



Unitat tramitadora: Unitat Administració Urbanisme
AJT/13309/2025 LDOE
Codi document: AUR19I04SF

AJUNTAMENT DE VIC - Decret
Data 27-08-2025
Número DEC/6995/2025

Assumpte: Iniciar el procediment per la declaració d'inhabilitat de l'edifici unifamiliar situat al passatge de [REDACTED], [REDACTED]

DECRET

Antecedents

En data 22 d'agost de 2025, l'inspector urbanístic ha emès el següent informe:

Antecedents

- 1. El 22 d'agost de 2025, la cap del Servei de Mediació m'informa que han fet una inspecció amb la inspectora d'habitatge i la Guàrdia Urbana, a l'habitatge unifamiliar del passatge de [REDACTED], [REDACTED] hi han detectat un situació de molt risc per a la seguretat de les persones.*
- 2. La cap del Servei m'exposa que la terrassa posterior de la planta primera es troba en molt mal estat, té moltes filtracions que provoquen fortes humitats a la finca veïna del núm. 44 i està apuntalada pel risc d'esfondrament.*
- 3. Després de posar-se en contacte amb el propietari de l'edifici, el Sr. [REDACTED], i el seu arquitecte, el Sr. MIQUEL SITJÀ DOMÈNECH, i fer una nova inspecció a l'edifici, l'arquitecte indica que la terrassa té un problema estructural important i que s'han de treure immediatament totes les andròmines i objectes voluminosos que s'hi han acumulat, i impedir l'accés de qualsevol persona a la terrassa perquè hi ha un risc real d'esfondrament d'aquesta.*
- 4. En les fotografies aportades de la inspecció observo que a la terrassa s'hi accedeix des de la porta de la cuina de la planta primera. Les fotografies mostren que a la terrassa s'hi acumulat una rentadora, un llit, un matalàs, calaixeres, cadires, dues bicicletes i un patinet elèctric, entre d'altres objectes.*
- 5. Segons m'informen, quan els ocupants se'ls va advertir de la situació greu de la terrassa en van fer cas omís i hi accedien, i fins i tot feien vida a la mateixa terrassa.*
- 6. En sol·licitar més informació sobre els ocupants a la Guàrdia Urbana se'm fa arribar diferents informes d'incidències d'aquests ocupants on es fa palès que són persones conflictives: baralles i discussions entre ells, insults i amenaces a veïns, actituds violentes, acumulació de brossa i deixalles, etc.*



7. *L'edifici del passatge de [REDACTED], [REDACTED] és un edifici unifamiliar en testera, de planta baixa i dues plantes pis, en què la planta baixa està destinada a aparcament i magatzem, i l'habitatge ocupa la totalitat de les dues plantes pis.*
8. *En aquest emplaçament consta la llicència d'obres, atorgada el passat 10 de juny de 2025 al senyor [REDACTED], per a la divisió d'habitatge existent en dos habitatges (Exp. AJT/4721/2025 LOMA).*
9. *El projecte presentat per executar aquesta obra està redactat pel Sr. MIQUEL SITJÀ DOMÈNECH, arquitecte col·legiat núm. 15887/9, i preveu crear un habitatge a la planta baixa, el qual ocuparia parcialment la superfície usada actualment com a garatge, i es canviaria l'ús de magatzem pel d'aparcament.*
10. *Previ a la concessió d'aquesta llicència d'obres jo mateix havia fet una inspecció de la planta baixa amb el mateix arquitecte Sr. Sitjà i havia observat que el sostre del garatge (terra de la terrassa) estava completament apuntalat.*
11. *El Sr. Sitjà ja havia manifestat que s'havia de fer nou, perquè tenia aluminosis i no es podia aprofitar. Cal dir que es té constància que tots els habitatges unifamiliars d'aquest passatge es van construir amb ciment aluminós. La gran humitat que ha rebut el forjat de la terrassa pot haver provocat l'aluminosi de l'estructura. De fet vaig poder comprovar que l'armadura de les biguetes havien quedat al descobert pel trencament del formigó de recobriment.*
12. *Així doncs, en data d'avui el forjat de la terrassa es troba en tan mal estat que hi ha un risc imminent d'esfondrament. Els ocupants de l'habitatge en segueixen fent ús, malgrat se'ls hi ha advertit del risc per a la seva seguretat.*

