

Secció d'Habitatge

# Model d'estudi de l'habitatge buit

Manual per a la realització d'estudis de detecció i caracterització d'habitatges buits i sobre la generació d'informació territorial als municipis de la demarcació de Girona



Diputació de Girona



### **Avís legal**

Aquesta obra està subjecta a la llicència Creative Commons Reconeixement 4.0 internacional. Se'n permet la còpia, la distribució, la comunicació pública i la transformació per generar una obra derivada, sense cap restricció, sempre que se n'esmenti el titular dels drets (Diputació de Girona).

Consulteu els detalls de la llicència a:

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.ca>

# Sumari

1. Introducció.....	4
2. Objectius del MODEL.....	4
3. Estructura del MANUAL.....	5
4. Marc normatiu de referència.....	5
4.1. Definició d'habitatge buit i disposicions específiques .....	7
5. Anàlisi i diagnosi.....	8
5.1. Informació bàsica sobre el municipi.....	8
5.2. Indicadors, dades i fonts d'informació .....	8
5.3. Generació de la base de dades .....	10
5.4. Treball de camp.....	10
5.5. Bases cartogràfiques i imatges.....	11
5.6. Consideracions sobre els estudis i les dimensions del municipi .....	12
5.7. Fitxes documentals.....	12
5.8. Actualització dels estudis .....	13
6. Informació territorial.....	13
6.1. SITMUN .....	13
6.2. Informació pública i protecció de dades .....	14
7. Intervenció i mobilització del parc d'habitatges buits .....	14
7.1. Possibles vies d'intervenció.....	15
8. Annex: Model taula cens habitatge buit .....	18

## 1. Introducció

L'habitatge és, a la vegada, un bé de mercat i un bé social. Aquesta doble condició és una font de contradiccions i paradoxes, que conviuen en la nostra realitat quotidiana. El dret a l'habitatge és reconegut a la Constitució espanyola i a l'Estatut de Catalunya, però a pesar d'aquesta consideració existeixen importants constreyniments que dificulten l'accés a un sostre digne, cosa que contribueix a crear greuges i desigualtats socials.

La demanda social d'habitatge contrasta, entre altres realitats, amb l'existència d'un parc vacant més o menys nombrós depenent del municipi. Així doncs, mobilitzar l'habitatge buit s'ha convertit en un dels principals objectius de les administracions públiques i dels agents socials, amb la finalitat última de posar un nou segment d'oferta a disposició de les persones que ho necessiten.

Un pas previ a la mobilització de l'estoc d'habitatges buits és detectar-lo i caracteritzar-lo; és a dir, quantificar i localitzar els habitatges permanentment desocupats existents al municipi i conèixer-ne les característiques i l'estat en què es troben. Només a partir d'un coneixement al màxim d'exhaustiu serà possible aplicar polítiques públiques que permetin que aquests habitatges passin de ser buits a ser habitats novament. No es tracta només de garantir un sostre a les famílies i a les persones que ho requereixen, sinó també de retornar la vida als carrers, barris, ciutats i pobles.

La Diputació de Girona, en exercici de les seves funcions d'assistència i cooperació als municipis, presenta aquest MANUAL PER A LA REALITZACIÓ D'ESTUDIS DE DETECCIÓ I CARACTERITZACIÓ D'HABITATGES BUITS I SOBRE LA GENERACIÓ D'INFORMACIÓ TERRITORIAL ALS MUNICIPIES DE LA DEMARCACIÓ DE GIRONA. Un títol llarg però concret, que explica quina és la raó de ser del document. Aquesta finalitat no és altra que oferir un mètode bàsic i estandarditzat per elaborar estudis locals d'habitatge buit i, alhora, poder accedir fàcilment a la informació existent sobre el parc vacant municipal a través de la tecnologia de mapes web.

Aquesta eina ha de permetre a l'Administració local —fonamentalment als ajuntaments— disposar d'una guia que no només aporti informació bàsica sobre l'estoc d'habitatges permanentment desocupats, sinó que posteriorment, mitjançant la posada en marxa de polítiques actives, també permeti activar-lo i mobilitzar-lo per assolir l'objectiu últim d'ampliar l'oferta d'habitatges dels municipis i satisfer la demanda social.

## 2. Objectius del MODEL

Aquest MODEL té un doble objectiu: d'una banda, oferir als ajuntaments una metodologia que els permeti fer estudis sobre els habitatges buits existents al municipi; de l'altra, aportar les eines necessàries per obtenir informació sobre la localització, les característiques o l'estat dels habitatges desocupats i, d'aquesta manera, garantir l'accés a una base de dades i augmentar les possibilitats de la seva mobilització. L'ús d'una metodologia estandarditzada permetrà comparar les dades obtingudes i avaluar les polítiques públiques de cada municipi.

Es mostren un seguit d'indicadors per a la realització d'estudis de caràcter local sobre l'habitatge buit, que són útils per fer una anàlisi de la situació i una diagnosi posterior. Aquests indicadors han de permetre no només enumerar i geolocalitzar els habitatges buits, sinó també caracteritzar quantitativament i qualitativament el parc vacant.

