

2022

Ordenança Reguladora

ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMENT DE VERIFICACIÓ D'HABITATGES BUITS DE L'AJUNTAMENT DE MATARÓ

Títol	Modificació ordenança municipal reguladora del procediment de verificació d'habitatges buits	
Elaborat per	Servei d'Habitatge	
Data de creació	16/12/2016	
Control de versions	Data	14/01/2022
	Versió	2
Estat formal	Òrgan d'aprovació	Aprovat per Ple Corporatiu
	Data d'aprovació	09/09/2021
	Publicació oficial	21 de setembre de 2021(BOPB)



ANUNCI

ASSUMPTE: Publicació aprovació definitiva de la modificació de l'Ordenança municipal reguladora del procediment de verificació d'habitatges buits de l'Ajuntament de Mataró.

Òrgan: Habitatge

EXPEDIENT: 2020/56050

De conformitat amb el que preveu l'article 70.2 de la Llei 7/2015, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, i atès que ha esdevingut definitiva l'aprovació inicial de la modificació l'Ordenança municipal reguladora del procediment sobre verificació d'habitatges buits de l'ajuntament de Mataró, aprovada pel Ple municipal en sessió ordinària el dia 09 de setembre de 2021, la qual es va sotmetre a informació pública mitjançant anuncis publicats en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona el dia 30 de setembre de 2021, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 8513 de 30 de setembre de 2021, en el diari Capgròs i al tauler d'anuncis de la corporació, pel termini mínim de trenta dies, sense que s'hi formulessin al·legacions ni reclamacions, es fa pública la seva aprovació definitiva i se'n transcriu el seu text íntegre.

ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMENT SOBRE VERIFICACIÓ D'HABITATGES BUITS DE L'AJUNTAMENT DE MATARÓ**1. Objecte**

1. La present ordenança té per objecte regular l'actuació municipal en relació a l'existència d'habitatges desocupats de manera permanent i injustificada (en endavant, habitatge buit) a la ciutat de Mataró.
2. En particular, regula el procediment d'inspecció i tramitació dels expedients de declaració d'utilització anòmla i incompliment de la funció social de la propietat dels habitatges per desocupació permanent i injustificada. També regula el procediment per actuar en casos incompliment del deure legal de conservació dels habitatges.

2. Finalitat

La finalitat d'aquesta ordenança és la de contribuir a fer efectiu el dret a l'habitatge a la ciutat de Mataró per mitjà del desenvolupament d'actuacions destinades a mobilitzar l'habitatge buit amb el pertinent oferiment de les mesures de foment per als seus propietaris així com a garantir que els habitatges mantenen les mínimes garanties d'habitabilitat normativament establertes per al seu destí a residència de persones.

3. Definicions

1. A efectes d'aquesta ordenança s'entén per "habitatge", "habitatge buit" i "incompliment de la funció social de la propietat" el que estableixi en cada moment a la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge o la normativa que la substitueixi.

Àrea de Serveis a la Ciutadania
Direcció de Polítiques d'Igualtat d'Oportunitats
Servei d'Habitatge
c. Pablo Iglesias, 63, 1er, despatx 12 - 08302 Mataró
Tel. 93 758 22 27

1

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7FGSZSYH7M3HVZWAIBC4PEIQ	Data i hora	14/12/2021 08:28:05
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 59/2003, 19 de desembre, de signatura electrònica		
Signat per	SARAI MARTINEZ VEGA (Regidora Promoció i Polítiques D'habitatge)		
URL de verificació	https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7FGSZSYH7M3HVZWAIBC4PEIQ	Pàgina	1/7



ANUNCI

2. És considera una “utilització anòmla d'un habitatge o d'un edifici d'habitatges” la seva desocupació permanent i injustificada tal i com s'estableix a la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge o la normativa que la substitueixi.

4. Programa d'inspeccions d'habitatges buits.

En compliment de les disposicions establertes a la llei d'habitatge s'aprovarà un programa d'inspecció d'habitatges buits per part del regidor/a competent i se'n donarà compte al Ple Municipal.

