



Ajuntament Sant Pere de Ribes

ANUNCI Aprovació inicial del reglament d'habitatges buits.

El Ple de la Corporació en sessió ordinària de data 17 de desembre de 2024, va adoptar, entre d'altres, i a reserva de l'aprovació de l'acta, l'acord que es transcriu a continuació:

“PRIMER.- APROVAR INICIALMENT el Reglament del Registre d'habitatges buits de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, en els termes en què figura en l'expedient.

SEGON.- SOTMETRE A INFORMACIÓ PÚBLICA aquest Reglament, per un termini mínim de trenta dies, mitjançant anunci publicat en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, en un dels mitjans de comunicació escrita diària i en el tauler d'anuncis de la Corporació, perquè qualsevol interessat pugui examinar l'expedient i formular les reclamacions i els suggeriments que estimin pertinents. Així mateix, estarà a la disposició dels interessats a la seu electrònica d'aquest Ajuntament.

TERCER.- ACORDAR EXPRESSAMENT que, de no presentar-se reclamacions o suggeriments en l'esmentat termini, aquell Reglament es considerarà aprovat definitivament, sense necessitat d'acord exprés pel Ple i, el text íntegre del mateix, es publicarà, per al seu general coneixement, en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament i en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona. Així mateix, estarà a la disposició dels interessats a la seu electrònica d'aquest Ajuntament. A més, es remetrà a l'Administració de l'Estat i al Departament corresponent de la Comunitat Autònoma, en el termini de quinze dies, la certificació que acrediti l'elevació a definitiva de l'aprovació inicial, així com còpia íntegra autenticada.”

Aquest anunci es farà públic a la pàgina web d'aquesta Corporació, www.santperederibes.cat, i al tauler municipal electrònic, dins de la Seu Electrònica <https://www.santperederibes.cat/ajuntament/anuncisiedictes> així com en el n el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB), i en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC).

El període al qual es sotmet a informació pública, serà de 30 dies a comptar des de l'endemà de la darrera de les publicacions oficials esmentades.

El Reglament d'Habitatges Buits és el següent:

<<Reglament del Registre Municipal d'habitatges buits del'Ajuntament de Sant Pere de Ribes

PREÀMBUL

I. En els darrers anys, la problemàtica sorgida per l'existència d'habitatges buits i l'emergència residencial generada per la bombolla immobiliària han acabat esdevenint temes clau en les agendes polítiques municipals per tal de combatre situacions anòmales com la manca de conservació i manteniment d'habitatges, que no permeten la seva habitabilitat, o les ocupacions irregulars no consentides com a conseqüència de la seva desocupació.

El context de creixement i transformació socioeconòmic i residencial de Sant Pere de Ribes ens mostra una realitat complexa, i unida a una transformació de la dinàmica del mercat immobiliari, ens presenta un panorama on la presència d'habitatges desocupats es troba en considerable augment.

En aquest sentit, la Constitució Espanyola reconeix el dret a la propietat privada (art. 33.1)

Ajuntament Sant Pere de Ribes

Plaça de la Vila, 1 - 08810 – Ribes / Plaça de la Vinya d'en Petaca, 1 – 08812 Les Roquetes

Tel. 93 896 73 00 A/e: ajuntament@santperederibes.cat

www.santperederibes.cat

L'Ajuntament de Sant Pere de Ribes compleix amb el que estableix el Reglament 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell de 27 d'abril de 2016, i la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i garantia dels drets digitals.

Per a més informació adreceu-vos a <http://www.santperederibes.cat> o directament a l'Ajuntament.

com un conjunt de facultats individuals sobre cada classe de bé, però al mateix temps, com un conjunt de drets i obligacions establerts conforme amb les Lleis i en atenció a valors o interessos de la comunitat, és a dir, a la utilitat i objecte social que cada categoria de bé objecte de domini està cridada a complir.

Per altra banda, l'art. 33.2 de la Constitució Espanyola reconeix, també, la funció social de la propietat, i permet que les lleis modulin el dret de propietat privada en atenció a interessos socials superiors, tant públics com privats, per tal que, tot i garantir que les facultats inherents a aquest dret puguin mantenir la seva essència, puguin ser limitades mitjançant els instruments jurídics oportuns a fi de donar compte als interessos socials esmentats.

