

**HABITATGE BUIT I ALTRES SITUACIONS ANÒMALES DEL PARC D'HABITATGE.  
DIAGNOSI I ESTRATÈGIES D'ACTUACIÓ  
EL CAS DE MOLINS DE REI.**

**Part I INFRAHABITATGE**

**Redacció**

Pilar Garcia Almirall, Catedràtica de la Universitat Politècnica de Catalunya ETSAB  
Aina Garrido Durán, Estudiant d'arquitectura ETSAB  
Jose J. Martínez Roig, Estudiant d'arquitectura ETSAB

**Gestió**

Albert Terrones Ribas, Sociòleg  
Ana Garcia Masiá, Sociòloga  
Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

octubre 2015

**Equip redactor:**

Pilar Garcia Almirall Catedràtica de la Universitat Politècnica de Catalunya

Aina Garrido Durán Estudiant d'arquitectura ETSAB

Jose J. Martínez Roig Estudiant d'arquitectura ETSAB

**0. INTRODUCCIÓ****Part I INFRAHABITATGE**

1. Anàlisi
  - 1.1. Concepte d'infrahabitatge
  - 1.2. Metodologia d'estudi
  - 1.3. Fonts d'informació: descripció i anàlisi
  - 1.4. Delimitació del perfil i àmbits
2. Diagnosi i propostes
  - 2.1. Avaluació i interpretació de les problemàtiques
  - 2.2. Definició de propostes
  - 2.3. Coherència entre altres polítiques d'habitatge (rehabilitació, millora, Regularització urbanística, ...)
3. Conclusions

## 1. Anàlisi

Aquest estudi s'emmarca dins de l'encàrrec de la Diputació de Barcelona sobre l'habitatge buit i altres situacions anòmales del parc d'habitatge de Molins de Rei, realitzat a la Universitat Politècnica de Catalunya sota la direcció de la línia de recerca immigració, habitatge i ciutat del CPSV de la Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona. Aquesta part de l'estudi pretén realitzar una aproximació al tema de l'infrahabitatge partint de l'actual marc legislatiu, el desplegament de la llei pel dret a l'habitatge de Catalunya, del conjunt d'estudis, treballs, referències bibliogràfiques i de regulacions aplicables.

La problemàtica de d'infrahabitatge és un tema recurrent i consubstancial a la conformació urbana, social i econòmica de les ciutats com Barcelona<sup>1</sup> i la seva conurbació. Els moviments migratoris dels anys 20 varen portar associats el fenomen d'ocupacions irregulars d'edificacions, l'auto construcció, el barraquisme i el de la cohabitació a la ciutat de Barcelona. Si bé és uns anys més tard cap al 1950, quan es produeixen uns fluxos d'arribada massiva, és quan realment aquest fenomen tindrà possiblement la seva màxima expressió, desenvolupant-se el major nivell de creixements informals, barraques i del re lloguer, assolint l'infrahabitatge el màxim nivell. Un fet que es prolongarà en els anys de l'autèntica marea immigratòria dels anys de l'explosió urbana de les dues dècades posteriors.

Per pal·liar aquella carència d'habitatge es varen produir importants creixements i barris nous per facilitar l'accés a l'habitatge dels nousvinguts. Uns barris que varen néixer amb grans carències quan a espais d'equipament, infraestructures i demés. En l'actualitat gran part d'aquest parc ha tingut una renovació urbana i una millora del conjunt d'habitatges. No obstant això, els recents i acusats fluxos migratoris viscuts entre 2001-2008 han revifat una problemàtica que no ha estat resolta completament.

Les situacions d'infrahabitatge és una qüestió que afecta a una part del parc edificat, que no reuneix les condicions habitacionals adients per ser utilitzat com a habitatge i que requereix d'una actuació específica per tal de trobar solucions que resolguin aquestes situacions.

La bibliografia de referència<sup>2</sup> aporta unes línies d'anàlisi que han permès referenciar les situacions concretes dels problemes d'infrahabitatge basades en:

1. Una revisió sistematitzada d'estudis dels antecedents que en diverses èpoques han produït l'habitatge en pitjors condicions a Catalunya, aporten perfils dels àmbits, teixits i barris on s'han constatat casos d'aquestes situacions.
2. Aproximació a diferents fons d'estudi, caracterització dels habitatges del municipi entre d'altres fons d'informació relativa al cens d'habitatge i a dades del perfil constructiu

<sup>1</sup> Iglesias B. M. y Oyón J.L. (2012) "Las barracas y la infravivienda en la construcción de Barcelona, 1914-1950 Barracas. La Barcelona informal del siglo XX (MUHBA). Network for Strengthening the Informal City\_NSIC, en noviembre de 2012.

<sup>2</sup> INFRAHABITATGE A CATALUNYA (2003) Equip EARHA publicar per la Revista Scripta Nova <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146%28049%29.htm>

3. L'observació de camp i la identificació d'uns àmbits amb indicis d'infrahabitatge on s'aprecien actualment problemes greus relacionats amb l'habitatge. Dades que es contrasten amb entrevistes amb tècnics i persones de l'ens local per tal de corroborar les problemàtiques i la seva localització d'acord a les fonts documentals que disposen.
4. Una anàlisi contrastada i revisada pels tècnics ha servit per delimitar l'abast, la localització, establir una tipificació de l'infrahabitatge, i fer-ne una descripció a partir d'una primera aproximació de les dades aportades pels tècnics.

Entenent que l'infrahabitatge constitueix una problemàtica comú en bona part dels municipis de Catalunya l'orientació d'aquest estudi és el de determinar-ne l'abast i dimensió per al municipi de Molins de Rei.

L'anàlisi parteix de referents clarificadors sobre el perfil d'habitatge en les diferents etapes històriques: la invasió de terrenys per el barraquisme a partir dels anys vint; la densificació dels nuclis històrics en els trenta; els barris d'auto-construcció en parcel·lacions il·legals o ciutat jardí als quaranta; els polígons d'habitatge massiu que deriven en alguns casos en zones de conflicte social; aquests entre d'altres referents permeten establir una tipificació de l'infrahabitatge arrelat a l'àmbit d'acord a l'etapa constructiva i a la qualitat edificatòria.

Les metodologies d'estudi es van plantejar en primer terme segons les proposades per la Diputació de Barcelona. Tot i així, no ha estat viable utilitzar-les com a base degut a la complexitat i impossibilitat a l'hora d'aplicar-ho en el cas concret de Molins de Rei.

Per la referenciació dels àmbits de major probabilitat d'infrahabitatge s'han tingut en compte:

- Les etapes de consolidació del municipi
- Tipologia i qualitat de l'edificació
- Dinàmiques de millora, rehabilitació o substitució dels habitatges per incorporar les condicions d'habitabilitat dels habitatges adients
- O en el cas de creixements informals, regularització i incorporació de les infraestructures i serveis (urbanització, serveis).
- Àrees amb habitatge degradat per efecte del pas del temps i la manca d'un manteniment i conservació adient
- Les actuals directrius de planejament

Tots aquests aspectes urbans i constructius referents als habitatges, s'han de complementar amb d'altres de caire socio-residencial que afecten a aquests sectors que en alguns casos han estat els principals receptors dels col·lectius socials amb majors dificultats per resoldre les seves necessitats d'habitatge, en un context recent d'intensos fluxos migratoris, on es concentren col·lectius socials d'alta fragilitat econòmica aguditzada per l'etapa de crisi econòmica recent.

Amb aquest estudi es pretén aportar nou coneixement sobre les situacions d'infrahabitatge cara a poder avaluar polítiques de millora o actuació pública de rehabilitació o remodelació per eradicar aquells habitatges considerats irrecuperables.

En referència a les polítiques existents a Catalunya en matèria d'habitatge, els ajuts i les actuacions que s'estan posant en marxa per tal de cobrir les carències d'habitatge, el foment de l'actuació en la millora, rehabilitació i la dinamització del parc vacant. També es contempla la nova regulació com la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, que obre noves oportunitats d'actuació per atendre els problemes físics d'obsolescència funcional, en particular dels espais privats, d'habitatge, una línia nova que permet atendre situacions de degradació, d'infrahabitatge o d'abandó per falta d'actuacions preventives de manteniment i conservació, per part de la propietats i que atorga marges d'actuació subsidiària a altres agents com el propi ens local entre d'altres.

### 1.1. Concepte d'infrahabitatge

El problema d'infrahabitatge a la Catalunya de principis del segle XXI, és el d'aquells habitatges que per la seva antiguitat i deteriorament, es localitzen predominantment en els sectors urbans com nuclis històrics, barraquisme, cases barates, extensions suburbanes, passadissos privats, urbanitzacions marginals i polígons d'habitatge (barraquisme vertical).

Tradicionalment l'infrahabitatge s'ha donat en habitatges antics i deteriorats, tant per la seva baixa qualitat de construcció com per una degradació dels espais col·lectius dels edificis on s'ubiquen o de l'entorn on es troben i presenten un alt nivell d'inadequació física i social. Tot i això la definició d'infrahabitatge que realitza la nova Llei d'Habitatge 18/2007 podria donar peu a interpretar noves situacions ja que es refereix al *"Inmoble que, tot i que no té cèdula d'habitabilitat ni compleix les condicions per a obtenir-la, es destina a habitatge."*

En aquest sentit, s'identifiquen aspectes que afecten directament a les situacions d'infrahabitatge i que alhora generen diferents problemàtiques. Es poden destacar el mateix concepte d'infrahabitatge; l'habitabilitat, els problemes de manca de conservació i manteniment adequat, que afecten a la degradació pel pas del temps, o bé per l'ús inadequat, per sobre ocupació o d'altres i la problemàtica dels locals convertits o usats en forma d'habitatge.

Dins del concepte d'infrahabitatge es pot fer una diferenciació segons la situació sigui de caràcter estàtic o dinàmic. Parlem d'infrahabitatge "estàtic" quan és un immoble que no compleix les condicions per a utilitzar-se com a habitatge, ni les podrà complir mai. En canvi, parlem d'infrahabitatge "dinàmic" quan és un immoble que actualment no compleix les condicions per a utilitzar-se com a habitatge, però que les podrà complir mitjançant les oportunes actuacions de rehabilitació, legalització, etc. Els immobles que corresponguin al concepte "dinàmic" hauran de ser objecte o bé de polítiques de rehabilitació o bé de regularització urbanística. Els que corresponen al concepte "estàtic" són els que considerarem infrahabitatges en condició irreversible, i per tant, hauran de ser objecte d'altres polítiques d'habitatge.

Concretament, en el cas de Molins de Rei, s'ha abordat la delimitació de zones a partir d'un anàlisi de caracterització de l'habitatge contrastat amb la informació documental que disposen els tècnics sense que s'hagi pogut arribar a provar una distinció entre uns perfils clars d'infrahabitatge "dinàmic" o "estàtic" de manera individualitzada, si bé s'ha fet una aproximació atenent a les característiques i coneixement tècnic dels

habitatges d'aquelles situacions més acusades que es produeixen sovint en àmbits afectats pel planejament sense oportunitats de readequació.

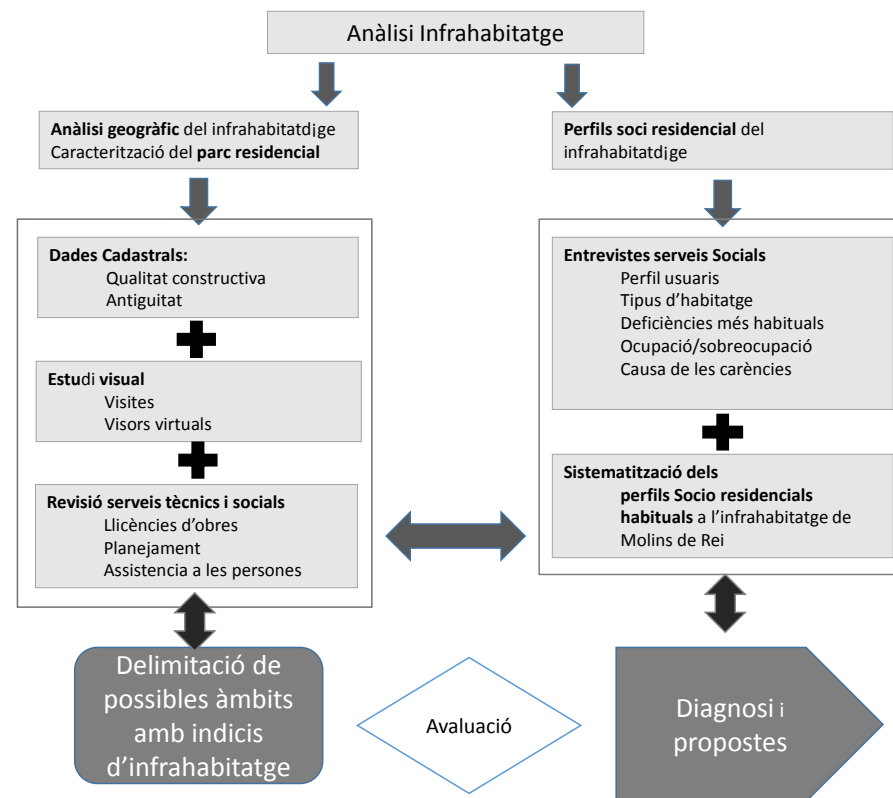
En general, aquests àmbits han estat vinculats des del seu origen a l'acolliment de diverses onades migratòries que han experimentat els pobles i les ciutats de Catalunya des de la segona meitat del segle XIX fins a l'actualitat, i a d'altres col·lectius com la gent gran amb pocs recursos econòmics i sectors socials en situació de vulnerabilitat.

### 1.2. Metodologia d'estudi

En aquest apartat s'estableix la metodologia adient per a elaborar una anàlisi de les situacions d'infrahabitatge a partir de la seva definició conceptual d'acord amb la normativa vigent. La metodologia prèviament definida per la Diputació de Barcelona, havia de basar-se en les fonts secundàries, això no obstant donat que l'actual informació del Cens 2011 presenta molts inconvenients per ser una base adient per detectar àmbits reduïts (blocs, parcel·les o illes) susceptibles de contenir infrahabitatge en el cas del municipi de Molins de Rei l'agregació de la informació no ho fa possible. L'extensió de les unitats censals reuneix en una mateixa unitat tipus edificats excessivament diferents en tipologia, qualitat i edat d'edificació, això fa poc fiable el resultat. Tanmateix, alguns dels camps d'informació pel que fa al cens d'habitatge no està completament informat fet que s'ha constatat en diferents estudis de l'Àmbit Metropolità i també en els estudis previs que s'han realitzat a Molins de Rei. Tot això apunta a la necessitat de replantejar la metodologia plantejada d'inici per a la Diputació de Barcelona.

La nova metodologia assajada en aquest estudi es fonamenta en l'experiència en l'estudi, caracterització i tipificació del parc residencial per a diferents objectes d'estudi de l'equip redactor, s'ha definit així una nova metodologia que incorpora en part el coneixement en el tractament de dades relatives a l'espai residencial. S'estableix el procés metodològic dual que té per objecte d'una banda establir un anàlisi geogràfic per caracteritzar el parc edificat encaminat a deduir uns àmbits amb indicis d'infrahabitatge i d'altre s'analitzen els perfils soci residencials dels habitants en infrahabitatge de Molins de Rei.

