

SERVEI D'URBANISME

Ordenances municipals
1217/8751/ 2025

ANUNCI

Per a coneixement general es fa saber que mitjançant decret de data 11 de març de 2025, s'ha aprovat el Programa d'inspecció per a la detecció d'habitatges buits del municipi d'Igualada per a l'any 2026, redactats pels Serveis tècnics i jurídics municipals, que es transcriu a continuació:

PROGRAMA D'INSPECCIÓ PER A LA DETECCIÓ D'HABITATGES BUITS

1. Introducció i normativa d'aplicació

L'article 8 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, preveu que els ens locals, sota el principi d'autonomia per a la gestió dels seus interessos, exerceixen les competències d'habitatge d'acord amb l'establert per la legislació de règim local, la legislació urbanística i aquesta llei.

L'article 5.2.b) del text legal esmentat disposa que hi ha incompliment de la funció social de la propietat d'un habitatge o edifici d'habitatges, entre altres supòsits, quan «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.» Palesar que l'article 41 assimila «a aquesta utilització anòmala la dels edificis inacabats que estiguin destinats a habitatge, amb més del 80% de les obres de construcció executades, després que hagin transcorregut més de dos anys des del finiment del termini per a acabar-los.»

Ahora, en els apartats 3 bis i 4 de l'article 5 es disposa que «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.»; i, «el departament competent en matèria d'habitatge i les administracions locals han d'actuar coordinadament en la delimitació i la declaració dels àmbits o les situacions aïllades en què es produeixi incompliment de la funció social de la propietat d'un habitatge, i en la determinació i l'execució de les mesures legalment establertes que calgui adoptar.»


D'altra banda, l'article 41.3 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, preveu que el departament competent en matèria d'habitatge i els municipis són competents per: a) Instruir els procediments per comprovar si un habitatge o un edifici d'habitatges s'utilitzen d'una manera anòmala o estan en una situació anòmala i, amb l'audiència prèvia de les persones interessades, declarar la utilització o situació anòmala i requerir la persona responsable perquè adopti les mesures necessàries per corregir aquesta utilització o situació en el termini que s'estableixi. En el requeriment s'ha d'advertir la persona responsable de les possibles mesures a adoptar davant l'incompliment, entre elles, la imposició de les multes coercitives previstes en aquesta Llei; b) Ordenar l'execució forçosa de les mesures necessàries per corregir la utilització o situació anòmala i determinar el mitjà d'execució; i, c) Sancionar la persona responsable quan la utilització o la situació anòmales siguin constitutives d'una infracció en matèria d'habitatge d'acord amb aquesta Llei.

L'apartat 4 de l'article 41 assenyala que s'ha de tenir en compte per a la detecció de les utilitzacions i les situacions anòmales dels habitatges. En aquest ordre de coses, cal tenir en compte també els articles 89 i 90 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya en relació amb l'exercici de les funcions públiques d'inspecció i control, i el seu valor probatori dels fets constatats pel personal de l'Administració encarregat de les funcions públiques d'inspecció i control. I també l'article 55 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, sobre informació i actuacions prèvies a l'inici del procediment administratiu.

Finalment, cal indicar que el Pla Local d'Habitatge 2022-2027, d'Igualada, aprovat definitivament el 24 de setembre de 2022, preveu com a acció a executar l'aprovació d'un programa d'inspecció d'habitatges desocupats.

D'altra banda, cal mencionar que les Ordenances fiscals de l'Ajuntament d'Igualada –d'acord amb l'article 72 del DL 2/2004, de 5 de març, TRLHL- preveuen un recàrrec en l'Impost sobre Béns Immobles per al cas d'habitatges buits. L'aplicació d'aquest

Signatura 1 de 1		
Carlota Carner i Carrer	17/03/2026	Regidora de Governació, Habitatge, Igualtat i Univ

	Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
	Codi Segur de Validació	c5795ef99b354b9aad22f8c549af764d001
	Url de validació	https://registre.igualada.cat:8443/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp?nodeabisini=002
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Ajuntament d'Igualada

SERVEI D'URBANISME

Ordenances municipals
1217/8751/ 2025

recàrrec requereix la tramitació d'un expedient per determinar que l'habitatge compleix amb el supòsit de fet regulat en l'ordenança fiscal corresponent.

2. Objecte

El present Programa d'inspecció d'habitatges buits té per objecte establir els criteris que han de regir l'actuació municipal per a la detecció i comprovació d'utilitzacions anòmales de l'habitatge, per tal d'aconseguir la seva mobilització en el mercat immobiliari i, en particular, la liquidació i recaptació del recàrrec de l'impost sobre béns immobles (IBI) dels habitatges declarats desocupats amb caràcter permanent.

