

Guia d'habitatges buits als municipis rurals i de muntanya



Associació pel
Desenvolupament
Rural de la
Catalunya Central



Cal Rural
INICIATIVES RURALS I MUNTANYES DEL TÍPIC RURAL



Associació d'Iniciatives
Rurals i Marítimes
de Catalunya

Agenda
Rural de
Catalunya

Catalunya
2030
Agenda
Rural



Generalitat de Catalunya
Departament d'Agricultura,
Ramaderia, Pesca i Alimentació



Cofinançat per
la Unió Europea





Aquest document ha estat elaborat en el marc de la **Taula Territorial d'Habitatge Rural** i finançat en el marc del projecte **Cal Rural - Habitatge assequible i sostenible al món rural** de l'Associació pel Desenvolupament Rural de la Catalunya Central i l'Associació d'Iniciatives Rurals i Marítimes de Catalunya.

Redacció:

Celobert Arquitectura, Enginyeria i Urbanisme, SCCL

Helena Trias Prats

Paula Martí Comas

Disseny gràfic:

Maria Pinyol, www.mapiba.com

Edició:

1a edició, 2024

Índex

1	INTRODUCCIÓ	3
1.1	OBJECTIUS DE LA GUIA	4
1.2	FUNCIONAMENT DE LA GUIA	5
2	CONTEXT	6
2.1	MARC DE LES POLÍTIQUES D'HABITATGE EN TERRITORIS RURALS I DE MUNTANYA	7
2.1.1	REPTES	7
2.1.2	PRIORITZAR LA MOBILITZACIÓ D'HABITATGES BUI TS	8
2.2	MARC LEGAL EN RELACIÓ A LA MOBILITZACIÓ D'HABITATGES BUI TS	13
2.2.1	LEGISLACIÓ VIGENT EN RELACIÓ A L'HABITATGE BUIT	13
2.2.2	LEGISLACIÓ ESTATAL	15
2.2.3	LEGISLACIÓ CATALANA	17
2.2.4	MARC COMPETENCIAL EN MATÈRIA D'HABITATGE	24
2.3	AGENTS QUE INTERVENEN EN LES POLÍTIQUES D'HABITATGE	25
2.3.1	ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES	26
2.3.2	AGENTS PRIVATS	29
2.3.3	TERCER SECTOR I ENTITATS	30
2.4	PLANIFICACIÓ DE LA POLÍTICA D'HABITATGE	31
2.4.1	DOCUMENTS DE PLANIFICACIÓ ESTRATÈGICA D'HABITATGE	31
2.4.2	PREGUNTES A FER-NOS	32
2.5	AUTODIAGNOSI DE LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE MUNICIPAL	34
2.5.1	ANÀLISI DE LA INFORMACIÓ DISPONIBLE	34
2.5.2	CRITERIS PER A PRIORITZAR LA MOBILITZACIÓ DE L'HABITATGE BUIT	36
3	POLÍTIQUES DE MOBILITZACIÓ D'HABITATGES BUI TS	38
3.1	CRITERIS PER DEFINIR QUINES ACTUACIONS DE MOBILITZACIÓ ES VOL IMPULSAR	38
3.2	ACTUACIONS PER A INCENTIVAR LA MOBILITZACIÓ	39
3.3	ACTUACIONS PER A PENALITZAR LA DESOCUPACIÓ	49
4	CENS D'HABITATGES BUI TS	58
4.1	CRITERIS PER DEFINIR QUIN TIPUS DE CENS ELABORAR	58
4.2	METODOLOGIA EN HABITATGES EN NUCLIS	60
4.2.1	OBTENCIÓ DE DADES SEGONS FONTS	61
4.2.2	GENERACIÓ DEL CENS D'HABITATGES EXISTENTS	63
4.2.3	CREUAMENT DE DADES	64
4.2.4	TREBALL DE CAMP	65
4.2.5	IDENTIFICACIÓ D'HABITATGES AMB INDICIS DE DESOCUPACIÓ	67
4.2.6	IDENTIFICACIÓ DE LA PROPIETAT	68
4.2.7	IDENTIFICACIÓ DE LA PROPIETAT DE 4 O MÉS IMMOBLES D'ÚS RESIDENCIAL	68
4.3	METODOLOGIA EN HABITATGES DISSEMINATS	68
4.4	DIFUSIÓ DEL RESULTAT I PROTECCIÓ DE DADES PERSONALS	69
4.5	ACTUALITZACIÓ DEL CENS D'HABITATGES BUI TS	70
5	BIBLIOGRAFIA	71
ANNEX 1	MUNICIPIS RURALS I DE MUNTANYA DE CATALUNYA	72

1 INTRODUCCIÓ

La **Taula Territorial d'Habitatge Rural** promou l'elaboració d'aquesta guia finançada en el marc del projecte *Cal Rural - Habitatge assequible i sostenible al món rural* de l'Associació pel Desenvolupament Rural de la Catalunya Central. Aquesta guia es centra en la **implementació de polítiques d'habitatge als municipis rurals** amb l'objectiu de facilitar l'accés a l'habitatge a la població i la dinamització d'aquests territoris. La Guia s'ha redactat de forma col·laborativa des del grup de treball d'habitatges buits: la cooperativa Celobert s'ha encarregat de la redacció i ha comptat amb la participació de les administracions i agents del territori que formen part de la Taula (ajuntaments, diputacions, consells comarcals, equips tècnics i associacions).

En aquesta guia es prioritza la **línia estratègica de mobilització dels habitatges buits**, una problemàtica recurrent en els entorns rurals que diferents administracions han començat a treballar. En aquest context nombrosos ajuntaments i administracions supramunicipals s'han interessat en elaborar censos d'habitatges buits, com a pas previ a l'impuls d'accions per a mobilitzar habitatges buits. Des de la Taula Territorial d'Habitatge Rural s'ha detectat que la majoria d'ajuntaments de municipis rurals tenen poc coneixement dels processos a seguir i que no existeix una metodologia compartida que permeti comparar els resultats obtinguts a partir dels resultats realitzats.

Impulsar la **mobilització dels habitatges buits**, tant de propietat pública com privada, es considera una estratègia de gran impacte, perquè permet donar resposta a les dificultats d'accés a l'habitatge com a l'impuls de la rehabilitació del parc d'habitatges existents. Dos elements clau davant els reptes demogràfics (emancipació, repoblament i envelliment) i els reptes climàtics (parc d'habitatges envellit amb deficiències).

Procés de redacció

- **Sessió preliminar:** Presentació dels continguts de la Guia a la Taula Territorial d'Habitatge Rural.

Sessions de treball

- **Sessió de treball 1:** Sessió de treball amb les diputacions. Diputació de Barcelona, Diputació de Tarragona, Diputació de Lleida i Diputació de Girona.
- **Sessió de treball 2:** Sessió de treball amb equips tècnics externs. Arqbag SCCL, Laboqueria Taller d'Arquitectura SCCL, Coop d'Era SCCL, Lluerna arquitectura, Hàbitats Col·lectius SCCL, Miceli.Social, Departament d'Urbanisme de la Universitat Politècnica de Catalunya (UPC).
- **Sessió de treball 3:** Sessió de treball amb ajuntaments, consells comarcals i entitats territorials. Associació pel Desenvolupament Rural de la Catalunya Central, Consorci de l'Alt Urgell i Cerdanya, Associació Catalana de Municipis, Taula d'habitatge del Pla d'Urgell, Taula de l'Habitatge del Pirineu, Micropobles i Xarxa d'Arxius Comarcals (XAC).

1.1 OBJECTIUS DE LA GUIA

L'objectiu general de la guia es facilitar que els ajuntaments, Consell comarcals i altres organismes locals puguin impulsar actuacions de mobilització dels habitatges buits en municipis rurals i de muntanya.

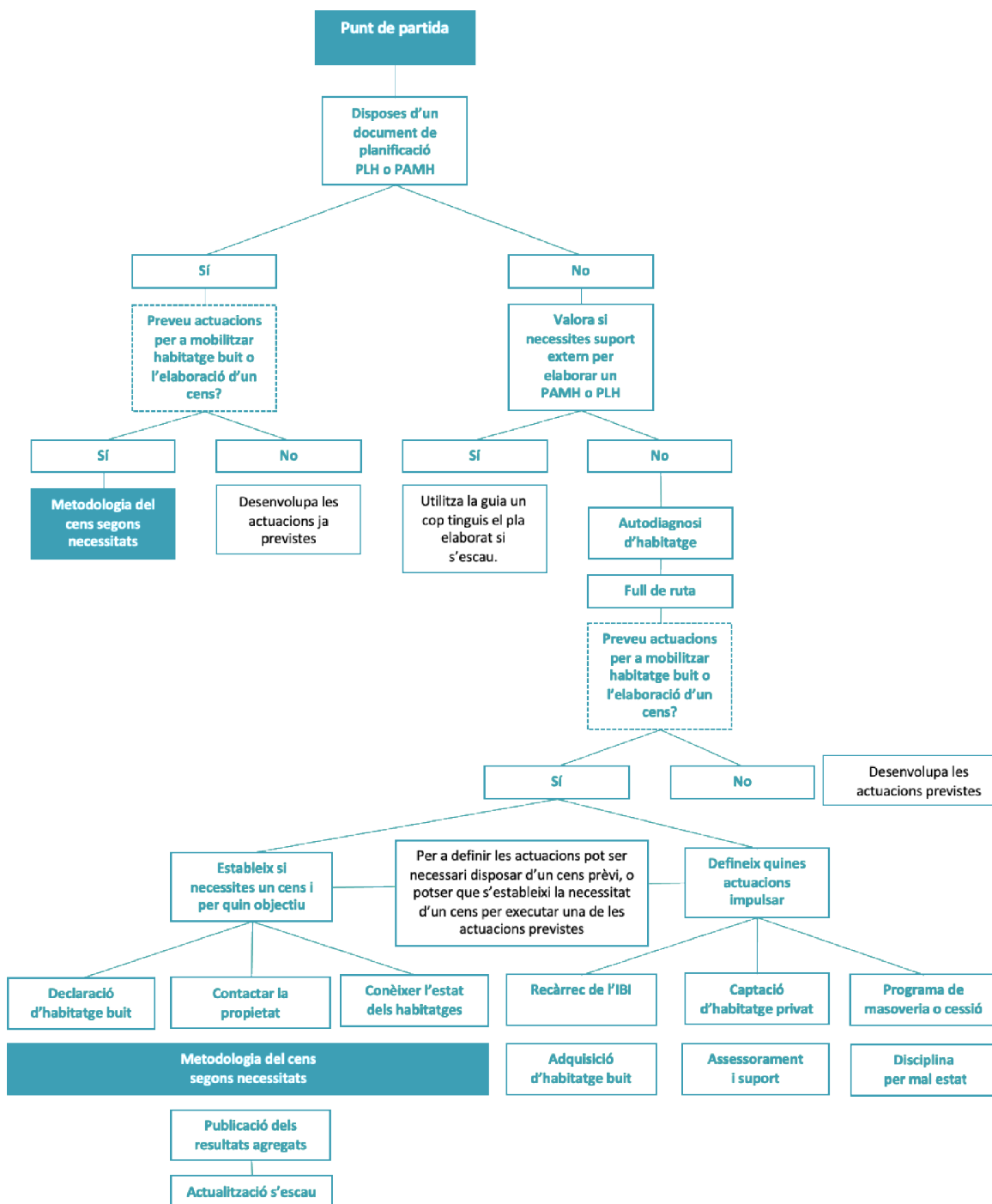
I es plantegen els següents objectius específics:

- Facilitar als ajuntaments que puguin **elaborar una autodiagnosi** de la situació de l'habitatge al municipi i establir quines actuacions es prioritari desenvolupar.
- Facilitar **informació sobre quines actuacions es poden impulsar** per a la mobilització de l'habitatge buit en municipis rurals, així com el procediment a seguir per a implementar-les.
- Facilitar criteris per que els ajuntaments o altres organismes puguin establir si necessiten elaborar un Cens d'habitatges buits i quins indicadors recollir.
- Establir una **metodologia comuna de Cens d'habitatges buits** que s'adapti a les necessitats de cada municipi, sigui específica pels territoris rurals i permeti compartir informació de forma homogènia entre diferents territoris.

1.2 FUNCIONAMENT DE LA GUIA

Es preveu establir un espai web on poder visualitzar la present guia. Un espai interactiu que permeti guiar a la persona usuària i/o responsable a descobrir les seves necessitats i les eines disponibles per donar-hi resposta a partir del següent itinerari:

Gràfic 1.1. Mapa de l'espai web interactiu de la guia

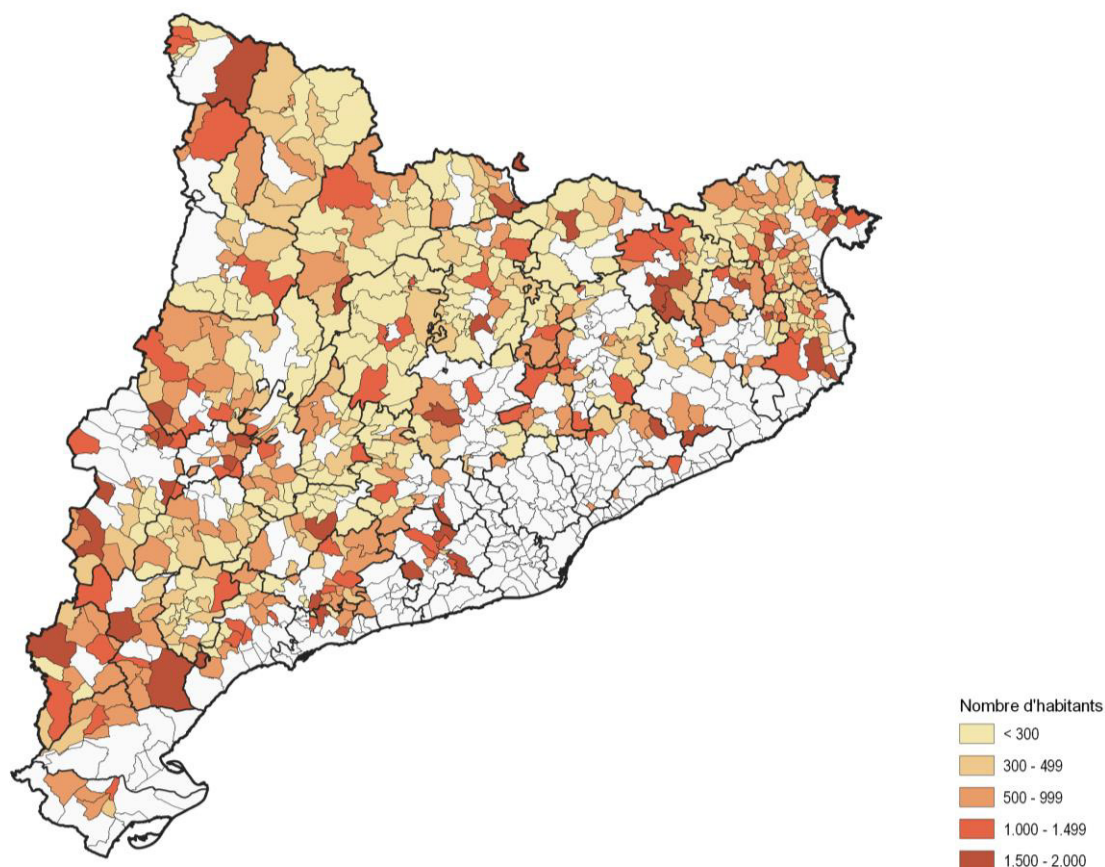


Font: Elaboració pròpia.

2 CONTEXT

Catalunya és un territori extens que viu una situació de desequilibri territorial que s'ha agreujat amb el pas del temps, on el **61 % dels municipis catalans són rurals però només hi viu el 4,2 % de la població**. Les problemàtiques vinculades a l'habitatge cada vegada són majors i han esdevingut una qüestió central al territori rural i de muntanya.

Plànol 2.1. Municipis rurals segons població, 2024



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Padró d'Habitants de l'any 2024 de l'Idescat.

2.1 MARC DE LES POLÍTIQUES D'HABITATGE EN TERRITORIS RURALS I DE MUNTANYA

Tot i la diversitat dels municipis rurals i de muntanya de Catalunya (587 municipis) aquests comparteixen grans reptes vinculats a les problemàtiques d'habitatge i tenen necessitats específiques a les quals només es pot donar resposta des d'unes polítiques d'habitatge adequades.

2.1.1 REPTES

Despoblament i emancipació

La manca d'oferta d'habitatge habitual juntament al creixement elevat dels preus dificulta el manteniment de la població i l'emancipació de la població jove als municipis rurals. Alhora també redueix la capacitat d'atracció de nova població per revertir processos de despoblament i en conseqüència la pèrdua de recursos, serveis i qualitat de vida. Segons l'Enquesta a la Joventut de Catalunya de l'any 2022, un **12,5 % de la població jove (15 – 34 anys) viu en municipis rurals** i un 33 % li agradaria anar a viure-hi.

- **Viu al Berguedà** és un projecte integral impulsat per l'Agència de Desenvolupament del Berguedà per facilitar l'accés a l'habitatge, a les ofertes de feina i als serveis municipals i comarcals.
- L'any 2019, **200 municipis rurals** catalans tenien el risc de desaparèixer segons l'estudi d'indicadors de despoblament *Nous índex de relleu generacional al món rural*.

Estat del parc d'habitatges existents

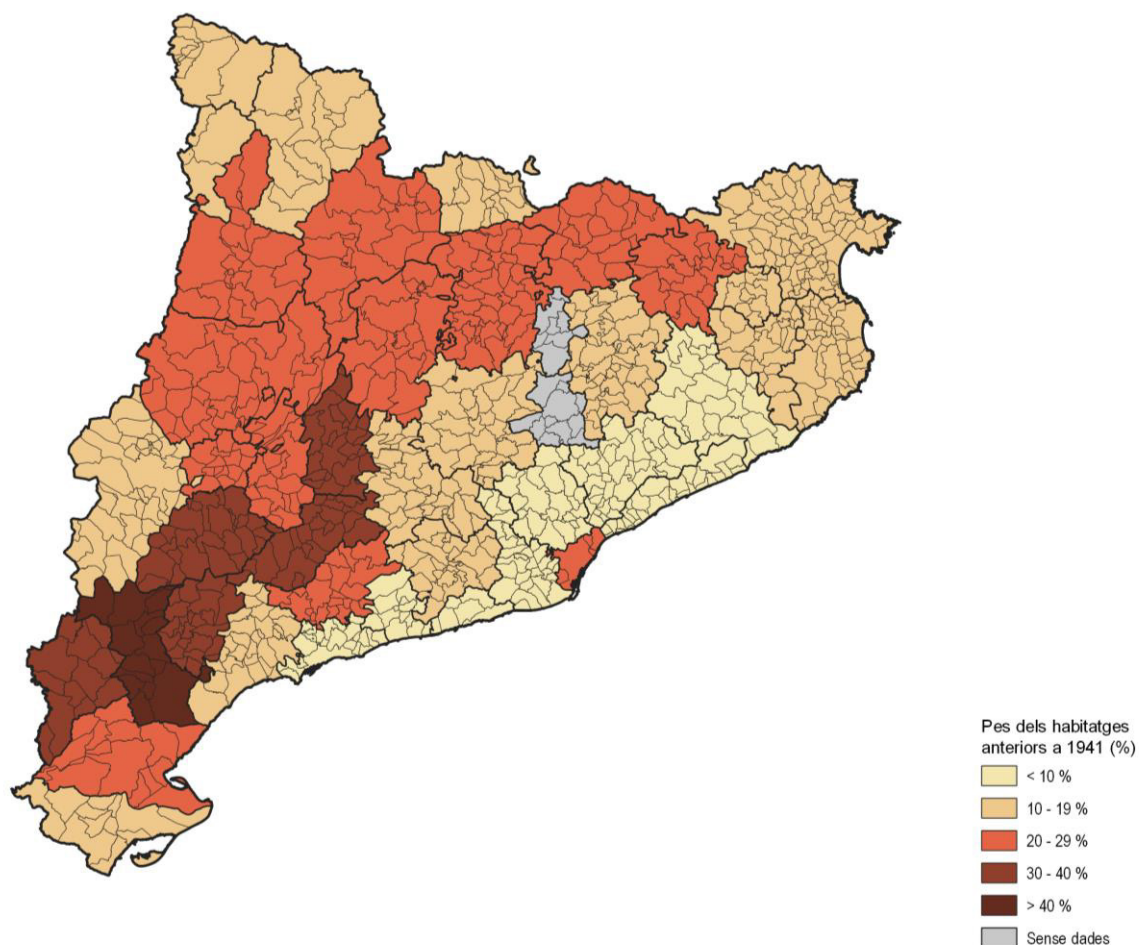
La manca de conservació i rehabilitació del parc d'habitatges existents als municipis rurals s'agreuja en municipis on els habitatges es troben molt envellits amb un elevat percentatge d'habitatges anteriors a l'any 1941. Les comarques on es concentra la problemàtica d'envelliment del parc són les que tenen més municipis rurals com el Pallars Jussà, l'Alt Urgell, el Solsonès, el Berguedà, el Ripollès, la Garrotxa, la Noguera, la Segarra, el Pla d'Urgell i l'Urgell, la Conca de Barberà, les Garrigues, la Terra Alta, el Priorat i la Ribera d'Ebre.

L'envelliment del parc d'habitatges es troba vinculat a diferents problemàtiques i a les tipologies edificatòries existents:

- **Manca d'accessibilitat:** sense ascensor, esglaons a l'accés principal, estances en diferents plantes o dimensions de pas reduïdes.
- **Poca eficiència energètica:** manca d'aïllament, carrers estrets sense llum solar, manca de calefacció o d'estanqueïtat.
- **Manca de confort:** filtracions, condensacions o falta de ventilació.
- **Manca d'habitabilitat:** dimensions reduïdes, sostres baixos, humitats, segregació d'habitatges, problemes estructurals i de seguretat.
- **Manca de manteniment.**

La manca d'accessibilitat dels edificis i habitatges afecta cada vegada a més persones i s'incrementarà amb l'envelliment de la població que sovint ha de buscar alternatives residencials al mateix municipi o a l'entorn proper.

Plànol 2.2. Pes dels habitatges anteriors a l'any 1941 per comarques, 2011 (%)



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades del Cens d'edificis de l'any 2011.

2.1.2 PRIORITZAR LA MOBILITZACIÓ D'HABITATGES BUITS

La mobilització d'habitatge buit és una oportunitat per generar habitatge habitual i assequible a curt termini i a menor cost a partir del parc d'habitatges ja existents. Per posar al centre l'habitatge buit com una problemàtica dels municipis rurals cal millorar tant el coneixement dels habitatges buits com la demanda real d'habitatge, el nombre de persones que hi volen viure i els mecanismes disponibles per l'activació d'aquests habitatges.