### Esquema metodològic



#### A) Anàlisi geogràfic de l'infrahabitatge a partir de la caracterització del parc edificat:

- S'aplica un **anàlisi de la informació cadastral** amb totes les seves limitacions i cauteles (referent a la data d'actualització, la dificultat d'identificació precisa de locals realment d'habitatge, codis de qualitat relatius per tipus) que permet aportar un grau d'aproximació sistematitzada a tall d'edifici o parcel·la bastant acurat de la qualitat constructiva, antiguitat i d'altres. Cal indicar que si bé aquesta informació és força valuosa no és suficient per delimitar àrees susceptibles de contenir aquesta problemàtica.
- S'ha complementat amb **visites de camp** sobre el terreny i també fent consultes a través dels visors, cartografies i ortofotos. Tota aquesta informació ha permès visualitzar l'estat actual de l'edificació i copsar si hi han canvis respecte les dades cadastrals.
- S'ha fet una **revisió amb els tècnics de l'ens local**, de llicències, d'urbanisme i de serveis socials, que ha servit per complementar aquest coneixement amb altres fonts d'informació. Aquesta revisió ha estat cabdal per identificar edificacions que han presentat expedients d'obres o denúncies de situacions de problemes constructius entre d'altres. No ha estat possible contar amb informació directe de visites directes o inspeccions tècniques d'edificacions, doncs els casos de perill que han requerit una visita tècnica ja han estat resolts i per tant s'ha optat per cercar informació per vies indirectes no invasives com

s'indica a continuació. Tota aquesta informació de caràcter qualitatiu i tècnic ha permès abordar aquesta problemàtica a través de tècniques interpretatives amb prou capacitat de descriure el fenomen, el seu abast i la dimensió geogràfica.

- B) **Perfil soci residencial** de l'infrahabitatge, com ja s'ha indicat no ha estat possible tenir informació directe dels perfils socials ni residencials dels infrahabitatges, no es recomanava la visita per part dels entrevistadors, aquesta és una funció que únicament poden exercir els tècnics municipals, motiu pel qual s'ha optat per arribar a conèixer algunes d'aquestes problemàtiques de forma indirecte, anònima i sense cap referenciació geogràfica. S'ha cercat el suport de serveis socials que han desplegat un mostreig dels perfils soci residencials dels ciutadans que ocupen habitatges en situacions més desfavorables a través d'una entrevista semiestructurada en la que es recullen algunes de les característiques del perfil social i carències principals dels habitatges:

- Aquest ha estat un punt rellevant per l'elaboració d'una **sistematització dels perfils socio residencials habituals** a l'infrahabitatge de Molins de Rei. És un tema necessari per tal d'entendre el fenomen i poder fer una aproximació a la diagnosi de la situació, l'avaluació i interpretació de les problemàtiques i la definició de propostes.

Aquesta no és exactament la metodologia proposada per la Diputació, s'ha dut a terme un procés més complexa amb la finalitat de situar el concepte d'infrahabitatge sobre el territori. Tanmateix, per abordar aquest anàlisi ha estat fonamental tenir pautes que permetessin identificar els creixements històrics que la bibliografia de referència ha identificat com a teixits on en diverses èpoques s'ha produït l'habitatge en pitjors condicions a Catalunya. En el cas de Molins de Rei s'identifiquen algunes de les principals tipologies d'habitatge d'aquestes etapes històriques que s'han contrastat amb les fonts de tècnics municipals per tal de copsar l'estat actual.

Cal destacar que l'estreta col·laboració i coordinació d'actuació que s'ha apreciat entre les diferents persones que conformen l'equip tècnic d'habitatge, serveis socials, urbanisme i edificació al Municipi de Molins de Rei ha contribuït enormement a la posada en pràctica d'una metodologia que pensem que permet fer una aproximació bastant afinada al fenomen de l'infrahabitatge del municipi. Malgrat tot, el resultat de l'estudi ha d'entendre's com una aproximació a uns àmbits amb indicis d'infrahabitatge, amb això el que volem indicar és que caldria fer un treball tècnic posterior, d'inspecció i revisió per tal d'afinar quines de les propostes d'actuació serien les més adients en cada cas.

### 1.3. Fonts d'informació: descripció i anàlisi

El Municipi de Molins de Rei consta, segons les dades IDESCAT, d'una Població (2014) de 25.152 habitants i una Superfície de 15,9 km2. Una primera aproximació al context general per l'estudi del Municipi pots extreure's de les dades de l'actual cens 2011 a partir del IDESCAT.

**Taula 1. Habitatges familiars. Per tipus. 2011**

Habitatges i llars	Baix Llobregat			Catalunya		
	Molins de Rei	Llobregat	Catalunya	Molins de Rei	Llobregat	Catalunya
	<b>Habitatges familiars. Per tipus. 2011</b>			<b>en %</b>		
Principals	<b>9.672</b>	299.739	2.944.944	84,63%	85,42%	76,23%
Secundaris	:	19.769	470.081		5,63%	12,17%
Buits	<b>1.129</b>	31.381	448.356	9,88%	8,94%	11,61%
Total	<b>11.428</b>	350.889	3.863.381	100,00%	100,00%	100,00%

Font: IDESCAT

Les dades generals indiquen que l'univers d'habitatge del municipi es de 11.428 habitatges dels quals s'identifiquen com a principals 9.672 i la resta 1.129 com a buits, una aproximació que suggereix alguna manca d'informació pel que fa a habitatges secundaris que no assoleixen cap tipus de representativitat la qual cosa sembla singular a la vista de la resta de dades de la comarca i del conjunt de Catalunya.

**Taula 2. Habitatges familiars principals. Per règim de tenència. 2011**

Habitatges i llars	Baix Llobregat			Catalunya		
	Molins de Rei	Llobregat	Catalunya	Molins de Rei	Llobregat	Catalunya
	<b>Habitatges familiars principals. Per règim de tenència. 2011</b>			<b>en %</b>		
De propietat	<b>7.407</b>	242.325	2.188.657	76,58%	80,85%	74,32%
De alquiler	<b>1.796</b>	42.467	582.701	18,57%	14,17%	19,79%
Otra forma	<b>469</b>	14.947	173.586	4,85%	4,99%	5,89%
Total	<b>9.672</b>	299.739	2.944.944	100,00%	100,00%	100,00%

Aquesta estadística mostra com el municipi de Molins de Rei no presenta una desviació excessiva respecte de Catalunya en referència al règim de tenença que és fonamentalment de propietat (en percentatge es situa en el 76% , front el 74% respectivament), però sí que és més representatiu el lloguer si s'analitza en relació al conjunt de la comarca ( es situa en 18.57% front els 14% respectivament).

**Taula 3. Habitatges familiars principals. Per superfície útil. 2011**

Habitatges i llars	Baix Llobregat			Catalunya		
	Molins de Rei	Llobregat	Catalunya	Molins de Rei	Llobregat	Catalunya
	<b>Habitatges familiars. Per tipus. 2011</b>			<b>en %</b>		
Principals	<b>9.672</b>	299.739	2.944.944	84,63%	85,42%	76,23%
Secundaris	:	19.769	470.081		5,63%	12,17%
Buits	<b>1.129</b>	31.381	448.356	9,88%	8,94%	11,61%
Total	<b>11.428</b>	350.889	3.863.381	100,00%	100,00%	100,00%

**Habitatges familiars principals. Per règim de tenència. 2011**

De propietat	<b>7.407</b>	242.325	2.188.657	76,58%	80,85%	74,32%
De alquiler	<b>1.796</b>	42.467	582.701	18,57%	14,17%	19,79%
Otra forma	<b>469</b>	14.947	173.586	4,85%	4,99%	5,89%
Total	<b>9.672</b>	299.739	2.944.944	100,00%	100,00%	100,00%

**Habitatges familiars principals. Per superfície útil. 2011**

Fins a 60 m2	:	57.021	538.966		19,02%	18,30%
De 61 a 90 m2	<b>5.522</b>	164.383	1.476.187	57,09%	54,84%	50,13%
De 91 a 120 m2	<b>2.106</b>	48.008	560.379	21,77%	16,02%	19,03%
De 121 i mes m2	<b>900</b>	30.327	369.412	9,31%	10,12%	12,54%
Total	<b>9.672</b>	299.739	2.944.944	100,00%	100,00%	100,00%

Font: IDESCAT

Aquesta estadística mostra que les dades de grandària dels habitatges no és un tema significatiu entre els habitatges del municipi, en la mesura que no sembla contenir dades rellevants d'habitatges reduïts, tot i que possiblement caldria revisar si aquesta qüestió no es refereix a la manca d'informació al respecte.

**Taula 4. Edificis destinats principalment a habitatge. Per estat de conservació**

	Molins de Rei			Molins de Rei		
	RMB	CAT		RMB	CAT	
Ruïnós	9	1.749	4.868	0,32%	0,37%	0,41%
Dolent	22	5.490	15.052	0,78%	1,16%	1,28%
Deficient	324	32.425	85.369	<b>11,52%</b>	6,85%	7,25%
Bo	2.457	433.564	1.072.032	87,38%	91,62%	91,06%
Total	2.812	473.228	1.177.321	100,00%	100,00%	100,00%

Font: IDESCAT. Cens Edificis 2011

L'estadística d'Edificis destinats principalment a habitatge. Per estat de conservació aporta una dada rellevant en l'orientació de l'estudi d'infrahabitatge per al municipi de Molins de Rei i és el punt que posa de relleu l'elevat nombre d'edificis en una situació de conservació deficient, uns 324 que signifiquen un percentatge de **11,52%** molt superior que la significació d'aquesta situació en d'altres municipis o en el conjunt de Catalunya que representen valors molt inferiors.

A la vista de les dades generals i dels treballs previs sobre habitatge s'ha tractat d'explorar si existeix alguna via d'anticipació al fenomen d'infrahabitatge des de serveis tècnics o d'altres serveis de l'ens municipal, i s'ha constatat que no té un coneixement previ que s'anticipi a aquesta problemàtica. En canvi, sí que el té a posteriori quan apareixen habitatges amb carències, i es produeixen situacions de perill per a les persones sovint alertats des de serveis socials, guàrdia urbana o els propis ciutadans veïns. Per tant, no es pot parlar de fonts d'informació pròpies on cercar aquestes dades, fins i tot les dades de cèdules d'habitabilitat no són del tot accessibles per l'ajuntament en l'actualitat. Per aquest motiu s'ha hagut d'estudiar des d'unes altres fonts; a partir de les característiques físiques dels habitatges, la quantitat d'incidències i informació a través de l'observació del manteniment exterior amb visites de camp i visors.

En primer terme, s'ha realitzat un test utilitzant una metodologia orientada al tractament de la informació cadastral relativa a unitats de local d'habitatge, estudiant l'antiguitat i avaluant els criteris generals que s'apunten en la legislació actual (Decret 141/2012, de 30 d'octubre d'habitabilitat, llei d'habitatge 18/2007) que han contribuït a identificar locals inadequats per l'habitatge (baixa qualitat constructiva, entre d'altres...).

Aquest primer test no ha resultat beneficiós des de les variables de dimensions de locals molt petits, donat que s'ha vist que hi apareixen tot tipus de locals i trasters que no són en realitat una unitat d'habitatge, el mateix s'ha succeït en identificar els habitatges sota rasant, on també resulta complex identificar l'alçada del local entre el nombre de plantes fet que no queda prou identificat pel que fa al parc d'habitatge. En canvi, ha resultat profitós l'ús de les variables de categoria constructiva i antiguitat.

En un segon pas ha consistit en contrastar-ho amb l'anàlisi de la informació obtinguda a través de l'observació de visites o de visors de la xarxa, que ens ha permès delimitar uns primers àmbits amb indicis de contenir infrahabitatge. Aquest punt de partida s'ha contrastat amb la informació aportada pels serveis tècnics de l'Ajuntament (d'urbanisme, d'habitatge, serveis socials i de llicències). A partir de les informacions aportades pels interlocutors municipals, sigui derivada de la constatació documental de situacions d'infrahabitatge, sigui per la percepció que tinguin de la seva existència en determinats àmbits urbans o situacions, i de les facilitades per les visites d'inspecció s'ha fet una primera delimitació d'àmbits amb indicis d'infrahabitatge distribuïts en dues categories: àmbits amb indicis d'infrahabitatge i àmbits afectats pel planejament. Entenent que en el primer cas es troben habitatges que s'han envellit però que probablement s'han mantingut i que requereixen d'una adequació més o menys important (assimilables al tipus dinàmic), mentre que entre el segon grup s'hi trobarien aquells habitatges que no han pogut tenir cap tipus d'actualització per afectació urbanística i per tant que

requereixen d'una intervenció de més alt nivell (que pot afectar en canvi en la morfologia, l'estructura, o el tipus d'ús), una adequació més important més assimilable al de tipus estàtic.

### 1.3.1. Descripció i anàlisi de les dades cadastrals

A partir de la base de dades del Cadastre, per reconèixer les característiques del parc edificat s'ha estudiat la base d'informació cadastral, específicament la base denominada "Construcció" on s'identifiquen de manera individualitzada tots els locals del municipi, i d'aquí s'ha extret una selecció dels locals destinats a habitatge d'entre el conjunt del parc edificat del municipi. En aquesta selecció s'estudien en total uns 15.394 locals d'habitatge, cal indicar que entre aquets es troben unitats de locals associats a habitatge que són en alguns casos trasters o locals. S'ha fet l'estudi dels paràmetres considerats com a propers a la identificació de l'infrahabitatge d'acord als referents bibliogràfics dels diferents estudis de referenciats.

De l'anàlisi de les dades de **locals amb ús destí d'habitatge** denota que les dades són prou solvents donat que en un 99.8 % els locals a més de tenir com a destí l'habitatge, han estat identificades amb **l'ús classe i modalitat residencial** d'acord al que s'estableix al quadre marc de les normes tècniques de valoració cadastral<sup>3</sup>, el que permet afirmar que realment amb petites inconsistències estem identificant habitatges (o superfícies annexes al mateix com en algun cas el traster vinculat a l'aparcament o al sota terrat).

Taula 1.5 Explotació de la base cadastral de locals per l'ús classe i modalitat residencial UCM

UCMC	Classe	Modalitat	Nombre de locals	en %
0111	Habitatge col.lectiu	Edificació oberta	1.579	10,26
0112	Urbà	En illa tancada	9.108	59,17
0121	Habitatge unifamiliar	Aïllada o Pareada	1.454	9,45
0122	Urbà	En línia o illa tancada	3.165	20,56
0131	Habitatge rural	Us exclusiu habitatge	53	0,34
Altres	Comercial..		35	0,23
Total			15.394	100

Font: elaboració pròpia a partir de la base de Locals de Cadastre

<sup>3</sup> Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el **cuadro marco** de valores del suelo y **de las construcciones** para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. [http://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-1993-19265](http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1993-19265)

Com a resultat de l'exploració de dades sembla clar que la major part de locals d'habitatges es troben en edificació col·lectiva 69,43% molt especialment en illa tancada 59,17%, la resta, aproximadament el 30%, són de tipus unifamiliar.