La fase de diagnosi i caracterització es complementa mitjançant portals d'informació geogràfica com ara SITMUN, el Sistema d'Informació Territorial Municipal de la Diputació de Girona, que permet l'accés a un conjunt de dades sobre els habitatges buits de cada municipi. Amb aquest objectiu, el MANUAL també incorpora un apartat que explica com editar i publicar la cartografia del sistema i vincular-la a la taula de dades associada.

### **3. Estructura del MANUAL**

L'estructura del MANUAL comprèn dues parts. La primera part inclou els quatre primers apartats. De l'apartat 1 al 3, s'estableixen les característiques generals, i a l'apartat 4, s'ofereix un recull de la normativa legal vigent a Catalunya en matèria d'habitatge, i s'incideix de manera particular en la definició de l'habitatge buit.

El MANUAL pròpiament dit es presenta en tres apartats diferenciats, 5, 6 i 7, que constitueixen la segona part.

L'apartat 5 presenta la metodologia bàsica d'anàlisi i diagnosi per determinar el nombre d'habitatges buits d'un municipi i el seu estat. Es refereixen els indicadors necessaris per detectar i caracteritzar els habitatges, així com les fonts d'origen de les dades. Igualment, s'explica com dur a terme el treball de camp, partint de la constatació que és imprescindible dur a terme una visita i una inspecció sobre el terreny dels edificis per acreditar que la desocupació detectada en primera instància és real i efectiva. La visita in situ també permet obtenir informació visual essencial per documentar l'estat físic dels edificis i els habitatges.

A l'apartat 6 s'ofereixen de manera detallada indicacions per editar amb SITMUN, el Sistema d'Informació Territorial de la Diputació de Girona. S'hi explica què és i com funciona aquesta eina, i la seva utilitat en l'estudi sobre els habitatges buits, ja que permet afegir dades, visualitzar-les i consultar la cartografia digital i els diferents paràmetres vinculats, siguin quantitius o qualitius, del municipi. També s'hi inclou un punt específic sobre la informació que pot ser objecte de publicitat, d'acord amb la normativa de protecció de dades.

Finalment, a l'apartat 7, s'expliquen diferents vies legals per intervenir en el parc d'habitatges i mobilitzar els habitatges buits, un pas que transcendeix en sentit estricte l'objecte del MANUAL, però que és necessari si es considera que l'objectiu final és aplicar polítiques públiques per activar el parc vacant.

### **4. Marc normatiu de referència**

L'article 137 de l'Estatut d'autonomia (Llei orgànica 6/2006, de 19 de juliol) estableix que Catalunya disposa de competències exclusives en matèria d'habitatge. Aquestes competències, segons l'article esmentat, inclouen:

- a) La planificació, l'ordenació, la gestió, la inspecció i el control de l'habitatge d'acord amb les necessitats socials i d'equilibri territorial.
- b) L'establiment de prioritats i objectius de l'activitat de foment de les administracions públiques de Catalunya en matèria d'habitatge i l'adopció de les mesures

necessàries per assolir-los, tant amb relació al sector públic com el privat.

- c) La promoció pública d'habitatges.
- d) La regulació administrativa del comerç referit a habitatges i l'establiment de mesures de protecció i disciplinàries en aquest àmbit.
- e) Les normes tècniques, la inspecció i el control sobre la qualitat de la construcció.
- f) Les normes sobre l'habitabilitat dels habitatges.
- g) La innovació tecnològica i la sostenibilitat aplicable als habitatges.
- h) La normativa sobre conservació i manteniment dels habitatges i la seva aplicació.

La concreció de la competència en habitatge que recull l'Estatut es fa, principalment, mitjançant la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LDH).

Tot i això, la recent Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge estableix principis generals de l'actuació pública en matèria d'habitatge i en la disposició final setena recorda la competència exclusiva en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i habitatge. Per aquest motiu en algun punt interfereix en com s'han regulat i establert les polítiques d'habitatge. Caldrà desplegament d'aquesta llei per veure com impacta en les polítiques d'habitatge del territori.

L'Administració local, particularment els ajuntaments, també té responsabilitats en polítiques d'habitatge, tal com estableix l'article 8 de la LDH. Aquestes responsabilitats abasten des de la promoció i la gestió d'habitatges (que ja reconeix la legislació de règim local) fins al control de la qualitat del parc immobiliari, o la igualtat en l'accés i l'ocupació dels habitatges.

A banda de la LDH, reformada el 2011 amb l'aprovació de la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica, hi ha altres textos legislatius i normatius, així com plans i programes, amb efectes sobre l'habitatge, incloent-hi els que se centren en l'urbanisme. Alguns d'aquests textos presenten disposicions específiques sobre els habitatges buits. Igualment, la incidència legal en aspectes clau com la conservació o la rehabilitació dels habitatges té efectes sobre els habitatges desocupats.

- Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits.
- 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. (Aquesta llei incorpora una disposició addicional per la qual es crea el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant.)
- Llei 24/2015, de 16 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica. (Entre d'altres, estableix mesures per garantir la funció social de la propietat i augmentar el parc d'habitatges de lloguer assequible, tot mobilitzant els habitatges buits.)
- Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial. (Estableix mesures per ampliar el parc social d'habitatges, com l'expropiació temporal d'habitatges buits, regulada a l'article 15.)
- Decret 75/2014, del Pla pel dret a l'habitatge. (Respecte a la rehabilitació, preveu, a l'article 28, les actuacions susceptibles d'ajut.)
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, i Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament

sobre protecció de la legalitat urbanística. (Regulen el deure dels propietaris de conservar i rehabilitar les edificacions. És competència dels ajuntaments dictar ordres d'execució per fer complir aquest deure legal de conservació i rehabilitació.)

- Decret 67/2015, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació d'habitatges. (Estableix un programa d'inspecció tècnica obligatòria dels edificis d'habitatges.)

També en l'àmbit català es pot tenir en compte la Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, que regula les relacions de caràcter privat, en aquest cas les relatives a la propietat horitzontal i a l'execució d'obres relacionades amb la supressió de barreres arquitectòniques o la instal·lació d'ascensors, igual que per a les innovacions exigibles per a habitabilitat, accessibilitat o seguretat.

En l'àmbit de les relacions privades, dins del marc jurídic espanyol, també s'ha de considerar la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, amb les modificacions introduïdes per la Llei 4/2013, de 4 de juny, de mesures de flexibilització i foment del mercat del lloguer d'habitatges. Un aspecte que es pot destacar d'aquesta Llei és que en els contractes d'arrendament les parts poden acordar que, durant un termini determinat, el pagament de la renda es pugui reemplaçar totalment o parcialment pel compromís de l'arrendatari de reformar o rehabilitar l'immoble en els termes i les condicions pactats (article 17.5). Aquesta regulació de la «rehabilitació per renda» pot servir de marc jurídic per als contractes de masoveria urbana.

La legislació i la normativa sectorial sobre habitatge i urbanisme presenten un caràcter marcadament evolutiu i fins i tot volàtil, de manera que les disposicions legals i normatives, els plans i els programes poden canviar amb el temps. Cal estar atents a qualsevol canvi en la normativa, també a l'efecte d'incorporar-lo als estudis.

També cal tenir en compte la normativa sobre hisendes locals, la qual amb la Llei reguladora de les hisendes locals, estableix la possibilitat de recàrrec de l'impost de béns immobles urbans d'ús residencial desocupats amb caràcters permanent o bonificació en cas de destinar l'habitatge amb renda limitada per una norma jurídica.

I finalment cal fer esment a la Llei 12/2023 pel dret a l'habitatge que augmenta les gravacions fiscals i delimita els grans tenidors diferenciant els municipis amb demanda forta i acreditada o en zona de mercat pressionat dels que no ho són.

## **4.1. Definició d'habitatge buit i disposicions específiques**

L'article 3 d de la LDH defineix la categoria d'habitatge buit de la manera següent:

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.

La LDH estableix diferents actuacions per evitar la desocupació permanent que caracteritza l'habitatge buit, la qual, segons l'article 41, es considera una «utilització anòmla» de l'habitatge.

En aquest sentit, la voluntat manifesta de la Llei és mobilitzar el parc desocupat, tot

introduint un conjunt de mesures de foment dirigides a potenciar la incorporació al mercat, preferentment en règim de lloguer, dels habitatges buits o permanentment desocupats, tal com disposa l'article 42, relatiu a les actuacions per evitar la desocupació permanent dels habitatges.

## 5. Anàlisi i diagnosi

La metodologia per a la realització d'estudis de detecció i caracterització dels habitatges buits als municipis parteix de la fase d'anàlisi, la qual es basa en la utilització de dades provinents de diferents fonts, bàsicament d'ens vinculats a l'Administració pública, i en el treball de camp subsegüent.

Com a resultat, l'agregat de dades analítiques més les aportacions del treball de camp permeten formular una diagnosi precisa sobre el parc d'habitatges buits de cada municipi, ja sigui en relació amb el nombre o bé amb l'estat de conservació. La informació recollida, una vegada incorporada al SITMUN, permet accedir fàcilment als antecedents sobre els habitatges desocupats permanentment.

### 5.1. Informació bàsica sobre el municipi

Un primer apartat dels estudis ha d'incorporar informació bàsica sobre el municipi, és a dir, el nom de la població, el municipi i la comarca a què pertany, entre altres dades que permetin reconèixer el municipi, com són les pròpies d'urbanisme (estructura i dinàmica urbanística, any de construcció del edificis, etc.). És convenient acompanyar aquestes dades de cartografia detallada.

També es recomana complementar aquest apartat amb un mínim de dades demogràfiques, especialment útils per conèixer l'estructura i l'evolució de la població (piràmide d'edat, taxa de natalitat, etc.), factor que es relaciona amb l'oferta i la demanda d'habitatge.

Aquesta informació s'ha de completar amb d'altra de tipus polític o administratiu relacionada amb l'habitatge, com per exemple si el municipi disposa d'oficina local d'habitatge, si té assignats tècnics en aquesta matèria o si compta amb una regidoria específica.