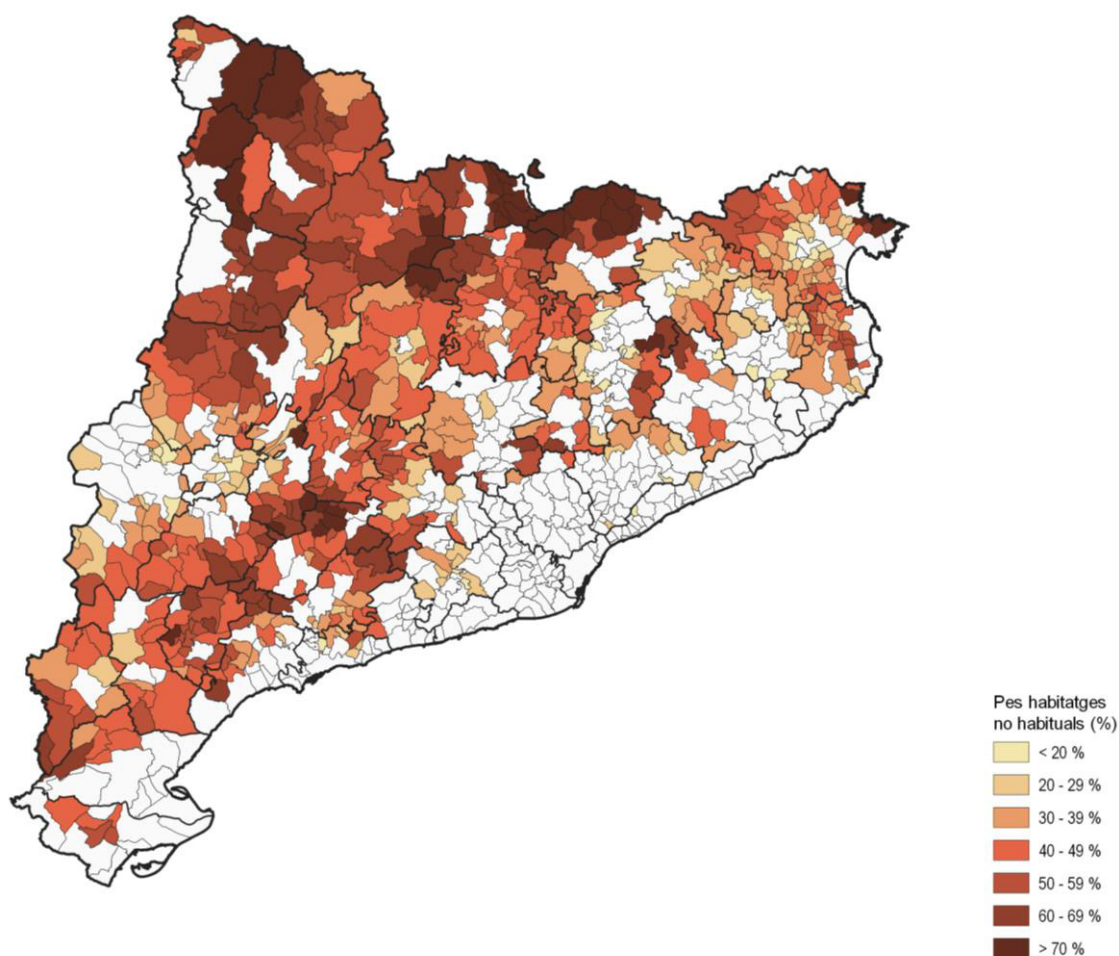
Ampliar l'oferta d'habitatge habitual

Actualment el *Cens de població i habitatges* de l'any 2021 de l'Institut Nacional d'Estadística (INE) és l'única font estadística que ens aporta una visió global sobre l'ús dels habitatges existents als municipis. En el darrer cens s'estableix les següents dades pel conjunt dels municipis rurals on **només el 54,4 % dels habitatges existents es destinen a l'habitatge habitual** i permanent:

Municipis rurals	Nombre	Pes (%)
Habitatges habituals	129.687	54,4 %
Habitatges no habituals	108.890	45,6 %
Total habitatges	238.577	100,0 %

Font: Elaboració pròpia a partir del Cens de població i habitatge de l'any 2021 de l'INE.

Plànol 2.3. Pes de l'habitatge no habitual als municipis rurals, 2021 (%)



Font: Elaboració pròpia a partir del Cens de població i habitatge de l'any 2021 de l'INE.

Els municipis rurals de les comarques de muntanya són els que concentren el major pes d'habitatge no habitual: la Vall d'Aran, el Pallars Sobirà, la Cerdanya, el Ripollès i la Conca de Barberà amb més del 70 % d'habitatges no habituals. En segon terme els municipis rurals amb menys habitatge habitual es concentren a les comarques del Pallars Jussà, l'Alt Urgell, l'Urgell, el Berguedà i la Noguera.

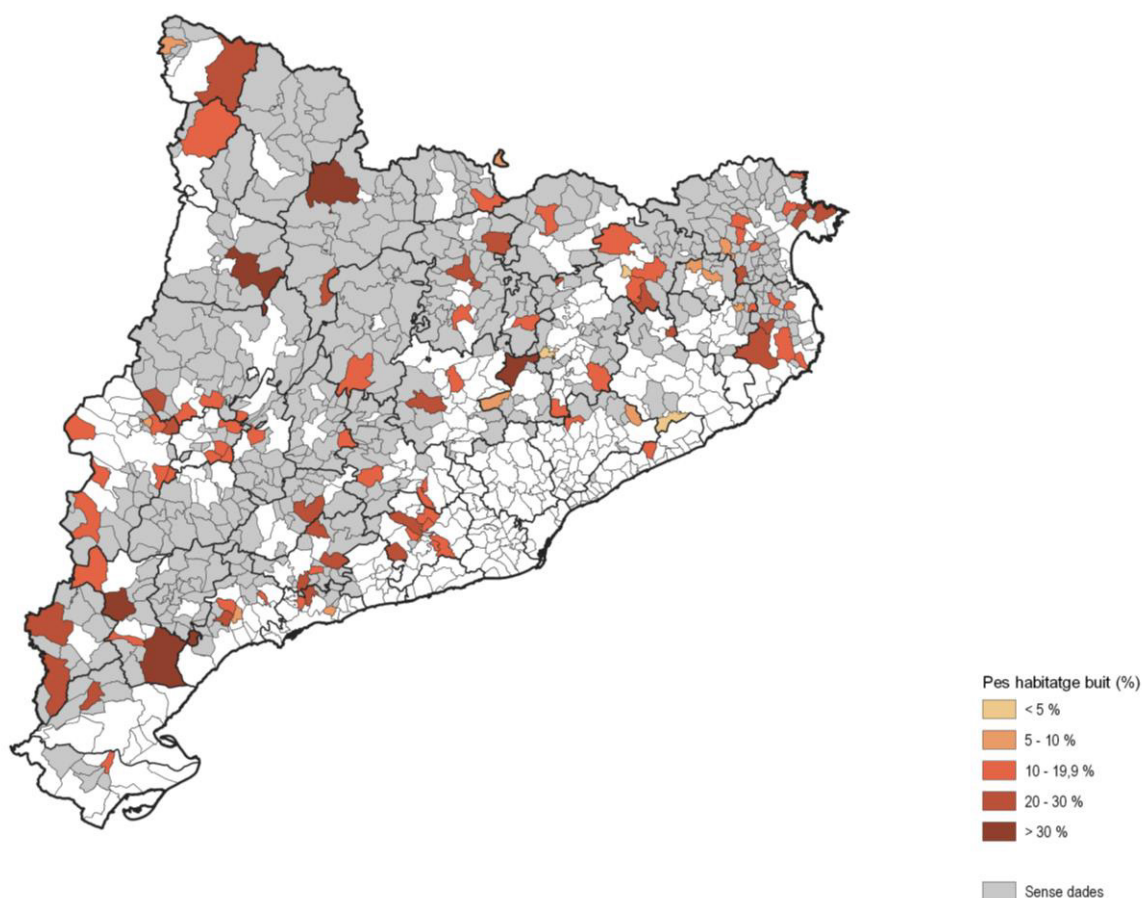
Habitatge buit

El *Cens de població i habitatges* de l'any 2021 recull el **pes dels habitatges buits** (segons el consum elèctric molt baix) però no ofereix dades de la majoria de municipis rurals amb menys de 500 habitants. Les dades del conjunt d'habitatges buits en els municipis rurals amb dades disponibles (101 municipis rurals) són les següents:

Municipis rurals (dades disponibles)	Nombre	Pes (%)
Habitatges buits	16.683	18,5 %
Total habitatges	90.022	100,0 %

Font: Elaboració pròpia a partir del Cens de població i habitatge de l'any 2021 de l'INE.

Plànol 2.4. Pes de l'habitatge buit als municipis rurals, 2021 (%)



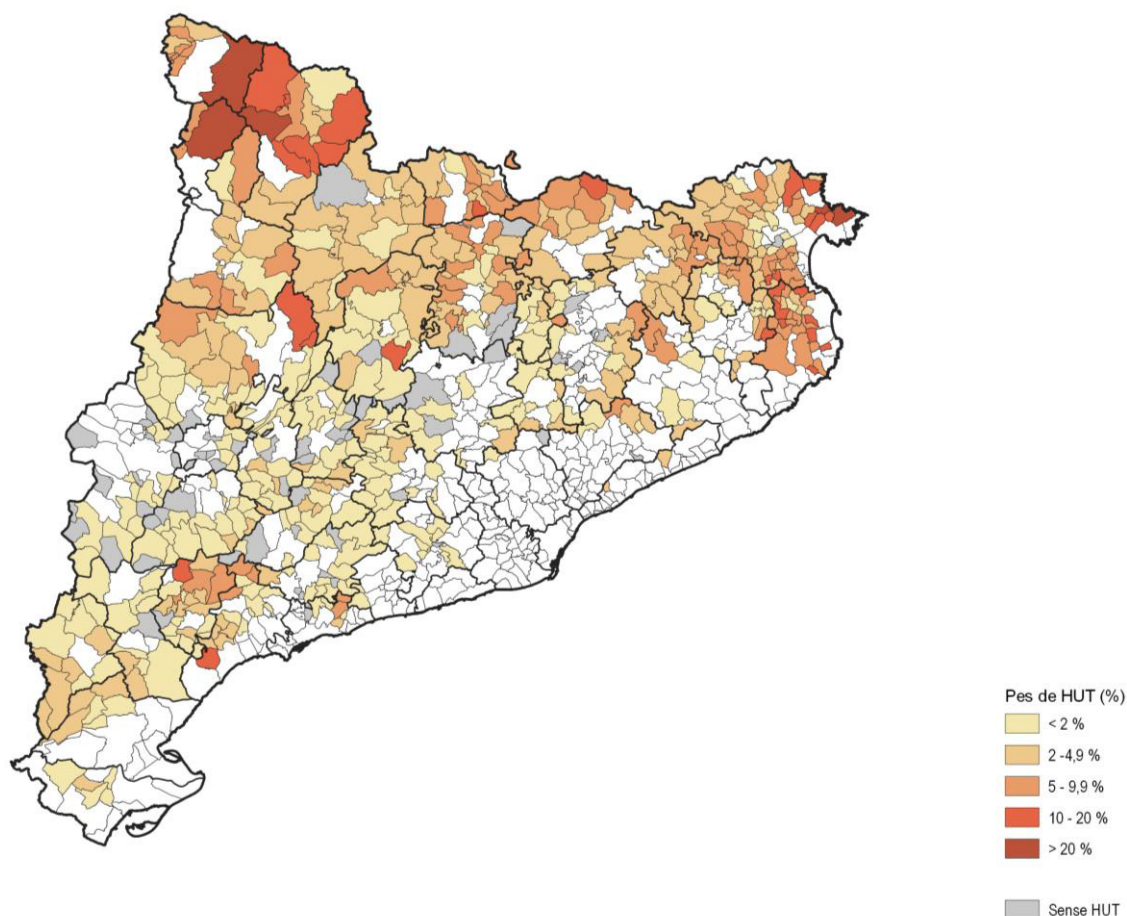
Font: Elaboració pròpia a partir del Cens de població i habitatge de l'any 2021 de l'INE.

En relació a les dades disponibles sobre l'habitatge buit, els municipis rurals amb més habitatge buit (segons dades disponibles) són Montferrer i Castellbó (290 habitatges buits), Isona i Conca Della (404 habitatges buits), Santa Maria d'Oló (217 habitatges buits), Tivissa (403 habitatges buits) i Ascó (316 habitatges buits). **Tots ells municipis rurals amb més d'un 30 % d'habitatges buits.**

Segones residències i habitatge d'ús turístic

La mobilització d'habitatges amb usos secundaris cap a l'habitatge habitual i la regulació dels Habitatges d'Ús Turístic (HUT) permetria limitar aquest ús i afavorir el seu destí com a habitatge habitual per donar resposta a la població que viu o vol viure en municipis rurals. L'any 2024 hi havia **9.084 Habitatges d'Ús Turístic** en municipis rurals segons el Registre de Turisme de Catalunya. Aquests es concentren als municipis de muntanya des de la Vall d'Aran a l'Alt i Baix Empordà. Els municipis rurals amb més pes d'Habitatges d'Ús Turístic són Naut Aran (1.268 HUT), la Vall de Boí (416 HUT), el Port de la Selva (633 HUT) i Espot (84 HUT). **Tots ells amb més del 20 % d'habitatge turístic.**

Plànol 2.5. Pes de l'Habitatge d'Ús Turístic (HUT) en municipis rurals, 2024 (%)



Font: Elaboració pròpia a partir del Registre de Turisme de Catalunya de l'any 2024 i el Cens de Població i Habitatges de l'any 2021.

Impulsar la rehabilitació energètica d'edificis i habitatges

La millora dels habitatges existents, tant pel que fa a les característiques estructurals, de salubritat, de confort i instal·lacions, és essencial per abordar la descarbonització en el context de crisi climàtica a partir de:

- **Millora de l'eficiència energètica.** Millora de l'envolupant d'habitatges i edificis amb la incorporació de materials aïllants i la millora de l'estanquitat amb canvis de finestres.
- **Reducció del consum.** Millora de les instal·lacions existents per a la seva optimització.
- **Dotació d'energies renovables.** Substitució dels elements generadors d'energia fòssil (gas i gasoil) per energies renovables com l'energia elèctrica, la biomassa o l'energia solar amb la instal·lació de plaques fotovoltaïques o calderes i estufes de pellets.

Posar en valor el patrimoni

L'habitatge existent als municipis rurals és principalment anterior a l'any 1941 i hi predominen tipologies residencials tradicionals de l'àmbit rural com masies, masos, cases pairals i cases de cos als nuclis antics. Aquestes architectures residencials es van construir amb tècniques constructives amb un elevat valor patrimonial que caldrà recuperar a partir de **materials naturals i locals**:

- Argila i terra (tapia, BTC, fang cuit).
- Pedra (pissarra, marbre, pedra seca).
- Fusta (pi, avet, OSB).
- Palla (blat, cereal o arròs).
- Canyes i cànem.
- Suro (panells o granulat).
- Cel·lulosa o tèxtil.
- Vidre.
- Calç (arrebossat, pintura).



2.2 MARC LEGAL EN RELACIÓ A LA MOBILITZACIÓ D'HABITATGES BUITS

2.2.1 LEGISLACIÓ VIGENT EN RELACIÓ A L'HABITATGE BUIT

El marc legal de la política d'habitatge és ampli i ha estat molt canviant durant els darrers anys des de l'aprovació de la *Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'habitatge* de Catalunya fins a l'aprovació de la *Ley 12/2023, de 24 de maig, por el Derecho a la Vivienda*, primera llei estatal d'habitatge. Durant aquests anys s'han aprovat diferents lleis i decrets per **facilitar la mobilització d'habitatges buits**, especialment d'aquells habitatges provinents d'execucions hipotecàries propietat d'entitats financeres després de la crisi econòmica i immobiliària de l'any 2008.

Al llarg de l'última dècada s'ha reduït el nombre d'habitatges buits a causa del creixement de la població i l'augment de la demanda d'habitatge. Tot i això, segons el darrer *Cens de població i habitatges* de l'any 2021, elaborat per l'Institut Nacional d'Estadística (INE), s'estima que a Catalunya hi ha més de 16.683 habitatges buits ubicats en municipis rurals i de muntanya de menys de 2.000 habitants.

Definició d'habitatge buit

La *Llei 18/2007, de 28 de desembre, pel dret a l'habitatge* de Catalunya defineix l'habitatge buit com l'**habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de 2 anys**.

Evolució de la normativa fiscal en relació la desocupació d'habitatges

La normativa fiscal incorpora mesures de caràcter penalitzador per afrontar la problemàtica dels habitatges injustificadament desocupats com el recàrrec a l'Impost sobre els Béns Immobles (IBI). En la norma estatal reguladora de les hisendes locals (TRLRHL) es preveu, des de l'any 2004, la possibilitat d'aplicar un recàrrec de fins al 50% sobre la quota líquida de l'impòst sobre els béns immobles urbans d'ús residencial desocupats amb caràcter permanent.

Tot i això, fins l'any 2019, l'aplicació d'aquest recàrrec tenia certes dificultats perquè en la legislació estatal no estaven reglamentades les condicions per considerar un "*immoble desocupat amb caràcter permanent*". A falta d'aquest desenvolupament reglamentari, alguns ajuntaments optaren per la seva regulació a les pròpies ordenances fiscals. Però arrel d'aquest mecanisme es van produir diferents sentències dels Tribunals Superiors de Justícia que impedièn als ajuntaments aplicar aquesta mesura sense el previ desenvolupament reglamentari de caràcter estatal.

Finalment el legislador estatal va optar per modificar l'article 72.4 del TRLHL mitjançant l'article 4 del Reial Decret llei 7/2019, que ha estat recentment modificat per la disposició final tercera de la nova Ley por el Derecho a la Vivienda (LDV) d'àmbit estatal aprovada el 2023.

La regulació actual, vigent des del 2023, a diferència de l'anterior, si que **defineix l'immoble desocupat amb caràcter permanent**. Als efectes de l'aplicació del recàrrec de l'IBI estableix el següent: tindrà la consideració d'immoble desocupat amb caràcter permanent aquell que romangui desocupat, de forma continuada i sense causa justificada, per un termini superior a dos anys, conforme als requisits, mitjans de prova i procediment que estableixi l'ordenança fiscal, i pertanyin a **titulars de quatre o més immobles d'ús residencial**.

A continuació es revisa la normativa vigent relativa a la mobilització de l'habitatge buit, d'aplicació a Catalunya.

Legislació estatal

Codificació	Legislació
LDV	Llei 12/2023, de 24 de maig, pel Dret a l'Habitatge
TRLHL	RDL 2/2004, de 5 de març, que aprova el Text Refós de la Llei Reguladora d'Hisendes Locals
TRLSRU	RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana

Legislació catalana

Codificació	Legislació
LDHC	Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge
TRLLMRLC	DL 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya
TRLUC	DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme
LL26/2010	Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya
LL1/2015	DL 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.
LL14/2015	Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'Impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012
DLL183/2016	DL 183/2016, de 16 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament de l'impost sobre els habitatges buits
LL24/2015	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
LL39/2015	Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques
LL4/2016	Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial
LL1/2022	Llei 1/2022, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge
LL1/2015	DL 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària
DLL17/2019	DL 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge (declarat inconstitucional parcialment per STC 16/2021)
DLL3/2023	DL 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic
PDH	Decret 75/2014, del 27 de maig, del Pla per al Dret a l'Habitatge
PTSHC	D408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana
EMR	Avantprojecte de Llei de l'Estatut dels Municipis Rurals

2.2.2 LEGISLACIÓ ESTATAL

Llei 12/2023, de 24 de maig, pel Dret a l'Habitatge

L'article 34 defineix les obligacions d'informació sobre l'**Habitatge deshabitat o buit**:

1. L'Estat, en compliment del principi de col·laboració i cooperació, així com en garantia del de transparència en la forma que s'instrumenti d'acord amb les administracions competents, i sobre la base dels seus sistemes d'informació i gestió, ha d'oferir informació sobre l'ús i la destinació del parc d'habitatges del seu àmbit territorial, amb indicació, en termes agregats, del nombre d'habitatges o d'immobles d'ús residencial que estiguin habitats per llars i constitueixin la seva residència principal, així com els que s'hagin **identificat com a deshabitats o buits dins del seu àmbit territorial**, incloent-hi, també de manera agregada, el nombre d'immobles als quals, si s'escau, s'hagi aplicat el recàrrec fiscal que estableix l'article 72 del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març.

2. Amb una periodicitat anual, s'han de publicar les dades que indica l'apartat anterior a través de la seu electrònica que preveu l'article 38 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, amb l'especificació de les mesures i accions orientades a l'optimització de l'ús del parc d'habitatge de l'àmbit territorial.

Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, que aprova el Text Refós de la Llei Reguladora d'Hisendes Locals

L'article 72.4, modificat per la Disposició final tercera de la Llei 12/2023, de 24 de maig, del Derecho a la Vivienda, regula el recàrrec per immobles urbans d'ús residencial desocupats amb caràcter permanent:

Artículo 72.4.

Tratándose de **inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente, los ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50 por ciento** de la cuota líquida del impuesto.

A estos efectos **tendrá la consideración de inmueble desocupado con carácter permanente aquel que permanezca desocupado, de forma continuada y sin causa justificada, por un plazo superior a dos años, conforme a los requisitos, medios de prueba y procedimiento que establezca la ordenanza fiscal, y pertenezcan a titulares de cuatro o más inmuebles de uso residencial.**

El recargo podrá ser de **hasta el 100 por ciento** de la cuota líquida del impuesto cuando el periodo de desocupación sea superior a **tres años**, pudiendo modularse en función del periodo de tiempo de desocupación.

Además, los ayuntamientos podrán **aumentar el porcentaje** de recargo que corresponda con arreglo a lo señalado anteriormente **en hasta 50 puntos porcentuales adicionales** en caso de inmuebles pertenecientes a **titulares de dos o más inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados en el mismo término municipal.**

En todo caso se considerarán **justificadas las siguientes causas**: el traslado temporal por razones laborales o de formación, el cambio de domicilio por situación de dependencia o razones de salud o emergencia social, inmuebles destinados a usos de vivienda de segunda

residencia con un máximo de cuatro años de desocupación continuada, inmuebles sujetos a actuaciones de obra o rehabilitación, u otras circunstancias que imposibiliten su ocupación efectiva, que la vivienda esté siendo objeto de un litigio o causa pendiente de resolución judicial o administrativa que impida el uso y disposición de la misma o que se trate de inmuebles cuyos titulares, en condiciones de mercado, ofrezcan en venta, con un máximo de un año en esta situación, o en alquiler, con un máximo de seis meses en esta situación. En el caso de inmuebles de titularidad de alguna Administración Pública, se considerará también como causa justificada ser objeto el inmueble de un procedimiento de venta o de puesta en explotación mediante arrendamiento.