L'altre component del factor UCMC és la **categoria** que s'explora aquí de forma separada i que permet diferenciar els edificis d'habitatge de més alt nivell (0,1,2) de les de tipus mig com la 4 que s'emparella amb l'habitatge de protecció oficial de qualitat mitjana i per sota, especialment entre el 6 o 7, caldria identificar-los com habitatges de qualitat senzilla.

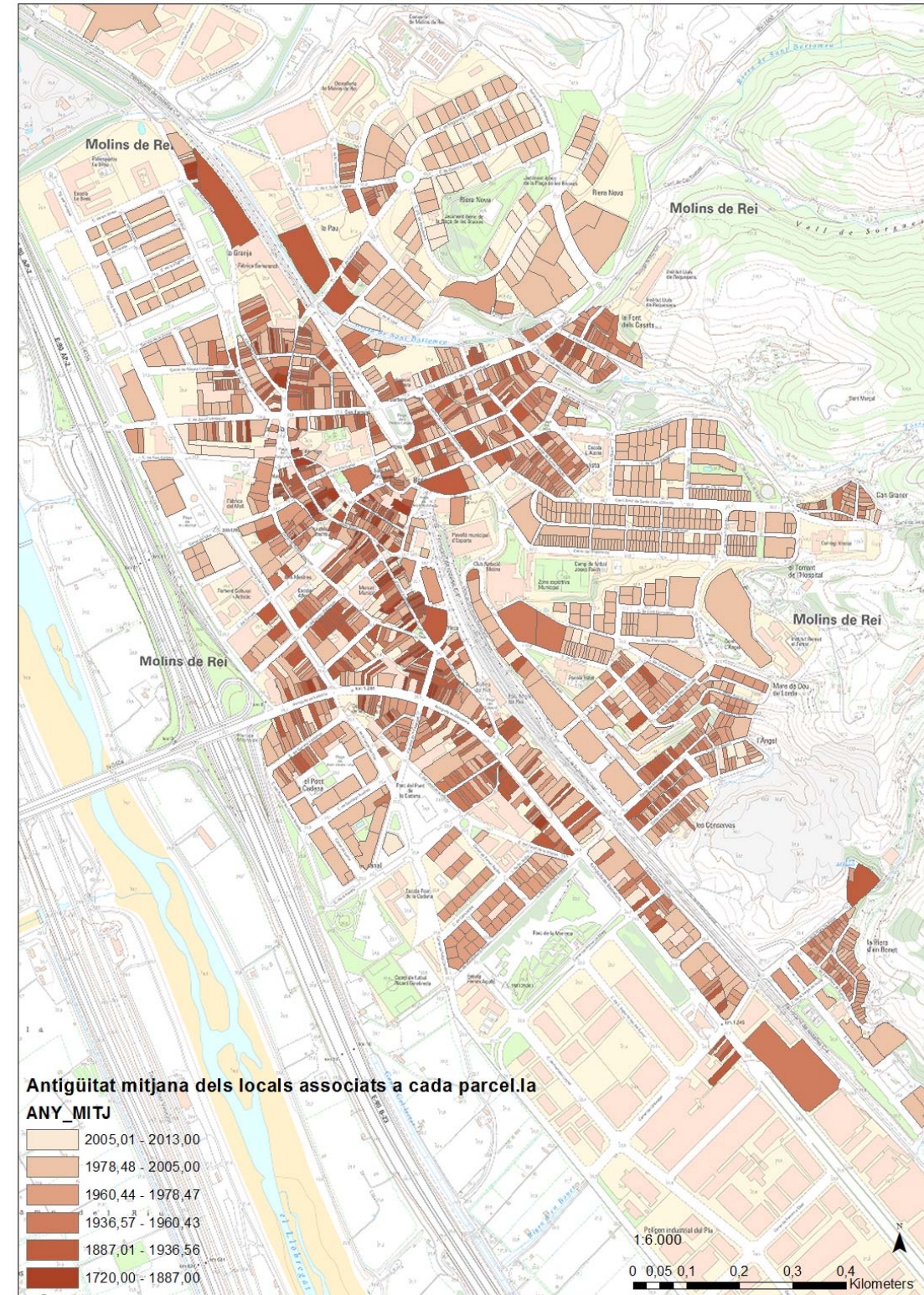
Existeix una diferència apreciable entre les dades d'habitatge del cens **11.428** i el nombre de locals d'habitatge cadastral **15.394**. Aquesta diferència rau en el fet que s'ha fet en aquesta explotació general dels locals d'habitatge cadastrals sense cap filtre. En cas d'excloure els habitatges menors de 35m<sup>2</sup> el nombre es redueix a 13.256 i si s'exclouen els menors a 60, es redueixen a 11.062 habitatges. En definitiva, cal indicar que el canvi metodològic en l'elaboració de les dades del cens produeix algunes singularitats en l'estudi territorial de les dades, com ho manifesten diferents investigadors en la matèria<sup>4</sup>.

Taula 1.6 Explotació de la base cadastral de locals per categoria

Categoria	Nombre de locals	en %
0	19	0,12
2	12	0,08
3	1.325	8,61
4	6.344	<b>41,21</b>
5	4.723	<b>30,68</b>
6	2.638	<b>17,14</b>
7	318	2,07
8	14	0,09
9	1	0,01
<b>Total</b>	<b>15.394</b>	<b>100,00</b>

Font: elaboració pròpia a partir de la base de Locals de Cadastre

Aquesta informació identifica un cert gruix d'habitatges en aquesta franja d'habitatge de qualitat senzilla que si s'emparella amb els anys transcorreguts des de la seva reforma o l'**antiguitat efectiva** com consta a la mateixa base podria aportar-nos cert criteri de selecció dels habitatges amb certa probabilitat de presentar carències.



<sup>4</sup> <http://www2.aq.upm.es/Departamentos/Urbanismo/blogs/re-hab/impacto-de-la-metodologia-del-nuevo-censo-de-poblacion-y-vivienda-2011-en-las-investigaciones-socio-urbanisticas/>



L'altre punt que s'ha explorat és el d'unitats de locals sota rasant que no tenen una significació excessiva i que representen en total uns 382 amb una representativitat de menys del 2,5% del total de locals. S'ha analitzat una mostra i s'ha descartat incorporar-lo com a criteri d'anàlisi d'índex d'infrahabitatge perquè s'ha comprovat que fonamentalment es tracte d'annexos trasters i d'altres, sovint en edificacions noves o semi noves. En la mateixa línia s'ha descartat utilitzar la superfície reduïda ja que és molt poc representativa i que sovint es refereix a annexos a l'habitatge.

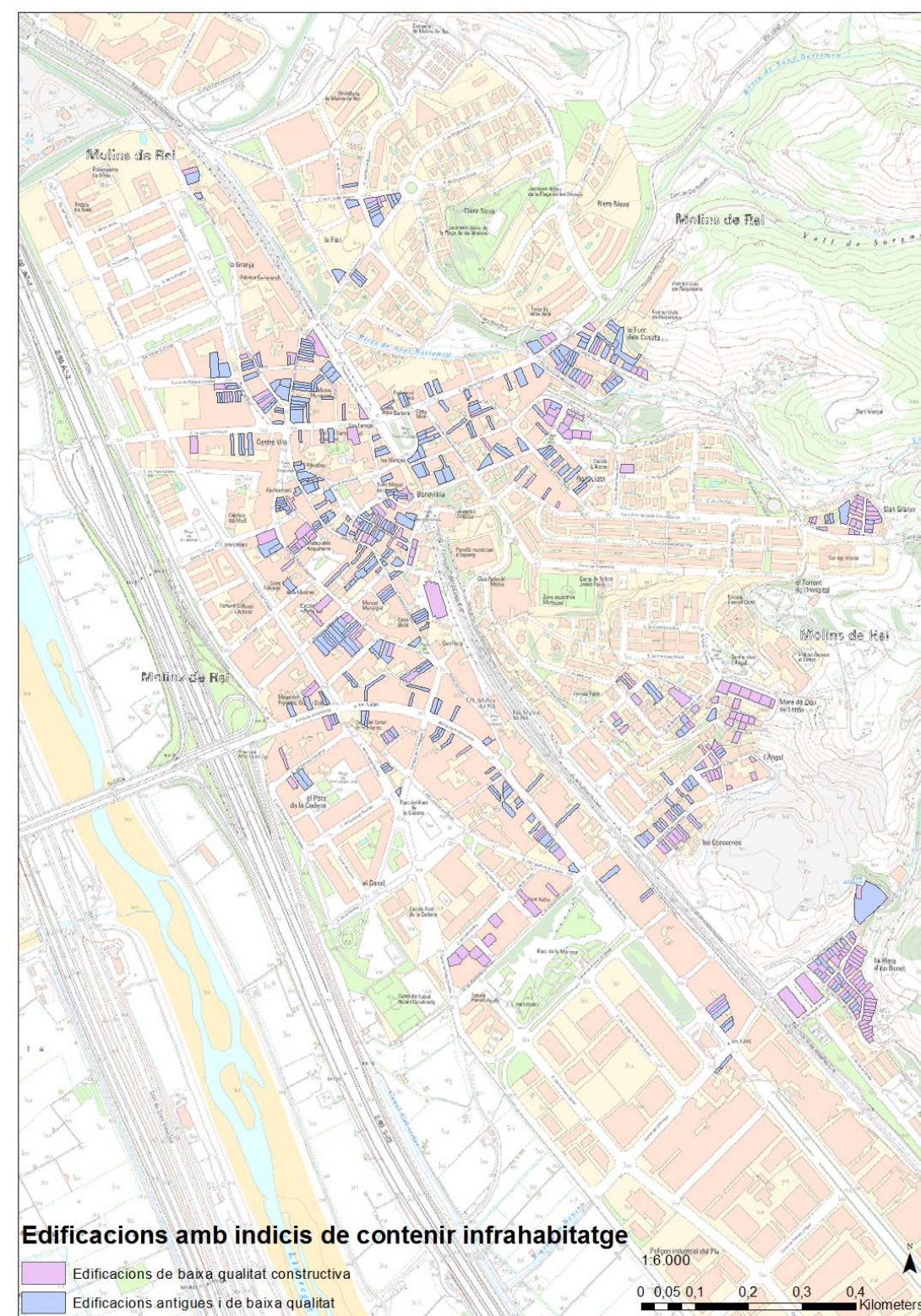
#### 1.4. Delimitació del perfil i àmbits

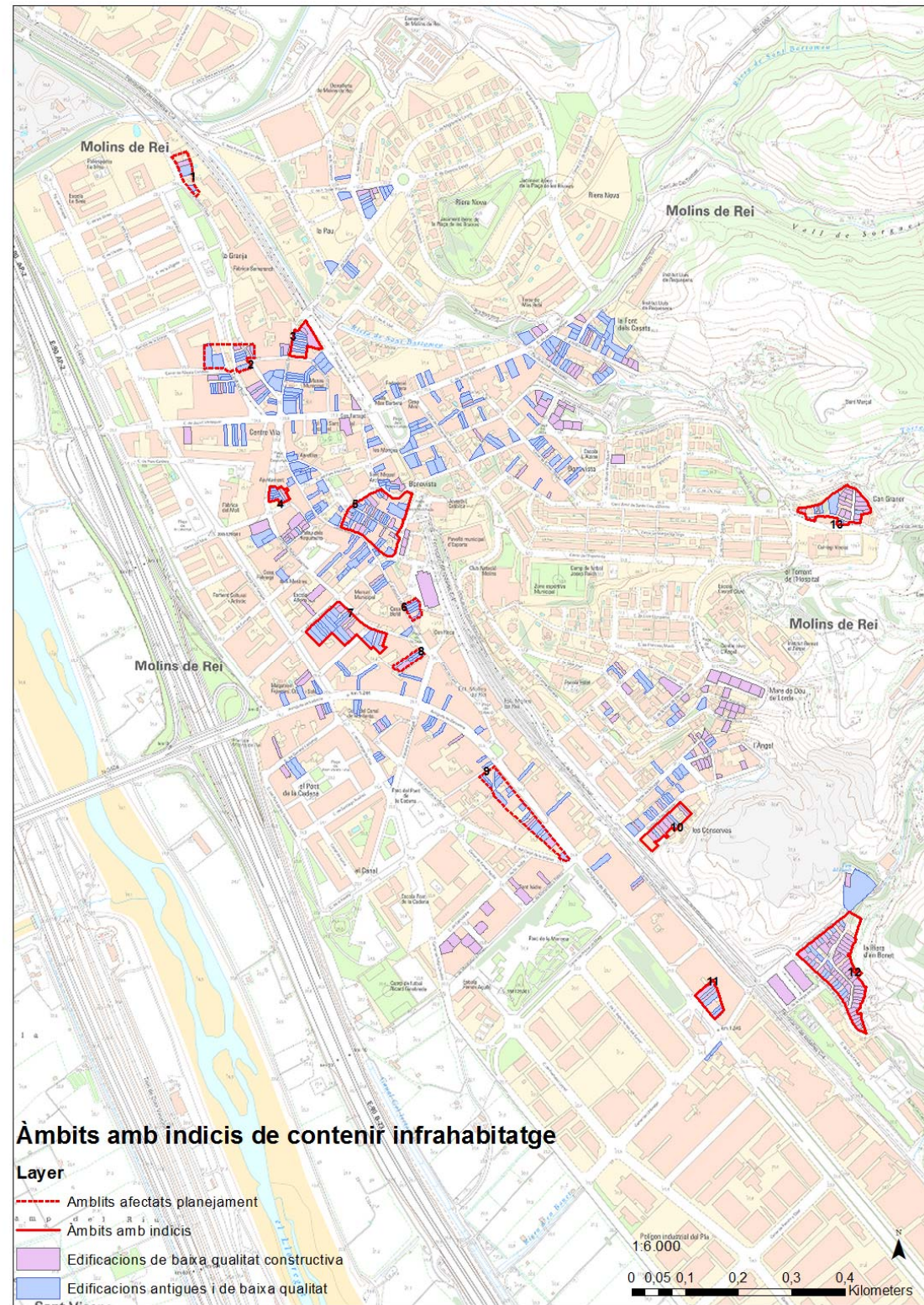
Continuant amb l'estudi de l'edificació a través de les dades cadastrals es poden identificar les edificacions que contenen un nombre més alt de locals de qualitat senzilla, s'han explorat de forma diferenciada els que tenen una antiguitat efectiva posterior al 1960 que són aproximadament unes 299 edificacions amb una antiguitat centrada als 1970 amb un gruix important entre 1960-80. Cal indicar que en anteriors estudis sobre el potencial edificable en teixits consolidats, una part rellevant de la substitució del parc es situava en l'edificació d'aquest període 1960-1980.

Un tema a abordar en posteriors estudis hauria d'afrontar amb major profunditat l'estat de l'edificació, el potencial edificable i la capacitat d'adequació d'aquestes edificacions, front les expectatives o necessitats residencials dels habitants, algunes d'aquestes condicions són les que s'estableixen en els estudis sobre intervencions de rehabilitació d'habitatge que tendeixen a explicar que en determinats casos per efecte de la baixa qualitat constructiva del parc fan poc viable la seva transformació, per contra altres edificacions històriques més antigues presenten un millor comportament front a la rehabilitació. Aquesta és una qüestió que requereix d'un estudi tècnic del conjunt d'edificacions que podrien tenir algun tipus de carència que caldrà corroborar sobre el terreny.