L'estudi ha de tenir un camp per recollir informació sobre si s'han dut a terme estudis o plans d'habitatge que permetin conèixer l'estat del parc d'habitatges o si es disposa d'una llista d'habitatges buits procedent del Registre d'habitatges buits de la Generalitat. En cas afirmatiu, caldrà incorporar a l'estudi tota la informació històrica sobre habitatge buit per tal de disposar d'un referent evolutiu.

### 5.2. Indicadors, dades i fonts d'informació

D'acord amb la metodologia establerta des de la secció d'Habitatge de Cooperació Local de la Diputació de Girona, la fase de detecció del parc vacant passa fins a **tres filtres** el més rellevant dels quals és el primer.



Aquest **primer filtre** és el més important i el que permet situar i enumerar, de manera estimada, els habitatges buits del municipi. Mitjançant aquest filtre es detecten els habitatges buits en edificis amb activitat residencial a partir de dades majoritàriament accessibles des dels registres municipals, les quals parteixen dels indicadors i les dades bàsiques establerts d'inici, que són els sis següents:

- Padró d'habitants

Informació elaborada des de cada ajuntament. Permet saber si en els habitatges hi ha persones empadronades (habitatge habitual).

- Dades del cadastre

Accessible des de la seu electrònica del cadastre, és un registre administratiu que depèn de l'Estat (Ministeri d'Hisenda i Funció Pública). Inclou la descripció cadastral dels béns immobles en relació amb les seves característiques físiques, jurídiques i econòmiques. A l'efecte de l'estudi, interessen especialment les dades sobre l'ús dels habitatges i l'any de construcció dels edificis.

- Consum d'aigua

Disponible a través de les empreses subministradores, a les quals tenen accés els ajuntaments. Aquesta informació es considera bàsica per al reconeixement dels habitatges buits. Es tenen en compte els comptadors destinats a habitatge (se n'exclouen els d'activitat, els que fan referència a equipaments públics o comuns —comunitats de veïns— i els que estan en obres). Un consum baix d'aigua (el que està per sota dels 6 m<sup>3</sup> anuals de mitjana) es considera com a paràmetre per establir que l'habitatge es troba buit o infrautilitzat. Tanmateix, cal diferenciar els habitatges habituals de les segones residències. En els primers, el llindar és de 8 m<sup>3</sup> anuals i en les segones, de 5 m<sup>3</sup> anuals.

- Taxa de residus

Dada disponible des del mateix ajuntament. Respon a la prestació del servei de recollida i eliminació posterior de residus municipals. Aporta informació complementària per eliminar possibles usos no residencials en habitatges (per exemple oficines).

- Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant (RHBO)

Elaborat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i accessible des de l'aplicació amb identificació prèvia mitjançant un codi d'accés. El RHBO permet disposar d'informació sobre la titularitat de l'immoble, l'adreça, la superfície, la data d'adquisició, el títol d'adquisició, la referència cadastral i l'estat de l'habitatge.

- Dades sobre l'impost de béns immobles (IBI). Fot complementària basada en el cadastre.

Dada disponible des del mateix ajuntament. Respon a la gravació dels béns immobles urbans i rústics, tant el sòl com les construccions, en funció del seu valor cadastral. Aporta informació complementària per eliminar possibles usos no residencials en habitatges (per exemple oficines).

El **segon filtre**, secundari (i no essencial) en relació amb la finalitat de l'estudi, té per objectiu detectar habitatges buits que fins al moment no hagin tingut activitat residencial. S'ha de tenir en compte un únic indicador, basat en les llicències d'obres.

- Llicències d'obres dels últims anys sense certificat de final d'obra

Dades que consten als ajuntaments. Aporten informació sobre el nombre, la localització i les característiques físiques d'habitatges amb llicències d'obra que no han arribat a demanar la primera ocupació (no actualitzats al cadastre).

Finalment, la fase de detecció es pot arribar a complementar amb un **tercer filtre**, relacionat amb la tinença i les càrregues dels habitatges buits prèviament localitzats. Cal remarcar que aconseguir aquesta informació resulta més complex, entre altres raons, per les dificultats derivades de la protecció de dades.

- Registre de la propietat urbana

Els registres de la propietat del territori on està situat el municipi aporten informació sobre les càrregues existents i sobre la titularitat dels béns immobles.

- Jutjat de primera instància

En casos concrets en què se sospiti que hi ha hagut un procediment d'execució hipotecària, es pot demanar aquesta informació als jutjats de primera instància dels partits judicials que corresponguin a cada municipi.

### **5.3. Generació de la base de dades**

A partir de l'encreuament de les dades obtingudes, especialment en el primer filtre, que es poden aconseguir per mitjà de l'ajuntament del municipi on es treballa, és possible fer una primera estimació sobre l'habitatge buit.