3. Àmbit d'actuació i criteris de prioritització del programa

Durant el període de vigència del Programa d'inspecció d'habitatges buits, l'activitat inspectora, relativa a la detecció d'utilitzacions i situacions anòmales dels habitatges consistents en la seva desocupació permanent i injustificada, es desenvoluparà en tot el terme municipal d'Igualada.

Això no obstant, per criteris d'eficiència i optimització de recursos, la programació de l'activitat inspectora esmentada es portarà a terme tenint en compte els criteris de prioritització que es detallen seguidament:

1. Habitatges que siguin titularitat de persones jurídiques que acumulin major nombre d'habitatges desocupats al municipi.

Dins d'aquest grup d'habitatges s'inclourà, aquells habitatges que són propietat d'entitats financeres i fons d'inversió, que acumulen un important nombre d'habitatges presumptament buits de la població, per tenir una responsabilitat i trobar-se en una posició singular i diferent de la de propietaris menors, sens perjudici de poder també, si s'escau, estendre les inspeccions a aquests.

2. Habitatges en què concorrin les circumstàncies següents:

- Edificis que hagin estat objecte d'un expedient per patologies o deficiències que donen lloc a problemes de seguretat.
- Habitatges que no reuneixin les condicions mínimes d'habitabilitat o amb problemes de salubritat per la manca d'ocupació d'habitatges.
- Edificis amb problemes de convivència a causa de la manca d'ocupació d'habitatges o a l'ocupació d'habitatges sense títol habilitant.

D'aquesta manera es prioritza l'actuació inspectora en relació amb aquelles situacions que, per una banda, generen major lesió a l'interès públic, ja que s'actua allà on es concentra major volum d'habitatges desocupats i, a la vegada, es prioritza la millor efectivitat dels recursos públics destinats a aquest efecte.

4. Concepte d'habitatge buit

- 4.1. S'entén per habitatge buit, l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys.


L'ocupació sense títol legítim no impedeix que es pugui considerar buit un habitatge.

S'assimila a aquesta utilització anòmla que suposa l'habitatge buit, la dels edificis inacabats que estiguin destinats a habitatge, amb més del 80% de les obres de construcció executades, després que hagin transcorregut més de dos anys des del finiment del termini per a acabar-los.

- 4.2. A l'efecte indicat en el paràgraf primer del punt anterior, s'entenen per causes justificades: el trasllat temporal per raons laborals o de formació; el canvi de domicili per una situació de dependència o raons de salut o emergència social; immobles destinats a usos d'habitatge de segona residència amb un màxim de quatre anys de desocupació continuada; immobles subjectes a actuacions d'obra o rehabilitació, o altres circumstàncies que impossibilitin la seva ocupació efectiva; que l'habitatge sigui objecte d'un litigi o causa pendent de resolució judicial o administrativa que impedeixi l'ús i disposició d'aquesta; o 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

Pl. de l'Ajuntament, núm. 1 - 08700 IGUALADA Tel. 93 803 19 50 Fax 93 805 19 64 CIF P-0810100-H atencio.ciudadana@aj-igualada.net
www.igualada.cat

Signatura 1 de 1		
Carlota Carner i Carrer	17/03/2026	Regidora de Governació, Habitatge, Igualtat i Univ

	Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	c5795ef99b354b9aad22f8c549af764d001	Data document: 12/03/2026
	Url de validació	https://registre.igualada.cat:8443/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp?nodeabisini=002	
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



Ajuntament d'Igualada

SERVEI D'URBANISME

Ordenances municipals
1217/8751/ 2025

d'alguna Administració pública, es considerarà també com a causa justificada que l'immoble sigui objecte d'un procediment de venda o de posada en explotació mitjançant arrendament.

- 4.3. El còmput del període de dos anys a què fa referència l'apartat 1, s'inicia a partir de la data en què l'habitatge està a disposició del propietari o usufructuari per a ésser ocupat o per a cedir-ne l'ús a un tercer, i no hi ha cap causa que en justifiqui la desocupació.

En el cas d'habitatges de nova construcció, s'entén que existeix disponibilitat perquè l'habitatge sigui ocupat a partir de tres mesos, a comptar des de la data del certificat final d'obra.

El còmput del termini de dos anys s'interromprà per l'ocupació de l'habitatge durant un període de, com a mínim, sis mesos continuats.

La transmissió d'un habitatge desocupat no comporta reiniciar el còmput dels dos anys per al nou propietari. La transmissió d'un habitatge desocupat que encara no ha assolit el període de dos anys no interromp el còmput d'aquest període per al nou titular.

5. Subjecte obligat

El responsable de donar compliment a l'obligació d'ocupació de l'habitatge buit és la propietat o el titular d'un dret d'usdefruit sobre l'immoble.