A partir de l'anàlisi de l'antiguitat i la categoria de l'edificació s'han definit uns àmbits temptatius que s'han anat perfilant sobre el terreny, en base a les deficiències observades, les imatges i a partir de la informació documental dels serveis tècnics relativa al tipus d'actuacions i millores realitzades, inspeccions tècniques per motius de problemàtiques a l'espai privat. S'han realitzat unes tres propostes que en cada reunió s'han anat perfilant i ajustant d'acord a les informacions que s'han anat reunint i contrastant.

Com a resultat s'han identificat 13 àmbits amb indicis de contenir infrahabitatge.





La caracterització de cada perfil d'àmbit:

1

Edificacions molt antigues <1800 de tipologia unifamiliar en filera Molt envellides i degradades Espais en desús. Al límit del sòl urbà del municipi i en situació de no consolidat

Es tracta d'un àmbit afectat pel PGM com a sector industrial en transformació de Can Samaranch i Can Malvehy.



2

Edificacions antigues <1960 tipologia unifamiliar en filera i plurifamiliar. Envellides i degradades Solars buits i en construcció.

Es tracta d'un àmbit afectat PGM d'alineació de vial, en el que es preveu el manteniment residencial.



3

Edificacions antigues <1960 tipologia unifamiliar en filera i plurifamiliar. Envellides i degradades

Es tracta d'un àmbit que manté les edificacions antigues i que no ha sofert una adequació recent.



4

Edificacions antigues <1950 de tipologia unifamiliar en filera Envellides i degradades. Habitatges en condicions constructives i habitacionals deficientes

Es tracta d'un àmbit afectat pel PGM el **Racó de Margarida Xirgu** i que el PE de Patrimoni Arquitectònic el vol rescatar per la significació del edificis parcialment.



5

Edificacions antigues i més modernes  
Tipologia unifamiliar en filera i plurifamiliar. Presenta alguns espais obsolets i d'altres més actualitzats  
Habitatges molt antics i en desús.

Es tracta d'un àmbit molt central del municipi on s'aprecien signes d'espais obsolets que requereixen d'una transformació de millora pel que fa a l'habitatge.



7

Edificacions antigues 1930 -1950 de tipologia plurifamiliar  
Aparents signes d'envelliment  
Es coneixen casos d'infrahabitatge, degut a la forma de les parcel·les falta ventilació segons Serveis Socials.

Es tracta d'un àmbit que manté les edificacions antigues i que no ha sofert una adequació recent.  
Aquest és un àmbit que té una condició d'infrahabitatge dinàmic.



6

Edificacions antigues <1940 tipologia unifamiliar en filera envellides i degradades, habitatges sense habitar i amb deficiències estructurals. Es tracta d'un àmbit consolidat afectat de vial

Una zona en transformació dels Horts de Can Roca d'acord amb el PE de millora urbana dels Horts de Can Roca que té una dinàmica lenta per la dificultat de gestió.



8

Edificacions molt antigues < 1920  
Tipologia plurifamiliar en origen  
Presenta espais obsolets  
Edifici en molt mal estat de conservació, com a masoveria urbana

Es tracta d'un àmbit qualificat de **zona de renovació urbana en transformació de l'ús** (Clau 17-6) cap a zona verda (parcs urbans). El PE de Patrimoni Arquitectònic planteja mantenir els edificis.



9

Edificacions antigues de principis del segle XX . De tipologia plurifamiliar, unifamiliar en filera, naus industrials i solars buits. Envel·lides i degradades, algunes en desús . Es tracta d'un àmbit afectat per un MPGM que es va denegar.

Actualment està pendent d'una MPGM que segregará el front de l'Av. Barcelona i el del c. Josep Folqué amb els paràmetres edificatoris de la clau 13b. La resta, antiga fàbrica de Can Coll, es mantindrà com a PAU a desenvolupar.



10

Edificacions unifamiliars i plurifamiliars dels anys seixanta. Presenta alguns espais obsolets i d'altres més actualitzats. Habitatge d'auto-construcció, alguns en estat deficient.

Es tracta d'un àmbit perifèric que està a tocar d'una nova transformació, Les Guardioles. Bona part dels habitatges es mantenen en origen. Requereix de millora pel que fa a l'habitatge.



11

Edificacions antigues entre 1920 i 1960 .Tipologia unifamiliar en filera i plurifamiliar. Presenta alguns espais obsolets i d'altres més actualitzats. Habitatges unifamiliars en molt mal estat de conservació i en

Es tracta d'un àmbit al límit amb la zona industrial, alguns espais han quedat obsolets.



12

Edificacions d'entre 1960-1980 Tipologia unifamiliar en filera i plurifamiliar. És una zona de topografia abrupta amb dificultats d'accessos i un cert envelliment. Majoritàriament auto-construcció molt antiga. Actualment en un estat deficient .

Es tracta d'un àmbit molt consolidat que té edificacions obsoletes i d'altres més ben conservades, s'observen alguns edificis que requereixen d'una transformació



13

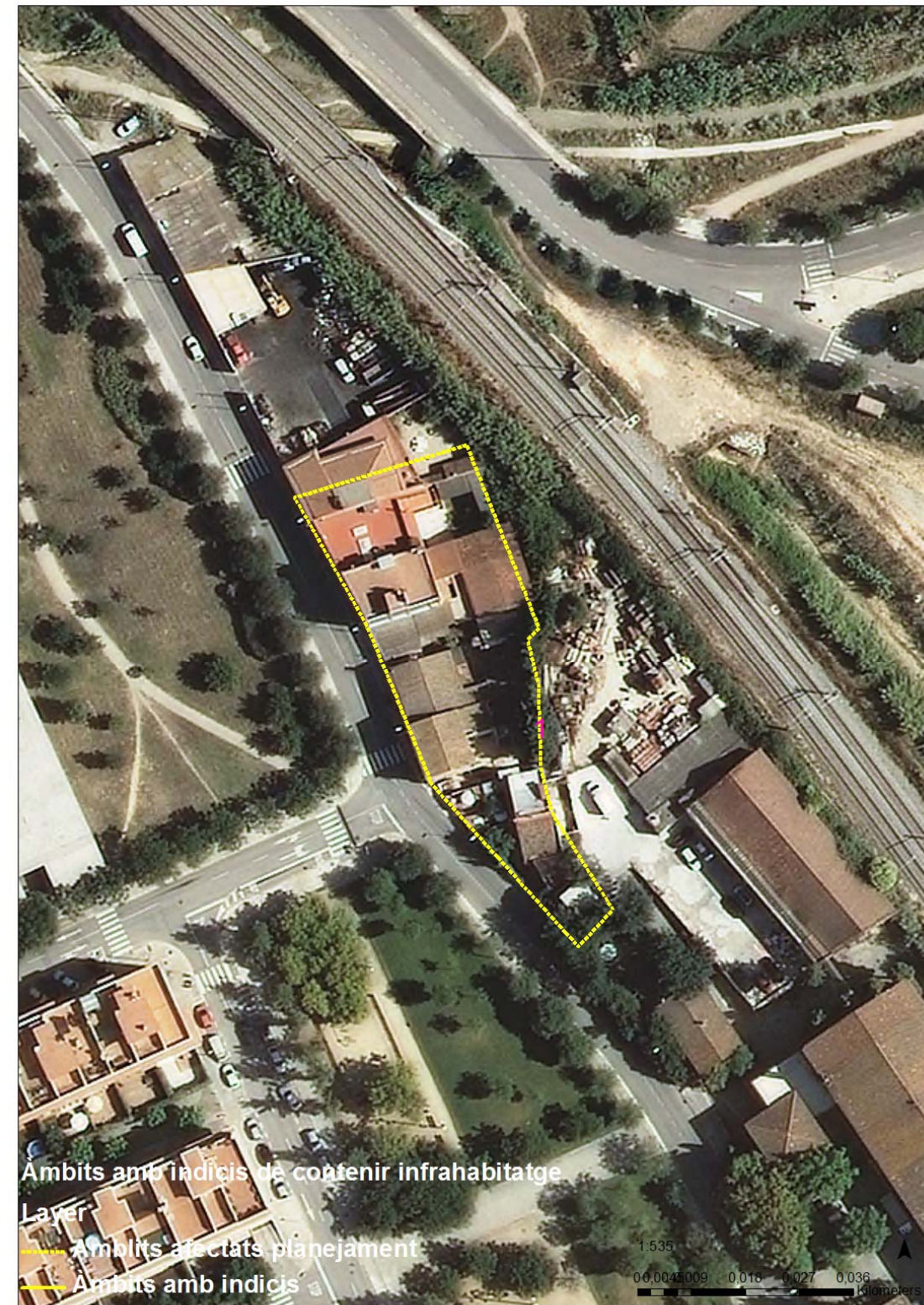
Edificacions antigues 1950-65 Tipologia unifamiliar en filera i alguna plurifamiliar. Presenta espais obsolets i d'altres més actualitzats . Coexisteixen auto-construccions molt antigues amb altres molt noves.

Es tracta d'un àmbit que prové d'un assentament informal i tot i que s'ha urbanitzat recentment, alguns edificis s'haurien de millorar pel que fa a l'habitatge. Encara hi ha zones pendents de completar l'urbanització.

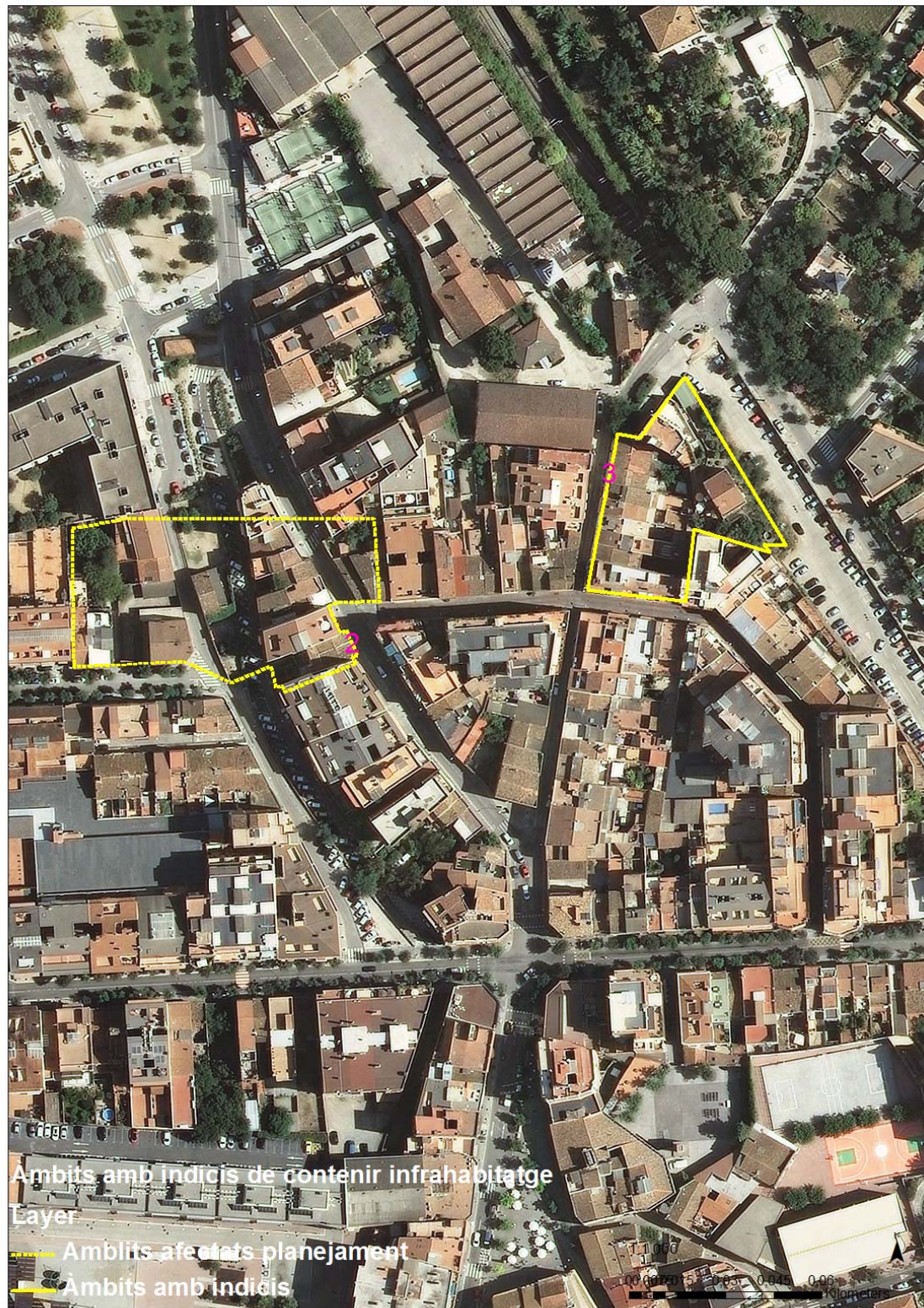




Àmbits amb indicis d'infrahabitatge



1. Can Samaranch – Can Malvehy



2 Carrer del Bruc - Anselm Clavé i 3 Can Samaranch



4 El Racó de la Margarida Xirgu - Plaça Pompeu Fabra i 5 Plaça de l'església – Sant Miquel



6 Els Horts de Can Roca; 7 Carrer Barraquer-Miquel Tort i 8 Raseta - La Creu

9 Can Coll





10 Les conserves – Pep Ventura



11 Avinguda Barcelona – El Pla ( Benzinera )

b



12 Riera Bonet



13 Can Graner

#### 1.4.2 Aproximació al perfil soci residencial dels infrahabitatges

Tal com s'ha expressat a la metodologia, no s'ha tingut accés directe a persones o situacions que permetin comprendre el fenomen a partir de dades d'aproximació als habitatges i a les persones. S'ha tractat de tenir una visió directa dels perfils socials i residencials dels infrahabitatges, de manera indirecte a través de les visites habituals dels serveis socials.

Evidentment es tracta d'una entrevista que ha donat a algunes d'aquestes problemàtiques de forma indirecte, anònima i sense cap referenciació geogràfica, i sense un punt de vista tècnic però sí amb un grau de coneixement molt professional sobre les formes de vida en habitatges amb diferents nivells de carències. S'ha cercat el suport de serveis socials que han desplegat un mostreig dels perfils soci residencials dels ciutadans que ocupen habitatges en situacions més desfavorables. S'han realitzat diferents reunions en les que s'ha orientat a les persones de serveis socials a identificar els punts més crítics de l'habitatge i les problemàtiques que habitualment es donen en habitatges que no compleixen amb els requeriments d'habitabilitat. Això ha permès que membres del propi servei seleccionessin una mostra dels casos amb situacions més crítiques i accedissin a l'habitatge. A la vegada, s'ha dissenyat una entrevista semi estructurada que ha facilitat que aquestes persones s'hagin dirigit a les llars i l'hagin omplert amb els continguts dels residents tenint en compte algunes de les característiques del perfil social i carències principals dels habitatges:

Composició Unitat de convivència

Accés a l'habitatge: Règim de tinença

Quant de temps porta en ella

Característiques de l'habitatge: Grandària, dormitoris, sala d'estar ventilació i llum natural, funcionament dels serveis, cuina, bany...