Per aquest motiu, la determinació del contingut essencial de la propietat ha d'incloure la necessària referència a la funció social i no solament l'exclusiva consideració subjectiva del dret o interès individual; ni tampoc com un simple límit extern a la seva definició o exercici, sinó que aquesta funció social s'ha d'incloure com a part integrant del mateix dret.

Així doncs, el contingut del dret de propietat sobre cada categoria de bé es defineix per la seva utilitat individual i la funció social, i correspon al legislador delimitar el contingut del dret de propietat en relació a cada tipus de bé.

II. La vigent modificació de l'impost sobre béns immobles a través de la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge introdueix canvis significatius en la manera de gravar els immobles d'ús residencial desocupats amb caràcter permanent. Tanmateix, Catalunya compta amb una política sectorial d'habitatge pròpia. Per mitjà de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'habitatge, s'estableix que les administracions amb competències en matèria d'habitatge han d'actuar per evitar la desocupació permanent dels habitatges (art. 42), especialment en àrees de demanda residencial forta i acreditada (art. 12.5 i 12.6), i, ambaquesta finalitat, han d'aprovar programes d'inspecció d'edificis residencials per detectar l'existència d'habitatges desocupats i establir censos de propietats susceptibles de ser afectades per les mesures establertes per l'article 42 referit anteriorment.

En aquest sentit, hem de tenir en compte que, segons disposa l'Annex de la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, el municipi de Sant Pere de Ribes es troba en una àrea de demanda residencial forta i acreditada.

Altrament, l'article 72 del Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, preveu l'existència d'un recàrrec sobre l'Impost sobre Béns Immobles en el cas d'immobles urbans d'ús residencial desocupats amb caràcter permanent.

L'Ordenança Fiscal núm. 1 de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, sobre l'impost sobre béns immobles, regula el recàrrec.

III. D'acord amb la normativa anteriorment citada, l'Ajuntament necessita d'un instrument que faci les funcions pertinents de cens de propietats susceptibles de ser afectades per les mesures establertes per l'article 42 de la Llei del Dret a l'habitatge, tal com disposa l'article

12.6 del mateix text legal, de manera que es constitueixi una base de dades d'habitatges sobre els quals realitzar actuacions amb la finalitat d'evitar la seva desocupació permanent. Per demés, l'art. 8 de l'Ordenança Fiscal de Sant Pere de Ribes estableix que seran els Ajuntaments qui gestionaran el Registre d'habitatges buits de forma permanent.

Per aquest motiu, per mitjà d'aquest Reglament es crea el Registre municipal d'habitatges



Ajuntament Sant Pere de Ribes

buits de Sant Pere de Ribes amb la finalitat d'identificar i censar els habitatges del municipi que poden ser susceptibles de la imposició del recàrrec de l'IBI conforme les definicions contemplades a la normativa d'aplicació, especialment de la definició d'habitatge desocupat

de forma permanent que estableix l'art. 72.4 del Real Decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les Hisendes Locals.

El reglament s'ajusta als principis de bona regulació establerts a l'art. 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, essent un requisit imprescindible que les administracions públiques actuïn en l'exercici de la potestat reglamentària d'acord amb els principis de necessitat, eficàcia, proporcionalitat, seguretat jurídica, transparència i eficiència.

En atenció als principis de necessitat i eficàcia, les disposicions contingudes en aquest reglament es troben justificades per la necessitat de donar compliment als objectius municipals en matèria d'habitatge.

Atenent al principi de proporcionalitat, les previsions que s'incorporen contenen la regulació imprescindible per atendre la necessitat que s'ha de cobrir amb aquest reglament.

D'acord amb el principi de seguretat jurídica, la potestat reglamentària s'exerceix amb coherència amb la resta de l'ordenament jurídic, amb la finalitat d'incorporar una norma dins un marc normatiu estable, predictable, integrat, intel·ligible i de certesa.

D'acord amb el principi de transparència, l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes possibilita l'accés senzill, universal i actualitzat a la norma i als documents d'elaboració propis del procediment reglamentari, i en aplicació del principi d'eficiència, el reglament evita càrregues administratives innecessàries o accessòries i permet racionalitzar la gestió dels recursos públics.

Article 1 Objecte del reglament

El present reglament té per objecte regular el Registre municipal d'habitatges buits de Sant Pere de Ribes (en endavant el Registre), establint els habitatges que han de ser objecte d'inscripció, definint la seva estructura i organització i establint el procés d'inscripció, modificació i cancel·lació.