*El recargo, que se exigirá a los **sujetos pasivos** de este tributo, se **devengará el 31 de diciembre** y se **liquidará anualmente** por los ayuntamientos, una vez **constatada la desocupación del inmueble en tal fecha**, juntamente con el acto administrativo por el que esta se declare.*

*La declaración municipal como inmueble desocupado con carácter permanente exigirá la **previa audiencia del sujeto pasivo** y la **acreditación por el Ayuntamiento de los indicios** de desocupación, **a regular en dicha ordenanza**, dentro de los cuales podrán figurar los relativos a **los datos del padrón municipal**, así como los **consumos de servicios de suministro**.*

Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana

L'article 3.3.b regula que:

Els poders públics formulen i despleguen les polítiques de la seva competència d'acord amb els principis de competitivitat i sostenibilitat econòmica, social i ambiental, cohesió territorial, eficiència energètica i complexitat funcional, i procuren que estigui dotat suficientment i que el sòl s'ocupi de manera eficient, combinant els usos de manera funcional per un desenvolupament territorial i urbà sostenible. En particular:

Afavoreixen i fomenten la dinamització econòmica i social i l'adaptació, la rehabilitació i l'ocupació dels habitatges buits o en desús.

2.2.3 LEGISLACIÓ CATALANA

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge

L'article 3.d de la llei catalana defineix l'**habitatge buit**:

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 i el fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució. L'ocupació sense títol legítim no impedeix que es pugui considerar buit un habitatge.

L'article 5 delimita el contingut del **compliment de la funció social**:

1. L'exercici del dret de propietat ha de complir la seva funció social.

2. Hi ha incompliment de la funció social de la propietat d'un habitatge o un edifici d'habitatges en el supòsit que:

a) Els propietaris incompleixin el deure de conservació i rehabilitació de l'habitatge, sempre que això comporti un risc per a la seguretat de les persones i se'ls hagi garantit, si en demostren la necessitat, els ajuts públics suficients per a afrontar el cost de la conservació o la rehabilitació de l'habitatge.

b) L'habitatge o l'edifici d'habitatges estiguin desocupats de manera permanent i injustificada durant un període de més de dos anys. Ni l'ocupació d'aquests habitatges sense títol habilitant ni la transmissió de llur titularitat a favor d'una persona jurídica no alteren la situació d'incompliment de la funció social de la propietat. (...)

2bis. Els supòsits a què fan referència les lletres b i d de l'apartat 2 constitueixen un incompliment del deure dels propietaris de les edificacions de dedicar-les a usos compatibles amb l'ordenació territorial i urbanística.

3. 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 a què fa referència el títol III, i poden establir també altres mesures, incloses les de caràcter fiscal, que propiciïn el compliment de la dita funció social i en penalitzin l'incompliment.

3 bis. Les administracions competents en matèria d'habitatge poden declarar l'incompliment de la funció social de la propietat dels habitatges en el cas que els propietaris hagin estat requerits per a adoptar les mesures necessàries per a complir la funció social de la propietat i hagin incomplert el requeriment en el termini establert. La declaració de l'incompliment de la funció social pot comportar l'adopció de les mesures d'execució forçosa que determina la legislació en matèria d'habitatge i, en els supòsits de l'apartat 2 bis, les establertes per la legislació en matèria de sòl, incloent-hi l'expropiació forçosa en els casos establerts per llei.

L'article 12.6 regula la necessitat d'establir **Cens de propietats susceptibles d'ésser afectades per les mesures de foment de l'article 42** per als municipis declarats **Àrees de Demanda Forta i Acreditada** (segons el PTSHC).

L'article 42 defineix les **actuacions per a evitar la desocupació permanent dels habitatges**:

1. La Generalitat, en coordinació, si s'escau, amb les administracions locals, han d'impulsar polítiques de foment per potenciar la incorporació al mercat, preferentment de lloguer, dels habitatges buits o permanentment desocupats. Amb aquesta finalitat, han de vetllar per evitar situacions de desocupació permanent d'habitatges i han d'aprovar els programes d'inspecció corresponents.
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.
6. En el cas d'**habitatges de titularitat de persones jurídiques privades**, si l'Administració requereix la persona responsable perquè adopti les mesures necessàries per a ocupar legalment i efectivament un o diversos habitatges perquè constitueixin la residència de persones, ha d'advertir-la en la mateixa resolució que, si l'habitatge no s'ocupa legalment i efectivament en el termini que estableixi, es podrà exigir l'execució forçosa de les mesures requerides mitjançant la imposició d'una multa coercitiva. En la situació assimilada relativa als edificis d'habitatges inacabats, el requeriment esmentat ha d'incloure les mesures necessàries per a acabar prèviament les obres d'edificació.
7. En els supòsits establerts legalment, l'advertiment a què fa referència l'apartat 6 ha d'incloure la possibilitat de declarar l'incompliment de la funció social de la propietat a l'efecte d'iniciar el procediment per a la seva expropiació forçosa.

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

L'article 1.3 modifica la *Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge* amb una nova disposició addicional 24 que regula la creació del **Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant**, que depèn de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'Impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012

Aquesta llei estableix l'**impost sobre els habitatges buits** com un tribut propi de la Generalitat de Catalunya, que grava l'incompliment de la funció social de la propietat dels habitatges pel fet de romandre desocupats de manera permanent. Aquesta llei es desplega a partir del *Decret 183/2016, de 16 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament de l'impost sobre els habitatges buits*.

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

L'any 2015 la Generalitat de Catalunya estimava que el volum d'habitatges buits sense estrenar estava a l'entorn de 80.000 habitatges a Catalunya. L'article 7 estableix mesures per garantir la

funció social de la propietat i augmentar el parc d'habitatges assequibles de lloguer a partir de la cessió obligatòria d'habitatges buits per un període de 7 anys.

Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial

L'article 3.1.b recull l'expropiació temporal d'habitatges buits com una mesura d'actuació de les administracions públiques de Catalunya, en protecció de les persones que es troben en situació d'exclusió residencial o que estan en risc de trobar-s'hi. L'article 15 en regula l'aplicació de l'expropiació forçosa per causa d'interès social.

Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge

D'acord amb aquest Decret la transmissió dels habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant la compensació o el pagament del deute amb garantia hipotecària que hagin estat adquirits després de l'entrada en vigor de la LDH, estan subjectes al **dret de tanteig i retracte** de l'Administració de la Generalitat.

La Generalitat pot exercir els drets de tanteig i retracte directament o a través d'entitats de dret públic amb personalitat jurídica pròpia competents en matèria d'habitatge, en benefici propi, del municipi, d'altres entitats vinculades que en depenen, de societats mercantils de capital íntegrament públic, o en benefici d'entitats sense ànim de lucre que formin part de la Xarxa d'habitatges d'inserció o que tinguin la consideració de promotors socials d'acord amb el que estableix l'article 51.2.b) de la Llei del dret a l'habitatge. En el cas de les entitats sense ànim de lucre, caldrà que manifestin expressament la voluntat d'adquirir els habitatges provinents d'aquests processos.

Llei 1/2022, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge

El capítol I modifica alguns preceptes de la LDH pel que fa a les mesures davant la desocupació permanent d'habitatges, per a regular aquesta situació constitutiva d'un incompliment de la funció social de la propietat de l'habitatge. En aquest sentit, ajusta els supòsits d'habitatge buit i regula les competències per a declarar la utilització o la situació anòmla dels habitatges i per a requerir les persones responsables perquè adoptin les mesures necessàries per a corregir-les i per a ordenar-ne l'execució forçosa en cas d'incompliment del requeriment i, si escau, per a sancionar la utilització o la situació anòmla si és constitutiva d'una infracció administrativa en la matèria.

El capítol II, per mitjà de la modificació de la LL24/2015 passa a considerar grans tenidors d'habitatge les persones jurídiques que tenen la titularitat de més de 10 habitatges, a diferència dels més de 15 habitatges establerts fins ara; d'aquesta manera, la norma s'adapta a les mesures aprovades en l'àmbit estatal. El capítol III modifica la LL4/2016, amb l'objectiu d'assolir una major eficàcia en l'expropiació temporal d'habitatges buits per causa d'interès social.

Decret Llei 75/2014, del 27 de maig, del Pla per al Dret a l'Habitatge

L'annex del Decret definia els 72 municipis inclosos a les **Àrees de demanda residencial forta i acreditada**, als efectes d'establir el termini de vigència del règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial promoguts sobre sòl privat lliure sense ajuts directes, la superfície màxima dels habitatges amb protecció oficial i els ingressos ponderats màxims per accedir als habitatges qualificats. Actualment aquest annex no és vigent i els municipis inclosos a les Àrees de demanda residencial forta i acreditada es regulen al PTSHC aprovat definitivament el 2024.

Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic

L'aprovació del Decret Llei regula els habitatges d'ús turístic en 262 municipis (84 municipis rurals). En aquests municipis es requereix tramitar una llicència urbanística per a destinar habitatges a l'ús turístic, aquesta llicència té una durada de 5 anys prorrogables. Els municipis inclosos en el Decret presenten problemes d'accés a l'habitatge o risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà per una alta concentració d'habitatges d'ús turístic (més de 5 HUT per cada 100 habitants).

Per poder regular i atorgar la llicència urbanística cal que els ajuntaments modifiquin el seu planejament urbanístic per permetre expressament la compatibilitat de l'ús turístic amb l'ús d'habitatge.

- Cal justificar que compten amb prou sòl per habitatge destinat a domicili habitual i permanent de la població resident.
- En cap cas es poden atorgar més llicències que les resultants d'aplicar un màxim de 10 habitatges d'ús turístic per 100 habitants.

Decret 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana

El Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya (PTSHC), aprovat definitivament el 2024, és un instrument de planificació i programació a llarg termini (20 anys) de les polítiques d'habitatge en el territori d'àmbit català.

- El PTSHC no determina uns objectius específics dels municipis rurals perquè seran objecte d'un **pla específic de les Àrees Rurals**.
- Tot i això, puntualment alguns municipis rurals estan inclosos en **les àrees de demanda forta i acreditada tipus 2**.
- Aquests municipis estaran subjectes al compliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU) d'incrementar el parc d'habitatge destinat a polítiques socials fins al 15 % del parc d'habitatges principals l'any 2044.
- Per altra banda, els municipis inclosos en les Àrees rurals hauran de complir l'objectiu de lloguer social, hauran de disposar d'un **mínim de l'1,3 % del parc d'habitatges principal l'any 2044** amb aquest destí.

El PTSHC planteja el desplegament d'un Pla d'habitatge específic de les àrees rurals, el qual té com a gran objectiu millorar l'encaix de les polítiques d'habitatge en aquest territori ja que les necessitats residencials presenten particularitats pròpies diferenciades dels entorns urbans i compartides entre aquests municipis. I especialment per la baixa incidència de les mesures de política d'habitatge fetes fins ara en les àrees rurals. L'elaboració i aprovació correspon a la Generalitat de Catalunya amb la participació de la resta d'administracions. I la seva aplicació i concreció s'hauria de realitzar mitjançant plans locals i supralocals d'habitatge.

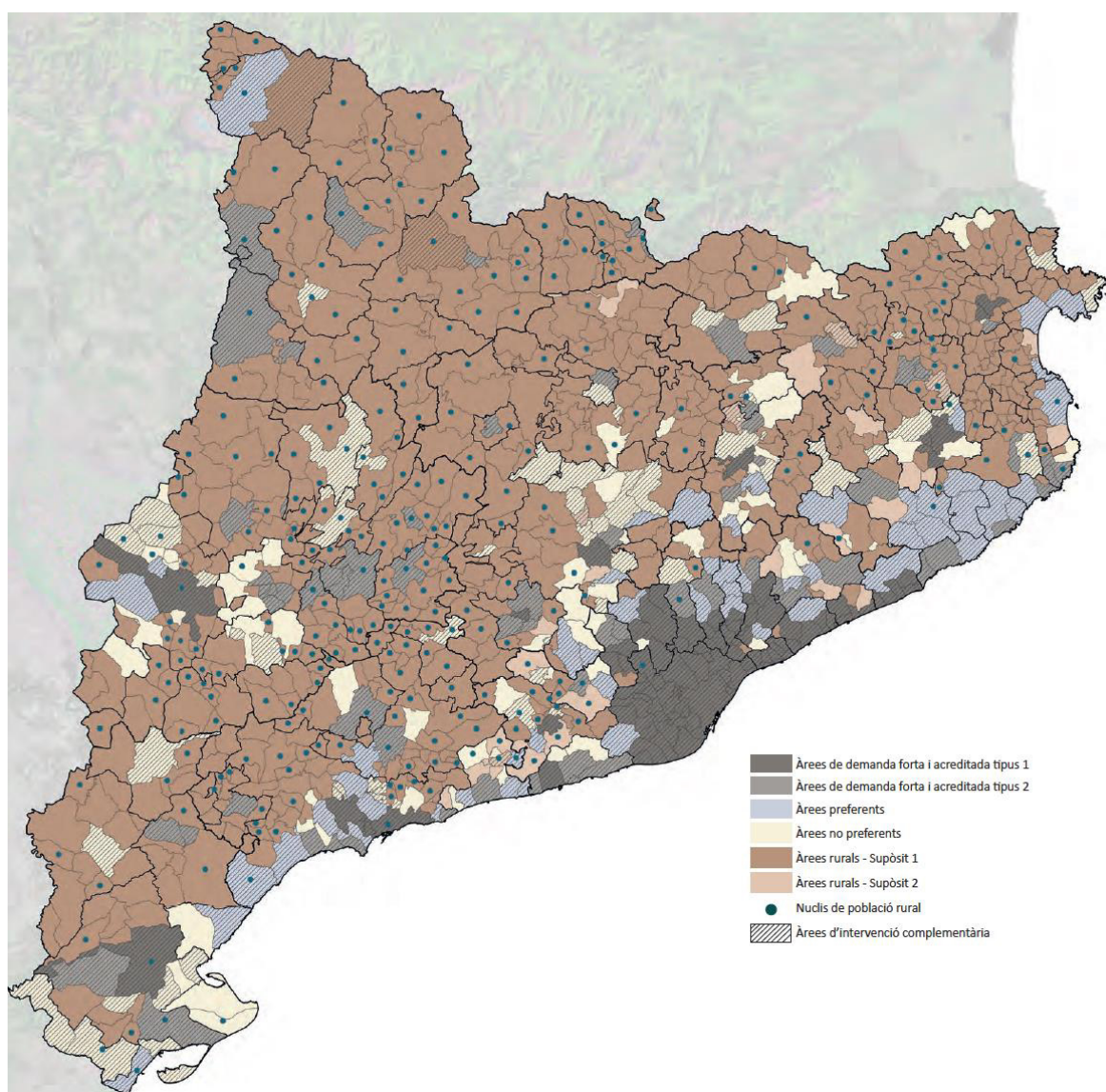
La disposició addicional primera del *Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya* regula la necessitat d'establir **Cens de propietats susceptibles d'ésser afectades per les mesures de foment de l'article 42** de la LDHC per als municipis declarats **Àrees de Demanda Forta i Acreditada**:

El departament competent en matèria d'habitatge, en coordinació amb les administracions locals, ha d'aprovar els programes d'inspecció dels edificis residencials per detectar l'existència d'habitatges desocupats i per establir censos de propietats susceptibles d'ésser afectades per les mesures que estableix l'article 42 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge en els terminis següents:

a) Municipis de les àrees de demanda residencial forta i acreditada dels tipus 1 i 2: un any des de l'entrada en vigor del Pla territorial sectorial d'habitatge.

b) Municipis de les àrees de demanda residencial forta i acreditada del tipus 3: un any des de la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de la resolució en virtut de la qual són inclosos en aquest tipus d'àrea.

Plànol 2.6. Àrees rurals del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC)



Font: Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSHC).

Avantprojecte de llei de l'Estatut dels Municipis Rurals

L'objectiu d'aquest projecte de llei¹ és **garantir l'arrelament de les persones que viuen al món rural, afavorir el repoblament i equilibrar el territori** tenint en compte les necessitats i singularitats dels municipis rurals.

La llei estableix la definició de **municipi rural** (580 dels 947 municipis catalans, un 61 %):

- **Municipis amb menys de 500 habitants** o amb una densitat inferior a 12,5 habitants/km² una taxa de creixement inferior al 10 % en els 10 últims anys i una taxa d'envelliment superior al doble de la mitjana (381 municipis).
- **Municipis amb menys de 2.000 habitants** en una comarca rural (densitat de població inferior a 150 habitants/km²). També s'inclouen les comarques del Baix Camp, el Tarragonès, el Baix Penedès, el Gironès, el Vallès Oriental i Occidental.

L'Estatut reconeix el **mecanisme rural de garantia** (*ruralproofing*), és a dir, cada norma que faci el Govern haurà de tenir en compte com afecta els municipis rurals. I es proposa la creació de comissions de treball perquè es pugui abordar l'especificitat del món rural.

En l'àmbit de l'habitatge es proposa:

- La creació d'una Borsa d'Habitatge Rural.
- La compensació amb deduccions a l'IRPF (750 i 1.000 euros) pel trasllat a un municipi rural i d'entre el 15 i el 20 % per la rehabilitació, adquisició o lloguer d'un habitatge amb destí a la residència habitual.
- L'ampliació de les mesures per afavorir l'habitatge familiar al sòl no urbanitzable de les explotacions rústiques de municipis rurals per afavorir el relleu generacional.
- L'establiment de criteris d'incentivació positiva a totes les persones demandants d'habitatge de protecció pública en aquelles promocions que es construeixen en municipis rurals.
- Rebaixar fins a un 4 % l'impost de transmissions patrimonial (ITP).

¹ Grup de treball format per l'Associació de Micropobles de Catalunya, Eines de Repoblament Rural, l'Associació Catalana de Municipis, la Federació de Municipis de Catalunya i els Departaments de Territori, Acció Climàtica i Presidència.

Agenda Rural de Catalunya

L'**Agenda Rural de Catalunya**² identifica les necessitats i reptes del territori rural per garantir-ne les condicions de vida i de desenvolupament, i és un element clau per planificar les polítiques d'equilibri i cohesió territorial del país.

Grans reptes:

1. **Persones, benestar i repte demogràfic.** Garantir els drets socials i uns serveis dignes i assegurar un món rural viu.
2. **Transició ecològica.** Per una economia circular que faci front al canvi climàtic i faciliti la biodiversitat.
3. **Territori connectat.** Una Catalunya equilibrada en l'àmbit de les comunicacions.
4. **Sistema agroalimentari.** Avançar cap a la sobirania alimentària.
5. **Gestió forestal.** Impulsar una gestió i aprofitament forestal sostenibles.
6. **Innovació i dinamització social i econòmica.** Garantir serveis econòmics essencials i nous filons d'ocupació i generar oportunitats i innovació en l'economia rural.
7. **Governança.** Descentralitzar i democratitzar la participació i la presa de decisions.

En l'àmbit de l'habitatge es proposa:

→ **Garantir el dret a l'habitatge al món rural.**

- Reforma de la Llei d'habitatge amb una flexibilització de la normativa al context rural i especialment a les masies.
- Promoció de bonificacions fiscals i ajuts per mantenir i atraure població.
- Promoció d'habitatges habitual i habitatges per joves.
- Impuls de la rehabilitació d'habitatges per ampliar el mercat de lloguer.
- Adequació dels habitatges a les necessitats de la gent gran.
- Promoció de nous projectes comunitaris innovadors (habitatges cooperatius intergeneracionals, joves, masoveria).
- Promoure les borses d'habitatge públics amb lloguer social a escala municipal i supramunicipal (mediació i adquisició d'habitatges privats).
- Flexibilització de la normativa en l'ús de materials i metodologies sostenibles en la construcció i rehabilitació d'habitatges.

→ **Mantenir, atreure i fer créixer la població als municipis rurals davant del repte demogràfic.**

- Potenciar la identitat i l'arrelament de la població jove (donar a conèixer projectes del territori, foment de l'associacionisme).
- Oferir oportunitats laborals.
- Mobilitzar el talent amb projectes innovadors, tractors i resilients.
- Foment de l'emprenedoria juvenil, el relleu empresarial i la primera instal·lació.
- Lluita contra l'atur juvenil.
- Programes i ajuts pel foment del retorn de les persones joves (Odisseu o Garantia juvenil).
- Vetllar per la cohesió social entre la població nouvinguda i la originària.

Les polítiques d'atracció de població han d'anar acompanyades d'una millora dels serveis, amb possibilitat d'aconseguir un habitatge digne i oportunitats laborals. La crida de població ha de ser adequada i esglaonada.

² L'Agenda Rural de Catalunya és un encàrrec de la Comissió Interdepartamental sobre Despoblament Rural presidida pel Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural. I la Comissió Redactora està formada per l'Associació d'Iniciatives Rurals de Catalunya, Associació de Micropobles de Catalunya, l'Associació Catalana de Municipis, el Consell Assessor per al Desenvolupament Sostenible i la Càtedra Món Rural.

2.2.4 MARC COMPETENCIAL EN MATÈRIA D'HABITATGE

Les competències de la política d'habitatge recauen principalment a la Generalitat de Catalunya, tot i això des dels ens locals es disposa de competències pròpies en el marc de l'urbanisme, la promoció d'habitatge i la rehabilitació. A més, en exercici de l'autonomia local es poden desenvolupar actuacions pròpies com seria el cas de la mobilització dels habitatges buits.

Estat

- Plans Estatals d'Habitatge: defineixen i prioritzen les actuacions que s'han de protegir, regulen les formes de finançament i aporten els recursos econòmics.

Generalitat

- Competència exclusiva i potestat legislativa plena en matèria d'habitatge.

Ajuntament

- Competències pròpies:
 - Urbanisme: planejament, gestió, execució i disciplina urbanística.
 - Promoció i gestió de l'habitatge de protecció pública.
 - Conservació i rehabilitació de l'edificació.
- Activitats complementàries: per delegació o en exercici de l'autonomia local.
- Exerceixen de manera directa o bé mitjançant la concertació i/o col·laboració:
 - Subscripció de convenis.
 - Creació de consorcis o d'oficines d'habitatge.
 - Assistència tècnica, financera i jurídica.

En cas que els ens locals vulguin exercir la competència sancionadora prevista a l'article 42 de la Llei pel Dret a l'Habitatge de Catalunya caldrà la delegació de competències de la Generalitat de Catalunya prèvia a qualsevol acció d'execució. Aquests seran responsables de l'execució i control dels procediments segons el compliment de la legislació vigent.