Principals problemàtiques : Esquerdes, sostres caiguts; Deficiències estructurals / constructives; Humitat, filtració, coberta; Serveis deficientes; Mala olor, manca de ventilació; Hi ha estances degradades; Residus, insectes, plagues; Deficiències en el tancament (forat a finestra, paret ...); Confort tèrmic inadequat (vol dir que no està ben aïllat)..

Tota aquesta informació ha estat recopilada a partir d'una entrevista i ha servit per l'elaboració d'una sistematització dels perfils soci residencials habituals a l'infrahabitatge de Molins de Rei. Aquest és un tema necessari per tal d'entendre el fenomen i poder fer una aproximació a la diagnosi de la situació, l'avaluació i interpretació de les problemàtiques i la definició de propostes.

Aquesta metodologia innovadora que ha dissenyat la UPC, s'ha realitzat com a primer tempteig d'aproximació a una realitat complexa amb la finalitat de situar algunes de les característiques socials dels habitants en el context de les carències funcionals de l'infrahabitatge.

De l'explotació de la mostra de les 21 entrevistes realitzades, es poden extreure algunes idees de caràcter general que expliquen els perfils socials i les carències habitacionals amb certes limitacions del contingut. Entre les llars entrevistades es diferencien dos grups; la meitat són llars unipersonals i la resta són unitats de convivència de 3 a 5 membres en la major part amb vincles familiars o de parentiu. Les llars unipersonals són majoritàriament d'homes sols, en general pensionistes, com la totalitat de les llars unipersonals de dones. Totes

elles són llars que disposen d'habitatge de lloguer, alguns de propietat i en algun cas cedit, amb una permanència llarga, alguns de més de 40 anys. Viuen en situació de vulnerabilitat en l'àmbit de l'habitatge, l'econòmic i social, entre d'altres. Els habitatges no disposen d'ascensor en general i presenten carències en alguns serveis (bany o cuina). L'estat de conservació es majoritàriament deficient, sovint amb humitat o filtració de coberta; esquerdes o sostres caiguts; deficiències en tancaments (forats, finestres trencades ..); i un nivell de confort tèrmic inadequat (per l'efecte de manca d'aïllament o sistemes de calefacció) el que es coneix com a pobresa energètica.

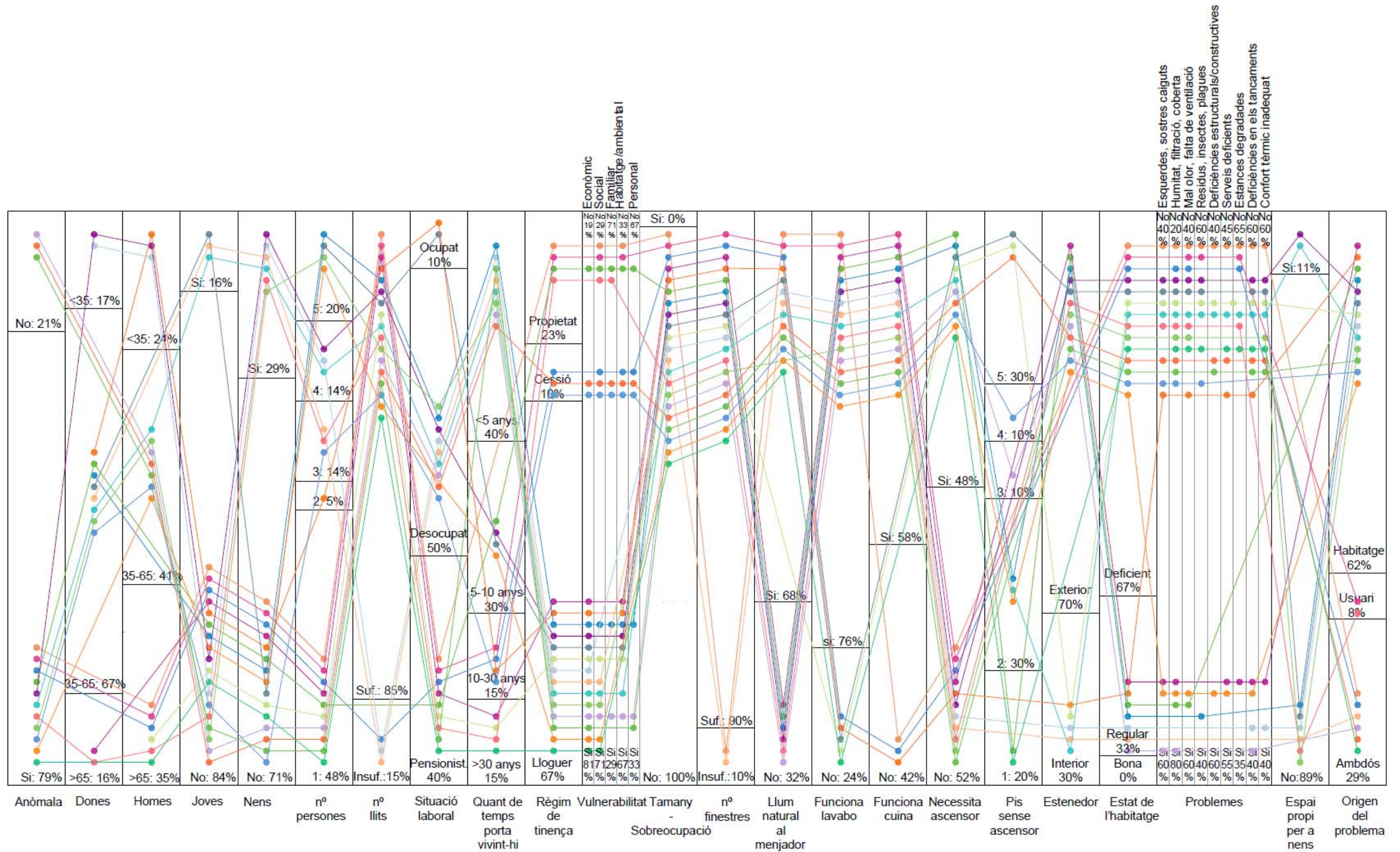
L'altre conjunt de llars on hi conviuen més persones són més diverses, parelles amb criatures o dones soles amb joves i nens o d'altres unitats de convivència compartint habitatge. Són llars on la situació de desocupació hi té un pes important. Sovint l'habitatge és de lloguer, sovint recent (no més de 6 anys). Entre aquests, també es donen situacions de vulnerabilitat però amb un clar predomini de l'àmbit de l'habitatge i l'econòmic. Els habitatges no disposen d'ascensor si bé no presenten gaires deficiències de funcionament dels serveis (bany o cuina). L'estat de conservació coincideix com l'altre grup i és majoritàriament deficient, sovint amb humitat o filtració de coberta; esquerdes o sostres caiguts; deficiències en tancaments (forats, finestres trencades ..); i un nivell de confort tèrmic inadequat.

En general, en tots dos grups, són llars de persones adultes, en pocs casos hi conviuen joves i nens. Tampoc sembla que es puguin identificar casos de sobre ocupació, doncs disposen de llits proporcionals a les persones i una dimensió de l'habitatge proporcionada als ocupants. Es tracta de llars amb escassos recursos on predominen persones desocupades i pensionistes. En situació de lloguer (o propietari pensionista) no sembla possible que s'ocupin del manteniment dels serveis (lavabos o cuines que no funcionen per complet). Els problemes de vulnerabilitat més comuns són de tipus econòmic, social i d'habitatge/ambiental.

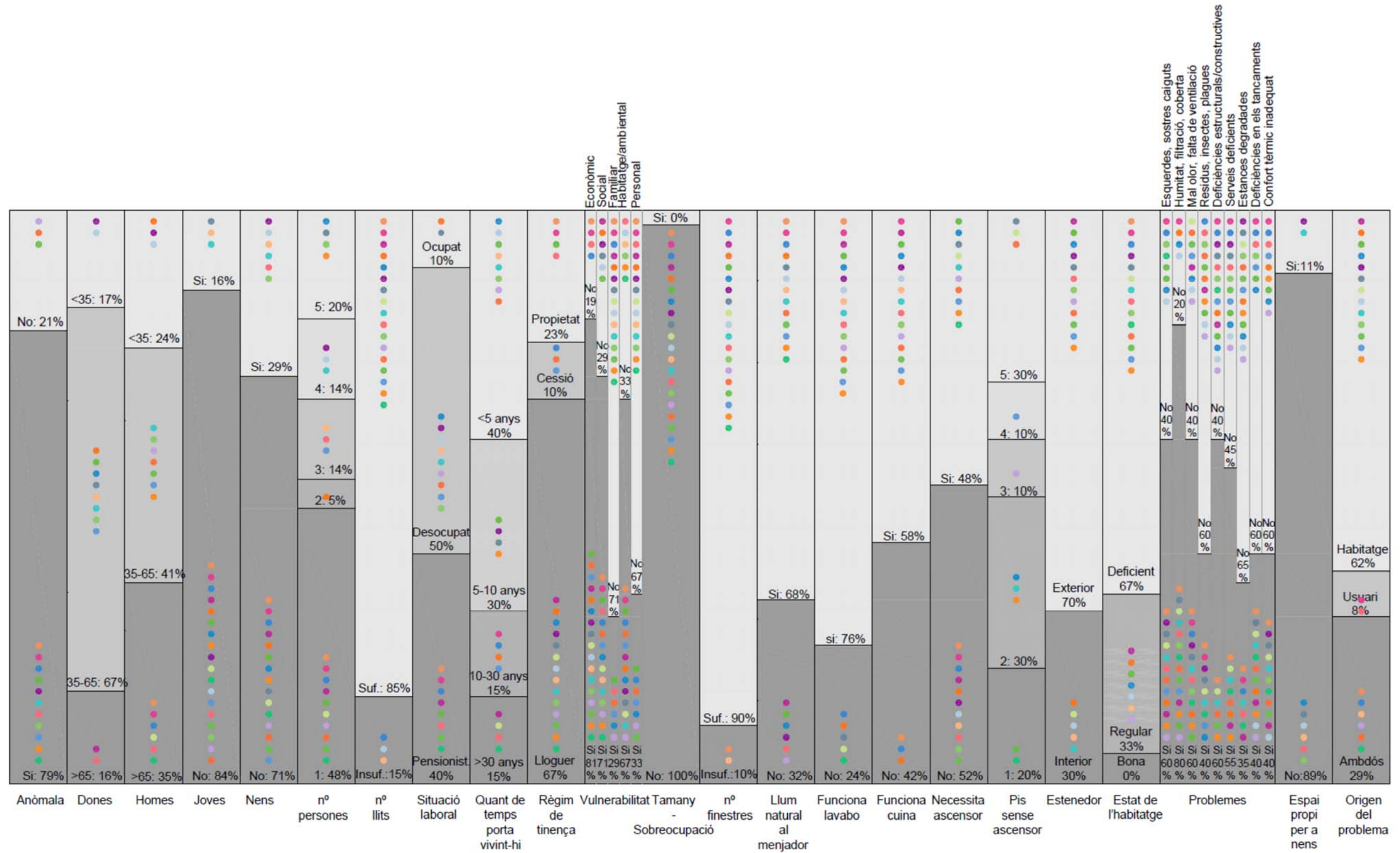
L'estat de conservació deficient és conseqüència de l'anterior, a l'igual que la manca d'ascensor en aquells habitatges on seria necessari per motius d'accessibilitat. Tanmateix, en els casos que hi ha criatures aquestes no disposen d'espai propi. En termes generals, la causa més habitual de l'estat deficient de l'habitatge és l'envelliment i falta de manteniment, propiciada per la manca de recursos econòmics i de vies clares de finançament en una població amb escassa solvència econòmica (de propietaris i llogaters), sovint amb dificultats per atendre les seves necessitats humanes com per ocupar-se de cuidar l'habitatge. Tanmateix, s'observen casos on s'identifica l'ús inadequat per part de l'usuari, són els casos d'acumulació de brossa i d'altres.

Aquesta informació aporta una primera visió d'un conjunt de llars que viuen en habitatges precaris o en una situació anòmala, és a dir, que no tenen unes prestacions i un funcionament adequat, el que s'ha d'entendre com el concepte que tècnicament s'identifica com a "unes condicions mínimes d'habitabilitat", malgrat caldria una inspecció tècnica que ho ratifiqués (per els tècnics autoritzats). Cal dir que s'extreuen algunes de les directrius sobre quin és el perfil social i les carències habitacionals dels habitatges que estarien en el llindar del que es pot denominar com a infrahabitatge, continuem explorant els diferents perfils d'usuaris en relació a les carències dels seus habitatges, només a fi d'interpretar-ne com podrien ser els que s'han identificat en d'altres indrets del municipi. En el ben entès que s'estableixen mesures de proporcionalitat segmentada per perfils i problemàtiques per tenir una base de proporcionalitat, en cap cas uns valors numèrics que no han estat l'objecte de l'estudi.

DIAGRAMES DE TOTS ELS PERFILS SOCIO RESIDENCIALS EXPLORATS



DIAGRAMES DE TOTS ELS PERFILS SOCIO RESIDENCIALS EXPLORATS



#### PERFILS SOCIO RESIDENCIALS DE LES LLARS ON VIUEN ELS MÉS GRANS DE 65 ANYS

---

1. Són llars unipersonals d'homes sols o de dones que tenen alguna criatura al seu càrrec.
2. Són pensionistes, sovint propietaris o llogaters antics que porten vivint 30 anys a l'habitatge (en un cas més de 10 anys)
3. La situació de vulnerabilitat ve donada majoritàriament per problemes de l'habitatge, econòmics i socials
4. Amb deficiències en el funcionament del lavabo o/la cuina per complet
5. Una part significativa necessiten ascensor
6. A la major part, l'estat de l'habitatge és deficient, acumulen bastants dels problemes identificats
7. Sovint l'origen del problema és tant de l'usuari com de l'habitatge

#### PERFILS SOCIO RESIDENCIALS DE LES LLARS ON VIUEN ÚNICAMENT DONES

---

- Es tracta de llars més plurals i diverses, d'edats madures i grans .
- Destaquen les unitats familiars o de convivència de fins a 5 membres en els que s'acull algun jove o criatura.
- La seva situació laboral és de pensionista i desocupació.
- El règim de tinença és de lloguer més recent (si bé també hi trobem el lloguer antic i la propietat).
- El principal problema és l'econòmic i d'habitatge/ambiental.
- Aparentment l'estat de l'habitatge sembla regular, si bé molts casos no tenen llum natural al menjador i necessiten ascensor. A més a més, acumulen algunes de les problemàtiques
- Sovint l'origen del problema és de l'habitatge.

#### PERFILS SOCIO RESIDENCIALS DE LES LLARS UNIPERSONALS

---

- Majoritàriament es tracta d'un perfil molt masculí i de gent gran, on sorprèn l'escàs nombre de dones.
- Són llars amb predomini de pensionistes i en algun cas en situació de desocupació.
- En règim de lloguer o de propietat i excepcionalment cedit.
- La principal situació de vulnerabilitat és en l'àmbit econòmic i de l'habitatge, a més d'altres.
- En molts casos necessita ascensor.
- Una part significativa presenta un estat de l'habitatge deficient
- Aquest perfil és on s'acumulen major nombre de problemes: d'humitats i filtracions a la coberta el més comú, seguidament de les deficiències en els tancaments i d'altres.
- Sovint l'origen del problema és tant de l'usuari com de l'habitatge.