Fonaments de dret i consideracions

1. *D'acord amb l'article 197 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, els propietaris de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions els han de mantenir en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic.*
2. *D'acord amb l'article 33 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge llei, en els casos en què la utilització de l'habitatge comporti un perill per a la seguretat o la salut de les persones, sens perjudici de les mesures urgents de desallotjament que s'hagin d'adoptar, l'Administració competent pot declarar inhabitable l'edifici afectat.*
3. *D'acord amb l'article 95 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, en situacions de risc imminent per*



a la seguretat de les persones que no admetin demora, l'òrgan competent pot ordenar executar l'actuació de protecció necessària de manera immediata i en qualsevol moment.

4. *L'estat de la terrassa amb accés des de la cuina de la planta primera suposa un gran risc per a la seguretat i salut de la persones que hi puguin habitar o hi accedeixin, pel risc d'esfondrament.*

Pronunciament

Informo que cal ordenar el desallotjament immediat de les persones que viuen a l'edifici degut al risc imminent per a la seva seguretat, i precintat l'edifici.

S'ha de requerir a la propietat per tal que:

1. *De forma immediata i urgent, un cop desallotjat l'edifici, i **en el termini màxim de 24 hores**, executi les actuacions següents:*
 - *Tapiar les entrades de l'edifici per evitar l'accés de les persones.*
2. ***En el termini màxim de 10 dies** s'ha d'enderrocar el forjat de la terrassa sota la supervisió tècnica corresponent i protegir la porta balconera de la cuina per on s'hi accedeix.*

Un cop s'hagi enderrocat el forjat de la terrassa s'haurà de sol·licitar la llicència d'obres per a la seva reconstrucció a la qual s'hi adjuntarà el projecte tècnic corresponent.

Cal comunicar als departaments de Benestar i Família i el Servei Mediació que facin les gestions necessàries per atendre les persones que han d'abandonar els seus habitatges.

Cal comunicar a l'Organisme Autònom Xarxa de Serveis Urbans de l'Ajuntament de Vic que estigui preparat per si ha d'executar subsidiàriament alguna actuació.

2. Segons nota simple informativa del Registre de la Propietat, número 1 de Vic, sol·licitada en data 25 d'agost de 2025, l'immoble esmentat és titularitat del senyor [REDACTED], amb DNI [REDACTED] 5178 [REDACTED].

Fonaments de dret

I. FUNCIO SOCIAL.

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, reguladora del Dret a l'Habitatge (LDH) en el seu preàmbul dissenya l'acció en matèria d'habitatge com una acció que ha de servir per supòsits en què l'incompliment de la funció social de la propietat afecti Drets en funció del context social i urbà. Així, els propietaris a més del deure clàssic de conservació dels edificis i



les construccions, d'acord amb l'esmentat text legal, tenen el deure de mantenir els espais destinats a l'ús d'habitatge en condicions mínimes d'habitabilitat i exigeix una qualitat del parc immobiliari.

En el present cas, l'ús irregular de l'edifici compromet les condicions de seguretat, dels seus ocupants, com és el cas de l'edifici situat al passatge de [REDACTED] obliga a l'Ajuntament de Vic a intervenir per garantir tant la seva pròpia seguretat, com la del veïns contigus.

L'actuació administrativa municipal té la seva fonamentació en una de les finalitats de l'article 2 de la LDH i en especial la lletra c) que de forma literal diu: "*c) Garantir que els habitatges i els elements comuns dels edificis de què formen part compleixen els requisits de qualitat pertinents, fixar els criteris per a establir els requisits que han de complir les edificacions amb ús residencial amb relació a la cohesió social i al respecte al medi ambient i vetllar perquè l'entorn urbà en què s'integren sigui digne i adequat*".

Així mateix, l'article 22.1 de la LDH estableix que "*S'entén per qualitat d'un habitatge el conjunt de característiques i prestacions que un habitatge ha de tenir per complir eficientment la seva funció social, les quals s'han d'adaptar als estàndards de seguretat i confort adequats en cada moment*".