Per desenvolupar aquesta tasca, cal crear una base de dades mitjançant un programari adequat que inclogui, d'entrada, informació que permeti identificar i localitzar els habitatges sobre plànol, com ara l'adreça i el número de registre cadastral. L'encreuament dels diferents indicadors bàsics, primordialment el consum d'aigua i el padró, permetrà fer una selecció inicial d'habitatges buits.

Es recomana utilitzar programari propi dels sistemes d'informació geogràfica (SIG) per associar informació alfanumèrica a la cartografia, per tal de georeferenciar els habitatges buits en un sistema de coordenades UTM (universal transversal de Mercator).

Cal tenir en compte que en aquest punt poden aparèixer problemes o incoherències, que caldrà resoldre. Per exemple, la detecció d'adreces postals diferents associades a un mateix habitatge segons l'eina de consulta de què es parteix. En casos com aquest cal complementar la utilització i el processament de dades amb el treball de camp a fi que la base de dades resultant sigui al màxim de rigorosa.

### **5.4. Treball de camp**

És necessari disposar de dades i tractar-les com un primer pas per elaborar una llista d'habitatges susceptibles d'estar desocupats. Per poder corroborar aquesta condició cal fer una visita sobre el terreny, que s'inicia amb una inspecció visual dels edificis i

habitatges i que es completa amb una revisió de l'exterior i, si és possible, també de l'interior.

Aquesta inspecció ocular no només servirà per acreditar si un habitatge està realment buit, sinó també per avaluar-ne l'estat de conservació amb vista a poder mobilitzar-lo posteriorment.

Durant la visita, un cop a l'exterior de l'habitatge, s'ha de tenir en compte l'estat físic de l'immoble i un conjunt d'aspectes que ens poden ajudar a confirmar si realment està desocupat (la presència i l'absència de moviment humà, finestres o persianes obertes o tancades, l'estat dels serveis, l'existència de residus, etc.).

Si es pot accedir a l'interior, la inspecció ha de posar èmfasi en tots els aspectes que poden ser útils per determinar –en una fase posterior, ja de proposta– si l'habitatge es pot incorporar a l'oferta immobiliària del municipi i quines accions cal executar per fer-ho possible.

La inspecció visual es pot complementar amb entrevistes in situ amb persones que puguin aportar-ne informació extra, com ara veïns, per acabar d'acreditar la condició d'habitatge buit o permanentment desocupat de l'immoble. Aquesta acció és especialment important en aquells casos en què la inspecció visual és difícil o aporta resultats inconclusos. Per exemple, en habitatges situats en blocs de pisos on no es pot accedir o quan hi ha problemes de verificació ocular de l'estat.

Els resultats del treball de camp es recopilaran en una fitxa que inclogui totes les observacions i que es pot incorporar a l'estudi com a document annex.

## **5.5. Bases cartogràfiques i imatges**

Per fer l'estudi cal disposar de bases cartogràfiques que permetin elaborar els plànols associats al dit estudi.

Es recomana utilitzar les bases digitals de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) a l'escala adequada, incloent-hi el parcel·lari (disponible per defecte al web del cadastre). En el cas dels nuclis urbans, es pot utilitzar la base a escala 1:1.000, disponible per a la majoria de municipis. Per al terme municipal es poden utilitzar les bases vectorials a escala 1:5.000.

La Diputació de Girona disposa de cartografia a escala 1:1.000, penjada al SITMUN, que es pot descarregar gratuïtament, en dos formats.

Aquestes bases es troben en diferents formats (CAD i SIG), la qual cosa permet en el segon cas associar-hi informació alfanumèrica.

A la pàgina web de l'ICGC també es disposa d'ortofotografies amb diferents resolucions.

Altres tipus d'imatges que poden ser útils per a l'estudi són les de Google Street View (imatges privades d'accés públic i lliure), que permeten visualitzar les característiques i l'estat exterior dels edificis en diferents anys i efectuar-ne una seqüència. En aquest cas, cal estar especialment atents a l'any de captació de les fotografies.

## **5.6. Consideracions sobre els estudis i les dimensions del municipi**

Les dimensions del municipi, bàsicament en termes de població però també de dispersió territorial (com ara el cas de municipis amb diferents nuclis de població o amb presència d'urbanitzacions), són un condicionant important, ja que no és el mateix treballar en un municipi petit que en una ciutat.

Més enllà de les dificultats d'accedir a dades més o menys sistematitzades (en els municipis grans sol haver-n'hi més disponibilitat, ja que hi ha unitats administratives especialitzades que s'encarreguen de recollir-les), en els municipis petits o en aquells en què els resultats preliminars de l'estudi hagin determinat que el parc d'habitatges buits és baix, és més simple dur a terme el treball de camp.

Com més elevat sigui el nombre d'habitatges susceptibles de ser buits, més complex serà dur a terme la inspecció visual. En aquests casos els recursos econòmics i humans són un factor determinant, de manera que quan els mitjans siguin limitats s'aconsella cenyir el treball de camp a aquells casos més dubtosos o més significatius.

En aquest sentit, cal fer un primer recull dels habitatges buits, la seva ubicació, i en cas que es pugui, un primer cribatge sobre l'any de construcció, per poder fer planificar una mostra representativa del treball de camp.