#### PERFILS SOCIO RESIDENCIALS DE UNITATS DE CONVIVÈNCIA DE MÉS DE 3 PERSONES

---

- Són llars més joves cap membre de més de 65 anys i per contra, és on estan més representats els joves i la canalla.
- Gairebé tots presenten una situació laboral de desocupació.
- Presenten un règim de lloguer recent de menys de 10 anys, amb una excepció de propietat.
- El principal problema de vulnerabilitat és la situació econòmica .
- En molts casos necessiten ascensor.
- L'estat de l'habitatge és significativament deficient, s'identifiquen sovint més de 6 problemàtiques.
- En la majoria dels habitatges on hi ha nens, aquests no tenen un espai propi.
- L'origen del problema és només de l'habitatge.

#### PERFILS SOCIO RESIDENCIALS D'HABITATGES EN ESTAT DE CONSERVACIÓ DEFICIENT

---

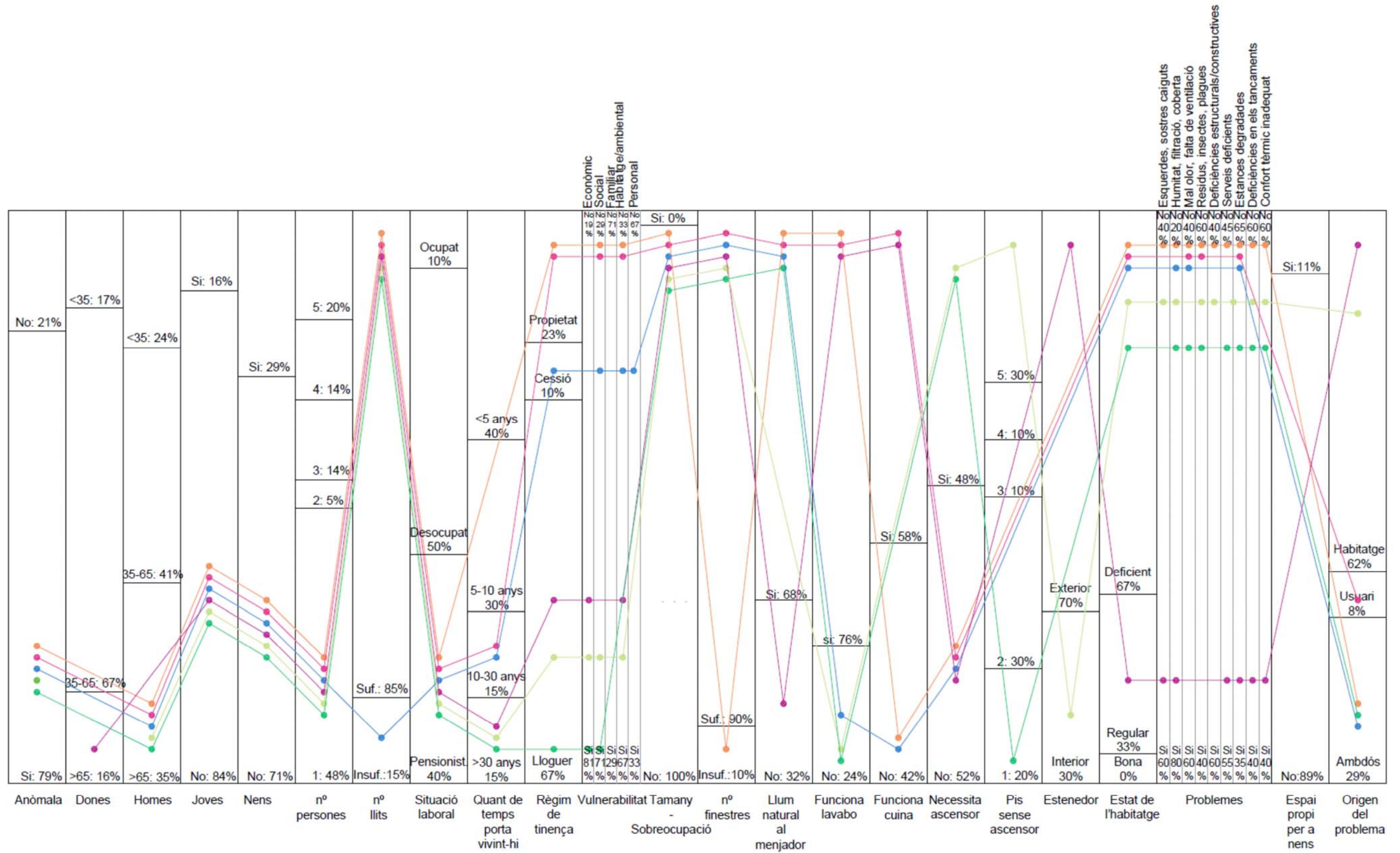
- Combina el perfil de llar unipersonal d'homes de > 65 anys i de famílies de composició diversa.
- El règim de tinença més habitual és de lloguer més recent o algun cas de propietat o de renda antiga.
- Els principals problemes són econòmics, socials i d'habitatge.
- Acostumen a necessitar ascensor.
- A les condicions de conservació deficient, s'hi sumen un conjunt de problemàtiques afegides.
- L'origen del problema ve tant de l'habitatge com de l'usuari conjuntament.

#### PERFILS SOCIO RESIDENCIALS D'HABITATGES AMB MÉS DE 6 PROBLEMÀTIQUES IDENTIFICADES

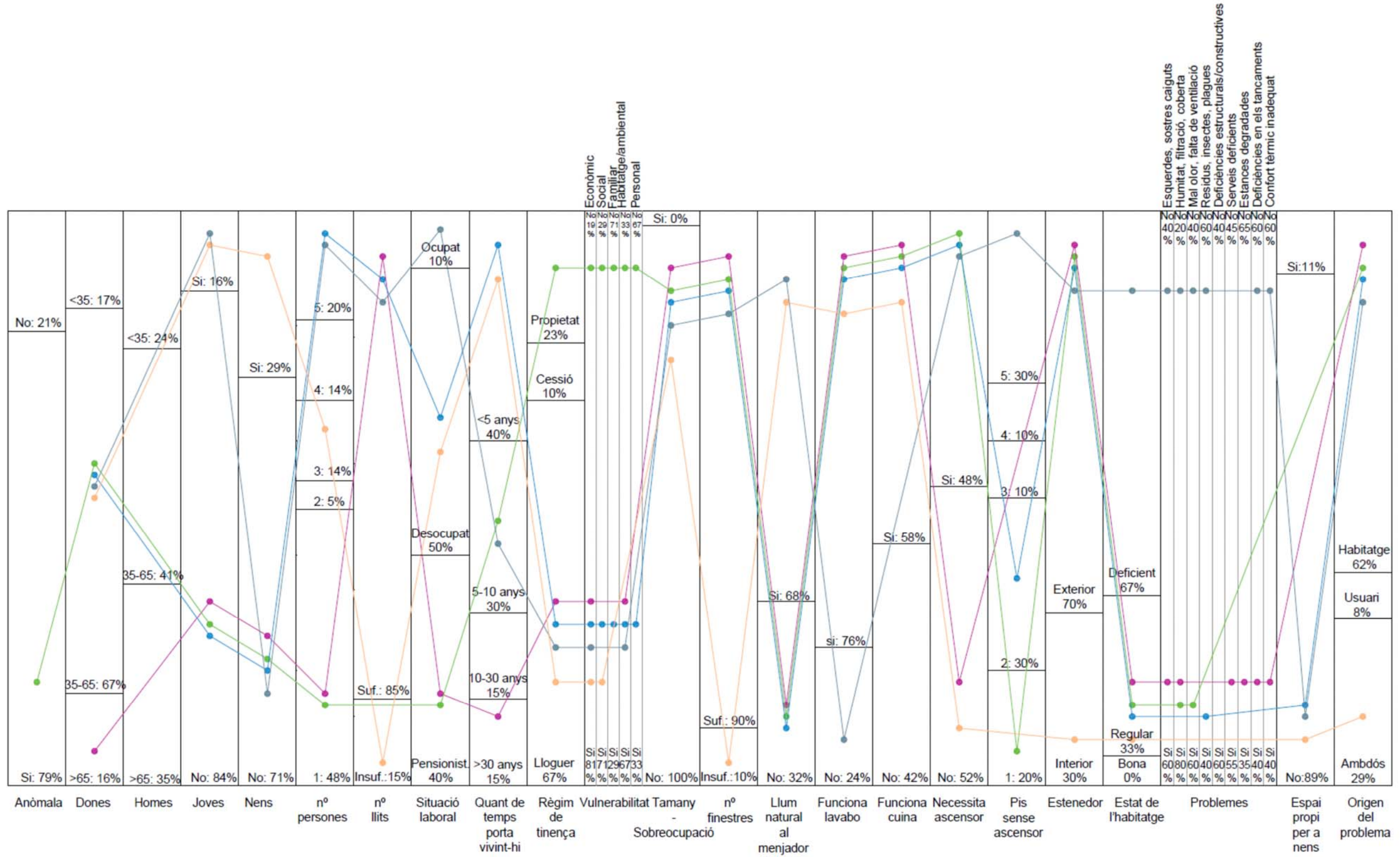
---

- D'una banda hi ha un predomini de llars unipersonals d'homes de > 65 anys, pensionistes, una part significativa porten més de 30 anys vivint en aquest pis de lloguer, presenten problemes de vulnerabilitat en l'àmbit de l'habitatge, econòmiques i socials i necessiten ascensor.
- D'altra banda, la resta de llars són de perfil social més divers, de 3 o 4 membres, on predominen situacions de desocupació, lloguers recents i problemes de vulnerabilitat.
- L'estat de l'habitatge és deficient amb carències de funcionament dels serveis: bany i cuina.
- L'origen del problema és l'habitatge i la manca d'un manteniment i conservació adient.