L'incompliment de la funció social de propietat és del propietari però atès que s'ha produït un ús irregular que comporta un risc evident, l'obligació d'actuar és, també de l'Ajuntament que ha de garantir la seguretat i protegir, per una banda, als ocupants de la finca en qüestió, i per l'altra, als veïns i titulars de finques contigües.

II. INICIAR EL PROCEDIMENT PER LA DECLARACIÓ D'INHABITABILITAT DE L'EDIFICI UNIFAMILIAR EN TESTERA DEL PASSATGE [REDACTED] DE VIC.

Iniciar el procediment per la declaració d'inhabitabilitat de l'edifici unifamiliar del passatge de [REDACTED], [REDACTED], d'aquesta ciutat.

L'article 33 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, reguladora del Dret a l'Habitatge (LDH) defineix la declaració d'inhabitabilitat i diu de forma literal: "*En els casos en què la utilització de l'habitatge comporti un perill per a la seguretat o la salut de les persones, sens perjudici de les mesures urgents de desallotjament que s'hagin d'adoptar, l'Administració competent pot declarar inhabitable l'edifici afectat. La declaració es pot fer amb caràcter provisional i cautelar, mentre s'esbrina l'abast del deteriorament, d'acord amb el que estableix la legislació del procediment administratiu. En funció de la gravetat del deteriorament i de la consegüent possibilitat de rehabilitació, l'Administració ha d'adoptar les mesures d'intervenció establertes per aquest títol que siguin més adequades*".

D'acord amb l'informe obrant a l'expedient, aquest risc és més que evident, atès l'estat actual de la terrassa. El forjat de la terrassa es troba en tan mal estat que hi ha un risc



imminent d'esfondrament i els ocupants de l'habitatge en segueixen fent ús, malgrat se'ls hi ha advertit del risc per a la seva seguretat.

III. EFECTES DE LA DECLARACIÓ D'INHABILITAT UN COP DETECTADA LA MANCA DE SEGURETAT: ARTICLE 111 DE LA LDH REGULA LA CLAUSURA D'IMMOBLES.

Un cop acreditada la situació de risc a les persones i declarada la inhabilitat, és d'aplicació l'article 111 de la LDH que regula la clausura d'immobles i que de forma literal diu:

"1. L'autoritat competent de la Generalitat o de l'ens local pot ordenar la clausura d'un immoble si se'n comprova la manca de seguretat per a l'ús de residència de persones.

2. La mesura de clausura d'immobles només s'ha d'adoptar amb l'advertiment previ a la propietat i amb l'audiència als ocupants legítims, excepte en cas de perill imminent, i després d'haver utilitzat les ordres d'execució previstes per a aconseguir-ne la rehabilitació i l'adequació a les condicions d'habitabilitat, sempre que aquesta sigui possible.

3. En el cas que hi hagi ocupants als immobles, la resolució de clausura ha de preveure'n el real·lotjament, provisional o definitiu, i ha de determinar a qui correspon assumir-ne la càrrega, segons els diferents supòsits regulats per aquesta llei i la legislació aplicable."

En el present cas, la declaració d'inhabilitat, clausura i precintament de l'edifici unifamiliar del passatge de [REDACTED], [REDACTED] de Vic es justifica pel fet que consta un informe que posa de manifest la manca de seguretat pel risc d'esfondrament.

Amb el coneixement de la situació de la finca, es genera una veritable obligació jurídica d'actuar, doncs és l'Ajuntament l'administració amb competències en matèria d'habitatge i les mesures són tendents a evitar danys als propis ocupants o tercers.

És en aquest extrem que l'administració guiada pels eixos essencials de l'ordenament jurídic (art 25 de la Declaració Universal de Drets Humans de 10 de desembre de 1948, art 11 del pacte internacional dels Drets Econòmics Socials i Culturals, arts 103.1, 9.2 i 1, CE) ha de ponderar els béns a protegir i, en el present cas, en sorgeix un per sobre dels altres: la garantia d'assoliment de les condicions mínimes de vida digne de qualsevol persona amb les degudes condicions de qualitat del parc immobiliari i que exigeix l'article 22.1 de la LDH. En definitiva, adoptar les mesures adients per tal que, passi el que passi, es garanteixi que ningú viu en condicions de manca de les condicions de seguretat i salubritat mínimes per a tot immoble destinat a la residència de persones.