Com s'ha comentat en municipis petits és més senzill ja que es pot planificar un treball de camp de quasi tot l'habitatge buit detectat. I en el cas dels municipis grans cal distribuir la mostra en diferents ubicacions i tipologies d'habitatges.

Pel que va al volum d'habitatges que ha d'incloure el treball de camp, es recomana revisar-ne almenys el 25 % dels detectats en primera instància per poder aportar robustesa a l'estudi.

## **5.7. Fitxes documentals**

Un cop detectats els habitatges buits, cal completar una fitxa amb informació bàsica sobre les principals característiques i l'estat dels immobles, amb vista també a mobilitzar-los. Aquesta tasca s'ha de fer d'acord amb la informació recollida, en concordança amb el que s'ha explicat en l'apartat anterior.

La fitxa ha d'incloure camps relacionats amb la ubicació de l'edifici i l'habitatge (adreça, registre cadastral, etc.), amb informació general (any de construcció, superfície construïda, règim de propietat, etc.) i altres aspectes relacionats amb les condicions d'habitabilitat (cèdula d'habitabilitat, nombre d'estances, llinar màxim d'ocupació, etc.) i sobre l'estat físic, exterior i interior, de les estances que formen part de l'habitatge.

Les fitxes s'han d'acompanyar de fotografies de l'habitatge, tant exteriors com, quan sigui possible, interiors.

Quan els estudis es facin públics íntegrament, cal tenir en compte la normativa sobre protecció de dades per evitar la identificació de persones físiques a través de les dades recollides (per exemple, el nom, el número de telèfon o totes aquelles altres que puguin servir per identificar-les).

Les fitxes de l'estudi són la base per complementar els atributs alfanumèrics que s'incorporaran al cens d'habitatges, locals i solars buits de l'aplicació SITMUN (vegeu apartat 6) i que estan determinats pels serveis tècnics de la secció d'Habitatge de la Diputació de Girona.

En aquest sentit, cal que les fitxes continguin, com a mínim, la major part dels camps que es demanen al cens d'habitatges, locals i solars buits del SITMUN, sens perjudici que en puguin incorporar d'altres de complementaris.

Per poder exportar la informació al SITMUN, els diferents atributs s'han d'incorporar a una taula de full de càlcul (Excel, Shape, GeoPackage o format compatible) per facilitar l'abocament de dades al sistema.

Com a annexos a aquest document hi ha un model de fitxa, en què apareixen detallats els diferents camps que ha de contenir, obligatoris o optatius, i també una llista de tots els camps que s'inclouen en el cens d'habitatges, locals i solars buits de la Diputació de Girona, al qual es pot accedir a través del SITMUN. En el segon cas han d'estar en format digital compatible amb Excel o un format similar.

## **5.8. Actualització dels estudis**

Per poder disposar d'una fotografia dinàmica de l'evolució dels habitatges buits als municipis de la demarcació de Girona, es recomana actualitzar l'estudi com a màxim cada cinc anys, tot i que és preferible fer-ho cada any. Amb tot, cada municipi ho farà d'acord amb les seves possibilitats.

En tot cas, com menys temps passi entre estudi i la seva actualització, el coneixement sobre la quantitat i la qualitat del parc d'habitatges buits serà més fiable.

## **6. Informació territorial**

Un cop realitzat l'estudi i conegudes les dades quantitatives i qualitatives sobre el parc vacant del municipi, aquesta informació es pot incorporar a l'aplicació del cens d'habitatges, solars i locals buits de la Diputació de Girona que conté SITMUN.

Aquesta és una tasca reservada als tècnics de la Diputació de Girona. Gran part de la informació del cens és d'accés restringit, disponible únicament per al personal acreditat dels municipis mitjançant una clau d'accés, ja que es considera una eina pròpia de la gestió municipal subjecta al règim de protecció de dades.

En conseqüència, només una part d'aquesta informació serà d'accés públic i obert, consultable per tota la població mitjançant el visor del SITMUN.

### **6.1. SITMUN**

El SITMUN, Sistema d'Informació Territorial de la Diputació de Girona, és una eina de consulta que integra cartografia i bases de dades amb tecnologia de mapes web.

L'objectiu principal de l'eina SITMUN és desenvolupar, implantar i gestionar la informació

territorial municipal mitjançant la informació geogràfica digital i les eines que permeten gestionar-la, per tal de facilitar l'accés a aquest tipus d'informació.

Actualment SITMUN està en funcionament en diferents administracions municipals i supramunicipals, on ofereix un servei integral de gestió d'informació geogràfica a les entitats locals del seu àmbit territorial.

L'enllaç a la pàgina web de SITMUN és: <https://www.ddgi.cat/web/servei/1212/sistema-d-informacio-territorial-municipal---girona-sitmun>

L'enllaç al document de SITMUN *Manual d'ús d'edició de cartografia: cens d'habitatges, solars i locals buits* és:

<https://seu.ddgi.cat/web/document/10493;jsessionid=2C4D9E6F4256B9466DBA061099C777E5>

## 6.2. Informació pública i protecció de dades

La informació que continguin els estudis, i la que es publiqui en eines de consulta com ara SITMUN, tenint en compte que poden incloure dades personals que permeten la identificació de persones físiques, queden subjectes a la normativa vigent de protecció de dades establerta al Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades i pel qual es deroga la Directiva 95/46/CE (Reglament general de protecció de dades), i a la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals.