PERFIS SOCIO RESIDENCIALS DE GENT GRAN

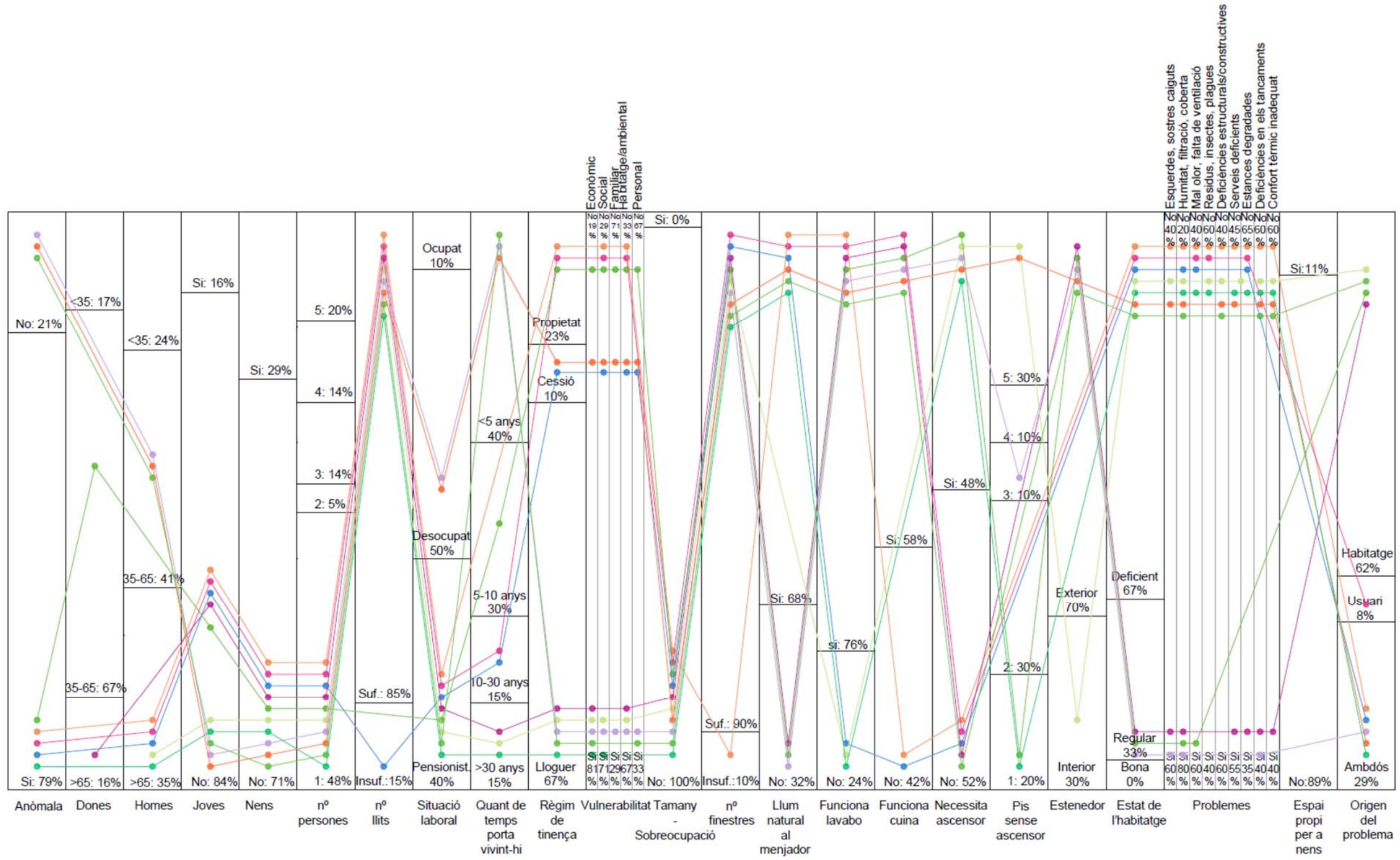


PERFIS SOCIO RESIDENCIALS DE DONES

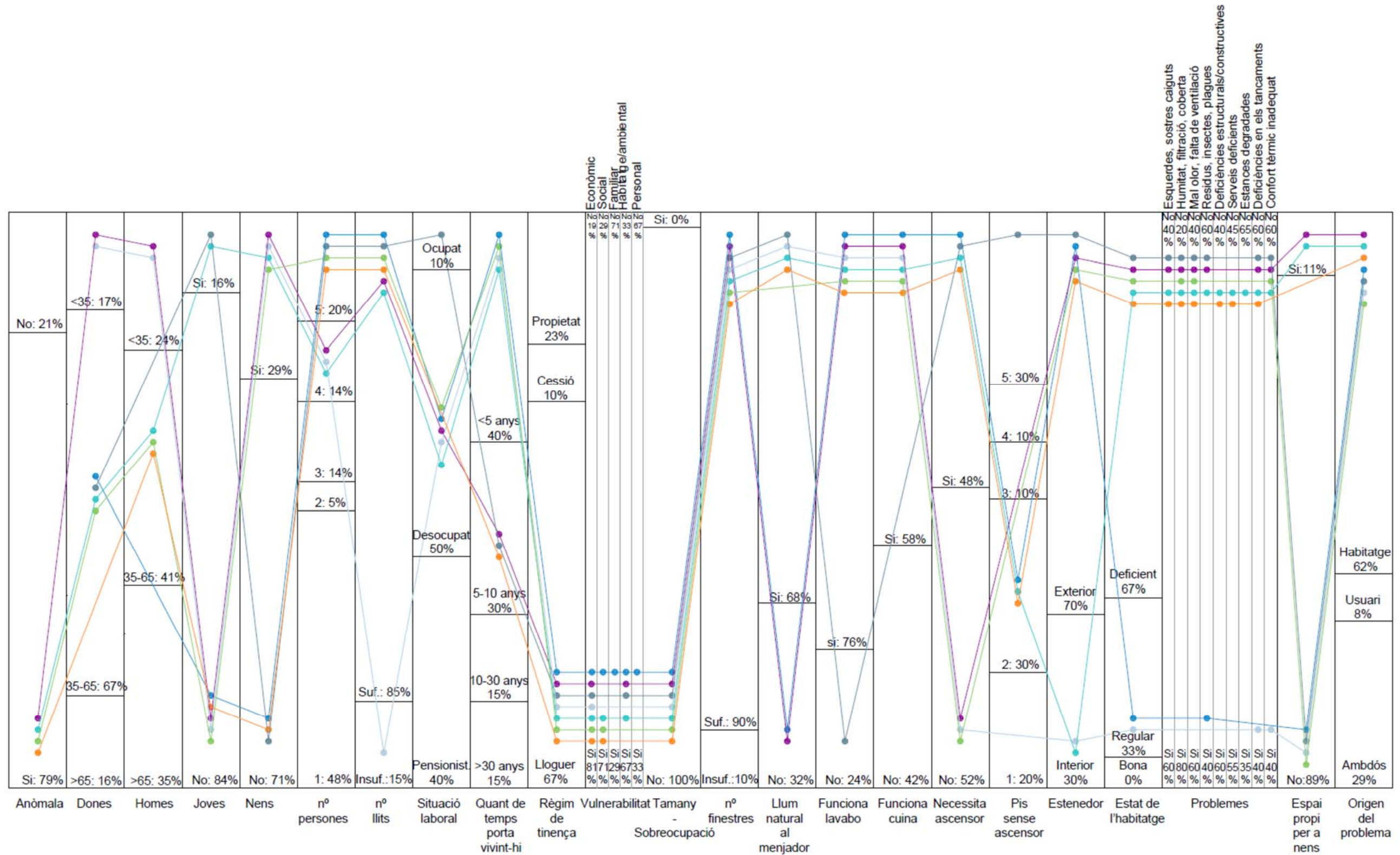




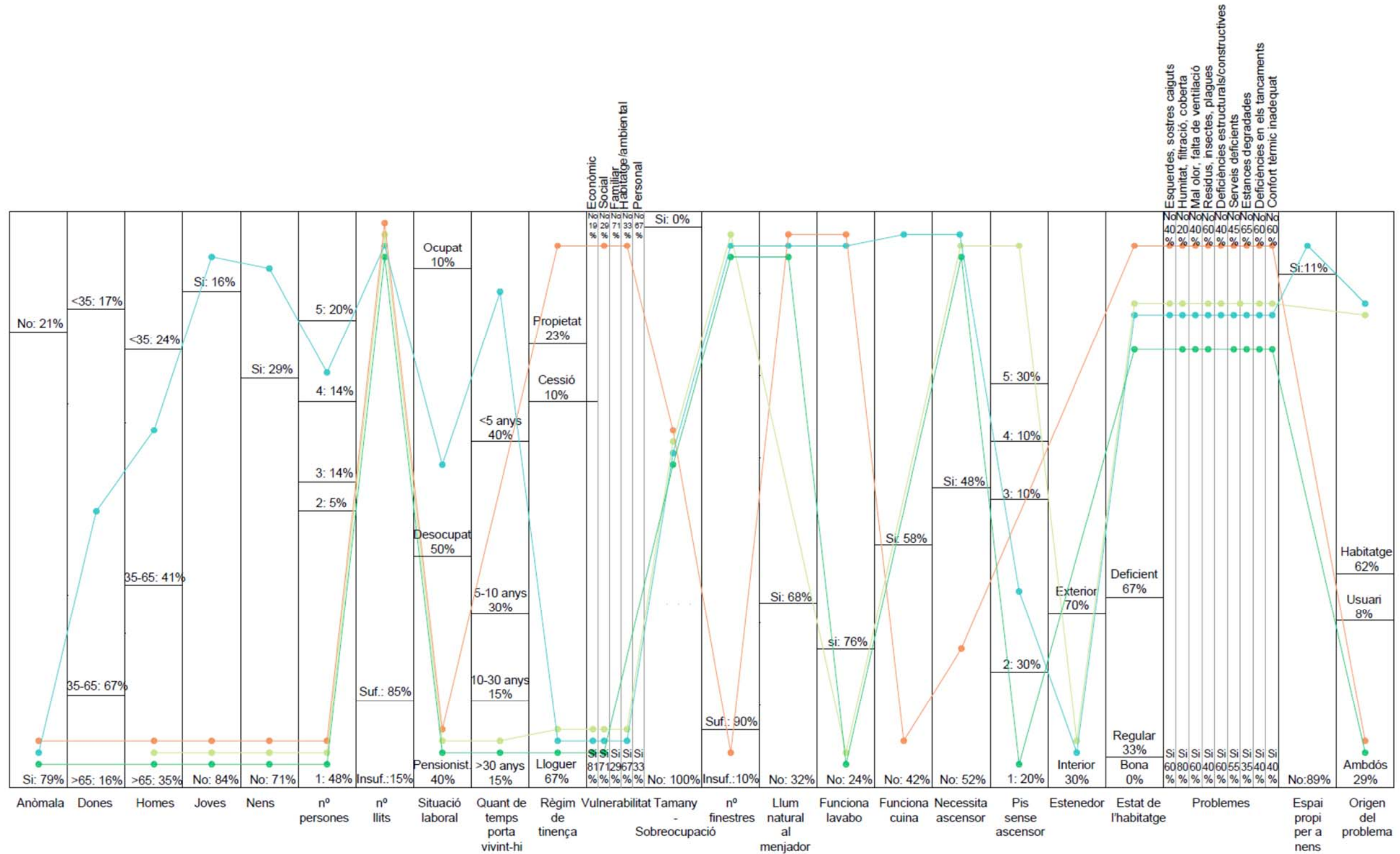
PERFIS SOCIO RESIDENCIALS DE PERSONES SOLES



PERFIS SOCIO RESIDENCIALS D'UNITATS DE CONVIVÈNCIA DE MÉS DE 3 PERSONES



PERFIS SOCIO RESIDENCIALS D'HABITATGES AMB MÉS DE 6 PROBLEMÀTIQUES



## 2. Diagnosi i propostes

### 2.1. Avaluació i interpretació de les problemàtiques

Com a síntesi de tot, l'anàlisi realitzat del municipi de Molins de Rei i de la segmentació espacial del parc edificat que s'ha avaluat en anteriors estudis comparatius per al conjunt de la Regió Metropolitana (<http://www-cpsv.upc.es/IVCVisor/>) es pot afirmar que, Molins de Rei, presenta en general un parc d'habitatges significativament actual i en un bon estat de conservació.

L'estudi actual s'ha focalitzat especialment en la zona del casc urbà, el nucli antic i tot el conjunt que s'ha consolidat al seu voltant, en diferents moments històrics, que han conformat l'actual teixit compacte en el que s'han integrat barrades perifèriques amb nous creixements moderns. En l'espai històric és on es troben el major nombre d'habitatges antics, les zones en procés de transformació o simplement abandonades a l'espera de nous projectes, és per tant on són més acusades les situacions de canvi i transformació per efecte d'actuacions i afectacions de planejament.

L'orientació d'aquest estudi és el de determinar l'abast i dimensió de les situacions d'infrahabitatge per al municipi de Molins de Rei, una problemàtica comú en bona part dels municipis de Catalunya, però que en aquest cas es vol acotar sobre el teixit existent i avaluar les problemàtiques més habituals.

A partir de l'anàlisi del perfil d'habitatge construïts en les diferents etapes històriques, s'aprecien alguns vestigis edificatoris obsolets:

- Edificacions de densificació dels nuclis històrics entre els trenta i els cinquanta
- Els barris d'auto-construcció en parcel·lacions il·legals o ciutat jardí iniciat als quaranta
- Algunes edificacions d'habitatge massiu dels anys seixanta i setanta

Aquests, entre d'altres referents, permeten establir una avaluació dels àmbits amb certs indicis d'infrahabitatge arrelat a l'àmbit, d'acord a l'etapa constructiva i a la qualitat edificatòria. Àmbits que s'han identificat al plànol de la pàg. 10 i s'han referenciat i descrit a les següents planes. Aquí s'ha fet una interpretació de les problemàtiques.

#### 1. Can Samaranch – Can Malvehy

Edificacions molt antigues i obsoletes poc habitades, a les afores del municipi, tocant a un barri residencial nou. Al límit del sòl urbà del municipi i en situació de no consolidat. Han quedat aïllades d'esquena al nou barri. Al costat del CAP i d'una escola municipal. Es conforma d'habitatge de baixa densitat coexistent amb espais en desús. Es tracta d'un **àmbit afectat pel PGM com a sector industrial en transformació** de Can Samaranch i Can Malvehy.

#### 2. Carrer del Bruc - Anselm Clavé

Es tracta d'un **àmbit afectat PGM d'alineació de vial**, en el que es preveu el manteniment residencial. Zona a l'espera de ser transformada i urbanitzada (actualment en obres). Queda alguna casa antiga unifamiliar deteriorada on hi viu població arrelada a tocar del centre vila.

#### 3. Can Samaranch

Habitatge tan plurifamiliar com unifamiliar de poca qualitat constructiva i en deteriorament, a tocar d'un pàrquing sense urbanitzar (descampat) on hi creix vegetació descontrolada. El perfil d'habitant és el mateix que el de la zona anterior. Encara que la façana del carrer Samaranch s'observa en bones condicions, per darrere respon a una altra realitat. Es tracta d'un **àmbit que no ha sofert cap adequació recent, a l'espera de ser transformada i reurbanitzada**.

#### 4. El Racó de la Margarida Xirgu - Plaça Pompeu Fabra

És un àmbit d'habitatges antics unifamiliars en filera, en molt mal estat de conservació. Hi viu població arrelada al municipi amb carències de tipus social i econòmic, que no s'ha pogut permetre millorar les condicions de l'habitatge. Uns veïns que no disposen de gaire solvència econòmica, amb un nivell adquisitiu baix. Es tracta d'un **àmbit afectat pel PGM el Racó de Margarida Xirgu** i que el PE de Patrimoni Arquitectònic el vol rescatar per la significació del edificis parcialment. Aquest cas pot servir per il·lustrar situacions "en espera de modificació" en vers la seva condició de fora d'ordenació, que aturen o immobilitzen un sector de la ciutat.

#### 5. Plaça de l'església – Sant Miquel

Forma part del nucli antic del municipi. Es conforma d'habitatges molt antics i en desús, combinats amb habitatges més cuidats. Hi ha un arrelament entre els veïns que hi viuen de fa temps, cases majoritàriament unifamiliars i persones de diferent poder adquisitiu. És com un barri en si mateix, amb una potent dinàmica social (amb una xarxa social activa, es treuen les cadires al carrer, d'activitats lúdiques...). Aparentment sembla que es tracte d'un **àmbit molt central del municipi** on s'aprecien espais obsolets que **requereixen d'una transformació i millora substancial pel que fa a l'habitatge**, i on també hi ha algun signe de **millora puntual que es produeix en un procés lent**.

#### 6. Els Horts de Can Roca

Forma part del nucli antic de la vila i donen façana al C/Major (carrer principal). Es tracte d'una població estable de tota la vida, majoritàriament de renda antiga, en edificis de més de 100 anys. Possiblement és un àmbit on es poden trobar problemes de solidesa dels edificis. En tractar-se d'un **àmbit consolidat afectat de zona verda 17-6**, en procés de reordenació. Una zona en transformació dels Horts de Can Roca d'acord amb el PE de millora urbana dels Horts de Can Roca que té una dinàmica lenta per la dificultat de gestió.

#### 7. Carrer Barraquer-Miquel Tort

Habitatges antics de tipologia plurifamiliar bastant envellits, tot i que de l'exterior semblen estar en bones condicions. La configuració de la parcel·la és allargada i la crugia és molt estreta, el que propicia que es troben problemes de ventilació, depreciació funcional i d'antiguitat. També problemes d'accessibilitat (sense ascensor ja que no hi cap). Hi viu gent de tot tipus ja que varia el preu del lloguer segons l'edifici. Es coneixen casos d'infrahabitatge, per falta de ventilació o una mala configuració dels espais interiors, apreciats per als Serveis Socials. Es tracta d'un **àmbit que no ha sofert cap adequació recent, en el que els habitatges són antics (en origen), a l'espera que es produeixi un procés de millora**.

#### 8. Raseta - La Creu

Edificis molt antics, estrets i allargats. Un d'ells en molt mal estat de conservació i actualment actuant com a masoveria urbana. Als altres dos hi viuen veïns arrelats al poble. A tocar amb un carreró estret i sense asfaltar que desemboca a un descampat. Es tracta d'un àmbit qualificat de **zona de renovació urbana en transformació de l'ús** (Clau 17-6) cap a zona verda (parcs urbans). El PE de Patrimoni Arquitectònic planteja mantenir els edificis.

#### 9. Can Coll

Zona amb antigues fàbriques sense activitat industrial actual. Algunes s'utilitzen com a traster i també s'hi troba "La Mola", el casal Autogestionat de joves de Molins de Rei. Es tracta d'un àmbit afectat per un MPGM que es va denegar. Actualment està pendent d'una MPGM que segregará el front de l'Av. Barcelona i el del c. Josep Folqué amb els paràmetres edificatoris de la clau 13b. La resta, antiga fàbrica de Can Coll, es mantindrà com a PAU a desenvolupar. En el sòl vacant, la vegetació i la brutícia creix descontrolada.

#### 10. Les conserves – Pep Ventura

Habitatges unifamiliars en filera, provinents de l'auto-construcció. Alguns d'ells en estat deficient i en desús. També hi ha plurifamiliars dels anys seixanta, en origen i sense reformar. Ha estat una zona perifèrica però actualment **limita amb una zona en transformació on s'està construint un nou barri**, "Les Guardioles". Una situació de canvi que pot impulsar aquesta zona desconnectada del nucli urbà a través del nou barri i dinamitzar la seva regeneració.

#### 11. Avinguda Barcelona – El Pla ( Benzinera )

Presència d'habitatges unifamiliars en filera molt antics i un en molt mal estat de conservació (en venda com a solar), que contrasta amb els edificis nous plurifamiliars veïns. És un àmbit heterogeni al límit amb la zona industrial, on alguns espais han quedat obsolets. Concentra molta immigració recent extracomunitària. Sembla que **ha tingut algunes transformacions puntuals, si bé es produeix en un procés lent**.