Ni l'ocupació d'aquests habitatges sense títol habilitant, ni la transmissió de la seva titularitat a favor d'una persona jurídica, no alteren la situació d'incompliment de la funció social de la propietat, de conformitat amb l'article 5.2.b) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

6. Metodologia del Programa d'inspecció d'habitatges buits

6.1. Diligències prèvies

Anomenem diligències prèvies aquell conjunt d'actuacions dirigides a recopilar diversos indicis que pressuposen que l'habitatge es troba desocupat per un període mínim de dos anys.

Els elements de prova indicis per a determinar si un habitatge es troba buit són els següents:


- Dades disponibles al Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant (RHBO) de la Generalitat de Catalunya.
- Les dades de les llicències d'obres, que en alguns casos, han de permetre determinar el nombre d'habitatges d'un edifici.
- L'existència de cèdula d'habitabilitat.
- Dades provinents del registre municipal de queixes per incidències de convivència i civisme.
- Les declaracions o els actes propis del titular o la titular de l'habitatge o de l'immoble.
- Les declaracions i les comprovacions del personal al servei de les administracions públiques que té atribuïdes les funcions d'inspecció en aquesta matèria i dels agents de l'autoritat en general.
- La negativa injustificada del titular o la titular de l'habitatge o del dret d'usdefruit a facilitar les comprovacions de l'Administració, si no hi ha cap causa versemblant que la fonamenti i si, a més, consten altres indicis de manca d'ocupació.
- Els anuncis publicitaris de venda i/o lloguer d'habitatges.
- Altres: nota simple informativa del Registre de la propietat.

Un cop detectada la utilització o situació anòmala, a efectes de comprovació, d'una manera justificada i aplicant criteris de ponderació en l'elecció del mitjà probatori, l'administració competent pot sol·licitar informació relativa a:

- Les dades del padró d'habitants i d'altres registres públics de residents o ocupants.
- Les dades de la taxa d'escombraries.
- Els consums anormals d'aigua, gas i electricitat.

Pl. de l'Ajuntament, núm. 1 - 08700 IGUALADA Tel. 93 803 19 50 Fax 93 805 19 64 CIF P-0810100-H atencio.ciudadana@aj-igualada.net
www.igualada.cat

Signatura 1 de 1
Carlota Carner i Carrer 17/03/2026 Regidora de Governació,
Habitatge, Igualtat i Univ

	Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
	Codi Segur de Validació	c5795ef99b354b9aad22f8c549af764d001
	Url de validació	https://registre.igualada.cat:8443/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp?nodeabisini=002
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Ajuntament d'Igualada

SERVEI D'URBANISME

Ordenances municipals
1217/8751/ 2025

L'acreditació dels consums anormals de subministraments s'obté mitjançant la sol·licitud a les companyies subministradores de les dades relatives als consums efectuats en un període de mínim dos anys. Cas que la companyia subministradora requerida es negués a facilitar les dades, aquesta negativa pot ser sancionada com una infracció greu en l'article 124.1.f) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

6.2. Informe d'inspecció

A la vista de les actuacions acomplertes en els apartats anteriors, es realitzarà una inspecció per part de l'inspector, que tindrà condició d'agent de l'autoritat, de forma que els fets que es recullin en l'acta d'inspecció gaudiran de presumpció de certa a efectes probatoris.

La inspecció es realitzarà mitjançant presència d'un inspector que durà a terme una comprovació ocular de l'habitatge i del seu entorn, aixecant acta dels fets. A l'acta es recollirà també les manifestacions dels veïns de l'immoble o immobles propers, així com qualsevol altra dada que s'estimi rellevant. També es podrà fer, si s'escau, un seguiment policial en dies i hores diferents, de la qual cosa se n'aixecarà l'acta corresponent.

L'informe d'inspecció ha de concloure si l'habitatge, d'acord amb la informació constatada, està desocupat o no, i tindrà valor probatori a l'efecte d'iniciar, si s'escau, expedient per habitatge en situació anòmla en els termes previstos a l'article 41 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

6.3. Resolució d'inici

Resultat de les diligències prèvies i de l'informe d'inspecció, l'òrgan competent, amb l'informe jurídic corresponent, incoarà el procediment per a la declaració d'immoble d'ús residencial desocupat amb caràcter permanent i de forma injustificada, per més de dos anys.

La resolució es notificarà al propietari, a qui se li atorga un termini d'audiència per tal que en un termini de quinze dies comptadors des del següent a la recepció de la resolució, manifesti allò que cregui oportú, així com aporti tots aquells mitjans de prova en defensa del seu dret.