2.3 AGENTS QUE INTERVENEN EN LES POLÍTIQUES D'HABITATGE

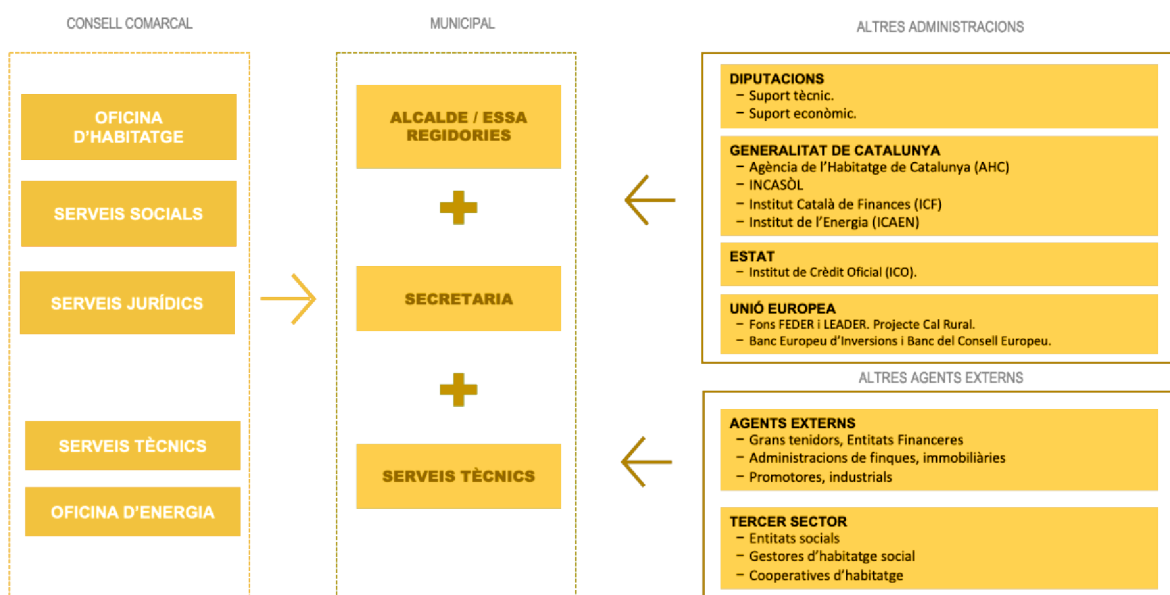
Els ajuntaments de municipis rurals disposen de pocs recursos tècnics i econòmics per desenvolupar actuacions pròpies en matèria d'habitatge, per aquest motiu és clau la col·laboració amb altres agents i l'accés a recursos supramunicipals.

Un dels agents clau són els **Consells comarcals** que gestionen les **Oficines d'habitatge** mitjançant convenis amb la Generalitat i que poden oferir suport tècnic als ajuntaments. Els recursos dels Consells Comarcals també són limitats i l'increment dels serveis que ofereixen als municipis sovint requereix d'una contraprestació econòmica per part dels ajuntaments.

Un altre dels agents que ofereix suport als ens locals són les **Diputacions**, el suport varia en funció de la demarcació, però en tots els casos ofereixen recursos tècnics o econòmics que es poden destinar a les polítiques d'habitatge i en concret a la mobilització d'habitatges buits per part dels ens locals.

La **Generalitat** també ofereix de forma puntual recursos que poden utilitzar els ens locals per a desenvolupar actuacions d'habitatge pròpies.

Gràfic 2.1. Organigrama dels agents que intervenen en la política d'habitatge municipal



Font: Elaboració pròpia.

2.3.1 ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES

Administració local

Els ajuntaments de municipis rurals disposen de pocs recursos humans per a impulsar polítiques d'habitatge, per aquest motiu sovint és clau la implicació dels càrrecs electes i la col·laboració de professionals externs. En general els perfils o serveis que poden impulsar aquest tipus d'iniciatives són:

Polític

- Alcalde/essa.
- Regidories d'habitatge, urbanisme o serveis socials.

Tècnic

- Secretaria.
- Serveis tècnics: Arquitecte/a i/o aparellador/a municipal o col·laboració externa.
- Tècnic/a o administratiu/va municipal que pugui donar suport en la gestió.

Consell Comarcal

Els Consells comarcals gestionen tant l'Oficina d'habitatge com els serveis socials bàsics dels municipis petits. A més, en alguns casos disposen d'altres serveis que poden oferir suport als municipis per l'impuls de polítiques d'habitatge.

- **Oficina comarcal d'habitatge:** en conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, gestiona els següents serveis reglats:
 - Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial.
 - Xarxa de Mediació per al Lloguer Social (XMLLS).
 - Tramitació ajuts per al pagament del lloguer i Prestacions Econòmiques d'Especial Urgència (PEEU).
 - Tramitació d'ajuts a la rehabilitació.
 - Tramitació de cèdules d'habilitat.
 - Tràmits i gestions relatives als Habitatges de Protecció Oficial (HPO).
 - Derivació a la Mesa d'Emergències Econòmiques i Socials.

Més enllà d'aquests serveis, en alguns casos impulsen iniciatives pròpies o en col·laboració amb els ens locals, en aquests casos cal cercar el finançament per fer-hi front, ja que el conveni de l'AHC no ho inclou.

- **Serveis socials:** en conveni amb el Departament d'Afers Socials.
- **Serveis tècnics:** alguns consells comarcals ofereixen recursos tècnics d'arquitectura, enginyeria o urbanisme als municipis a partir d'un copagament o contraprestació econòmica.

Diputacions

Les Diputacions ofereixen diferents recursos als ens locals que poden utilitzar-se per impulsar polítiques d'habitatge pròpies.

- **Diputació de Barcelona**
Mitjançant el catàleg de serveis als ens locals, ofereix tant recursos tècnics com econòmics que es gestionen des de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA). En general els recursos s'adjudiquen mitjançant una valoració que prioritza els municipis de

menor població. En relació a la mobilització d'habitatges buits, actualment disposa d'aquests recursos:

- Adquisició d'habitatges.
- Estratègies i instruments per a la renovació energètica, rehabilitació, mobilització i ús adequat del parc d'habitatges.
- Plans i programes locals d'habitatge.
- Reforma, condicionament i rehabilitació d'habitatges municipals o cedits.
- Suport als serveis locals d'habitatge.

<https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/>

→ **Diputació de Girona**

El servei d'habitatge de la Diputació de Girona ofereix servei d'assessorament als ens locals en matèria d'habitatge, programes de formació i suport econòmic:

- Subvencions per inversions en habitatges destinats a polítiques socials.
- Subvencions per al finançament dels ens locals adherits a la Xarxa de Serveis Locals d'Habitatge.
- Subvencions per inversions en l'adquisició d'habitatges destinats a polítiques socials
- Subvencions per estudis, plans, programes i projectes locals en l'àmbit de les polítiques d'habitatge

<https://www.ddgi.cat/web/nivell/230/s-0/habitatge>

→ **Diputació de Lleida**

El 2023 es va aprovar el Pla econòmic als consells comarcals i al Conselh Generau d'Aran per a la promoció, planificació i estudi de polítiques d'habitatge (30.000 € per ens). La Diputació compta amb dos àrees amb serveis vinculats a l'habitatge: Àrea de Serveis Tècnics i Àrea de Repte Demogràfic.

<https://www.diputaciolleida.cat/la-diputacio-2/qui-som-i-que-fem/serveis-departaments/serveis-al-mon-local/231-municipis/cataleg-de-serveis-de-la-diputacio-de-lleida/serveis-diputacio-de-lleida/serveis-de-larea-de-repte-demografic/>

→ **Diputació de Tarragona**

Des de l'any 2024 la Diputació disposa d'un pla de concertació municipal (Impuls Dipta) pel finançament d'inversions municipals, també en polítiques d'habitatge. Alhora ofereix serveis d'assistència tècnica i assessorament jurídic als ens locals.

<https://www.dipta.cat/temes/ens-locales/impulsdipta>

Generalitat de Catalunya

La Generalitat compta amb diferents organismes que desenvolupen actuacions vinculades amb l'habitatge, a continuació es destaquen alguns dels serveis, programes o convocatòries de subvencions desenvolupats els darrers anys.

→ **Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC):**

- Finançament de les oficines d'habitatge comarcals (en conveni).
- Ajuts al pagament de l'habitatge.
- Servei de mediació Ofideute.
- Ajuts a la rehabilitació d'habitatges.
- Gestió d'habitatge de lloguer propi o cedit.
- Captació d'habitatge mitjançant la xarxa de mediació (borsa lloguer), el programa 60/40 i el Programa Reallotgem.cat per la captació d'habitatges destinat a emergències.
- Registre d'habitatges buits i ocupats sense títol habilitant (RHBO).
- Adquisició d'habitatge buits mitjançant el tanteig i retracte.

- Ajuts a la promoció d'habitatges protegits.
- Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social.
- Registre de sol·licitants d'HPO i qualificació dels habitatges protegits.
- **Institut Català del Sòl (Incasòl):**
 - Promoció i gestió d'habitatge protegit (compravenda i lloguer) en sòl propi o cedit.
 - Gestió i desenvolupament de sòl residencial, industrial i comercial.
- **Institut Català de Finances (ICF):**
 - Finançament per a la promoció d'habitatge protegit de lloguer o cessió d'ús.
 - Finançament per a l'adquisició d'habitatge protegit de lloguer o cessió d'ús.
- **Institut Català de l'Energia (ICAEN):**
 - Ajuts a la millora de l'eficiència energètica i la instal·lació de sistemes de producció d'energia amb fonts renovables.
- **Departament de cultura:**
 - Obres de restauració i consolidació d'immobles de notable valor cultural. Fins a 200.000 €.

Estat

Cada quatre anys l'aprovació del **Plan Estatal de Vivienda** defineix els objectius i programes d'habitatge prioritaris i quins estan vinculats a la mobilització d'habitatge buit que desenvolupa el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU) i financien polítiques d'habitatge a Catalunya que gestiona l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. A més es disposa del **Instituto de Crédito Oficial (ICO)** que entre altres iniciatives pot finançar la promoció d'habitatge protegit i de l'**Entidad Estatal de Suelo** (SEPES).

Unió Europea

La Comissió Europea finança diferents programes que es poden destinar a polítiques d'habitatge i en alguns casos en actuacions de desenvolupament de territoris rurals. A continuació es destaquen algunes de les convocatòries que hi ha hagut els darrers anys.

- **Fons Europeu de Desenvolupament Regional (FEDER).**
- **Ajuts LEADER per al foment de la diversificació econòmica de les zones rurals:** ajuts fins a 100.000 €. Cofinançats pel Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya (DARP) i per la Comissió Europea a través del Fons Europeu Agrícola de Desenvolupament Rural (FEADER).
 - Projecte LEADER Cal Rural – Habitatge assequible i sostenible al món rural.
<https://calrural.catcentral.cat/>
- **Fons Next Generation a la rehabilitació:**
 - Programa 1: Barris.
 - Programa 3: Edificis unifamiliars i plurifamiliars.
 - Programa 4: Habitatges.
 - Programa 5: Llibre de l'edifici i projectes de rehabilitació.
- **Fons Next Generation a la promoció d'habitatges socials de lloguer i/o cessió d'ús (programa 6).**

Per altra banda, es compta amb dos organismes que poden finançar inversions d'habitatge social:

- **Banc Europeu d'Inversions (BEI).**
- **Banc de Desenvolupament del Consell d'Europa.**

2.3.2 AGENTS PRIVATS

Més enllà dels organismes públics existeixen diferents agents que desenvolupen actuacions vinculades a l'habitatge i que poden col·laborar amb l'administració.

Agents immobiliaris i administradors de finques

La gestió del patrimoni immobiliari dona un coneixement ampli i extens sobre l'estat del parc d'habitatges existents i la propietat dels habitatges buits. També ens poden ajudar a identificar patrimoni d'oportunitat al nostre municipi. Sovint ens trobem que no hi ha agents immobiliaris als municipis o que aquests gestionen el patrimoni des de la capital de comarca o fins i tot des de l'Àrea Metropolitana de Barcelona en el cas dels municipis on predominen les segones residències. En aquests casos es podrà contactar amb les agrupacions territorials dels agents immobiliaris o l'associació de promotors o Cambra de la propietat (www.cambrapropietat.org).

Col·legis professionals

Les demarcacions territorials dels col·legis professionals tècnics agrupen les persones professionals d'un territori i poden ser agents clau i de proximitat per l'impuls de polítiques de mobilització d'habitatge buit i rehabilitació.

Alguns dels equips tècnics del territori estan especialitzats en prestar serveis vinculats a l'habitatge:

- Cens d'habitatges buits.
- Inspeccions i peritatges.
- Redacció de projectes de rehabilitació, millora i reforma d'habitatges.
- Assessorament jurídic en l'àmbit de l'habitatge.

Grans tenidors i entitats financeres

Els grans tenidors d'habitatge són propietaris que disposen de grans quantitats d'habitatges arreu del territori, també en l'àmbit rural, fruit de l'esclat de la crisi immobiliària de l'any 2008 i l'execució de hipoteques, dacions en pagament, adquisicions i fusions entre d'altres. Sovint pot ser difícil establir contacte directe amb els grans tenidors, en aquests casos es recomana comptar amb el suport de la Diputació corresponent o l'Agència de l'Habitatge de Catalunya que compta amb persones de referència i contacte a diferents entitats, especialment a la Sareb.

- L'any 2023 consten **28.566 habitatges** inscrits al Registre d'Habitatges Buits i Ocupats de Catalunya.

Entitats promotores, constructores i professionals de la construcció

Paletes, industrials i petites empreses són agents claus en el procés de rehabilitació, reforma i adequació d'habitatges buits. Es pot plantejar establir acords de contractació o mancomunar serveis d'aquest tipus a través d'un acord marc comarcal o de l'Associació Catalana de Municipis (ACM).

2.3.3 TERCER SECTOR I ENTITATS

Per últim, existeixen nombroses entitats, associacions o cooperatives interessades en millorar la situació de l'habitatge, que poden col·laborar amb l'administració per l'impuls d'actuacions d'habitatge.

Entitats socials

La **Taula d'entitats del Tercer Sector Social de Catalunya** representa el conjunt de les entitats socials catalanes des de l'any 2003. Entitats socials (associacions, fundacions, cooperatives d'iniciativa social) arrelades al territori que defensen els drets socials i lluiten per erradicar la pobresa i reduir les desigualtats en diferents àmbits i en totes les etapes de la vida.

Entitats de defensa de l'habitatge

Des de la crisi econòmica i residencial de l'any 2008 s'ha consolidat diferents entitats en defensa del dret a l'habitatge arreu del territori:

- Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH)
- Sindicat de Llogateres.
- Col·lectius locals de defensa de l'habitatge.

Associacions

L'associacionisme veïnal i territorial agrupa persones i entitats arreu del territori amb interès en millorar la situació de l'habitatge:

- Associacions veïnals.
- Associacions territorials.

Promotores i gestores d'habitatge social

La Coordinadora de fundacions d'habitatge social (Cohabitac) agrupa diferents fundacions homologades com a promotores d'habitatge social arreu del territori com la Fundació SER.GI, Fundació Hàbitat3 o la Fundació Foment de l'Habitatge Social de Càritas Diocesana de Barcelona.

Cooperatives d'habitatge

La Federació de cooperatives d'habitatge de Catalunya (Habicoop) i la Xarxa d'habitatge cooperatiu de la Xarxa d'Economia Social (XES), agrupa les diferents entitats i iniciatives cooperatives que promouen habitatge cooperatiu al territori. Entre elles hi ha diferents entitats que ofereixen serveis de gestió a l'impuls i promoció del model d'habitatge cooperatiu en tot l'àmbit català: Sostre Cívica, Fundació La Dinamo i Perviure.

Algunes de les iniciatives cooperatives d'habitatge existents a l'àmbit rural són: Cal Cases (Santa Maria d'Oló), El Turrós de Sostre Cívica (Argelaguer), La Tremolina (Gerri de la Sal), Copsant (Balesti), Envall, La Duvella (Cerdanya), Ecovila Sequoia o L'Era del Mussol (Maldà de Riucorb).

Pots consultar el mapeig d'iniciatives en el marc del projecte *Cal Rural – Habitatge assequible i sostenible al món rural* aquí: <https://calrural.catcentral.cat/iniciatives/>

2.4 PLANIFICACIÓ DE LA POLÍTICA D'HABITATGE

L'impuls d'actuacions d'habitatge pròpies requereix un important esforç de recursos humans i econòmics sovint escassos en ajuntaments de municipis rurals. Per aquest motiu és clau poder prioritzar i establir en quina direcció es destinaran els recursos disponibles, a partir de les problemàtiques i les oportunitats detectades.

2.4.1 DOCUMENTS DE PLANIFICACIÓ ESTRATÈGICA D'HABITATGE

Si es vol disposar d'una anàlisi i diagnosi completa es podrà comptar amb un equip extern especialista que elabori un Programa d'Actuació Municipal d'Habitatge (PAMH), o en municipis que tinguin una certa trajectòria en polítiques d'habitatge i/o dimensió més gran es podrà elaborar un Pla Local d'Habitatge (PLH).

Per altra banda, en municipis petits, amb poca experiència en el desenvolupament de polítiques pròpies d'habitatge o amb manca de recursos es podrà elaborar un full de ruta de manera interna a partir d'una autodiagnosi (veure següent capítol).

Una altra opció recomanable en municipis rurals és desenvolupar Programes d'habitatge comarcals que permetin desenvolupar una política d'habitatge coordinada en el territori i comptin amb el suport del Consell Comarcal i/o la possibilitat de mancomunar polítiques i serveis d'habitatge entre municipis.

Es recomana el següent:

- ➔ **Full de ruta d'elaboració pròpia**
 - Recomanat, població < 5.000 habitants.
 - Municipis més grans que no tinguin experiència en polítiques d'habitatge pròpies.
- ➔ **Programa d'Actuació Municipal d'Habitatge (PAMH)**
 - Recomanat, població > 5.000 habitants.
 - Municipis més petits en cas de disposar d'una certa trajectòria en l'impuls de polítiques d'habitatge o problemàtiques complexes.
 - Consells comarcals.
- ➔ **Pla Local d'Habitatge (PLH)**
 - Recomanat, població > 10.000 habitants.
 - També es pot elaborar un PLH simplificat en municipis < 3.000 habitants que vulguin aprovar un document reglat.

2.4.2 PREGUNTES A FER-NOS

Per tal de poder definir les actuacions a impulsar és important reflexionar entorn a les següents preguntes:



Quines problemàtiques tenim?

Les problemàtiques específiques dels municipis rurals, sovint fan necessari que l'Ajuntament amb els suports externs disponibles impulsi polítiques pròpies. Algunes de les problemàtiques són les següents:

- Mantenir la població i afavorir el repoblament.
- Ampliar l'oferta d'habitatge, principalment de lloguer.
- Rehabilitar nuclis històrics i masies.
- Activar habitatges buits.
- Fomentar l'ús habitual, front al turístic o de segona residència.
- Adaptar els habitatges a les necessitats d'accessibilitat i eficiència energètica.

Altres problemàtiques:

- Patrimoni públic en desús, solars i edificis.
- Edificis inacabats.
- Planejament urbanístic desfasat.
- Demanda d'habitatge d'altres tipologies.
- Llunyania dels serveis d'atenció i tramitació d'ajuts.

De què disposem?

Un dels elements clau per a poder establir les actuacions a desenvolupar és l'anàlisi dels recursos disponibles, propis i externs als quals es pot recórrer.

Recursos econòmics

- Quins recursos propis podem destinar a actuacions d'habitatge?
 - Inversions puntuals: per exemple intervencions de rehabilitació o adquisició.
 - Despeses a llarg termini: per exemple incentius per captar habitatge o contractació de personal.
- Quins recursos supramunicipals podem sol·licitar?

Recursos humans

- Disposem d'algun perfil tècnic a l'Ajuntament que pugui impulsar les actuacions previstes?
 - Intern o extern.
 - Temporal o permanent.

- Quin rol desenvoluparan els càrrecs polítics? És necessari que realitzin tasques de caire tècnic?
- Amb quins recursos supramunicipals comptem?
- Podem mancomunar algun servei per optimitzar recursos tècnics entre diversos municipis?

Quin model volem?

Complementàriament serà important definir la voluntat municipal que permeti prioritzar les actuacions a desenvolupar.

Per exemple establir si es prioritzen les actuacions de caire penalitzador, com sancions o recàrrecs fiscals, o per contra es prioritzen actuacions incentivadores. També valorar a quines problemàtiques es considera més prioritari donar-hi resposta, entre d'altres qüestions específiques de cada municipi.

Què podem fer?

Finalment, amb la resposta a les tres preguntes caldrà definir quines actuacions es volen impulsar i calendaritzar-les. Es planteja que les actuacions es puguin dividir en 3 nivells, aquelles a iniciar el primer any, aquelles a iniciar a partir del segon any i aquelles que caldrà valorar més endavant si es volen desenvolupar.

	Quan?	Com?
Actuacions que volem impulsar	Curt termini 1er any	→ L'Ajuntament disposa de capacitat per impulsar-les. → L'Ajuntament ja compta amb suport extern per impulsar-les.
	Mig termini 2n - 4rt any	→ L'Ajuntament disposa de capacitat per impulsar-les, però no es prioritzen. → Es requereix cercar suport o col·laboració externa.
	Complementàries	→ Actuacions que no es calendaritzen, a mig termini es valorarà si s'impulsen.

2.5 AUTODIAGNOSI DE LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE MUNICIPAL

Com s'ha exposat a la introducció, aquesta guia se centra en les actuacions que es poden impulsar en municipis rurals per a mobilitzar habitatge buit, en els procediments a desenvolupar i en concret en la metodologia per elaborar un Cens d'habitatges buits.

Es considera que abans d'iniciar el desenvolupament d'alguna de les actuacions recollides en el següents capítols és adient que els ajuntaments comptin amb algun tipus de planificació estratègica que justifiqui que es vol prioritzar la mobilització d'habitatge buit i quin tipus d'actuació s'ajusta millor a les problemàtiques del municipi i als recursos disponibles.

En el cas de no comptar amb algun document previ de planificació (PAMH o PLH) es recomana desenvolupar una autodiagnosi de la situació de l'habitatge i definir un mínim full de ruta.

A continuació es plantegen un seguit de dades estadístiques i preguntes qualitatives que han de permetre desenvolupar aquesta autodiagnosi de la situació de l'habitatge al municipi per part dels equips municipals (tècnics i/o polítics).

2.5.1 ANÀLISI DE LA INFORMACIÓ DISPONIBLE

Situació de la població

Informació estadística

- Percentatge creixement població els darrers 10 anys – IDESCAT, padró continu.
- Previsió creixement escenari mitjà – IDESCAT.
- Nombre de llars – Padró municipal.
- Percentatge llars unipersonals – IDESCAT, cens de població i habitatges.
- Percentatge població infantil (< 18 anys) i gran (> 65 anys) – IDESCAT, padró continu.
- Renda mitjana per llars – INE, Atlas de distribución de la renta de los hogares.
- Ajuts al pagament del lloguer – Secretaria d'Habitatge o Consell Comarcal.

Informació qualitativa

- Desnonaments o altres problemàtiques d'habitatge - Serveis socials.
- Necessitats detectades de la població del municipi que cerca habitatge – ajuntament.
- Demanda de persones de fora del municipi en la cerca d'habitatge – ajuntament.
- Dificultats d'atenció a la població en temes vinculats a l'habitatge – ajuntament.
- Necessitat de mantenir o augmentar la població per mantenir serveis – ajuntament.
- Conflictes veïnals.

A partir de la informació analitzada s'ha de poder respondre les següents preguntes:

- Quin tipus d'habitatge es necessita?
 - Característiques físiques: proper al serveis, accessible, amb espai lliure, dimensions, eficient energèticament.
 - Règim de tinença: de lloguer, compra, cessió d'ús o dret de superfície; a preu de mercat, assequible o social.
- Dimensionat de les necessitats d'habitatge:
 - Població del propi municipi amb dificultats per accedir a l'habitatge o en exclusió residencial (infrahabitatges, sobreocupació, risc de desnonament).
 - Població externa amb interès en viure al municipi.
 - Necessitat d'atreure població per mantenir serveis.
- Necessitats de reforç de l'atenció a la població.
- Altres necessitats detectades.