Article 2 Finalitat i caràcter del Registre municipal d'habitatges buits de Sant Pere de Ribes

El Registre és de caràcter administratiu i permanent, i té com a finalitat recollir el cens dels habitatges buits del municipi, d'acord amb les previsions contemplades a l'Ordenança fiscal núm. 1 de Sant Pere de Ribes, amb l'objecte de ser un instrument destinat a orientar i planificar les polítiques públiques desplegades pel municipi, de conformitat amb la Llei del Dret a l'habitatge i demés normativa reguladora d'habitatge.

Article 3 Àmbit d'aplicació

L'àmbit d'aplicació del Registre és el terme municipal de Sant Pere de Ribes.

Article 4 Adscripció i gestió

El Registre d'habitatges buits depèn de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes i és gestionat conjuntament per l'Àmbit d'Habitatge i els Serveis Econòmics.

Ajuntament Sant Pere de Ribes

Plaça de la Vila, 1 - 08810 – Ribes / Plaça de la Vinya d'en Petaca, 1 – 08812 Les Roquetes
Tel. 93 896 73 00 A/e: ajuntament@santperederibes.cat
www.santperederibes.cat

L'Ajuntament de Sant Pere de Ribes compleix amb el que estableix el Reglament 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell de 27 d'abril de 2016, i la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i garantia dels drets digitals.
Per a més informació adreceu-vos a <http://www.santperederibes.cat> o directament a l'Ajuntament.

L'Àmbit d'Habitatge i els Serveis Econòmics han de mantenir actualitzat el Registre i són els responsables de la gestió, d'anotar les altes, les modificacions i les baixes dels immobles declarats desocupats amb caràcter permanent.

L'Alcaldia o, en el seu cas, l'òrgan a qui s'hagi delegat les facultats resolutòries en matèria d'habitatge, serà l'òrgan competent per resoldre matèries relacionades amb la inscripció, modificació o cancel·lació de dades.

[Article 5 Habitatges objecte d'inscripció](#)

Els habitatges susceptibles d'inscripció al Registre són els habitatges buits radicats al terme municipal de Sant Pere de Ribes.

Per habitatge buit s'entén l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys, de conformitat amb els requisits, mitjans de prova i procediment que estableixi l'ordenança fiscal, i que pertanyin a titulars de quatre o més immobles d'ús residencial, de conformitat amb la definició establerta a l'article 72.4 del Real Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals.

Per a la seva inscripció, serà necessari que els habitatges hagin estat declarats buits d'acord amb el procediment establert a l'art. 8 de l'Ordenança Fiscal núm. 1 reguladora de l'Impost sobre béns immobles.

[Article 6 Estructura del Registre](#)

El Registre s'estructura en dues seccions:

1. La Secció primera conté la relació d'habitatges desocupats permanentment sense causa justificada per un termini de més de dos anys, i que pertanyin a titulars de quatre o més immobles d'ús residencial, de conformitat amb la definició establerta a l'art. 72.4 del Real Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, així com de les previsions establertes a l'Ordenança Fiscal núm. 1 de Sant Pere de Ribes.

2. La Secció segona conté la relació d'habitatges desocupats que, complint amb els requisits anteriors que disposa l'art. 72.4 del Real Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, es mantinguin desocupats per un termini superior a tres anys, als efectes de poder aplicar les modulacions pertinents dels recàrrecs sobre immobles urbans d'ús residencial desocupats amb caràcter permanent que estableixi l'Ordenança Fiscal núm. 1 reguladora de l'Impost sobre béns immobles.

[Article 7 Organització del Registre](#)

El Registre s'organitzarà en àmbits corresponents als nuclis municipals.

[Article 8 Iniciació de la inscripció al Registre](#)

La inscripció al Registre es pot dur a terme d'ofici o bé a instància de part, un cop s'hagi emès la declaració de bé immoble d'ús residencial desocupat permanentment d'acord amb el procediment establert a l'art. 8 de l'Ordenança Fiscal núm. 1 reguladora de l'Impost sobre béns immobles.

[Article 9 La inscripció al Registre](#)



Ajuntament Sant Pere de Ribes

Els habitatges que reuneixin les característiques d'immobles desocupats amb caràcter permanent i que hagin estat declarats com a tals d'acord amb el procediment de declaració de bé immoble d'ús residencial desocupat permanentment establert a l'art. 8 de l'Ordenança Fiscal núm. 1 de Sant Pere de Ribes, hauran de ser inscrits al Registre.