## 7. Intervenció i mobilització del parc d'habitatges buits

Si bé els estudis se centren a detectar i caracteritzar els habitatges buits del municipi, cal tenir present que l'objectiu darrer és mobilitzar el parc perquè els habitatges puguin ser habitats de nou i amb caràcter permanent.

Hi ha diferents estratègies i mètodes per intervenir-hi i fer tornar els habitatges al mercat, des de les basades en incentius fins a les més coercitives.

De manera paral·lela, els ajuntaments, d'acord amb les seves possibilitats, poden desenvolupar altres accions de caràcter complementari, ja siguin de tipus administratiu o fiscal, centrades en l'habitatge buit.

Els plans locals d'habitatge i els programes d'acció municipal (PAM) en habitatge són els instruments que defineixen i estipulen els mecanismes d'acció per mobilitzar el parc buit, però els estudis poden incorporar algun apartat on s'indiqui, de manera preliminar, si hi ha alguna via per recuperar la funció d'habitatge dels pisos, apartaments o cases que s'ha detectat que estaven buits.

## 7.1. Possibles vies d'intervenció

Tal i com s'ha comentat, un cop realitzat l'estudi i categoritzat l'habitatge buit es podran iniciar unes propostes d'intervenció més acurades a la realitat del municipi per tal de poder centrar i dirigir les polítiques locals a la mobilització per a la creació d'habitatge habitual i permanent. En aquest sentit caldrà analitzar l'estudi i desenvolupar els projectes a mida per a cada ens local.

La normativa vigent dota les administracions públiques —també les locals— de diferents vies d'intervenció per mobilitzar els habitatges permanentment desocupats.

El caràcter social de l'habitatge, que transcendeix la dimensió de bé de mercat, és el que motiva la majoria d'aquestes vies i possibilita així alternatives per augmentar l'oferta d'habitatge assequible.

Tot i això, abans de desenvolupar algunes de les accions que es proposen en el MANUAL hi ha diferents instruments de planificació de les polítiques locals que donen garanties en la tramitació de les fórmules principals. Aquestes són:

- Crear el registre municipal d'habitatges permanentment desocupats.

Aquest registre de caràcter administratiu pot establir els habitatges que han de ser objecte d'inscripció en el mateix, definint la seva estructura i organització i establint el procediment d'inscripció, modificació i cancel·lació.

- Posar en marxa un programa d'inspeccions.

Aquest programa s'estableix en una durada concreta per a inspeccionar habitatges amb diferents objectius. Per la matèria relacionada amb el mal ús de l'habitatge es pot relacionar situacions de desocupació, sobreocupació i infrahabitatge, per tal de poder activar mesures específiques.

- Actualitzar la taxa per serveis urbanístics dins de les ordenances municipals.

Dins de l'àmbit de l'habitatge buit es poden contemplar inspeccions, gestió i tramitació d'expedients contradictoris de ruïna, activitat administrativa d'inspeccions i deteccions de situacions anòmales dels habitatges, gestions d'ordres d'execució, etc.

- Adherir-se al Fons d'habitatge de lloguer destinat a polítiques socials.

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) per prevenir situacions de risc d'exclusió residencial disposa d'un Acord Marc per a l'adhesió al programa d'ajuts a les entitats que integren l'Administració local de Catalunya que gestionen habitatges que formen part del Fons d'habitatge de lloguer destinat a polítiques socials (FHLPS). Aquest acord preveu ajuts que aquestes entitats apliquen als lloguers, contraprestacions dels contractes de lloguer i la cessió d'ús d'aquests habitatges.

De manera resumida, les fórmules principals són les següents:

- Actuacions preventives, de foment i d'assistència en relació amb l'habitatge buit

L'article 42 de la LDH estableix que per iniciar el procediment de declaració d'utilització anòma cal dur a terme prèviament actuacions orientades a fomentar l'ocupació dels

habitatges permanentment desocupats.

Aquesta és una via prioritària i d'aplicació factible en el marc d'una política local d'habitatge i pot incloure les mesures següents:

- Modificació de les ordenances fiscals sobre l'IBI.
- Programa de cessió d'habitatge del parc privat a l'Administració local.
- Masoveria gestionada per l'ens local.
- Informació a la ciutadania dels recursos municipals per a la mobilització.
- Declaració d'utilització anòmla de l'habitatge per desocupació permanent

Aquesta mesura pot comportar la imposició de fins a tres multes coercitives de caràcter no sancionador. Segons l'article 41.3 de la LDH, l'Administració ha d'incoar un expedient administratiu per determinar la situació de l'habitatge afectat.