Situació del parc d'habitatge

Informació estadística

- Percentatge d'habitatges principals – IDESCAT, cens de població i habitatges.
- Percentatge d'habitatges vacants – IDESCAT, cens de població i habitatges (Dades només disponibles per als municipis de més de 1.000 habitants).
- Volum d'habitatges inscrits al Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant RHBO – Secretaria de l'Habitatge.
- Percentatge d'habitatges principals de lloguer – IDESCAT, cens de població i habitatges (en alguns municipis dades no disponibles).
- Percentatge d'habitatges anteriors a 1941 – IDESCAT, cens de població i habitatges.
- Certificats energètics dels habitatges del municipi – Hipermapa Generalitat de Catalunya.
- Volum de llicències de rehabilitació darrers 5 anys – Ajuntament.
- Volum de llicències de HUTs i llars compartides – Registre de Turisme de Catalunya.
- Volum d'habitatges de grans tenidors al municipi – padró de l'IBI (Ajuntament).
- Preu mitjà de lloguer i compravenda – Secretaria de l'Habitatge.
- Ofertes d'habitatge en portals immobiliaris.

Informació qualitativa

- Presència d'habitatges en mal estat o abandonats.
- Problemàtiques vinculades al planejament.
- Habitatges en sòl no urbanitzable amb problemàtiques.
- Edificis incabats amb les obres aturades.
- Manca d'accessibilitat.
- Interès de la propietat en rehabilitar.
- Edificis infrautilitzats o amb potencial per generar habitatges.

A partir de la informació analitzada s'han de poder respondre les següents preguntes:

- Quina és la principal problemàtica dels habitatges buits?
 - Volum elevat d'habitatges buits.
 - Mal estat dels habitatges buits que genera riscos a les persones i degradació de l'entorn.
 - Pes important d'habitatges buits de grans tenidors.
- Es necessari impulsar la rehabilitació del parc d'habitatges?
 - Volum important d'edificis en mal estat amb deficiències greus.
 - Habitatges habitats sense condicions d'habitabilitat.
 - Manca d'accessibilitat en habitatges on viuen persones amb mobilitat reduïda
 - Manca d'eficiència energètica.
 - Manca de capacitat econòmica de la propietat per impulsar la rehabilitació.
- Hi ha edificis en mal estat o incabats per problemàtiques amb el planejament?
- Es necessari regular els Habitatges d'ús turístic? O altres activitats econòmiques en habitatges?

Recursos municipals

Informació estadística

- Habitatges de propietat pública al municipi – inventari municipal, Agència de l'Habitatge de Catalunya, padró de l'IBI i altres administracions.
- Patrimoni públic en desús (solars, edificis, habitatges) – inventari municipal, Agència de l'Habitatge de Catalunya i altres administracions.

Informació qualitativa

- Dificultats per activar el patrimoni municipal.
- Antecedents.
- Capacitat d'inversió municipal.
- Capacitat de gestió d'habitatges públics, municipal o supramunicipal.
- Disponibilitat de recursos supramunicipals.
- Agents externs locals interessants en col·laborar amb l'administració.
- Patrimoni de l'Església o entitats socials.

A partir de la informació analitzada s'han de poder respondre les següents preguntes:

- Hi ha oportunitats per generar un parc d'habitatge públic?
 - A partir de la rehabilitació d'edificis o habitatges municipals (cases dels mestres, edificis sense ús, equipaments).
 - A partir de la promoció delegada d'un sòl municipal a agents externs (entitats socials, cooperatives i promotores socials).
 - A partir de l'adquisició de patrimoni privat.
- Es disposa de capacitat de gestió a partir dels recursos humans municipals o el suport supramunicipal?
 - Impuls d'actuacions: adquisició, rehabilitació, convocatòries puntuals, etc.
 - Gestió en el temps: d'habitatge públic, actualització recàrrec IBI, convocatòries ajuts, etc.
 - Aplicació de la disciplina urbanística per mal estat.

2.5.2 CRITERIS PER A PRIORITZAR LA MOBILITZACIÓ DE L'HABITATGE BUIT

A partir de la informació recollida i les diferents estratègies plantejades caldrà valorar per quins motius es vol mobilitzar habitatges buits i si es consideren prioritaris davant d'altres problemàtiques o oportunitats detectades.

Motius per a la mobilització d'habitatge buit

- Afavorir la rehabilitació i manteniment i frenar un procés de degradació.
- Generar oferta d'habitatge habitual al municipi:
 - A preu de mercat o a preu assequible?
 - Destinat a persones en situació de vulnerabilitat?
 - Destinat a persones de fora, amb infants en edat escolar? Que generin activitat econòmica al territori?
 - Destinat a persones del municipi.

- Destinat a persones joves.

Oportunitats per ampliar l'oferta d'habitatge habitual

- Es considera que el potencial d'habitatge buit privat a mobilitzar és elevat?
 - S'estima que hi ha un volum d'habitatge buit elevat.
 - Interès de la propietat.
- Es disposa de recursos públics per ampliar el parc d'habitatge habitual directament?
 - Patrimoni en desús.
 - Capacitat d'inversió o suport supramunicipal per l'adquisició.
- Es disposa d'agents interessats en col·laborar?
 - Administracions supramunicipals.
 - Entitats del tercer sector.
 - Cooperatives d'habitatge.

Altres problemàtiques més prioritàries que la mobilització d'habitatges buits

- Regulació dels Habitatges d'Ús Turístic (HUT).
- Regulació del turisme rural o altres activitats econòmiques en edificis d'habitatge.
- Problemàtiques derivades del planejament.
- Dificultats en l'atenció a la població amb problemàtiques d'habitatge.

Cal tenir en compte que la mobilització d'habitatge buit per part de la propietat depèn de la seva voluntat. Des de l'Ajuntament es poden desenvolupar mesures incentivadores per promoure el destí d'habitatges buits a l'habitatge permanent i assequible i també mesures penalitzadores per la desocupació de l'habitatge. Però el resultat de les actuacions que es desenvolupin sempre dependrà de la voluntat de la propietat privada.

En canvi, altres mesures com la creació d'un parc d'habitatge públic ³ tindran un impacte directe en la creació d'habitatge habitual que no dependrà de la voluntat de la propietat privada, però possiblement requeriran d'una major inversió a curt termini per a l'adquisició i/o rehabilitació d'edificis i habitatges.

També cal tenir en compte si cal prioritzar altres qüestions com la rehabilitació d'edificis i habitatges habitats, l'atenció a la població en situació de vulnerabilitat, el planejament, la regulació dels Habitatges d'Ús Turístic, entre altres.

³ Per a més informació sobre com generar un parc públic en municipis rurals es pot consultar l'estudi: *L'impuls de l'habitatge públic en municipis rurals i de muntanya. Línies d'actuació. Experiències pràctiques i recursos*, IDAPA - Taula d'habitatge de l'Alt Pirineu i Aran, 2024. Pots consultar el document aquí: <https://www.sompirineu.cat/taula-dhabitatge-de-lalt-pirineu-i-aran/recursos-i-publicacions/>

3 POLÍTIQUES DE MOBILITZACIÓ D'HABITATGES BUITS

En el cas que s'hagi conclòs que es vol iniciar el desenvolupament de polítiques municipals per a mobilitzar habitatge buit (*veure capítol 2.5 Autodiagnosi de la situació de l'habitatge municipal*), caldrà definir quin tipus d'actuacions es volen impulsar.

A continuació es descriuen **7 actuacions** destinades a la mobilització d'habitatge buit en municipis rurals agrupades en dos tipologies: incentivar i penalitzar.

Aquestes actuacions són complementàries i caldrà prioritzar la seva implementació a partir dels recursos disponibles, les característiques i problemàtiques del municipi i la voluntat municipal. En aquest sentit, l'autodiagnosi prèvia i la definició d'un full de ruta serà clau per definir quines actuacions abordar.

3.1 CRITERIS PER DEFINIR QUINES ACTUACIONS DE MOBILITZACIÓ ES VOL IMPULSAR

Actuacions per a incentivar la mobilització

- **Acompanyament i suport:** permetrà ampliar l'oferta d'habitatge a preu de mercat, requereix pocs recursos, els resultats depenen de la voluntat de la propietat.
- **Captació d'habitatge privat buit:** permetrà ampliar l'oferta d'habitatge assequible, requereix recursos de gestió i econòmics mitjos, els resultats depenen de la voluntat de la propietat i del nivell dels incentius oferts.
- **Adquisició d'edificis i habitatges buits:** permetrà ampliar l'oferta d'habitatge destinat a aquells col·lectius que es vulgui prioritzar, requereix recursos humans i econòmics elevats, els resultats depenen de l'administració.
- **Modificacions de planejament:** permetrà ampliar les oportunitats de destinar el patrimoni existent a l'habitatge.

Actuacions per a penalitzar la desocupació

Aquestes actuacions es plantegen com a complementàries a les actuacions basades en incentius, per tal de promoure la mobilització dels habitatges buits:

- **Recàrrec sobre l'Impost sobre Béns Immobles (IBI):** no es planteja com una mesura recaptatòria sinó com una mesura per impulsar la mobilització, requereix una gestió important a l'inici i anual per actualitzar les dades. Només es destina a habitatges la propietat dels quals tinguin 4 o més immobles, si els habitatges buits del municipi corresponen principalment a petits propietaris/àries pot tenir un impacte baix.
- **Disciplina d'habitatge buit:** es centra en la penalització dels habitatges buits propietat de grans tenidors i de persones jurídiques.
- **Disciplina urbanística per mal estat:** permet actuar en edificis abandonats, requereix una gestió important i inversió econòmica si s'han de fer execucions subsidiàries. Pot facilitar l'adquisició de patrimoni en mal estat, si es considera oportú.

3.2 ACTUACIONS PER A INCENTIVAR LA MOBILITZACIÓ

Actualment el principal mecanisme per a la mobilització de l'habitatge buit als municipis rurals és la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social (Borsa de mediació). Aquest programa de la Generalitat de Catalunya ofereix suport, acompanyament i incentius per l'activació d'habitatges buits per poder incrementar l'oferta d'habitatge de lloguer a partir de la intermediació entres les persones propietàries i les possibles persones llogateres. Les borses estan gestionades habitualment pels Consells Comarcals i sovint es troben amb dificultats per la captació i incorporació de nous habitatges buits davant la pressió del mercat immobiliari o les mancances i estat del parc d'habitatges buits existents.

- **L'any 2023, només 45 habitatges de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social de Catalunya eren de municipis rurals.**

A continuació es recullen les fitxes de diferents actuacions que es podrien impulsar des dels ajuntaments i els consells comarcals per a mobilitzar més habitatge buit i ampliar l'oferta d'habitatge habitual als municipis rurals.

Actuacions

- **Acompanyament i suport:**
 - Suport a la rehabilitació.
 - Suport a la mobilització immobiliària.
 - Suport a les cooperatives d'habitatge.
- **Captació d'habitatge privat buit:**
 - Ampliar els incentius de la Borsa de mediació per al lloguer social.
 - Programa de cessió d'habitatges.
 - Programa de masoveria.
- **Adquisició d'edificis i habitatges buits:**
 - Oferta pública de compra.
 - Dret de tanteig i retracte.
 - Edificis amb ordres d'execució.
- **Modificacions de planejament**
 - Transformació d'equipaments existents en allotjaments dotacionals.
 - Regulació de l'ús i subdivisió de masies.
 - Increment de la densitat màxima d'habitatge per parcel·la.
 - Regulació de l'ús de les plantes baixes.

Cal tenir en compte que els municipis disposen de recursos econòmics limitats i la recaptació dels impostos municipals de l'IBI i l'ICIO representen una de les principals fonts de recursos al pressupost municipal. Caldrà avaluar l'impacte dels incentius i bonificacions plantejades a les actuacions per a la mobilització d'habitatges buits.

ACTUACIÓ
Acompanyament i suport
EIX ESTRATÈGIC A – Actuacions per a incentivar la mobilització
FINALITAT

Dinamització del parc d'habitatges existents.

CONTINGUT

Més enllà dels programes específics de mobilització d'habitatge buit es proposa impulsar accions complementàries de dinamització del mercat per facilitar la incorporació de més habitatges buits a l'oferta disponible i la diversificació dels règims de tenença (compravenda, lloguer, masoveria o cessió d'ús).

Suport a la rehabilitació

El mal estat i les deficiències sovint són la principal causa de desocupació d'un habitatge. Per facilitar la rehabilitació d'edificis i habitatges buits existents es preveu:

 → **Suport tècnic (Oficina d'habitatge i rehabilitació):**

- Informació sobre el procés de rehabilitació.
- Impuls dels Informes Tècnics d'Edificació (ITE).
- Impuls de la disciplina urbanística. (Veure actuació Disciplina per mal estat).
- Impuls de les Cèdules d'Habitabilitat (CH).
- Impuls dels Certificats d'Eficiència Energètica (CEE).

 → **Bonificacions fiscals als impostos municipals (IBI i ICIO).⁴**

Impost sobre Béns Immobles (IBI):

- 50 – 90 % habitatges en construcció o gran rehabilitació. Màxim 3 anys.
- 50 % habitatges amb instal·lació de sistemes d'aprofitament tèrmic o elèctric d'energia solar.
- 90 % en grups de béns immobles de característiques especials.

Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO):

- 95 % de les obres declarades d'especial interès o utilitat municipal.
- 95 % de les obres d'instal·lació de sistemes d'aprofitament tèrmic.
- 90 % de les obres d'accessibilitat i habitabilitat de persones amb discapacitat.

 → **Difusió i suport a la tramitació d'ajuts supramunicipals.**

- Ajuts de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC).
- Ajuts de l'Institut Català de l'Energia (ICAEN).

 → **Ajuts municipals complementaris a la reforma i rehabilitació:**

- Ajuts de rehabilitació de façanes.
- Ajuts d'habitabilitat.
- Ajuts d'accessibilitat i instal·lació d'ascensors.
- Ajuts per a patologies.

⁴ La RDL 2/2004, de 5 de març, del Text Refós de la Llei Reguladora d'Hisendes Locals (TRLHL) regula i defineix les bonificacions fiscals que es poden aplicar als impostos municipals. Articles 60 – 77 Impost sobre Béns Immobles (IBI) i Articles 100 – 103 per l'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO). Per la seva aplicació caldrà la modificació de les ordenances fiscals municipals.

Suport a la mobilització immobiliària

Habitualment no es disposa de serveis immobiliaris propers. Per aquest motiu es proposa l'acció municipal com a agent immobiliari amb les següents accions:

- **Activació de la demanda d'habitatge.**
 - Recollida i registre de peticions sobre demanda d'habitatge al municipi.
 - Organització conjunta de visites d'habitatges buits a persones interessades.
- **Activació del mercat immobiliari.**
 - Campanya de comunicació i oferta conjunta d'habitatges disponibles (cartelleria, xarxes socials, premsa).
 - Contacte amb entitats interessades en gestió d'habitatge (fundacions, associacions, cooperatives ...).
 - Contacte a les persones propietàries d'habitatges buits.

Suport a les cooperatives d'habitatge⁵

L'**habitatge cooperatiu en cessió d'ús** és un model d'accés a l'habitatge col·lectiu i comunitari. Cada vegada hi ha més iniciatives cooperatives rurals que impulsen projectes tant en sòl privat com públic. En tots els casos serà clau la col·laboració de l'Ajuntament per fer possible el projecte cooperatiu al municipi. Per afavorir la mobilització d'edificis privats mitjançant un model cooperatiu es poden desenvolupar les següents accions:

- Suport a l'adquisició de patrimoni (sòl, edifici o habitatges): suport tècnic o econòmic en l'accés cooperatiu al patrimoni.
- Ajuts a la promoció i rehabilitació d'habitatge cooperatiu via convocatòria o conveni.
- Bonificacions fiscals:
 - IBI: 50 % habitatge protegit (HPO). Mínim 3 anys.
 - IBI: 95 % en habitatges de lloguer de renda limitada.
 - ICIO: 95 % en obres d'especial interès o utilitzat municipal (cal declaració pel Ple).
 - ICIO: 50 % de les obres d'habitatges protegits.
- Suport tècnic en estudis de viabilitat (econòmica, arquitectònica i legal).
- Aprovació de modificacions de planejament per a facilitar el model de cohabitatge i la viabilitat econòmica per exemple permetent augments de densitat per HPO, exempcions d'aparcament, creació d'allotjaments dotacionals en sòl d'equipament o la ubicació en edificis en sòl no urbanitzable.

COST I FINANÇAMENT	
Municipal o Consell comarcal	→ Recursos humans per l'acompanyament tècnic. → Aportació econòmica destinada als ajuts a la rehabilitació. → Reducció d'ingressos per les bonificacions fiscals. → Partides específiques per les campanyes de comunicació.
RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	→ Equip tècnic municipal o del Consell Comarcal.
Suport	→ Diputació de Barcelona: Suport tècnic i jurídic en estudis de viabilitat. → Diputació de Girona: Estudis, plans, programes i projectes d'habitatge.
EXEMPLES RURALS	
Santa Coloma de Queralt (Conca de Barberà)	→ Viure Santa Coloma de Queralt. Dinamització de l'habitatge buit amb l'organització de visites conjuntes.
Sant Esteve d'en Bas (Garrotxa)	→ Estudi de viabilitat per l'impuls d'una cooperativa d'habitatge.
La Cellera de Ter (La Selva)	→ Impuls d'un projecte d'habitatge cooperatiu.

⁵ Veure Guia d'habitatge cooperatiu al món rural, Fundació Emprius, 2025.

Pots consultar el document aquí: <https://emprius.cat/guia-habitatge-cooperatiu/>

ACTUACIÓ
Captació d'habitatge privat buit
EIX ESTRATÈGIC A – Actuacions per a incentivar la mobilització
FINALITAT

Ampliar l'oferta d'habitatge a partir del parc privat d'habitatges existent.

CONTINGUT

Per poder ampliar l'oferta d'habitatge es necessari ampliar els mecanismes existents per captar habitatge privat buit. Alhora, aquesta actuació facilita la co-responsabilització de la propietat, que podrà disposar de garanties per la mobilització de l'habitatge i el seu destí com a habitatge habitual.

Ampliar els incentius de la Borsa de Mediació per al Lloguer Social

Habitualment el programa de la Borsa de Mediació per al Lloguer Social està gestionat pel Consell Comarcal corresponent i disposen de pocs recursos per a la captació efectiva de nous habitatges davant la pressió del mercat d'habitatge o el mal estat dels habitatges existents. Es proposa reforçar aquest mecanisme amb més incentius municipals:

- **Reforç de la captació.** Per poder ampliar l'abast de captació.
 - Campanya de comunicació: Disseny de la campanya de comunicació de la Borsa.
 - Comunicació específica a la propietat d'habitatges buits.
- **Ajuts a la rehabilitació.** Impuls d'un ajut específic (6.000 – 10.000 €) a fons perdut per facilitar les millores necessàries al condicionament de l'habitatge amb una permanència mínima de 7 anys a la Borsa.
- **Ajuts a l'activació.** Impuls d'un ajut específic (1.000 €) per la incorporació de l'habitatge a la Borsa. Aquest import es pot destinar a sufragar els mesos de tramitació de la seva incorporació a la Borsa.
- **Bonificació de l'IBI:** fins al 95 % en habitatges de lloguer de renda limitada.

Programa de cessió d'habitatges

En cas que l'impuls de la Borsa de Mediació per al Lloguer Social no doni resultats, es podrà impulsar un programa de cessió d'habitatges que faciliti la captació, a partir de les següents característiques:

- La propietat cedeix⁶ l'habitatge a l'Ajuntament que assumeix la gestió completa de l'habitatge i en garanteix el retorn un cop finalitzat el termini. Aquest mecanisme pot oferir més seguretat a la propietat que la intermediació de la borsa de mediació de lloguer social.
- La cessió serà com a mínim per un període de 5 anys (petit tenidor) o 7 anys (gran tenidor). En cas que l'Ajuntament assumeixi la rehabilitació de l'habitatge es podrà allargar el període de cessió per a amortitzar la inversió.
- L'Ajuntament paga a la propietat un cànon mensual d'entre un 20 – 30 % sota preu de mercat en funció de les característiques de l'habitatge. Aquest es comença a abonar un cop l'habitatge s'hagi arrendat a la persona/es usuàries. En el cas que l'Ajuntament assumeixi la rehabilitació de l'habitatge es podrà reduir el cànon per a recuperar la inversió.
- L'Ajuntament contracta una assegurança multirisc i de defensa jurídica.
- L'Ajuntament destinarà l'habitatge a l'ús habitual a través d'un contracte de cessió o d'arrendament assistencial.

⁶ Contracte de Cessió d'ús, regulat al Capítol II El dret d'ús i el dret d'habitatge de la LLEI 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals. Suposa l'assumpció de drets i deures per a l'Administració en l'àmbit civil i administratiu/patrimonial.

Passos a seguir:

1. Aprovació de les bases del Programa de cessió.
2. Campanya de comunicació i inici de la convocatòria per garantir la lliure concurrència.
3. Valoració dels habitatges.
4. Signatura del contracte de cessió amb la propietat.
5. Adjudicació de l'habitatge segons el Reglament i signatura del contracte.
6. Seguiment del contracte.
7. Finalització del contracte amb la persona usuària.
8. Finalització del contracte de cessió i retorn a la propietat de l'habitatge en bon estat.

En el marc del programa de cessió es podrà facilitar la captació d'habitatges propietat de persones grans que resideixen en altres recursos públics més accessibles. La rehabilitació dels habitatges es podrà desenvolupar mitjançant programes d'ocupació o de formació professional.

Més enllà del programa de cessió és pot establir convenis específics de cessió d'habitatges propietat d'entitats financeres i grans tenidors com la SAREB o l'Església (habitatges i rectories).

Programa de masoveria ⁷

La masoveria és un model d'accés a l'habitatge que es basa en la cessió d'un habitatge per part de la propietat a canvi de les obres de rehabilitació i manteniment del mateix durant un període de temps establert per les dues parts. La masoveria és un model que permet activar habitatges que necessiten obres de millora, es recomana que es requereixin únicament obres menors.

- La propietat cedeix l'habitatge per un període de temps establert entre les dues parts.
- El contracte de masoveria haurà de concretar quines són les actuacions a fer per part de la persona/es masoveres durant el contracte.
- Durant la durada del contracte les persones seran responsables de totes les accions sobre l'habitatge.

Passos a seguir:

1. Definició del rol de l'Ajuntament: mediació o gestió.
2. Campanya de comunicació sobre el model de masoveria.
3. Suport jurídic en la redacció i signatura del contracte.
4. Suport econòmic en ajuts a la rehabilitació.
5. Seguiment del contracte de masoveria.

⁷ Veure *Guia metodològica de masoveria urbana*, Diputació de Barcelona.