Aquest programa podrà establir les àrees concretes on es realitzaran les inspeccions o determinar que el seu abast d'aplicació sigui tot l'àmbit municipal si així es considera.

El programa d'inspecció tindrà vigència anual i es renovarà automàticament si no es proposen canvis ja sigui per què ha exhaurit la seva eficàcia o per qualsevol altre causa justificada.

5. Fase de detecció.

1. La fase de detecció és aquella en què l'Ajuntament de Mataró té coneixement d'indicis que un habitatge aparentment buit. Seran considerats indicis la informació proporcionada per les següents vies:

- La consulta del Registre d'habitatges buits o desocupats que gestiona l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- Les comunicacions adreçades per la ciutadania.
- 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 en execució del corresponent Pla d'Inspecció.
- Arran les inspeccions realitzades sota l'empara dels plans d'inspecció aprovats a tal efecte i que podran ser d'iniciativa municipal o conseqüència de la col·laboració i/o concertació amb la Generalitat de Catalunya.
- Les declaracions i les comprovacions del personal al servei de les administracions públiques i dels agents de l'autoritat en general que en l'exercici de les seves funcions siguin coneixedors de l'existència d'aquestes situacions.
- Els anuncis publicitaris.

6. Diligències prèvies de comprovació dels indicis de desocupació i manca de conservació

1. Davant l'existència d'almenys un indicati pel qual s'infereixi que l'habitatge o edifici d'habitatges podria estar desocupat, l'Ajuntament obrirà diligències prèvies per a comprovar l'existència d'alguna de les circumstàncies previstes en aquesta ordenança.

2. En el marc d'aquestes diligències prèvies es realitzarà, sempre que sigui possible, una inspecció ocular de l'interior de l'habitatge o del seu entorn exterior per part d'un inspector/a que tindrà condició d'agent de l'autoritat, de forma que els fets que es recullin en la corresponent acta gaudiran de presumpció de certesa a efectes probatoris.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7FGSZSYH7M3HVZWAIBC4PEIQ	Data i hora	14/12/2021 08:28:05
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 59/2003, 19 de desembre, de signatura electrònica		
Signat per	SARAI MARTINEZ VEGA (Regidora Promoció i Polítiques D _e habitatge)		
URL de verificació	https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7FGSZSYH7M3HVZWAIBC4PEIQ	Pàgina	2/7



ANUNCI

Sempre que sigui possible també es requerirà la presència de la persona propietària per tal de realitzar la inspecció de l'interior de l'habitatge o edifici d'habitatges indicant una data i hora concreta per a la inspecció de l'immoble.

En cas de negativa per part de la propietat a que els tècnics municipals puguin accedir al seu interior, o la manca de compareixença en la data i hora indicades, o si no es pot localitzar-la es farà un seguiment d'inspecció de l'exterior de l'habitatge mitjançant una nova inspecció, sense que sigui necessària una nova audiència a la propietat, en el termini dels 10 dies següents a la i se n'aixecarà l'acta corresponent.

Així mateix, en el mateix requeriment també es demanarà la informació que la propietat disposi sobre l'estat ocupacional de l'habitatge o habitatges i se li oferirà en compliment de les disposicions que estableixi la Llei 18/2007, de 28 de desembre del dret a l'habitatge, les mesures de foment per a la mobilització d'habitatge buit que disposi en aquells moments l'Ajuntament.

La propietat disposa d'un termini d'un 15 dies des de la seva notificació per a que comuniqui expressament a l'Ajuntament la seva voluntat d'acceptar-les o rebutjar-les.

3. L'acta d'inspecció podrà ser completada amb un informe que contindrà les dades obtingudes d'una manera justificada i aplicant criteris de ponderació en l'elecció del mitjà probatori per mitjà de:

- La consulta de bases de dades tals com el padró municipal d'habitants.
- La consulta de dades de consum a les companyies subministradores de serveis bàsics de l'habitatge i, en particular, el consum anormalment baix d'aigua o la manca de subministrament.
- La consulta del Registre de la Propietat i altres arxius públics per determinar la titularitat de l'immoble i d'altres dades que poden ser rellevants.
- La consulta de procediments judicials amb connexió amb la causa de desocupació, a l'empara del previst a l'article 234.2 de la Llei Orgànica 6/1985, del Poder Judicial.
- Altres mecanismes a través de registres públics.