El present expedient té la seva fonamentació en la LDH i més en concret en els articles 3, 33, 41 apartats 2 i 3, 41 apartats 2 i 3, i 44.3 pel que fa a la intervenció immediata sobre les finques.

IV. MESURA CAUTELAR DE DESALLOTJAMENT PER EVITAR EL RISC DE DANYS ALS OCUPANTS I A TERCERS.



És en aquest extrem que l'administració guiada pels eixos essencials de l'ordenament jurídic (arts 103.1, 9.2 i 1 CE) ha de ponderar els béns a protegir i en el present cas sorgeix un per sobre dels altres: la seguretat en les persones, la tutela de les vides dels ocupants que viuen a l'edifici citat i la tutela de les vides dels ocupants de les finques veïnes. En definitiva, l'administració ha d'adoptar les mesures adients per evitar el risc que per a qualsevol persona comporta l'actual situació de l'edifici.

El present expedient té la seva fonamentació en la LDH i més en concret en les articles 2, 3, 22, 33 i 111, que, com s'ha dit anteriorment, regula la possibilitat d'ordenar la clausura d'un immoble si se'n comprova la manca de seguretat per a l'ús de residència de persones, mesura que s'ha d'adoptar amb l'avertiment previ a la propietat i amb l'audiència als ocupants legítims, excepte en cas de perill imminent.

Aquests fets obliguen a l'administració a iniciar la tramitació de l'expedient de declaració d'inhabilitat de l'edifici i a dictar una mesura cautela que preservi la seguretat de les persones, ocupants principalment garantint que no s'utilitzi la finca en situació de risc objectiu.

V. EN CAS QUE ELS OCUPANTS NO S'AVINGUIN AL DESALLOTJAMENT VOLUNTARI ÉS D'APLICACIÓ L'ARTICLE 8.6 DE LA LLEI 29/1998, DE 13 DE JULIOL, REGULADORA DE LA JURISDICCIO CONTENCIOSA-ADMINISTRATIVA.

La desocupació de l'edifici s'adopta en aquest cas com una actuació urgent per evitar el risc per la seguretat de les persones que implica el destí de l'immoble al seu actual ús de residència de persones. Per tant, aquesta mesura cautelar constitueix un mandat d'obligat compliment que, en cas que no es pugi executar a causa de la oposició dels respectius ocupants dels habitatges requerirà, per poder-la fer efectiva, la intervenció dels Jutjats de l'orde contenciós-administratiu, en mèrits del previst a l'article 8.6 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la Jurisdicció contenciosa administrativa.

I vist l'informe proposat emès en compliment del que disposen els arts. 172.1 i 175 del Reial Decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals.

Per tot això, RESOLC:

PRIMER. Iniciar el procediment per la declaració d'inhabilitat de l'edifici unifamiliar situat al passatge de [REDACTED], [REDACTED], d'aquesta ciutat, i concedir un termini de DEU dies d'audiència als ocupants, així com al propietari de l'esmentada finca amb posterioritat a la mesura cautelar que es detalla a continuació.

SEGON. Adoptar a l'empara de l'article 111 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, reguladora del Dret a l'Habitatge, i l'article 56 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, la MESURA CAUTELAR, d'impedir l'allotjament de les persones per manca de seguretat amb possibilitat d'extracció



per part dels ocupants de les seves pertinences, quan es tracti d'elements personals o béns fungibles. L'actuació haurà de realitzar-se en hores diürnes i respectar el criteri de mínima intervenció i proporcionalitat garantint en tot cas que els ocupants seran atesos de conformitat amb el Departament de Benestar i Família de l'Ajuntament. Aquesta mesura haurà d'aixecar-se o ratificar-se en el termini de 15 dies posteriors a la seva notificació als interessats. Caldrà adoptar totes les mesures necessàries per la seva efectivitat, fins, i tot, cas de ser necessari, l'autorització judicial per l'entrada en l'edifici referit, a l'empara del previst a l'article 8.6 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, pel que es va aprovar la Llei reguladora de la Jurisdicció Contenciosa-Administrativa.