Alhora, s'oferirà als titulars dels habitatges buits o permanentment desocupats la seva cessió a la Borsa de Lloguer Social de l'Ajuntament, perquè els gestioni en règim de lloguer. En contrapartida, s'ha de signar el compromís d'inclusió de l'habitatge al Programa de Mediació.

La resolució indicarà que transcorregut aquest termini i a la vista de les proves aportades, el procediment finalitzarà amb la declaració, si escau, d'immoble d'ús residencial desocupat amb caràcter permanent i de forma injustificada.

6.4. Resolució de declaració de desocupació

Transcorregut el termini indicat en el punt anterior i a la vista de les proves aportades, el procediment finalitzarà amb la declaració, si és procedent, d'immoble d'ús residencial desocupat amb caràcter permanent i de forma injustificada.

Aquesta resolució, que es notifica a l'interessat, conté la declaració de la situació de desocupació permanent i injustificada de l'immoble d'ús residencial per un termini de més de dos anys; i, ordena la inclusió de l'habitatge al Registre municipal d'immobles d'ús residencial que es troben desocupats amb caràcter permanent.

En contra d'aquesta resolució, l'interessat podrà recórrer conforme a allò que disposa la normativa d'aplicació.

ACTA D'INSPECCIÓ D'HABITATGE BUIT


Data inspecció:
Hora inspecció:

Adreça:
Propietari/ària de l'habitatge:

Sobre l'habitatge/edifici

Pl. de l'Ajuntament, núm. 1 - 08700 IGUALADA Tel. 93 803 19 50 Fax 93 805 19 64 CIF P-0810100-H atencio.ciudadana@aj-igualada.net
www.igualada.cat

Signatura 1 de 1
Carlota Carner i Carrer 17/03/2026 Regidora de Governació,
Habitatge, Igualtat i Univ

	Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
	Codi Segur de Validació	c5795ef99b354b9aad22f8c549af764d001
	Uri de validació	https://registre.igualada.cat:8443/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp?nodeabisini=002
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Ajuntament d'Igualada

SERVEI D'URBANISME

Ordenances municipals
1217/8751/ 2025

Referència cadastral:

Superfície m²:

Disposa de cèdula d'habitabilitat? Sí No

Consten persones empadronades? Sí Nombre de persones empadronades:
 No Data de baixa de la darrera persona empadronada:

L'habitatge està en estat:
 Perfecte Bo Correcte Deficient Molt deficient

Deficiències observades (descripció):

L'habitatge està: Buit Ocupat Desconegut

L'accés a l'habitatge és: Lliure Limitat Tapiat o porta anticupes

Hi ha alguna petició de llicència d'obres? Sí No

Altres indicadors de la inspecció

Signes externs de desocupació:

- Manca de dades a la bústia
- Manca de connexió a les xarxes de subministrament:
 - Aigua
 - Gas
 - Electricitat
 - Altres

Testimoni de veïns que afirmen que l'habitatge està desocupat:

- Per un termini inferior a 6 mesos
- Per un termini superior a 6 mesos i inferior a 1 any
- Per un termini superior a 1 any
- S'ignora el termini

Altres signes externs de desocupació:

Altres observacions

Signatura inspector/a

Contra l'anterior resolució que és definitiva en via administrativa podeu interposar, alternativament, recurs de reposició davant de l'Alcalde, en el termini d'un mes, o, en el termini de dos mesos recurs contenciós administratiu davant del Jutjat Contenciós Administratiu de Barcelona. Ambdós terminis començaran a comptar des de l'endemà de la darrera publicació d'aquest edicte en el Butlletí Oficial de la Província i en el taulell d'edictes de l'Ajuntament d'Igualada i d'una referència d'aquest en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.


En el cas que hagueu optat per interposar recurs de reposició, contra la seva resolució podreu interposar recurs contenciós administratiu davant del Jutjat Contenciós Administratiu de Barcelona. El termini de presentació serà de dos mesos a comptar des de l'endemà de la recepció de la notificació corresponent, si la resolució és expressa, o de sis mesos a comptar des de la data en què s'ha d'entendre desestimat per silenci administratiu, silenci que es produeix pel transcurs d'un mes a comptar des de la data d'interposició sense que s'hagi notificat la seva resolució.

No obstant això, podeu interposar-ne qualsevol altre si ho considereu convenient

Pl. de l'Ajuntament, núm. 1 - 08700 IGUALADA Tel. 93 803 19 50 Fax 93 805 19 64 CIF P-0810100-H atencio.ciudadana@aj-igualada.net
www.igualada.cat

Signatura 1 de 1

Carlota Carner i Carrer 17/03/2026 Regidora de Governació, Habitatge, Igualtat i Univ

	Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	c5795ef99b354b9aad22f8c549af764d001	Data document: 12/03/2026
Url de validació	https://registre.igualada.cat:8443/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp?nodeabisini=002	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