4. Es tindrà en compte també com indicatiu la negativa injustificada de la propietat de l'habitatge o edifici d'habitatges 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.

5. La fase d'actuacions prèvies finalitza amb un informe que determina si l'immoble destinat a ús residencial es troba en alguna de les següent situacions:

- Desocupat per un període superior al que estableix la normativa per a ésser considerat com a utilització anòmala.
- Desocupat sense que sigui possible establir el període de desocupació.
- Desocupat per un període inferior al que estableix la normativa per a ésser considerat com a utilització anòmala.
- Ocupat legalment o desocupat amb la presència d'alguna de les causes justificatives recollides per la Llei 18/2007, de 28 de desembre del dret a l'habitatge.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7FGSZSYH7M3HVZWAIBC4PEIQ	Data i hora	14/12/2021 08:28:05
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 59/2003, 19 de desembre, de signatura electrònica		
Signat per	SARAI MARTINEZ VEGA (Regidora Promoció i Polítiques D _e habitatge)		
URL de verificació	https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7FGSZSYH7M3HVZWAIBC4PEIQ	Pàgina	3/7



ANUNCI

6. En el primer i segon supòsit s'iniciaran les actuacions administratives per determinar si aquesta situació és permanent i injustificada i, per tant, constitueix una forma d'utilització anòmala. En tal cas, caldrà incoar expedient administratiu en els termes i amb la finalitat prevista a l'apartat 3r de l'article 41 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre del dret a l'habitatge.

En el tercer supòsit l'Ajuntament informará a la propietat del temps que li consta que l'habitatge o edifici d'habitatges és buit i del termini des del qual es dona aquesta circumstància. També l'assabentarà de les mesures de foment per a la seva ocupació, de l'obligació de finalitzar amb situació de declaració anòmala detectada, així com del seguiment que es farà per comprovar l'ocupació efectiva un cop transcorregut el termini indicat per la normativa. Altrament també se l'informará que en qualsevol moment pot acreditar davant l'Ajuntament l'ocupació de l'habitatge.

En cas que, arribat el termini indicat per la Llei l'habitatge romangui desocupat, l'Ajuntament podrà incoar directament l'expedient de declaració de la situació anòmala i d'incompliment de la funció social de la propietat.

Per últim, en el 4t supòsit s'arxivará el procediment de diligències prèvies.

7. Fase de Declaració de situació anòmala i d'incompliment de la funció social de la propietat.

1. En cas que l'informe emès conclougui que l'habitatge està desocupat per un període superior al que estableix la normativa per a ésser considerat com a utilització anòmala o sense que sigui possible establir el període de desocupació s'incoarà expedient per concloure l'existència de la situació anòmala per desocupació permanent i injustificada i de l'incompliment de la funció social de la propietat.

2. Altrament i en el cas que l'Ajuntament, durant la tramitació d'un altre expedient administratiu hagi constatat l'existència d'un habitatge o edifici d'habitatges buit podrà iniciar directament el procediment per a la declaració anòmala per desocupació permanent i injustificada i de l'incompliment de la funció social de la propietat.

3. Els procediments es tramitaran per ordre d'incoació, excepte que per necessitats de mobilització de certs habitatges o per altres causes degudament motivades aconsellin prioritzar-ne alguns de determinats.

4. Incoat l'expedient de declaració de la situació anòmala i d'incompliment de la funció social de la propietat, s'atorgarà a la propietat un termini de 15 dies des del dia següent a la notificació de la resolució d'inici per tal que pugui efectuar al·legacions i, a continuació es dictarà la resolució pertinent.

5. A la incoació s'incorporarà de nou un oferiment de les mesures de foment que disposi per tal d'afavorir que la propietat pugui corregir la situació anòmala per desocupació permanent i injustificada de l'immoble. Es requerirà la manifestació expressa de la voluntat d'acollir-se a aquestes mesures, en el mateix termini atorgat per a efectuar les seves al·legacions.