TERCER. Ordenar als serveis municipals, amb l'assistència, si s'escau, de la Guàrdia Urbana i del cos de Mossos d'Esquadra, el desallotjament immediat i el precinte de tots els seus departaments.

QUART. Ordenar al senyor [REDACTED], en qualitat de propietari de l'edifici situat al Passatge de [REDACTED], [REDACTED], que en el termini a comptar des del dia següent al de la data de notificació del present decret, executi les següents actuacions:

1. De forma immediata i urgent, un cop desallotjat l'edifici, i **en el termini màxim de 24 hores**, executi les actuacions següents:
 - Tapiar les entrades de l'edifici per evitar l'accés de les persones.
2. **En el termini màxim de 10 dies** s'ha d'enderrocar el forjat de la terrassa sota la supervisió tècnica corresponent i protegir la porta balconera de la cuina per on s'hi accedeix.

Un cop s'hagi enderrocat el forjat de la terrassa s'haurà de sol·licitar la llicència d'obres per a la seva reconstrucció a la qual s'hi adjuntarà el projecte tècnic corresponent.

CINQUÈ. Prohibir qualsevol ús d'habitatge, en l'immoble precintat, advertint que l'incompliment d'aquesta prohibició comportarà, a més de les actuacions penals oportunes per la possible comissió d'un delictes de desobediència a l'autoritat, el desallotjament immediat dels ocupants amb o sense títol, com a mecanisme d'execució forçosa de la present resolució.

SISÈ. Ordenar a la persona propietària de l'immoble a que, si s'escau real·lotgin, a la seva costa i en un termini màxim de 10 dies i al seu càrrec als ocupants que han de ser desallotjats amb caràcter temporal o definitiu i també que, si s'escau, tapiï de l'edifici valorat en el present cas en 800 euros sense IVA, efectuant advertiment previ de l'execució forçosa d'aquesta ordre en cas d'incompliment, mitjançant la seva execució subsidiària per part d'aquest Ajuntament, prèvia la liquidació provisional de les despeses esmentades, que seran



liquidades provisionalment a reserva de la seva liquidació definitiva a l'empara del previst a l'article 127 del decret 64/2014, de 13 de maig, pel que es va aprovar el Reglament de Protecció de la Legalitat urbanística. D'acord amb el previst a l'art 113.2 de la Llei 18/2007, en cas d'incompliment de les ordres d'execució que continguin les mesures necessàries per corregir la utilització o situació anòmales podran imposar les multes coercitives per a la seva execució forçosa, reiterades per lapses de temps que siguin suficients per complir el que s'hagi ordenat.

SETÈ. En cas d'oposició al desallotjament sol·licitat, es procedirà a sol·licitar si s'escau, autorització d'entrada en domicili als Jutjats Contenciosos Administratius de Barcelona per fer efectiva la mesura cautelar de desallotjament.

VUITÈ. Ordenar als serveis municipals que comptabilitzin el cost de la intervenció, incloses les despeses d'emergència social esmentades en el punt SISÈ (que si convé efectuarien els serveis de Benestar i Família, en funció de la situació personal dels desallotjats) i requerir a la propietat per tal que les facin efectives, a l'empara del previst a l'article 127 del Decret 64/20214, de 13 de maig, pel que es va aprovar el Reglament de Protecció de la Legalitat urbanística.

NOVÈ. Notificar aquest decret a la propietat i als ocupants; i donar-ne trasllat a la Guàrdia Urbana, al departament de Benestar i Família, al Servei de Mediació, al departament d'Habitatge i a l'Organisme Autònom Xarxa de Serveis Urbans de l'Ajuntament de Vic.

Ho mana i signa l'alcalde, en la data i hora que consta a la signatura, i en dona fe la secretària.

Firmat electrònicament per:
L'alcalde, p.d. la 4a tinenta d'alcaldia
Elisabet Franquesa Roca
27-08-2025 10:07

Firmat electrònicament per:
La secretària
Montserrat Freixa Costa
27-08-2025 10:53