La inscripció es durà a terme en format fitxer, amb les dades que s'indiquen al següent article.

Un cop notificada la inscripció d'un habitatge al Registre als interessats, el Servei municipal d'Habitatge de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes procedirà a fer-la efectiva.

La inscripció no serà necessària per a desplegar la resta d'instruments d'intervenció que pugui considerar adient el municipi en matèria d'habitatges buits.

Article 10 Dades a inscriure en el Registre

Per poder donar compliment a la finalitat del Registre municipal d'habitatges buits de Sant Pere de Ribes, les dades que s'inscriuran de cada habitatge respecte al qual es practiqui la seva inscripció seran els següents:

1. Dades relatives a la inscripció, modificació o cancel·lació:
 - a) La indicació de la resolució i la data, així com la referència de la resolució sobre modificació i/o cancel·lació de la inscripció, dels habitatges que hagin estat declarats buits permanentment en expedient seguit per l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes d'acord amb el procediment establert a l'art. 8 de l'Ordenança Fiscal núm. 1 reguladora de l'Impost sobre béns immobles.
 - b) Si s'escau, i en el cas que l'habitatge consti inscrit al Registre d'habitatges buits i ocupats sense títol habilitant depenent de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
2. Dades relatives a la identificació i la descripció de l'habitatge:
 - a) La ubicació, localització o adreça de l'habitatge.
 - b) La referència cadastral.
 - c) La superfície útil expressada en metres quadrats.
3. Dades relatives a la titularitat i el seu règim jurídic:
 - a) Les dades identificatives de la propietat.
 - b) Si s'escau, les dades identificatives de la titularitat de l'usdefruit o qualsevol altredret d'ús sobre l'immoble.
 - c) La data d'adquisició.
 - d) La modalitat d'adquisició.
4. Altres dades complementàries sobre l'immoble, si s'escauen:
 - a) La referència registral de l'immoble.
 - b) Si l'habitatge disposa de cèdula d'habitabilitat o no.
 - c) Si l'habitatge està en condicions d'habitabilitat o no.

Aquestes dades es podran extreure dels registres públics que l'Ajuntament tingui accés o es

Ajuntament Sant Pere de Ribes
Plaça de la Vila, 1 - 08810 – Ribes / Plaça de la Vinya d'en Petaca, 1 – 08812 Les Roquetes
Tel. 93 896 73 00 A/e: ajuntament@santperederibes.cat
www.santperederibes.cat

L'Ajuntament de Sant Pere de Ribes compleix amb el que estableix el Reglament 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell de 27 d'abril de 2016, i la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i garantia dels drets digitals.
Per a més informació adreceu-vos a <http://www.santperederibes.cat> o directament a l'Ajuntament.

podran obtenir durant el procediment de declaració d'habitatge buit i/o d'inscripció al Registre.

En relació amb les dades de caràcter personal, l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes complirà la normativa vigent en matèria de protecció de dades.

Article 11 La inscripció voluntària

Els titulars dels habitatges els quals es trobin en situació de desocupació per un termini de més de dos anys poden, de forma voluntària, inscriure'l en el Registre per mitjà d'una comunicació prèvia.

1. La comunicació ha de contenir, com a mínim, la següent informació:
 - a) El nombre d'habitatges que s'inscriuen.
 - b) La titularitat i règim jurídic dels habitatges que s'inscriuen (compravenda, usdefruit, altres...).
 - c) La ubicació, localització o adreça de cada habitatge.
 - d) La referència cadastral, cèdula d'habitabilitat i certificat d'eficiència energètica, en el seu cas.
 - e) La superfície útil de cada habitatge en metres quadrats.
 - f) L'estat actual de cada habitatge, concretant el següent: f1) Buit, amb condicions d'habitabilitat.
f2) Buit, pendent de rehabilitar.
 - g) Altres.
2. La inscripció es produirà a partir de la presentació de la comunicació, amb el contingut que especifica l'article.

En el cas que la comunicació no reuneixi els requisits establerts a l'apartat anterior o contingui errades o omissions de les dades i informació requerida, l'òrgan gestor del Registre requerirà al declarant perquè les esmeni o les completi en els termes establerts a la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques.

3. En cas que es produeixin variacions en la informació que consta al registre i que suposin canvis en la situació de l'habitatge registrat, s'han de comunicar aquestes variacions en el termini màxim d'un mes.