6. Si la propietat manifesta voluntat d'acollir-se a alguna de les mesures proposades, es procedirà a la suspensió cautelar del procediment, fins que s'enllesteixin els tràmits per l'ocupació efectiva de l'immoble.

L'Ajuntament podrà condicionar la prestació de les mesures al compliment dels requisits establerts per cadascun dels programes de foment corresponents i/o al previ compliment de les condicions d'habitabilitat dels habitatges exigides per la normativa.

Àrea de Serveis a la Ciutadania
Direcció de Polítiques d'Igualtat d'Oportunitats
Servei d'Habitatge
c. Pablo Iglesias, 63, 1er, despatx 12 - 08302 Mataró
Tel. 93 758 22 27

4

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7FGSZSYH7M3HVZWAIBC4PEIQ	Data i hora	14/12/2021 08:28:05
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 59/2003, 19 de desembre, de signatura electrònica		
Signat per	SARAI MARTINEZ VEGA (Regidora Promoció i Polítiques d'habitatge)		
URL de verificació	https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7FGSZSYH7M3HVZWAIBC4PEIQ	Pàgina	4/7



ANUNCI

En el mateix acord de suspensió s'atorgarà un termini per efectuar els tràmits per l'ocupació efectiva de l'immoble sempre proporcional a la naturalesa de les mesures necessàries per dur-les a terme, i amb la possibilitat de la seva pròrroga si abans d'exhaurir-se el termini inicial pel seu compliment, es sol·licita per la propietat o es adoptat d'ofici per l'Ajuntament.

Verificada l'ocupació, es dictarà resolució d'arxiu de l'expedient i es notificarà a la propietat.

7. En cas de no formular al·legacions i no manifestar la voluntat d'acollir-se a les mesures de foment en el termini, o bé, un cop havent manifestat la voluntat d'acollir-s'hi, aquestes no s'hagin formalitzat en el termini requerit per fer-ho ja sigui per incompliment dels requisits, manca d'acord o qualsevol altra causa, l'Ajuntament previ aixecament de la suspensió quan sigui adient dictarà resolució de declaració de situació anòmala de l'habitatge o de l'edifici d'habitatges i d'incompliment de la funció social de la propietat.

Aquesta resolució contindrà un requeriment per a què la persona responsable procedeixi a adoptar les mesures necessàries per a posar fi a la situació de declaració anòmala per desocupació permanent i injustificada per més de 2 anys per qualsevol mitjà admès en dret i en el termini màxim de 3 mesos des de la seva notificació.

En el requeriment se li advertirà de les possibles multes coercitives que es pugin adoptar així com de l'expedient sancionador que correspongui i de qualsevol altre mesura que sigui d'aplicació segons la normativa vigent.

8. En els altres casos, per a la resolució definitiva del procediment serà d'aplicació les disposicions contingudes en els art. 87 i següents de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

8. Actuacions en relació l'incompliment del deure legal de conservació.

1. Quan en el marc de les diligències prèvies descrites en l'apartat 5, el personal tècnic competent identifiqui indicis que l'habitatge no compleix les condicions mínimes d'habitabilitat requerides al Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condició dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, elaborarà un informe valorant tècnicament i econòmicament aquesta qüestió a efectes de la incoació de procediments destinats a corregir aquesta situació.

2. Es considerarà com a indicatiu la negativa injustificada de la propietat de l'habitatge o de l'edifici d'habitatges a facilitar les comprovacions de l'Administració si no hi ha cap causa versemblant que la fonamenti i si, a més, consten altres indicis compatibles amb una situació d'incompliment del deure legal de conservació.

3. L'informe identificarà quins són aquells aspectes que fan que l'habitatge no compleixi les condicions mínimes d'habitabilitat i així com les actuacions necessàries a realitzar a l'habitatge per tal que aquest doni compliment a les condicions mínimes d'habitabilitat exigibles. Incorporarà el llistat detallat de les actuacions juntament amb la seva valoració econòmica.