- Incoació d'un expedient sancionador i, eventualment, imposició de sancions

La LDH tipifica com a infracció molt greu el fet de mantenir la desocupació d'un habitatge un cop adoptades les mesures de foment que estableix la llei (article 123.1 h en relació amb l'article 42 de la LDH). La tramitació del procediment sancionador en matèria d'habitatges permanentment desocupats és la mateixa que la de qualsevol altre procediment sancionador, d'acord amb el Decret 278/1993 de la Generalitat de Catalunya.

- Declaració d'incompliment de la funció social de la propietat en casos d'habitatges en zones de mercat residencial tensionat.

D'acord amb l'article 42.6 de la LDH, un cop aplicades les mesures de foment esmentades, l'Administració pot declarar l'incompliment de la funció social de la propietat i acordar el lloguer forçós de l'habitatge.

- Expropiació temporal per a rehabilitació

L'article 4 del Decret llei 1/2015 estableix l'execució forçosa de les obres necessàries per al compliment dels requisits d'habitabilitat dels habitatges.

En el cas d'habitatges buits adquirits en un procés d'execució hipotecària i que no compleixin els requisits d'habitabilitat, l'Administració pot arribar a ordenar, d'ofici i a instància de la persona interessada, l'execució de les obres necessàries. Si no es duen a terme, es pot accedir a un procediment d'execució forçosa mitjançant l'execució subsidiària a càrrec del titular. En aquest cas, l'Administració pot acordar l'expropiació temporal de l'habitatge per un termini mínim de quatre anys i màxim de deu anys.

- Impost sobre l'habitatge buit

Establert per la Llei 14/2015, grava l'incompliment de la funció social de la propietat dels habitatges pel fet de romandre desocupats de manera permanent. Segons l'article 10, en queden exempts els habitatges ubicats a municipis amb escassa demanda acreditada.

- Cessió obligatòria d'habitatges buits

Regulat a l'article 7 de la Llei 24/2015, l'Administració pot resoldre la cessió obligatòria



d'habitatges, per un període de set anys, per incorporar-los al Fons d'habitatge de lloguer destinat a polítiques socials, en el cas d'habitatges buits que siguin propietat de persones jurídiques, i sempre que es compleixin un seguit de condicions establertes en l'article esmentat.

## 8. Annex: Model taula cens habitatge buit

INFORMACIÓ: Mapa estat de conservació de l'habitatge buit + aplicació cens habitatges, solars i locals buits

Nom taula	Nom FITXA SITMUN	Tipus
MUN_INE	Codi INE	Número
MUNICIPI	Municipi	Text
TIPUS*	Tipologia*	Habitatge, Local, Solar
ADRECA	Adreça	Text
NUCLI	Nucli/veinat	Text
VEINAT	Veinat	Text
CADASTRE	Cadastre	Text (20)
X	Coordenada x	coordenada x
Y	Coordenada y	coordenada y
NOM_TIP	Nom habitatge, local o solar	Text
ANY_CONST	Any de construcció	Classificació del cadastre
PROPIETAT	Tipus de propietat	Text
PADRO	Padró	sí/no (boleana)
CATEG	Categoria	Text
DATA_ITE	Data inspecció ITE	DATA
ESPAIS_LL	Condicions d'entorn	sí/no (boleana)
ACCESSIBLE	Condicions d'accessibilitat	Text
N_PLANTES	Núm. plantes	Número
SUP_PARCEL	Superfície parcel·la	Número
SUP_CONST	Superfície construïda	Número
ESTAT*	Estat*	Buit, Ocupat, Amb activitat, Sense activitat, Edificat, Sense edificar
ESTAT_BUITTIPUS*	Estat de l'habitatge buit*	Bo, Regular, Mal estat, Ruïnós
HAB_HABIT	Habitatge habitual	sí/no
SEGONA_RESID	2a residència	sí/no
VENTA	Venta	sí/no
OBRES	Obres en curs	sí/no
ESCOMESA	Escomesa d'aigua	sí/no/pou
C_AIGUA	Consum aigua	Número
C_ELECT	Consum elèctric	Sense, nul, baix, normal o sense informació
NORMA	Normativa	Text
N_CLAU	Norma clau	Text
N_QUALIF	Norma qualificacions	Text
USOS	Usos permesos	Text
PROTEC	Protecció	Text
CEDULA	Cèdula	Text
CEE	Certificat energètic	Text
C_EP_NR	Consum	Número
SANEJ	Sanejament	Text
DATA_REG	Data registre de l'habitatge buit	DATA
H_MOB*	Habitatge mobilitzat	sí/no
DATA_PLE	Data mobilització de l'habitatge	DATA
TIPUS_MOB	Tipus de mobilització	Borsa, Cooperativa, Cessió, Masoveria, Arrendament privat, Venda, Altres
OBS	Observacions	Text
FOTO1	Fotografia	imatge (JPG)
FOTO2	Fotografia	imatge (JPG)
FOTO3	Fotografia	imatge (JPG)

Tota la taula es pot descarregar a l'apartat de documentació de:  
<https://www.ddgi.cat/web/servei/4227/s12-habitatge-buit>



**Diputació de Girona**