Article 12 La modificació de les dades de la inscripció

En cas de produir-se qualsevol modificació de la situació de l'habitatge o d'alguna de les dades contingudes al Registre, sempre que no comportin l'alteració de la declaració de bé immoble desocupat amb caràcter permanent, es procedirà a la seva modificació.

Les circumstàncies i condicions que duen a la modificació de les dades de la inscripció poden ser advertides també, pels propis titulars dels habitatges inscrits, que han d'informar al Registre sobre aquesta situació.



Ajuntament Sant Pere de Ribes

Article 13 La cancel·lació de la inscripció

Quan la resolució de la declaració de bé immoble desocupat permanentment es deixi sense efecte perquè les condicions de la situació de l'habitatge han canviat i ja no reuneixi els requisits de l'art. 72.4 del Real Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, i de l'Ordenança Fiscal núm. 1 de Sant Pere de Ribes, l'òrgan responsable de l'expedient comunicarà aquesta circumstància al Registre per tal de procedir a la cancel·lació de la inscripció.

En cas que, un cop s'hagi deixat sense efecte la declaració de bé immoble desocupat permanentment la cancel·lació de la inscripció no sigui immediata, els titulars dels habitatges inscrits poden, tanmateix, informar al Registre del cessament de l'estat de desocupació, per tal que el Registre procedeixi a la seva cancel·lació.

Article 14 Comunicació de les dades del registre a l'Organisme de Gestió Tributària

Amb caràcter anual, els Serveis Econòmics de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes han de comunicar les dades del Registre a l'òrgan de recaptació tributària corresponent.

Aquesta comunicació es durà a terme en format fitxer, que contindrà els paràmetres següents per poder emetre les liquidacions dels recàrrecs corresponents: identificació de l'immoble (referència cadastral), identificació del titular, data de meritació del recàrrec, data d'inici en la què es constata que l'immoble està desocupat i, si s'escau, data de baixa com a immoble desocupat.

Article 15 Protecció de dades personals

El principi de protecció de dades és d'aplicació a la recollida i al tractament de dades de caràcter personal que consten en el Registre, d'acord amb el que estableix la normativa vigent en matèria de protecció de dades personals, en concret:

- La Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de dades amb caràcter personal i garantia de drets digitals;
- El 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;
- La Disposició addicional novena de la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió social.

Article 16 Entrada en vigor

Aquest reglament entrarà en vigor un cop sigui publicat íntegrament el seu text al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i hagi transcorregut el termini de 15 dies hàbils de conformitat amb allò establert a l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.

En cas que es modifiqui qualsevol normativa de referència d'aquest reglament que pugui afectar els seus termes, aquest reglament s'haurà d'interpretar conforme a les noves previsions de dita normativa, i si fos convenient, s'haurà de procedir a actualitzar el Registre municipal d'habitatges buits de Sant Pere de Ribes.>>

Ajuntament Sant Pere de Ribes

Plaça de la Vila, 1 - 08810 – Ribes / Plaça de la Vinya d'en Petaca, 1 – 08812 Les Roquetes
Tel. 93 896 73 00 A/e: ajuntament@santperederibes.cat
www.santperederibes.cat

L'Ajuntament de Sant Pere de Ribes compleix amb el que estableix el Reglament 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell de 27 d'abril de 2016, i la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i garantia dels drets digitals.
Per a més informació adreceu-vos a <http://www.santperederibes.cat> o directament a l'Ajuntament.

En tractar-se d'un acte de tràmit no decisor, no és susceptible de ser recorregut, sense perjudici que es puguin formular les al·legacions que es considerin oportunes al tràmit d'audiència, per a que pugin ser preses en consideració en la resolució que posi fi al procediment i, per a poder interposar recurs dita resolució, si estimeu oportú.

A tal efecte, podreu tenir vista i/o consulta de l'expedient íntegre, via presencial, a les dependències de Territori d'aquest Ajuntament (Pl. Vinya d'en Petaca, 1 nucli de Les Roquetes), demanant cita prèvia a través de l'enllaç de la pàgina web municipal a dalt esmentat o bé digitalment, del projecte en fase d'aprovació inicial a través de l'enllaç següent:

<https://www.santperederibes.cat/municipi/habitatge>

Sant Pere de Ribes, 4 d'abril de 2025.

Ana Herrera
Alcaldeessa