4. En cas que l'informe conclougui que les condicions de l'habitatge suposen un incompliment del deure legal de conservació, l'Ajuntament incoarà un procediment per exigir el seu compliment que pot concloure amb l'adopció d'una ordre d'execució el contingut de la qual consistiria en dur a terme totes les actuacions necessàries per permetin el retorn a les condicions d'habitabilitat que siguin d'aplicació a l'immoble en qüestió.

Àrea de Serveis a la Ciutadania
Direcció de Polítiques d'Igualtat d'Oportunitats
Servei d'Habitatge
c. Pablo Iglesias, 63, 1er, despatx 12 - 08302 Mataró
Tel. 93 758 22 27

5

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7FGSZSYH7M3HVZWAIBC4PEIQ	Data i hora	14/12/2021 08:28:05
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 59/2003, 19 de desembre, de signatura electrònica		
Signat per	SARAI MARTINEZ VEGA (Regidora Promoció i Polítiques D _e habitatge)		
URL de verificació	https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7FGSZSYH7M3HVZWAIBC4PEIQ	Pàgina	5/7



ANUNCI

5. Per mitjà de la Resolució d'incoació es donarà audiència a la propietat per un termini de 15 dies als efectes que puguin formular al·legacions.

6. En cas de no formular al·legacions, l'Ajuntament dictarà una ordre d'execució definitiva per mitjà de la qual s'atorgarà un termini per a l'execució voluntària i immediata de les actuacions requerides, proporcional a la magnitud de les mateixes.

L'ordre d'execució establirà també un termini per a que la propietat presenti un projecte tècnic que incorpori aquestes actuacions.

La resolució inclourà l'advertiment de què, en cas d'incompliment en període voluntari de l'ordre d'execució definitiva, es procedirà a adoptar les mesures d'execució forçosa, consistents en la imposició de multes coercitives, o bé l'execució subsidiària, d'acord amb la valoració del cost de les actuacions d'execució.

Igualment, s'advertirà per al cas d'incompliment del requeriment dins el termini atorgat de la imposició qualsevol altre mesura accessòria de caràcter sancionador, expropiatori, fiscal o d'altre tipus que sigui d'aplicació segons la normativa vigent.

9. Marc normatiu.

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- 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.
- RD Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.
- Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

10. Disposició final.

Primera. Entrada en vigor.

La present ordenança entrarà en vigor l'endemà de la data de publicació al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona del seu text íntegre, sempre que hagi transcorregut el termini establert a l'art. 65.2 de la Llei 7/1985 reguladora de les bases de règim local.

Segona. Adaptació.

Com és preceptiu, la modificació de normes de rang superior tindrà els efectes pertinents sobre els preceptes d'aquesta ordenança, sense necessitat de reforma expressa.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7FGSZSYH7M3HVZWAIBC4PEIQ	Data i hora	14/12/2021 08:28:05
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 59/2003, 19 de desembre, de signatura electrònica		
Signat per	SARAI MARTINEZ VEGA (Regidora Promoció i Polítiques D _e habitatge)		
URL de verificació	https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7FGSZSYH7M3HVZWAIBC4PEIQ	Pàgina	6/7



ANUNCI

Contra aquesta resolució, es pot interposar directament recurs contenciós administratiu, en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la publicació d'aquesta resolució, davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de , de conformitat amb allò establert a l'article 10.1 b), en concordança amb l'article 46.1 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la Jurisdicció Contenciós Administrativa.

Mataró, de desembre de 2021

La regidora delegada de Promoció i Polítiques d'Habitatge
Saraí Martínez Vega

Àrea de Serveis a la Ciutadania
Direcció de Polítiques d'Igualtat d'Oportunitats
Servei d'Habitatge
c. Pablo Iglesias, 63, 1er, despatx 12 - 08302 Mataró
Tel. 93 758 22 27

7

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7FGSZSYH7M3HVZWAIBC4PEIQ	Data i hora	14/12/2021 08:28:05
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 59/2003, 19 de desembre, de signatura electrònica		
Signat per	SARAI MARTINEZ VEGA (Regidora Promoció i Polítiques D habitatge)		
URL de verificació	https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7FGSZSYH7M3HVZWAIBC4PEIQ	Pàgina	7/7