Pots consultar el document aquí: https://llibreria.diba.cat/cat/llibre/masoveria-urbana_57962

Veure estudi *Mobilització d'habitatges buits a través de la masoveria urbana*, IDAPA-Taula d'habitatge de l'Alt Pirineu i l'Aran, 2024.

Pots consultar el document aquí: <https://www.sompirineu.cat/taula-dhabitatge-de-lalt-pirineu-i-aran/recursos-i-publicacions/>

COST I FINANÇAMENT	
Municipal o Consell comarcal	→ Recursos humans pel reforç a la captació i la gestió dels programes de cessió o masoveria. → Aportació econòmica per als habitatges de cessió (assegurances, cànon, adequació): 5.000 €/10.000 € habitatge a recuperar parcialment. → Partides específiques per les campanyes de comunicació. → Reducció d'ingressos per les bonificacions fiscals.
Diputacions	→ Diputació de Barcelona: Ajuts de reforma, condicionament i rehabilitació d'habitatges municipals o cedits. → Diputació de Girona: Ajuts per inversions en habitatges destinats a polítiques socials de propietat municipal o cedits.
RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	→ Oficina d'habitatge comarcal. → Equip tècnic de reforç (municipal o del Consell Comarcal).
Suport	→ Càrrecs polítics municipals per la difusió.
EXEMPLES RURALS	
Vallcebre (Berguedà)	→ Campanya de comunicació i mobilització d'habitatges privats buits. Mobilitzat 1 habitatge de lloguer i 1 de masoveria.
Maldà (l'Urgell)	→ Impuls i mediació d'un contracte de masoveria entre privats amb el suport del Consell Comarcal.
Mieres (Garrotxa)	→ Programa municipal de suport i mediació de masoveria en habitatges privats.
Gallifa (Vallès Occidental)	→ Rehabilitació d'habitatge unifamiliar privat cedit a l'Ajuntament amb destí a masoveria per joves.

ACTUACIÓ
Adquisició d'edificis i habitatges buits
EIX ESTRATÈGIC A – Actuacions per a incentivar la mobilització
FINALITAT

Ampliar el parc d'habitatge municipal a partir del parc d'habitatges existents.

CONTINGUT

L'adquisició d'edificis i habitatges és una oportunitat clau per ampliar el patrimoni municipal tot i que requereix d'una important inversió. Per aquest motiu es proposa diversificar els mecanismes d'adquisició i dotar d'un programa i pressupost d'adquisició.

Adquisició a través de l'oferta pública de compra

Per facilitar l'adquisició d'habitatges buits per sota preu de mercat és possible implementar un mecanisme com l'oferta pública de compra a partir del pressupost disponible. Caldrà establir una licitació pública d'oferta d'habitatges per a la seva adquisició amb uns criteris definits (import, tipologia de l'edifici o habitatge, ubicació, estat, entre d'altres).

Adquisició a través de dret de tanteig i retracte

Per fer possible l'adquisició via tanteig i retracte es preveuen tres mecanismes. El dret es pot exercir directament (Generalitat de Catalunya o Ajuntament) o cedir a favor de promotors socials (fundacions o cooperatives) amb capacitat per adquirir habitatges i fer-ne la gestió posteriorment:

- **Adquisició d'habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària mitjançant el tanteig i retracte.** Mecanisme contemplat en el *DL1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents d'execució hipotecària*, en aquells casos que permeti adquirir habitatges a un preu inferior al valor de mercat.
- **Delimitació de tot el municipi, o alguns entorns concrets, com a àrees per exercir el dret de tanteig i retracte.** Es pot declarar la totalitat del municipi com a Àrea de Tanteig i Retracte mitjançant una modificació del planejament general o plans especials.
- **Adquisició de sòl, edificis i habitatges amb protecció oficial.** L'article 87 de la LL18/2007 estableix el dret de tanteig i retracte durant la vigència de la qualificació.

Adquisició d'edificis amb ordres d'execució

En aquells casos en que s'hagin tramitat ordres d'execució per mal estat (veure següent actuació) i que la propietat no pugui desenvolupar les obres necessàries i/o fer front al pagament de les execucions subsidiàries, es podrà valorar l'adquisició de l'edifici descomptant el deute acumulat per part de la propietat.

Davant aquesta possibilitat es preveu desenvolupar les següents accions:

- Estudi de la inversió necessària per rehabilitar i adquirir l'edifici i anàlisi de la viabilitat econòmica. Inclourà previsió del destí, possibles suports supramunicipals o agents externs interessats en desenvolupar l'operació.
- Adquisició de l'edifici, si s'escau.
- Obres de rehabilitació de l'edificació obtinguda o cessió a agents externs perquè desenvolupin la rehabilitació i gestionin els habitatges.

COST I FINANÇAMENT	
Municipal	→ Aportació econòmica específica per l'adquisició d'immobles. → Partides específiques per contractar equips externs, si s'escau.
Diputació	→ Diputació de Barcelona. Ajuts a l'adquisició. Màxim 50.000 € per habitatge i màxim 100.000 € per sol·licitud. → Diputació de Tarragona. Pla ImpulsDipta. → Diputació de Girona. Ajuts a l'adquisició. Màxim 30.000 € per habitatge i màxim 3 habitatges. → Diputació de Lleida. Ajuts al repte demogràfic.
Generalitat	→ Institut Català de Finances (ICF). Finançament al 100 % a l'adquisició d'edificis i habitatges (Màxim 100.000 € per habitatge).
Estat	→ Plan Estatal de Vivienda. Ajuts al 40 % del cost d'adquisició.
RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	→ Equip tècnic extern i Secretaria.
Suport	→ Equip tècnic Consell Comarcal o Diputació. → Generalitat de Catalunya. Dret de tanteig i retracte.
EXEMPLES RURALS	
Cornellana, la Vansa i Fòrnols (Alt Urgell)	→ Adquisició d'un edifici de 9 habitatges per tanteig i retracte amb destí a l'HPO. → Finançament de l'ICF i fons municipals.
Vilada (Berguedà)	→ Adquisició d'un edifici (6-8 habitatges i local) i 3 habitatges individuals a rehabilitar.
Gallifa (Vallès Occidental)	→ Adquisició d'un edifici amb 2 habitatges per a joves a Can Munné. → Ajuts de rehabilitació de la Diputació de Barcelona.

ACTUACIÓ

Modificacions de planejament

EIX ESTRATÈGIC A – Actuacions per a incentivar la mobilització

FINALITAT

Posar el planejament municipal a disposició per la generació de nous habitatges.

CONTINGUT

Sovint el planejament municipal vigent (Normes subsidiàries, Pla General d'Ordenació o Pla d'Ordenació Urbanística Municipal) limiten la generació de nous habitatges, la rehabilitació dels edificis existents o la possibilitat de destinar sòl o edificis a allotjaments dotacionals. Es planteja algunes modificacions puntuals que permetin abordar la rehabilitació i activació d'edificis buits existents als municipis rurals:

Transformació d'equipaments existents en allotjaments dotacionals ⁸

La legislació vigent permet actualment el destí de patrimoni o sòl amb destí a equipament a l'allotjament dotacional:

- Destí d'edificis qualificats d'equipament sense ús específic o d'equipament comunitari com a allotjament dotacional.
- Modificació de la qualificació d'edificis obsolets d'equipament (cases dels mestres, naus, granges). Per a poder destinar-los a allotjament dotacional.
- Rehabilitació d'edificis qualificats d'equipament com a allotjaments dotacionals. Aquests poden comptar la definició urbanística com a habitatges (36 m²) o com a allotjaments (24 m²) amb espais comuns complementaris (Decret Llei 50/2020).
- Cessió d'edificis d'equipaments a través de concessió administrativa o dret de superfície. Es valora la possibilitat de cedir a una entitat externa (supramunicipal, cooperativa o sense ànim de lucre) per la gestió de la rehabilitació i dels allotjaments.
- Facilitar que es desenvolupin allotjaments dotacionals d'iniciativa privada en sòl d'equipament privat mitjançant l'aprovació d'un Pla especial.

Regulació de l'ús i subdivisió de masies

En els municipis rurals i de muntanya es disposa de potencial d'habitatges en **sòl no urbanitzable** (masies, habitatges rurals, entre d'altres). Sovint el planejament municipal limita el destí, els usos i subdivisió d'aquestes edificacions.

- Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions. Permet la identificació i caracterització de les masies, el seu estat i el seu ús. Permet identificar les masies en desús amb potencial d'habitatge.
- Modificació del planejament per l'ampliació del nombre d'habitatges admesos en masies. Es pot establir la prohibició de dividir horitzontalment la finca.
- Recuperació d'habitatges en estat ruïnós.
- Modificació i revisió dels graus de protecció que limiten la rehabilitació i recuperació d'habitatges existents.

Increment de la densitat màxima d'habitatge

El planejament urbanístic municipal estableix la densitat d'habitatges en cada àmbit. En alguns casos el planejament limita la implementació d'un únic habitatge per finca segons la qualificació urbanística o un mòdul d'edificabilitat de més de 100 m²st. En aquests casos es pot plantejar la reducció del mòdul a 90 m²st per permetre la divisió en dos o més habitatges en edificis existents.

⁸ Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Segons l'article 100 de la Llei d'Urbanisme, quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de sistemes d'espais lliures i equipaments (10 m² / nou habitatge), llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció públic (70 m²st) o allotjaments amb espais comuns complementaris (70 m²st).

Regulació de l'ús de les plantes baixes

Sovint el planejament urbanístic vigent regula el destí i l'ús de les plantes baixes segons qualificació urbanística. Alguns municipis han impulsat modificacions per la revisió i flexibilització dels usos de les plantes baixes més enllà dels usos comercials pel seu destí a l'ús residencial, allotjaments o d'espais comuns complementaris⁹.

- Admissió de l'ús d'habitatge en planta baixa.
- Admissió de l'ús d'habitatge amb protecció pública en planta baixa.
- Admissió de l'ús d'allotjament amb espais comuns complementaris en planta baixa.
- Admissió de l'ús d'espais comuns complementaris en planta baixa en qualificació d'ús residencial plurifamiliar.

Es podrà estudiar altres modificacions de planejament amb impacte en la generació i/o rehabilitació d'habitatges als municipis rurals:

- Modificació de les reserves d'aparcament obligatòries.
- Modificació de les ordenances municipals en relació a la instal·lació de plaques fotovoltaïques.

COST I FINANÇAMENT	
Municipal	→ Serveis tècnics o arquitecte/a municipal. → Partides específiques per contractar equips externs, si s'escau.
Comarcal	→ Suport jurídic.
Diputació	→ Diputació de Barcelona: Suport tècnic al planejament. → Diputació de Tarragona: Pla Impuls Dipta. → Diputació de Girona. → Diputació de Lleida.
RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	→ Secretaria i Serveis tècnics.
Suport	→ Equip tècnic Consell Comarcal o Diputació.
EXEMPLES RURALS	
Falset (Priorat)	→ Regulació de la subdivisió d'habitatges en masies fins a 4 habitatges.
Orpí (Anoia)	→ Estudi per la cessió d'un edifici d'equipament amb destí a l'allotjament i local social municipal amb necessitat de rehabilitació integral.
Saldes (Berguedà)	→ Rehabilitació de les antigues escoles i cases dels mestres dels diferents nuclis amb destí a l'allotjament dotacional.

⁹ *Espais comuns complementaris*: els espais d'ús compartit d'un edifici, altres que els elements comuns establerts com a obligatoris per la normativa que, d'acord amb el nivell de qualitat exigida per la normativa d'habitabilitat, complementen l'ús i gaudi dels espais privats de tot o part dels habitatges o allotjaments que comprèn l'edifici. Segons Article 3.q de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge, modificat amb el Decret Llei 50/2020.

3.3 ACTUACIONS PER A PENALITZAR LA DESOCUPACIÓ

A continuació es recullen les actuacions vinculades a la penalització de l'habitatge buit i l'estat dels habitatges existents. Tant en l'àmbit rural com urbà sovint gran part dels habitatges desocupats es troben abandonats i en mal estat, fet que dificulta la seva mobilització i genera un impacte negatiu a l'entorn.

A continuació es recullen les fitxes de diferents actuacions que es podrien impulsar des dels ajuntaments, amb el suport dels consells comarcals o diputacions, per a penalitzar l'habitatge buit i afavorir la seva mobilització tant a nivell fiscal com urbanístic:

Actuacions

- **Recàrrec sobre l'Impost sobre Béns Immobles (IBI).**
 - Modificació de les ordenances fiscals per l'aplicació del recàrrec sobre l'IBI.
 - Elaboració del Cens d'habitatges buits.
 - Declaració d'habitatge desocupat amb caràcter permanent.
 - Registre municipal d'habitatges desocupats amb caràcter permanent (recomanat).
 - Gestió del recàrrec sobre l'IBI.
- **Disciplina per habitatge buit.**
 - Programa d'inspeccions.
 - Mesures de foment.
 - Declaració d'habitatge en situació d'ús anòmal i incompliment de la funció social.
 - Multes coercitives i procediment sancionador.
- **Disciplina per mal estat.**
 - Anàlisi de l'estat dels habitatges del municipi.
 - Obertura d'expedients d'execució per mal estat.
 - Obertura d'expedients de ruïna.

Cal tenir en compte que les mesures punitives, penalitzadores i fiscalitzadores de l'habitatge buit no són l'objectiu final de les polítiques de mobilització d'habitatges desocupats sinó una actuació complementària als programes de mobilització d'habitatges buits (veure punt anterior). La legislació vigent per l'aplicació de les mesures està pensada principalment per grans tenidors i habitatges propietat d'entitats jurídiques privades potser no tant freqüents en els municipis rurals i de muntanya.

ACTUACIÓ

Recàrrec sobre l'Impost sobre Béns Immobles (IBI)

EIX ESTRATÈGIC B – Actuacions per a penalitzar la desocupació

FINALITAT

Mobilització de l'habitatge buit a partir de la imposició de mesures de caràcter fiscal.

CONTINGUT

La *Llei 12/2023, de 24 de maig, pel Dret a l'Habitatge* estatal modifica l'article 72.4 de la *Llei Reguladora d'Hisendes Locals*, que estableix i limita el recàrrec sobre l'Impost sobre Béns Immobles (IBI) als **habitatges desocupats amb caràcter permanent (més de 2 anys) propietat d'un titular de 4 o més immobles d'ús residencial**. Aquest recàrrec no té finalitat recaptatòria sinó una voluntat dissuasiva per garantir la funció social de l'habitatge.

A continuació es recull el procediment per l'aplicació del recàrrec sobre l'IBI, per a una informació més detallada es pot consultar la guia *Aplicació local del recàrrec sobre l'IBI dels habitatges desocupats amb caràcter permanent*, elaborada per la Diputació de Barcelona.

Modificació de les ordenances fiscals

Cal la modificació i aprovació de l'ordenança fiscal que reguli l'aplicació del recàrrec sobre la quota líquida de l'IBI, establint els **requisits, mitjans de prova, indicis i procediment** per a declarar l'habitatge com a desocupat amb caràcter permanent.

També es pot preveure la modulació del recàrrec segons:

- **Habitatge desocupat (més de 2 anys):** fins al 50 %.
- **Habitatge desocupat (més de 3 anys):** fins al 100 % (es pot modular segons termini).
- **Titular de dos habitatges o més desocupats al mateix municipi:** fins al 50 % adicional.

Elaboració del Cens d'habitatges buits

El Cens d'habitatges buits (diligències prèvies) permet l'acreditació dels indicis de desocupació amb els elements de prova establerts a les ordenances fiscals:

- **Padró municipal:** cap persona empadronada.
- **Consum energètic anual:** baix o nul.
- **Nombre d'immobles d'ús residencial propietat del titular:** 4 o més immobles d'ús residencial al territori de tot l'Estat.

Prèviament a l'inici de les diligències prèvies caldrà una resolució de la regidoria d'habitatge o l'alcaldia amb l'acord d'inici de les tasques de detecció, informació i si s'escau inspecció (opcional), amb la finalitat de concloure amb l'informe jurídic que l'habitatge es troba desocupat amb caràcter permanent.

Expedient de declaració d'habitatge desocupat amb caràcter permanent

El procediment de declaració d'immoble d'ús residencial desocupat amb caràcter permanent serà el següent i no es delegable per part de l'Ajuntament:

- Resolució d'inici de l'expedient administratiu en base als indicis de desocupació establerts (diligències prèvies) a través de notificació.
- Tràmit d'audiència prèvia de la propietat amb 15 dies per al·legacions i presentació de proves en contrari.

En tot cas, es consideren causes justificades de desocupació d'un habitatge les següents:

- *El trasllat temporal per raons laborals o de formació.*

- *El canvi de domicili a causa d'una situació de dependència o raons de salut o emergència social.*
- *Els immobles destinats a usos d'habitatge de segona residència amb un màxim de quatre anys de desocupació continuada.*
- *Els immobles subjectes a actuacions d'obra o rehabilitació, o altres circumstàncies que impossibilitin la seva ocupació efectiva.*
- *Que l'habitatge estigui sent objecte d'un litigi o causa pendent de resolució judicial o administrativa que l'impedeixi l'ús i disposició.*
- *Que es tracti d'immobles els titulars dels quals, en condicions de mercat, ofereixin en venda, amb un màxim d'un any en aquesta situació, o de lloguer, amb un màxim de sis mesos en aquesta situació.*
- *En el cas d'immobles de titularitat d'alguna Administració Pública, es considerarà també com una causa justificada que l'immoble sigui objecte d'un procediment de venda o de posada en explotació mitjançant arrendament.*

→ Resolució de declaració d'immoble desocupat amb caràcter permanent.

Nota: En cas de voler declarar la desocupació permanent d'un habitatge amb la finalitat d'aplicar mesures d'intervenció o sancionadores que preveu la LL18/2007, caldrà seguir el procediment regulat als articles 41 i següents de la mateixa llei o de l'ordenança específica per a la verificació d'habitatges buits (veure actuació següent).

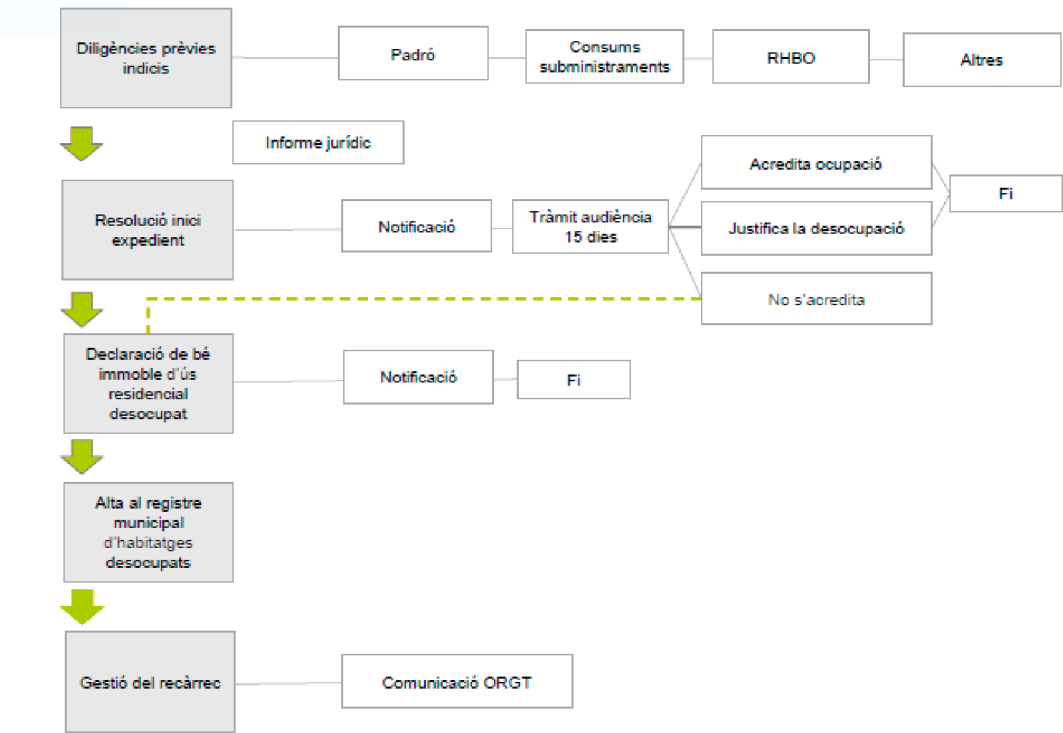
Registre Municipal d'Habitatges Desocupats amb caràcter Permanent (recomanat)

- El marc legal del recàrrec sobre l'IBI, TRLHL, no preveu que hagi d'existir cap Registre municipal, si bé es proposa la seva creació i regulació al model d'ordenances fiscals. La Llei només estableix la necessitat en els municipis inclosos a les Àrees de Demanda Força i Acreditada (ADFA). Alta en el Registre: alta voluntària de la persona titular o alta d'ofici per l'Ajuntament.
- Actualització anual del Registre: es requereix de dades actualitzades anualment i del seguiment de les altes i les baixes. L'actualització del Cens d'Habitatges Buits ha de permetre el manteniment del RMHDP.
- Baixa en el Registre: baixa voluntària de la persona titular o baixa d'ofici per l'Ajuntament.

Gestió del recàrrec sobre l'IBI

La gestió, liquidació, recaptació i revisió d'actes fiscals del recàrrec sobre l'impost es pot fer des de l'Ajuntament o des de l'ens delegat de la gestió tributària de l'IBI. La data de meritació del recàrrec és el 31 de desembre a diferència de l'IBI que és l'1 de gener.

Gràfic 3.1. Esquema d'actuacions per l'aplicació del recàrrec sobre l'IBI



Font: Aplicació local del recàrrec sobre l'IBI dels habitatges desocupats amb caràcter permanent, 3a edició 2024. Diputació de Barcelona.

COST I FINANÇAMENT	
Municipal	→ Partida específica per a l'externalització de l'elaboració del Cens d'habitatges buits. → Recursos humans per a l'aplicació del recàrrec i actualització anual.
Comarcal i Diputació	→ Suport tècnic i econòmic per l'elaboració del Cens d'habitatges buits i l'aplicació del recàrrec.
RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	→ Equip tècnic extern i Secretaria.
Suport	→ Organisme de Gestió Tributària (ORGT) de la Diputació.
EXEMPLES RURALS	
Municipis de la comarca de l'Urgell	→ Modificació de les ordenances fiscals per l'aplicació del recàrrec de l'IBI.

ACTUACIÓ
Disciplina d'habitatge buit
EIX ESTRATÈGIC B – Actuacions per a penalitzar la desocupació
FINALITAT

Penalitzar l'habitatge buit o desocupat permanentment per situació anòmla i l'incompliment de la funció social de la propietat.

CONTINGUT

L'article 42 de la *Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge*, regula les actuacions per evitar la desocupació permanent dels habitatges. Pel que fa a la qüestió dels procediments sancionadors es proposa flexibilitat perquè els ajuntaments tinguin la capacitat de decidir si volen portar endavant aquests procediments d'acord amb la normativa municipal vigent, els recursos disponibles i la gravetat i condicions dels casos específics d'habitatges buits.

El *Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge i, posteriorment la Llei 1/2022, de 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge*, han modificat, entre d'altres, la regulació en relació als habitatges desocupats, dotant-la de major claredat en relació a la situació i vies d'actuació administrativa davant els habitatges desocupats amb la finalitat d'acabar amb aquesta utilització o situació anòmla i l'incompliment de la seva funció social. **Les mesures penalitzadores davant la desocupació dels habitatges es centren en les persones jurídiques privades.**

Programa d'inspeccions

Amb la finalitat de vetllar per evitar situacions de desocupació permanent d'habitatges caldrà l'aprovació d'un programa d'inspeccions:

- **Detecció:** determinar quins són els habitatges que es troben buits.
 - Creuament de dades disponibles.
 - Consulta al Registre d'Habitatges Buits o Desocupats de la Generalitat de Catalunya.
 - Declaracions fonamentades de la població o personal de l'ens local.
 - Negativa injustificada de la persona titular de l'habitatge o l'immoble de facilitar informació o permetre comprovacions.
- **Comprovació:** quan concorri algun indici de desocupació es podrà passar a la comprovació dels habitatges. Si es constata la desocupació s'iniciaran les actuacions administratives per determinar si aquesta situació és permanent i per tant constitueix una situació anòmla i caldrà incoar expedient administratiu.
 - Consulta de bases de dades municipals: padró, cadastre i hisenda municipal.
 - Consulta de dades de consum de les companyies subministradores de serveis.
 - Consulta del Registre de la Propietat per determinar la titularitat.
 - Inspecció visual.
- **Priorització de les inspeccions:** donada la impossibilitat material del servei d'inspeccions de comprovar tots els possibles casos s'exerceix la legítima discrecionalitat segons criteris de priorització i l'emissió d'informes tècnics, com per exemple:
 - Titulars d'un major nombre d'habitatges desocupats.
 - Propietaris grans tenidors (*Llei 24/2015*).
 - Persones jurídiques propietàries de 3 o més habitatges desocupats al municipi.
 - Persones físiques propietàries de 10 o més habitatges desocupats al municipi.
 - Zones on es concentra el major nombre d'habitatges desocupats.
 - Habitatges on s'ha realitzat desallotjaments.

- **Acreditació de la durada de dos anys de desocupació.** En cas que es constati una desocupació inferior a 2 anys també es faran extensives les mesures de foment. I arribats als dos anys si aquest roman desocupat es podrà incoar directament l'expedient en haver-se ofert ja les mesures de foment.

Mesures de foment

Amb caràcter previ a l'inici de l'expedient administratiu, s'efectuarà un oferiment per part de l'ens municipal de les mesures de foment més adients per a l'ocupació de l'habitatge, incloses les previstes en els articles 69 i 69 bis de la LDH en relació a la mediació social en el lloguer o la cessió d'habitatges. I es requerirà a la persona titular l'acceptació o refús de les mesures en el termini màxim d'un mes.

- Si manifesta la voluntat d'acollir-se a les mesures proposades: no es procedeix a la incoació de l'expedient si es constata l'ocupació efectiva.
- Si refusa les mesures proposades: es procedeix a la incoació de l'expedient.

En cas que es constati una desocupació igual o superior als dos anys, l'Ajuntament podrà efectuar resolució d'incoació d'un únic expedient administratiu per la declaració conjunta de la situació anòmala de l'habitatge i l'incompliment de la funció social de la propietat.

Expedient de declaració de situació anòmala

Segons l'article 41.3 de la *Llei 18/2007, de 28 de desembre, pel Dret a l'Habitatge*:

- Resolució d'inici de l'expedient administratiu en base als indicis d'ús anòmal o situació anòmala.
- Tràmit d'audiència prèvia de la propietat amb 15 dies per al·legacions i presentació de proves en contrari.
- Resolució de declaració de situació anòmala i requeriment a la persona responsable perquè adopti les mesures necessàries per corregir la situació en el termini establert (1 mes).
- Termini de resolució: 6 mesos.

Expedient d'incompliment de la funció social de la propietat

Segons l'Article 5.2.b de la *Llei 18/2007, de 28 de desembre, pel Dret a l'Habitatge*, ni l'ocupació sense títol habilitant dels habitatges desocupats ni la transmissió a favor d'una persona jurídica alteren la situació d'incompliment de la funció social de la propietat.

Multes coercitives i procediment sancionador

Segons l'article 42.6 de la *Llei 18/2007, de 28 de desembre, pel Dret a l'Habitatge*, en el cas d'habitatges de **titularitat de persones jurídiques privades**, si l'administració requereix la persona responsable per ocupar legalment i efectivament els habitatges en el termini establert i no es compleix. Es podrà exigir l'execució forçosa de les mesures requerides mitjançant la imposició d'una multa coercitiva. En el cas dels edificis d'habitatges inacabats, el requeriment esmentat haurà d'incloure les mesures necessàries per a l'acabament previ de les obres d'edificació.

- **Multes coercitives:** import de 1.000 € per mes fins al 50 % del preu de l'habitatge (article 113.2.bis).
- **Procediment sancionador:** incoació d'un procediment sancionador d'entre 90.000 i 900.000 € (article 118 i 123.1.h). Aquesta es pot reduir entre 9.001 i 90.000 € prèvia justificació de criteris de proporcionalitat.

Segons preveu l'article 136.6 podran ser objecte del corresponent assentament en el Registre de la Propietat amb la durada i les característiques establertes.

Expropiació forçosa

Segons l'article 42.7 de la *Llei 18/2007, de 28 de desembre, pel Dret a l'Habitatge*, en els supòsits establerts legalment, l'advertiment a què fa referència l'article 42.6 ha d'incloure la possibilitat de declarar l'incompliment de la funció social de la propietat a l'efecte d'iniciar el procediment per a la seva expropiació forçosa.

COST I FINANÇAMENT	
Municipal	→ Partida específica per a l'externalització de l'elaboració del Cens d'habitatges buits. → Recursos humans pel Programa d'inspeccions i per l'aplicació dels expedients.
Consell Comarcal	→ Suport tècnic i jurídic.
RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	→ Secretaria. → Serveis Tècnics.
Suport	→ Consell Comarcal. → Diputacions.
EXEMPLES RURALS	
Consell Comarcal de l'Urgell	→ Suport municipal per l'impuls de procediments sancionadors des dels municipis.

ACTUACIÓ
Disciplina urbanística per mal estat
EIX ESTRATÈGIC B – Actuacions per a penalitzar la desocupació
FINALITAT

Impulsar la rehabilitació d'edificis i habitatges buits en mal estat que suposen un risc.

CONTINGUT

La disciplina urbanística ens permet actuar en situacions de manca del **deure de conservació i rehabilitació dels habitatges**, especialment en aquells casos amb risc a la via pública o que són objecte d'alguna denúncia per afectacions en finques veïnes. Es proposa reforçar els instruments de disciplina per disposar de mecanismes complementaris als incentius oferts per a la rehabilitació d'edificis i habitatges. I es prioritza l'actuació en:

- Edificis buits (habitatges buits) en mal estat que generen risc a la via pública o afectacions a les edificacions veïnes.
- Entorns on es prioritza l'actuació, per exemple al nucli històric o a un conjunt d'especial interès, on es vol revertir un procés de degradació.

Anàlisi de l'estat dels habitatges del municipi

L'elaboració del Cens d'Habitatges Buits amb treball de camp ens permet ampliar el coneixement i diagnosi sobre l'estat dels habitatges buits a través de les visites i ens pot ajudar en la identificació d'edificacions en mal estat i fins i tot de situacions de risc. A partir de la informació obtinguda amb el cens, o altres mecanismes, s'analitzaran les edificacions en pitjors condicions i s'establiran criteris de prioritització per a iniciar procediments de disciplina urbanística.

Obertura d'expedients d'execució per mal estat

Es preveu la tramitació d'ordres d'execució en aquells edificis que es trobin en pitjors condicions (deficiències greus) i com a darrer recurs en el cas que la propietat no tingui interès en rehabilitar l'edifici.

Procediment per a les ordres d'execució:

1. Instrucció prèvia d'un expedient.
2. Inici de l'expedient administratiu d'ordre d'execució amb la necessitat de les obres a efectuar i el termini.
3. Audiència a les persones interessades.
4. Execució voluntària o subsidiària passat el termini.

Obertura d'expedients de ruïna

El deure de conservació té com a límit la ruïna de l'immoble. La situació de ruïna és l'estat de la situació constructiva que suposa la impossibilitat que la construcció compleixi la seva finalitat a causa del deteriorament definitiu i requereix una declaració de l'Ajuntament.

- *Ruïna tècnica*: Danys que comporten la necessitat d'una veritable reconstrucció.
- *Ruïna econòmica*: Cost de les obres superior al 50 % del cost d'una construcció de nova planta.
- *Ruïna urbanística*: Impossibilitat urbanística d'efectuar les obres perquè són incompatibles amb l'ordenament urbanístic.

Procediment per a la declaració de ruïna d'immobles:

1. Inici de l'expedient administratiu de declaració de ruïna d'ofici.
2. Inspecció prèvia de l'immoble pels serveis tècnics i l'emissió d'informe tècnic i jurídic.
3. Adopció de mesures cautelars de caràcter provisional (apuntaments, senyalitzacions, ...)
4. Audiència prèvia i al·legacions (10 – 15 dies).
5. Declaració de l'estat ruïnós total o parcial.
6. Ordre d'execució o d'enderrocament.

En cas de ruïna imminent exigeix una actuació immediata que fins i tot pot arribar a l'enderrocament urgent.

COST I FINANÇAMENT	
Municipal	→ Partida específica per a l'externalització de l'elaboració del Cens d'habitatges buits o estudi alternatiu de l'estat del parc. → Recursos humans per a l'aplicació dels expedients de disciplina urbanística.
RESPONSABLES DE GESTIÓ	
Principal	→ Secretaria. → Equip tècnic.
Suport	→ Consell Comarcal.
EXEMPLES RURALS	
Falset (Priorat)	→ Obertura d'expedients d'execució i adquisició d'un edifici a rehabilitar per a 4 habitatges.
Amposta (Montsià)	→ Obtenció d'edifici en mal estat cedit per part de la propietat.

4 CENS D'HABITATGES BUITS

Un **Cens d'Habitatges Buits (CHB)** és un registre d'un àmbit específic (barri, nucli, municipi o comarca) per quantificar i identificar els habitatges amb indicis de desocupació i obtenir una diagnosi de la situació per facilitar el disseny de polítiques de mobilització de l'habitatge buit adequades a la realitat i especialment per l'aplicació de la fiscalització sobre l'habitatge buit.

La informació de la qual actualment es disposa en relació al nombre d'habitatges buits als municipis rurals i de muntanya és limitada i prové principalment del *Cens de població i habitatges* de l'INE de l'any 2021 i aquesta només està disponible per 101 dels 587 municipis rurals. En la resta de municipis només es disposa de dades sobre el nombre d'habitatges no principals on s'inclouen tant els habitatges buits com les segones residències o habitatges destinats a altres usos.

En aquests municipis caldrà avaluar l'esforç i l'adequació de l'elaboració d'un Cens d'habitatges buits segons les necessitats identificades, la disponibilitat de recursos tècnics i econòmics i la capacitat de manteniment, actualització i seguiment d'aquest cens. La *Llei 18/2007, de 28 de desembre, pel Dret a l'habitatge* només requereix la necessitat d'establir un Cens d'habitatges buits als municipis declarats Àrees de Demanda Forta i Acreditada i aquestes no inclouen cap municipi rural segons el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya.

4.1 CRITERIS PER DEFINIR QUIN TIPUS DE CENS ELABORAR

Un cop s'hagi decidit impulsar actuacions per a mobilitzar habitatge buit i valorat quin tipus d'actuacions prioritzar, es podrà establir si es requereix l'elaboració d'un Cens d'habitatges buits i quins indicadors és necessari que reculli. Per altra banda, es podrà valorar si es vol elaborar un cens d'habitatge buit per ampliar el coneixement del municipi i a partir de la informació obtinguda poder definir les actuacions a impulsar.

Objectius del cens

Així doncs, es plantegen 3 objectius diferenciats, cadascun requerirà obtenir diferents dades dels habitatges buits i la seva elaboració requerirà de més o menys recursos tècnics i econòmics:

- ➔ **Aplicar el recàrrec sobre l'Impost sobre Béns Immobles (IBI):** caldrà comprovar els indicis de desocupació per un període de més de 2 anys o de més de 3 si es vol augmentar el percentatge del recàrrec, no serà necessari treball de camp, caldrà desenvolupar el procediment reglat i actualitzar el cens anualment (31 de desembre).

Es recomana desenvolupar aquest cens si es vol aplicar el recàrrec de l'IBI o conèixer el volum d'habitatges on es podria recarregar per valorar la seva aplicació o no.

Veure fitxa:

- Aplicació del recàrrec sobre l'Impost sobre Béns Immobles (IBI).

- ➔ **Ampliar el coneixement sobre els habitatges buits:** servirà per conèixer les característiques i estat de conservació exterior dels edificis i habitatges buits. Caldrà obtenir dades dels indicis de desocupació del darrer any com a mínim i geolocalitzar els resultats. Es requerirà treball de camp i per tant el cost de l'elaboració del cens serà major.

Es recomana elaborar aquest cens si es vol conèixer les característiques dels habitatges buits (tipologia d'habitatge, estat de conservació, depurar errors del creuament de dades, etc) per tal de poder escollir quines actuacions de mobilització desenvolupar amb més informació.

Veure fitxa:

- Acompanyament i suport.
- Captació d'habitatge privat buit.
- Adquisició d'edificis i habitatges buits.

També es recomana en el cas que s'estimi que hi ha un volum important d'habitatge buit en mal estat i es vulgui disposar de més informació per a iniciar actuacions penalitzadores.

Veure fitxa:

- Disciplina urbanística per mal estat.

Per últim, també es recomana elaborar el treball de camp en aquells municipis o àmbits d'un municipi, on el creuament de dades hagi generat molts errors i no sigui possible definir el nombre d'immobles buits.

→ **Contactar la propietat d'habitatges buits per poder oferir incentius:** no es considera necessari fer treball de camp, caldrà obtenir dades dels indicis de desocupació del darrer any. El contacte es podrà fer per carta o notificació al titular o fins i tot amb una reunió individual o conjunta de les persones propietàries.

És el cens més senzill d'elaborar i per tant amb un cost menor, es considera que uns resultats estimatius dels indicis de desocupació són suficients perquè l'objectiu del cens és merament informatiu.

Es considera que és útil per fer arribar a la propietat d'habitatges buits la informació dels incentius disponibles i motivar-los a activar els seus habitatges. En alguns casos fins i tot es podria avaluar la possibilitat d'enviar cartes informatives a totes els habitatges del municipi.

Veure fitxa:

- Acompanyament i suport.
- Captació d'habitatge privat buit.
- Adquisició d'edificis i habitatges buits.

Habitatges disseminats

Per altra banda, els municipis rurals sovint disposen d'una part important del seu parc d'habitatge en sòl rústic, ja sigui en masies o altres tipus d'edificacions. En aquests entorns l'elaboració d'un cens d'habitatges buits és més complexa i per aquest motiu es planteja una metodologia específica que es descriu en el capítol 4.3 *Metodologia en habitatges disseminats*.

4.2 METODOLOGIA EN HABITATGES EN NUCLIS

Segons els objectius del Cens d'habitatges buits es pot establir la següent metodologia i procediment a desenvolupar:

Aplicar el recàrrec sobre l'Impost sobre Béns Immobles (IBI).	Establiment d'indicis a l'ordenança municipal. Creuament de dades (Més de 2 anys). Llistat d'habitatges amb indicis de desocupació permanent. Expedient de declaració d'habitatge desocupat permanentment. Inscripció al Registre municipal d'habitatge desocupat permanentment (RMHDP) (recomanat). Identificació de la propietat de 4 o més immobles. Actualització anual (31 de desembre). No cal treball de camp.
Ampliar el coneixement sobre l'estat dels habitatges buits.	Creuament de dades (Més d'1 any). Geolocalització d'habitatges amb indicis de desocupació. Llistat d'habitatges buits. Cal treball de camp (fitxa de treball de camp).
Contactar amb la propietat d'habitatges buits per oferir incentius.	Establiment d'incentius a les ordenances fiscals. Creuament de dades (Més d'1 any). Llistat d'habitatges buits. Identificació i contacte amb la propietat. No cal treball de camp.

4.2.1 OBTENCIÓ DE DADES SEGONS FONTS

Identificació d'habitatges

- **Cadastre:** registre d'immobles (Format.cat - Tipo 15) i cartografia cadastral de parcel·les (Shapefile SHP).
 - Ús residencial V (428_gr).
 - Referència cadastral (31_pc).
 - Adreça (201_tv + 206_nv + 231_pnp)
 - Any de construcció (372_ant).
 - Superfície de parcel·la (452_sfs).
 - Superfície de construcció (442_sfc).
 - Propietat vertical (462_sfc).
 - Tipus de sòl (urbà o rústic).
 - Consulta oberta al web del Catastro¹⁰ amb identificació digital.

- **Padró d'habitants:** registre de domicilis on hi ha hagut o hi ha persones empadronades.
 - Persones empadronades (sí/no).
 - Incorporar la referència cadastral al padró municipal facilita el creuament de les dades amb el Cadastre.
 - Cal vetllar perquè les microdades estiguin anonimitzades. Les persones jurídiques no estan protegides per la normativa de protecció de dades al padró municipal.
 - Consulta municipal o Diputació segons ens gestor del padró municipal d'habitants.
 - L'empadronament en segones residències pot desvirtuar les dades del padró i la realitat especialment en els municipis on predomina aquesta tipologia d'habitatge o hi ha beneficis fiscals.

- **Consums dels serveis de subministraments:**
 - Consum d'aigua:
 - Anormalment baix (igual o inferior a 5 m³ anuals).
 - Baixa no renovada.
 - Sense contracte.
 - Consum elèctric:
 - Anormalment baix (igual o inferior a 90 kWh ¹¹ anuals).
 - Baixa no renovada.
 - Sense contracte.

- Es prioritza l'anàlisi del consum d'aigua per la major facilitat d'aconseguir les dades.
- En aquells municipis en que no es disposa de comptadors d'aigua (71 municipis rurals) per l'abastiment a través de pous, aforament o altres, caldrà comptar amb la informació dels consums elèctrics o la necessitat de treball de camp.
- En finques plurifamiliars de propietat vertical amb comptador únic caldrà valorar si és necessari el treball de camp.
- En el cas d'utilitzar els consums elèctrics caldrà valorar aquells casos en que es disposa de mecanismes d'autoconsum o generació d'electricitat autònomament o desconnexió de la xarxa. Mitjançant treball de camp o informació dels agents locals.

¹⁰ Enllaç a Difusió de dades cadastrals (Sede Electrónica del Catastro):
<https://www.sedecatastro.gob.es/Accesos/SECAccDNI.aspx?Dest=20>.

¹¹ Llindar mínim municipal: corresponent al consum de 15 dies respecte a la mitjana anual (2210 kWh). Cens de població i habitatges de l'any 2021 de l'INE.

- Petició de sol·licitud a les empreses subministradores¹² en cas de gestió privada o consulta directa quan la gestió dels subministraments és municipal, comarcal o mancomunada.

Identificació de la propietat

Identificació del titular

- **Registre d'Habitatges Buits i Ocupats de Catalunya (RHBO).** Agència de l'Habitatge de Catalunya.
 - Entitats jurídiques amb habitatges inscrits al RHBO.
 - Dades per municipi (període 2015 – 2023). [Consulta pública al web de l'AHC.](#)
 - Dades per immoble. [Petició de sol·licitud de l'Ajuntament a l'AHC a través de l'EACAT.](#)
- **Registre cadastral.** [Consulta municipal autoritzada.](#)
- **Registre de la propietat:**
 - Petició de nota simple a partir de les dades registrals o del titular.
 - Consulta municipal a partir de les dades registrals.
 - La gestió té un cost per cada consulta.
- **Informació complementària d'altres taxes municipals.**
 - Taxa d'escombraries o recollida porta a porta.
 - Taxa de guals.
- **Informació per altres vies de competència municipal.**

Identificació del titular de 4 o més immobles d'ús residencial

- **Registre Cadastral.** Sol·licitud municipal de consulta a tot l'Estat degudament autoritzada si es considera justificada i proporcional.
- **Índex de registre immobiliari (Registre Central Mercantil).** En cas que el titular ho sigui d'immobles en un altre municipi.
 - Tipus de propietat: persona física o jurídica.
 - Nombre d'habitatges del titular a tot el territori de l'Estat: 4 o més habitatges.
 - [Consulta municipal amb un cost per cada consulta.](#)
- **Padró municipal de l'Impost sobre Béns Immobles (IBI).**
 - Tipus de propietat: persona física o jurídica.
 - Nombre d'habitatges del titular al mateix municipi: 4 o més habitatges.
 - [Consulta municipal o a l'ens delegat de la gestió de l'IBI.](#)
- **Registre de grans tenidors d'habitatge.**
 - Tipus de propietat: persona jurídica.

¹² El Dictamen CNS 47/2021, de 29 d'octubre, de l'Autoritat Catalana de Protecció de Dades, valida la comunicació periòdica de dades a l'Ajuntament per part de l'empresa concessionària del subministrament d'aigua.

- Nombre d'habitatges del titular a tot el territori de l'Estat: titulars de cinc o més immobles urbans d'ús residencial ubicats en aquells municipis que s'hagin declarat com a zones de mercat residencial tensat.
- [Consulta Agència d'Habitatge de Catalunya, actualment pendent de desenvolupar.](#)

4.2.2 GENERACIÓ DEL CENS D'HABITATGES EXISTENTS

Cal tenir en compte que no hi ha una font única oficial del **nombre d'habitatges existents**. Es recomana la generació del cens d'habitatges existents a partir de les següents dades:

- **Cadastre:** béns immobles amb ús residencial (V). No ens permet identificar el nombre d'habitatges ubicats en finques plurifamiliars de propietat vertical.
- **Padró municipal d'habitants:** domicilis on hi ha hagut alguna persona empadronada. Ens permet identificar els habitatges existents a les finques plurifamiliars de propietat vertical si hi ha o hi ha hagut una persona empadronada.
- **Cens de població i habitatges (2021):** dades sobre el **total d'habitatges familiars**¹³ (principals i no principals) existents l'any 2021.

Taula 4.1. Exemple de dades del Cens d'habitatges existents

Dades	Dades taula	Tipus	Font
Codi INE	MUNI_INE	Text	Cadastre (123_cm)
Referència cadastral	CADASTRE	Text (20)	Cadastre (31_pc)
Adreça	ADRECA	Text	Cadastre (201_tv + 206_nv + 231_pnp) o padró municipal
Paratge	PARATGE	Text	Cadastre (308_npa)
Coordenada X	X	coordenada X	GIS
Coordenada Y	Y	coordenada Y	GIS
Any de construcció	ANY_CONST	Número	Cadastre (372_ant)
Superfície parcel·la	SUP_PARCEL	Número	Cadastre (452_sfs)
Superfície construcció	SUP_CONST	Número	Cadastre (442_sfc)
Propietat vertical	PV	sí/no	Cadastre (462_cpt)
Tipus de sòl	SOL_URBA	sí/no	Cadastre

Font: Elaboració pròpia.

¹³ *Habitatges familiars (segons Cens de població i habitatges 2021 de l'INE):* Habitatges d'ús residencial al Cadastre i aquells que amb ús cadastral diferent constitueixen la residència d'una llar familiar (hotels, oficines, locals).

Es recomana iniciar el cens d'habitatges existents amb els béns immobles amb ús residencial (V) i complementar amb les dades de domicilis del Padró municipal d'habitants. En cas de no poder determinar i identificar el nombre d'habitatges amb els registres existents (en el cas de moltes finques plurifamiliars de propietat vertical) es pot plantejar fer treball de camp amb el creuament complet de dades prèviament al creuament del padró municipal d'habitants i el consum de serveis de subministraments per ampliar la identificació de tots els habitatges existents especialment si l'objectiu és conèixer més a fons el parc d'habitatges existents i el seu estat.

4.2.3 CREUAMENT DE DADES

L'objectiu del creuament és integrar un seguit de dades sovint sense un camp comú per tal d'identificar els habitatges amb indicis de desocupació de l'àmbit d'estudi.

Tractament de les dades

1. **Generació del Cens d'habitatges existents** (veure anterior).
2. **Establir dades identificatives de l'habitatge:**
 - Adreça completa: dificultats de procedir amb el creuament de les adreces amb manca d'una adreça específica (Camí, s/n, urbanitzacions). Sovint les adreces de les diferents fonts de dades a creuar no coincideixen (finques amb accés a diferents vies, noms incomplets, doble numeració).
 - Referència cadastral: identificació única de cada immoble. Atenció al creuament dels immobles plurifamiliars de propietat vertical amb una única referència cadastral.
3. **Establir l'àmbit temporal de la situació de desocupació:**
 - Mobilització d'habitatge buit: Més d'1 any.
 - Recàrrec sobre l'IBI (50 %): Més de 2 anys.
 - Recàrrec sobre l'IBI (100 %): Més de 3 anys.

Procediment del creuament de dades

1. **Primer creuament** entre el Cens d'habitatges existents i el padró municipal d'habitants.
2. **Segon creuament** amb les dades de consums de serveis de subministraments.
3. Es descarten els habitatges que tenen persones empadronades i/o consums superiors al llindar mínim durant l'àmbit temporal establert.
4. **Establiment del llistat d'habitatges amb indicis de desocupació.**

Criteris per establir la situació de desocupació d'habitatge

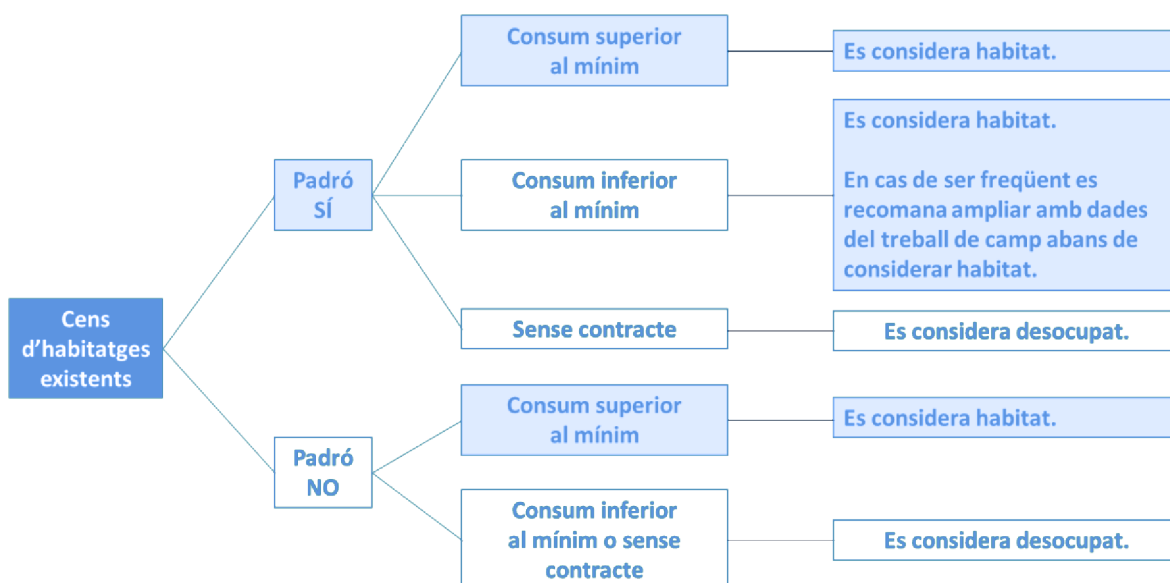
- **Padró d'habitants:**
 - Hi ha persones empadronades: Habitat.
 - No hi ha persones empadronades: Depèn del consum de serveis de subministraments.
- **Consum de subministraments:**
 - Consum igual o superior al mínim: Habitat (si no hi ha persones empadronades es considera segona residència, ús puntual o HUT).
 - Sense contracte o consum inferior al mínim: Desocupat.

→ **Altres situacions:**

- Si hi ha persones empadronades però no hi ha contracte o consum habitual si són casos puntuals es recomana considerar-los habitat. En cas de situació recurrent es recomana validar amb treball de camp o amb fonts complementàries.
- Si no es disposa de dades de consum de subministraments (cànon municipals, captació pròpia, comptador centralitzat o autoconsum) caldrà buscar fonts de dades alternatives o la necessitat de treball de camp.

Posteriorment al creuament de dades s'estableix el **llistat d'habitatges amb indicis de desocupació** a partir de:

Gràfic 4.2. Esquema de criteris per l'establiment del llistat d'habitatges amb indicis de desocupació



Font: Elaboració pròpia.

4.2.4 TREBALL DE CAMP

Es proposa fer el treball de camp posteriorment al creuament de les dades disponibles i a la identificació del llistat dels habitatges amb indicis de desocupació. Per poder preparar el treball de camp ens caldrà la següent documentació i eines:

- **Llistat dels habitatges amb indicis de desocupació.**
- **Geolocalització i mapificació dels habitatges.**
- **Fitxa de registre del treball de camp.**

El treball de camp comporta la visita ocular de tots els habitatges identificats amb indicis de desocupació a partir de diferents visites i ens permet a partir de l'observació:

- Verificar la identificació del nombre d'habitatges en finques de propietat vertical (nombre de timbres, bústies, comptadors, etc).
- Identificar indicis de desocupació (portes i/o finestres tapiades, persianes baixades i balcons buits, falta de neteja i manteniment, mal estat).
- Avaluar l'estat exterior de l'habitatge (façanes, balcons, cobertes, etc).
- Obtenir informació complementària a partir d'informació facilitada pel veïnat.
- Registrar fotografies de l'estat actual de l'habitatge.

A continuació es recull la proposta de fitxa de registre de dades del treball de camp:

Taula 4.2. Exemple de fitxa de treball de camp

Dades	Dades taula	Tipus	Font
Referència cadastral	CADASTRE	Text (20)	Cadastre
Adreça	ADRECA	Text	Cadastre
Paratge			
Propietat vertical	PV	sí/no	Cadastre
Tipus de sòl	SOL_URBA	sí/no	Cadastre
Padró municipal	PADRO	sí/no	Padró d'habitants
Consum	CONSUM	sí/no	Empresa subministradora
Estat de l'immoble	ESTAT	ruïna/mal estat/ deficient/bon estat	Treball de camp
Categoria de l'immoble	CATEGORIA	unifamiliar/plurifamiliar /bifamiliar/mas	
Ús de l'immoble	US	habitat/secundari/HUT/ buit	
Tipologia de l'immoble	TIPUS	aïllada/mitgera/testera/ aparellada	
Situació de l'immoble	SITUACIO	venda/lloguer/obres	
Fotografia 1	FOTO_1		
Fotografia 2	FOTO_2		
Fotografia 3	FOTO_3		
Observacions	OBSERV	Text	

Font: Elaboració pròpia.

Es recomana comptar amb un bon mecanisme de registre del treball de camp, en alguns casos s'ha desenvolupat un aplicatiu online per a poder registrar les dades corresponents als diferents habitatges. En cas de no disposar d'un aplicatiu online caldrà traspasar les dades a un registre de dades (Excel o Access) posteriorment.

En el cas dels municipis rurals i de muntanya es pot avaluar la necessitat de fer el treball de camp prèviament al creuament de les dades disponibles en aquells casos que no ha estat possible la identificació de la totalitat dels habitatges del municipi, predomina els habitatges plurifamiliars de propietat vertical o no es disposa de dades de consum.

4.2.5 IDENTIFICACIÓ D'HABITATGES AMB INDICIS DE DESOCUPACIÓ

En cas de voler establir un **Cens d'habitatges buits** més extens amb la incorporació de totes les dades disponibles als diferents registres administratius es planteja la següent codificació:

Dades bàsiques

Dades	Dades taula	Tipus	Font
Codi INE	MUNI_INE	Text	Cadastre
Referència cadastral	CADASTRE	Text (20)	Cadastre
Adreça	ADRECA	Text	Cadastre
Paratge			
Coordenada X	X	coordenada X	QGIS
Coordenada Y	Y	coordenada Y	QGIS
Any de construcció	ANY_CONST	Número	Cadastre
Superfície parcel·la	SUP_PARCEL	Número	Cadastre
Superfície construcció	SUP_CONST	Número	Cadastre
Propietat vertical	PV	sí/no	Cadastre
Padró 2023	PADRO_2023	sí/no	Padró
Padró 2024	PADRO_2024	sí/no	Padró
Padró 2025	PADRO_2025	sí/no	Padró
Consum aigua 2023	C_AIGUA_2023	sí/no	Empresa
Consum aigua 2024	C_AIGUA_2024	sí/no	Empresa
Consum aigua 2025	C_AIGUA_2025	sí/no	Empresa
Observacions	OBSERV	Text	Treball de camp

Dades complementàries

Dades	Dades taula	Tipus	Font
Estat de l'immoble	ESTAT	ruïna/mal estat/ deficient/bon estat	Treball de camp
Ús de l'immoble	US	secundari/HUT/buit	Treball de camp
Categoria de l'immoble	CATEGORIA	unifamiliar/plurifamiliar /bifamiliar/mas	Treball de camp
Tipologia de l'immoble	TIPUS	aïllada/mitgera/testera/ aparellada	Treball de camp
Situació de l'immoble	SITUACIO	venda/lloguer/obres	
Inspecció Tècnica Edificació	ITE	sí/no	Generalitat
Certificat d'Eficiència Energètica	CEE	sí/no	Generalitat
Cèdula d'habitabilitat	CEDULA	sí/no	Generalitat
Comptador d'aigua	C_AIGUA		
Comptador elèctric	C_ELECTRIC		
Fotografia 1	FOTO_1		
Fotografia 2	FOTO_2		
Fotografia 3	FOTO_3		

Font: Elaboració pròpia.

4.2.6 IDENTIFICACIÓ DE LA PROPIETAT

Posteriorment a l'elaboració del llistat d'habitatges amb indicis de desocupació es procedeix a la identificació del titular dels habitatges a partir de les dades disponibles primer en l'àmbit municipal i sinó als registres estatals. En el padró municipal de l'IBI només es podrà identificar el nombre d'immobles propietat del mateix titular si aquests són al mateix municipi.

4.2.7 IDENTIFICACIÓ DE LA PROPIETAT DE 4 O MÉS IMMOBLES D'ÚS RESIDENCIAL

Posteriorment a la identificació de la propietat dels habitatges amb indicis de desocupació i en cas d'aplicar el recàrrec sobre l'IBI caldrà cercar el nombre de propietats amb més de 4 o més immobles residencials.

4.3 METODOLOGIA EN HABITATGES DISSEMINATS

En el cas que l'àmbit d'estudi del Cens d'habitatges buits hi predominin els **habitatges disseminats** es planteja una metodologia única davant les dificultats d'obtenció de les dades i la possibilitat de fer-ne el creuament i la impossibilitat de desenvolupar el treball de camp extensiu a tot l'àmbit d'estudi.

1. Identificació dels habitatges disseminats. A partir de les següent fonts:

- **Catàleg de masies, habitatges rurals i altres construccions.**
 - Identificació de masies i masos.
 - Identificació de l'ús i l'estat.
 - [Consulta municipal o al Registre Urbanístic de Planejament de Catalunya \(RPUC\).](#)
- **Codi únic d'emergències:** El Departament de Protecció Civil i Emergències de la Generalitat de Catalunya ha establert un codi únic d'identificació de totes les edificacions aïllades a partir del geoposicionament dels edificis. Actualment es troba disponible per les comarques d'Osona, Berguedà, Solsonès, Moianès, Lluçanès, Bages, Ripollès, Garrotxa i la Selva i es pot consultar al SITMUN (Protecció civil - Elements vulnerables).
 - [Consulta al següent enllaç: https://sitmun.diba.cat/](https://sitmun.diba.cat/)

Informació complementària:

- **Cadastré.**
- **Padró municipal.**
- **Fotografies aèries.**

Caldrà establir el criteri per considerar les edificacions identificades segons:

- **Habitatge:** de forma orientativa es pot establir en qualsevol edifici que es pugui destinar a habitatge segons la normativa urbanística i que no s'estigui destinant a altres usos.
- **Edificació en ruïna:** de forma orientativa es pot establir en qualsevol edifici que no disposi de teulada completa o presenti greus patologies estructurals.
- **Edificació amb altres usos.**

2. Recollida d'informació qualitativa dels agents locals per establir el grau d'ús dels habitatges identificats:

- Ús habitual: padró municipal.
- Ús turístic: Registre de Turisme de Catalunya.
- Sense ús permanent.

3. En aquells immobles on no s'hagi pogut establir l'ús es valorarà la possibilitat de fer visites i especialment en cas de voler aprofundir en el coneixement del parc d'habitatges disseminats.

4.4 DIFUSIÓ DEL RESULTAT I PROTECCIÓ DE DADES PERSONALS

Sovint hi ha interès en la difusió dels resultats obtinguts del Cens d'habitatges buits per fer extensives les problemàtiques d'un àmbit o municipi a la resta de la ciutadania i agents del territori. Cal tenir en compte que les dades del padró d'habitants i de consums de serveis de subministraments estan protegides i per tant la difusió del cens es pot fer únicament en nombres absoluts i no es poden difondre les mapificacions realitzades en cap cas.

Accés a les dades del Cens d'habitatges buits

Accés de consulta pública

- **Cens d'habitatges buits:** conté dades sensibles que estan protegides i per tant no es pot fer difusió. Només es pot publicar les dades agregades com el **nombre total d'habitatges buits identificats**.

Accés administratiu

- **Visualització municipal dels habitatges buits (SITMUN):** l'aplicatiu de dades municipals SITMUN permet la visualització agregada de les dades a nivell municipal i català. Per exemple la Diputació de Girona ha impulsat l'elaboració de Cens de solars, edificis i habitatges buits amb la incorporació de les dades obtingudes a la plataforma amb consulta disponible només pel **personal municipal autoritzat**.

Agregació de les dades del Cens d'habitatges buits

En el cas de procedir a l'homologació i harmonització de l'elaboració i les dades dels Cens d'Habitatges Buits aquestes es podrien introduir a l'aplicatiu del SITMUN per la seva visualització, anàlisi i coneixement en el seu conjunt tant per part de les administracions municipals com supramunicipals o per personal autoritzat.

Protecció de dades personals

En compliment de la normativa de protecció de dades, *Reglament europeu 2016/679, de 27 d'abril, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que respecta al tractament de dades personals i la lliure circulació d'aquestes dades i pel qual es deroga la Directiva 95/46/CE i de la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i garantia dels drets digitals (LOPD)*, l'administració és responsable de la difusió i ús de les dades relatives als habitatges buits i ha de vetllar per l'ús i garantir la protecció de les dades de les persones físiques pel que respecta al tractament de dades personals i la lliure circulació d'aquestes.

- **Encarregada de les dades:** acarament, conservació, emmagatzematge, consulta, organització i supressió de dades.
- **Responsable de les dades:** proporció de la documentació pseudoanonimitzada.

4.5 ACTUALITZACIÓ DEL CENS D'HABITATGES BUITS

Les dades obtingudes al Cens d'habitatges buits són vigents durant un termini curt de temps (1 any). Per poder mantenir el Cens d'habitatges buits (i si s'escau el Registre Municipal d'Habitatges Desocupats amb caràcter Permanent en cas de disposar-ne) actualitzat ens caldrà una eina de centralització de les dades.

Actualització anual de les dades del Cens d'habitatges buits

Es proposa una millora de la coordinació entre els diferents registres per facilitar l'actualització de les dades disponibles:

- **Padró municipal:**
 - Altes al padró d'habitants (31 de desembre): Donar de baixa del llistat d'habitatges buits.
 - Baixes al padró d'habitants (31 de desembre): Avaluar si està deshabitat.
- **Consums de serveis de subministraments:**
 - Consums energètics anuals en cas de gestió municipal: Avaluar si hi ha consums inferiors al límit habitual en nous habitatges.

Per facilitar aquest creuament de forma àgil cada any és clau disposar d'un codi únic per cada habitatge en els diferents registres, principalment en el padró municipal i en el cas que sigui possible en les dades de consum de serveis de subministrament. Es recomana que s'utilitzi la referència cadastral i en els habitatges plurifamiliars de propietat vertical un codi específic a partir de la referència cadastral de la finca.

Actualització decenal del Cens d'habitatges buits

Es recomana la revisió i actualització del Cens d'habitatges buits cada 10 anys com a mínim amb el següent procediment:

- **Generació del cens d'habitatges existents:** incorporació dels habitatges acabats i reducció dels habitatges enderrocats i divisions horitzontals realitzades.
 - Llicències d'obra nova.
 - Llicències de rehabilitació i reforma.
 - Llicències d'enderroc.
- **Nou creuament de les dades disponibles** (Cadastre, padró municipal i consum de serveis de subministraments).
- **Treball de camp**, si es considera necessari.

5 BIBLIOGRAFIA

Colomé, N., Martí, P., Trias H., Cabré E., Sole R. (2021). Facilitem l'accés al sòl. Facilitar l'accés al sòl i edificis a cooperatives d'habitatge en cessió d'ús des de l'administració. Celobert Arquitectura Enginyeria i Urbanisme, SCCL. (En línia: <https://perviure.org/wp-content/uploads/2023/12/b8472cc4-5f50-4051-a4a0-56ba51378e4e.pdf>).

Colomé, N., Garcia Teruel, RM., Soler, R., Soler, J., Ezpeleta, I., (2017) *Masoveria Urbana. Guia metodològica, Col·lecció Eines, Sèrie Urbanisme i Habitatge*. Àrea de Territori i Sostenibilitat de la Diputació de Barcelona. (En línia: https://llibreria.diba.cat/cat/lilibre/masoveria-urbana_57962).

L'impuls de l'habitatge públic en municipis rurals i de muntanya. Línies d'actuació. Experiències i recursos. (2024) Institut per al Desenvolupament i la Promoció de l'Alt Pirineu i l'Aran (IDAPA). Montanyanes. Estratègies creatives per la dinamització local. (En línia: <https://www.sompirineu.cat/taula-dhabitatge-de-lalt-pirineu-i-aran/recursos-i-publicacions/>).

Mobilització d'habitatges buits a través de la masoveria urbana. (2024) Institut per al Desenvolupament i la Promoció de l'Alt Pirineu i l'Aran (IDAPA). Cooperativa d'arquitectura Coop d'Era, SCCL. (En línia: <https://www.sompirineu.cat/taula-dhabitatge-de-lalt-pirineu-i-aran/recursos-i-publicacions/>).

Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona. *Aplicació local del recàrrec sobre l'IBI dels habitatges desocupats amb caràcter permanent* (3a edició 2024). Diputació de Barcelona. (En línia: <https://www.diba.cat/ca/web/observatori-local-habitatge/documents>).

Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona. (2023) *Polítiques d'habitatge en petits municipis. Especificitats, innovació i govern multinivell*. Col·lecció Estudis. Sèrie Urbanisme i Habitatge 6. Diputació de Barcelona. (En línia: https://llibreria.diba.cat/cat/lilibre/politiques-d-habitatge-en-petits-municipis_67974).

Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona. (2023) *Desenvolupament rural i noves habitabilitats*. Col·lecció Estudis. Sèrie Urbanisme i Habitatge 5. Diputació de Barcelona. (En línia: https://llibreria.diba.cat/cat/lilibre/desenvolupament-rural-i-noves-habitabilitats_67976).

Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona. (2021) *Habitatge cooperatiu en cessió d'ús: eines i criteris per a la seva implementació a escala municipal*. Col·lecció Eines. Sèrie Urbanisme i Habitatge. Diputació de Barcelona. (En línia: https://llibreria.diba.cat/cat/lilibre/habitatge-cooperatiu-en-sessio-d-us_65589).

Jou, E., & Gromaches, C. (2025). *Guia d'habitatge cooperatiu al món rural*. Fundació Emprius. (En línia: <https://emprius.cat/guia-habitatge-cooperatiu/>)

Consulta de la legislació vigent al Portal Jurídic de Catalunya.

Taula Territorial d'Habitatge Rural

La **Taula Territorial d'Habitatge Rural** sorgeix amb la voluntat d'abordar les problemàtiques compartides de l'habitatge en els entorns rurals de Catalunya. El seu objectiu principal és donar resposta a les accions del sub-repte 1.6 de l'**Agenda Rural de Catalunya**, impulsant mesures concretes per garantir el dret a l'habitatge en aquestes zones.

En formen part:

Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC)
Diputació de Barcelona
Diputació de Girona
Diputació de Lleida
Diputació de Tarragona
Xarxa d'Arxius Comarcals (XAC)
Associació Catalana de Municipis (ACM)
Associació de Micropobles de Catalunya
Associació pel Desenvolupament Rural de la Catalunya Central
Associació d'Iniciatives Rural i Marítimes de Catalunya (ARCA)
Consorti GAL Alt Urgell – Cerdanya (CAUC)
Consorti de Desenvolupament Rural del Camp (CAMP)
Taula d'Habitatge de l'Alt Pirineu i Aran
Taula d'Habitatge de l'Urgell
Taula Habitatge Pla d'Urgell
Universitat Politècnica de Catalunya (UPC)
Coop d'Era, SCCL
Laboqueria Taller d'Arquitectura, SCCL
Arqbag, SCCL
Celobert Arquitectura Enginyeria i Urbanisme, SCCL
Lluerna arquitectura
Habitats comuns
Miceli.social



Associació d'Iniciatives
Rurals i Marítimes
de Catalunya

Ctra. Sant Llorenç de Morunys, km 2
25280 Solsona (Lleida)

Telèfon: 936 539 419
Correu electrònic: comunicacio@arca-dr.cat

www.arca.cat

✕ [@arcaruralcat](https://twitter.com/arcaruralcat)

📷 [@arcaruralcat](https://www.instagram.com/arcaruralcat)

📘 [@arcaruralcat](https://www.facebook.com/arcaruralcat)

▶ [@arcaruralcat](https://www.youtube.com/channel/UCarcaruralcat)