#### 12. Riera Bonet

Es tracta d'un àmbit heterogeni d'habitatge unifamiliar en filera i plurifamiliar. És una zona de topografia abrupta amb dificultat d'accés i un cert envelliment. Majoritàriament auto-construcció molt antiga. Actualment en un estat deficient. S'hi concentra població modesta e immigració recent provinent d'altres països. Allunyat del centre del poble, fan vida de barri al marge de Molins. Es tracta d'un àmbit molt consolidat que té edificacions obsoletes i d'altres més ben conservades, s'observa alguna **transformació puntual si bé es produeix en un procés massa lent per afectar a aquells edificis que més ho requereixen**.

#### 13. Can Graner

Allunyat del centre Vila, a una cota bastant superior. És un barri que es tanca i s'aïlla en sí mateix. Coexisteixen habitatges auto construïts en filera de baixa qualitat constructiva i estat actual regular amb altres molt nous. La població que hi viu és envellida i arrelada al barri. Es tracta d'un àmbit que prové d'un assentament informal i tot i que s'ha urbanitzat recentment, alguns edificis s'haurien de millorar pel que fa a l'habitatge. Tot i haver estat **recentment urbanitzat i actualment està en procés de transformació, el procés és lent i encara hi ha zones pendents de completar l'urbanització**.

Síntesi interpretació de les problemàtiques:

##### A. Relatives al **parc edificat**

- 1) Problemàtiques relatives a la **situació del parc edificat**: situació o registre la **qualitat de l'edificació d'inici**, situació de **riscos per una mala actuació en l'ús** (per oblit o inconsciència...), bases d'informació sistematitzades orientades a la **identificació tècnica** del grau d'obsolescència (consulta Cèdules i ITE...), control o registre de les **situacions excepcionals de risc per les persones**; situacions en les que no **s'ha fet l'actuació necessària en manteniment i conservació**: el cas d'edificacions envellides obsoletes que provenen d'edificacions molt antigues, o bé de baixa qualitat o auto construïdes de partida.
- 2) Problemàtiques relatives a una **manca d'ús habitual i/o d'inversió en la conservació i manteniment** (per falta de recursos). Situacions comunes d'abandó o negligències en fer actuacions, a vegades per desconeixement, o per manca d'orientació tècnica professional que pot comportar la pèrdua de l'edifici o la declaració de ruïna.

3) Problemàtiques relatives a la **manca d'alternatives d'habitatge de parc edificat** preparat per atendre o allotjar a la població afectada que viu en situació d'infrahabitatge.

4) Problemàtiques relatives a **situacions de mercat informal**, els quals es consideren erròniament sense drets ni deures de manteniment dels serveis i sense possibilitats d'exigir les actuacions mínimes d'adequació.

##### B. Relatives al **planejament i gestió**:

5) **Problemàtiques sobrevingudes per situacions d'Afectacions urbanístiques** com a factor aturador de les transformacions i de la paralització de possibles actuacions de millora o rehabilitació, també de l'interès d'invertir a l'espera de transformacions.

6) **Problemàtiques associades a la caiguda de les dinàmiques** en el sector immobiliari, que afecten a la relentització dels ritmes de transformació, redueixen expectatives i aguditzen la complexitat en la gestió i increment del temps necessari per a la millora dels barris i de les edificacions.

7) Altres **problemàtiques lligades a les transformacions dels usos i activitats** que afecten l'estructura de la ciutat, noves centralitats i/o pèrdua d'activitats, plans i projectes que afecten a la configuració dels barris (densitat, intensitat, ..) estructura edificatòria (tipologia...) i modifiquen el **"pattern"** urbà.

##### C. Relatives a les **persones**.

8) Problemàtiques relatives als propietaris (sovint usuaris) **sense recursos ni capacitat d'adequar l'habitatge** a les condicions d'habitabilitat per falta de recursos (econòmics o del coneixement en general sobre els processos, ajuts, alternatives....)

9) Problemàtiques associades a la **precarietat o a la informalitat** que deixa als llogaters en situacions d'indefensió i **sense mitjans per exigir unes condicions mínimes** (no poden assumir cap despesa, ni increment de renda...).

10) Problemàtiques entorn a la **capacitat de cobertura assumible per les institucions** (de benestar social, entitats sense ànim de lucre...) **front a situacions de vulnerabilitat**

11) **Problemàtiques que transcendeixen la problemàtica de l'habitatge** associades a problemàtiques de tipus psicosocial, ....situacions de dependència, ....d'abandó....

12) **Problemàtiques associades a nous perfils de convivència, agrupacions parentals, diversitats generacionals i a nous models d'habitatge**

## 2.2 Definició de propostes

Atenent a les problemàtiques que s'han identificat, es plantegen aquí un conjunt de propostes de caràcter estratègic per tal d'oferir línies cap a les que s'haurien d'orientar algunes de les accions futures. En el ben entès que aquestes estan subjectes a les possibilitats del consistori i a les oportunitats de coordinació amb les entitats que tenen competències sobre algunes de les temàtiques a les que es fa referència. Les propostes s'orienten en vers unes línies prepositives que s'emmarquen en : Accions de creació d'informació i seguiment sobre el parc i la situació d'ús; Millores en la capacitat d'acció i coordinació a diferents escales; Promoure l'activació de pans i programes de millora urbana.

### 1. Actuacions encaminades a la millora de la informació sobre el parc.

Aquestes accions haurien d'establir unes **vies de control i seguiment** de les Inspeccions Tècniques d'Edificis, les certificacions energètiques de l'edificació o les cèdules d'habitabilitat que permeti identificar les situacions del parc amb més carències.

Un pas important seria **mantenir identificat el conjunt d'habitatges amb dificultats d'habitabilitat**. Partint dels que s'han identificat com **àmbits amb indicis d'infrahabitatge** i/o incorporant d'altres edificacions amb probabilitats de presentar aquestes situacions. (En referim com exemple les edificacions anteriors a 1970-75 anteriors a les Normes Bàsiques d'edificació). Sobre aquest **conjunt habitatge com objectiu** caldria dirigir especial atenció, amb la realització de plans d'acció proactiva, de comunicació d'ajudes, facilitar vies administratives per a portar a terme noves inversions, així com, fer accions de control sobre el compliment de l'adequació i millora efectiva d'aquest parc.

### 2. Programes d'informació o plans de difusió dirigits al foment de dinàmiques de millora.

Actuacions dirigides a propietaris, usuaris, comunitats i gestors del parc informant de manera simple dels mecanismes, ajuts i el suport en aquest camp. Aproximació als usuaris (propietaris), sensibilització dels requeriments i necessitats de foment del manteniment, la rehabilitació i la millora del parc. Aquesta via ha de permetre conèixer algunes problemàtiques de diferent nivell, una informació rellevant per tal de dirigir actuacions prioritàries de rehabilitació o substitució dels habitatges per incorporar les condicions d'habitabilitat dels habitatges adients.

### 3. Explorar vies per l'acompanyament o tutorització de propietaris (opcionalment usuaris) en la línia de facilitar l'assessorament tècnic al col·lectiu social sense recursos i manca de criteris sobre quines serien les principals actuacions urgents, així com un pla de mínims per al manteniment de l'habitatge.

### 4. Reforçar el serveis tècnics amb la incorporació d'instruments propositius, executius i de gestió per actuar en els àmbits amb indicis d'infrahabitatge

Actuacions dirigides a configurar un equip amb capacitat de portar la iniciativa i la gestió de la intervenció en àrees urbanes amb indicis d'infrahabitatge desenvolupant eines de tipus urbanístic i o les previstes a la ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (LRRRU), 8/2013, DE 26 JUNIO.

Amb capacitat d'atendre a l'objecte (art 7)....obres de rehabilitació edificatòria, quan hi hagi situacions d'insuficiència o degradació dels requisits bàsics de funcionalitat, seguretat i habitabilitat de les edificacions, i de regeneració i renovació urbanes, quan afectin tant a edificis com a teixits urbans,.....

Coordinar els subjectes de l'actuació Propietaris comunitats i demés (art 8)

Proposar les actuacions de rehabilitació, regeneració i les mesures de seguiment per la correcta actuació. Desenvolupant els instruments participatius, organitzatius i de finançament per portar a terme l'actuació així com les pròpies de l'execució urbanística, canvi de propietat, escriptura pública....

Identificar i delimitar, si cal, àrees de tempteig o retracte que agilitzin la transformació i la recuperació de parc en el cas que així ho justifiquin les necessitats socials.

### 5. Paral·lelament, una proposta interessant podria ser **promoure una línia d'acció de mediació i concertació** subordinada a entitats sense ànim de lucre a l'estil d'Amsterdam (veure aclariment a nota final) per actuar en la regeneració de l'estoc envellit. Entitats que gestionen la cessió d'ús o l'adquisició permeti recuperar i tornar a les condicions d'ús d'habitatges en mal estat.

### 6. Complementàriament al desplegament d'aquesta via pot ser essencial desenvolupar i **comunicar l'existència d'incentius per l'actualització del parc**, especialment en els àmbits prioritaris, com l'**aplicació decidida de la penalització per l'incompliment de mínims**

### 7. **Reforçar la comunicació (fer pedagogia) als ciutadans de la necessitat d'actuar en el compliment dels deures de conservació i rehabilitació**. Copsar la situació i el perfil humà dels propietaris i la seva capacitat d'actuació. Mostrar la possibilitat i exercir en cas necessari l'actuació subsidiària en situacions excepcionals

### 8. **Obrir circuits d'informació i registre sobre les situacions de risc**. Creant, a través de l'oficina d'habitatge o d'altres canals, un registre d'adreces on hi ha alguna situació de risc per degradació de l'edifici. La informació del registre hauria de ser una referència per als diferents departaments que atenen accions d'empadronament, llicències d'obra o assistència social. A través d'aquest mecanisme es poden canalitzar les problemàtiques en la cerca de solucions que atenguin els problemes de les edificacions (d'insuficiència, degradació i habitabilitat), a la vegada que es poden derivar a l'atenció social a les persones en els casos que així ho requereixin.

### 9. **Dotar als serveis socials de capacitat d'informació i atenció en la cura de l'habitatge**. Per evitar que problemàtiques senzilles, que no s'atenen a temps, acabin amb problemes més greus, es proposa una via d'atenció que aportï habilitats en l'ús de l'habitatge i en la reparació, si cal, de petits desperfectes, en l'assessorament energètic.... com a mesura de prevenció de mals majors.

### 10. **L'activació de plans i programes urbanístics en curs**, que s'han referenciat en l'estudi, en el ben entès que les dificultats de tramitació són el principal escull. Una actuació pot orientar-se en prioritzar una de les actuacions previstes, cercar la participació ciutadana i crear un exemple de proposta en positiu de transformació d'algun sector com a prototip de millora del nucli i del parc edificat.

### 11. Establir **mesures de regularització i incorporació de les infraestructures** i serveis (urbanització, serveis) en el cas de creixements informals.

### 2.3 Coherència entre altres polítiques d'habitatge (rehabilitació, millora, Regularització urbanística, ...)

En l'apartat anterior s'han destacat algunes de les propostes o línies a reforçar per tal de millorar en l'eradicació de les problemàtiques d'infrahabitatge del municipi de Molins de Rei. Aquesta no és una problemàtica que abasti un gruix important d'habitatges però té una incidència bastant apreciable en els diferents àmbits centrals on s'han delimitat àmbits amb indicis d'infrahabitatge.

Aquesta situació d'infrahabitatge ja disposa actualment de línies d'actuació provinents de la política d'habitatge, referides a la vigent LLEI 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, són especialment aclaridores les mesures definides al capítol segon orientades a la Conservació i rehabilitació del parc immobiliari residencial. També la regulació urbanística Text refós de la Llei d'urbanisme catalana Llei 3/2012, del 22 de febrer en la que es regulen figures dedicades a la millora urbana entre d'altres. També la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, que obre noves oportunitats d'actuació per atendre els problemes físics d'obsolescència funcional, en particular dels espais privats, d'habitatge.

Unes línies generals que en aquest estudi s'han tractat de desplegar per el cas de Molins de Rei. Un primer pas és la identificació d'aquest parc i de les situacions socials a les que afecta. El segon pas consisteix en definir i abordar algunes línies proposades per tal d'orientar les noves dinàmiques cap una millora del parc edificat, el foment de la rehabilitació i la regularització urbanística, entre d'altres.

Tanmateix aquestes línies polítiques que reforcen l'actuació en habitatge estan incardinades i suportades per les eines que habitualment despleguen els ens locals i autonòmics. Aquestes fan referència a manteniment i millora de l'estat del parc a través de la regulació, els instruments control i seguiment de l'estat del parc residencial, les vies de foment de la rehabilitació i millora del parc residencial privat, els instruments d'intervenció en àrees urbanes. L'actuació en Planejament i gestió urbanística vinculada a l'habitatge que permet desenvolupar actuacions de reforma o millora urbana amb figures de planejament orientades al foment de la rehabilitació, per completar i materialitzar realment l'actuació cal efectuar Gestió i execució del sòl residencial realitzar a través dels instruments relacionats amb la redacció i tramitació dels instruments de gestió urbanística.

En definitiva, les polítiques d'habitatge són efectives en la mesura que tenen capacitat d'integrar i coordinar els diferents instruments que aporten les polítiques de millora del parc: rehabilitació, regeneració i renovació urbanes; i de planejament urbanístic entre d'altres.

### 3. Conclusions

L'estudi realitzat vol ser una primera reflexió sobre la situació de infrahabitatge, tracta de desenvolupar una metodologia empírica d'utilitat per a la delimitació d'àmbits amb indicis d'aquesta problemàtica. Aplica la metodologia en l'estudi del cas de Molins de Rei.

Les actuals fons de dades presenten moltes limitacions per accedir a bases dades de les cèdules d'habitabilitat o classificació energètica... Unes dades que tenen un valor interessant si es poguessin consultar de forma massiva, territorialitzada i específica a les característiques físiques dels habitatges.

En el cas que es comptés amb la publicació referenciada i continuada, possiblement es facilitaria l'estudi i l'elaboració de mesures directes a l'adequació o millora de l'habitatge.

Malgrat això, s'ha apreciat que l'ajuntament de Molins de Rei presenta un alt nivell de coneixement tècnic del parc edificat i un molt alt nivell de coordinació entre els diferents serveis d'habitatge i benestar social, serveis tècnics i planejament. Aquesta dinàmica permet una actuació àgil i ràpida i una detecció de problemàtiques sobre les que s'actua de manera immediata.

Possiblement les dificultats essencials en aquest cas es troben en la manca d'informació (d'antuvi) de la situació del parc abans de que s'identifiqui una situació de risc imminent. En aquesta línia s'ha enfocat l'estudi que ha permès representar els àmbits d'especial atenció.

S'han detectat uns 13 àmbits amb indicis d'infra habitatge diferenciats en dos grups; els primers afectats per diferents figures de planejament que es troben a l'espera de definir o iniciar un procés de transformació: Can Samaranch – Can Malvehy; Carrer del Bruc - Anselm Clavé; El Racó de la Margarida Xirgu - Plaça Pompeu Fabra; Els Horts de Can Roca; Raseta - La Creu; Can Coll. L'altre grup conformat per àmbits d'habitatges antics que estan a l'espera de transformar-se són :Can Samaranch; Plaça de l'església – Sant Miquel; Carrer Barraquer-Miquel Tort; Les conserves – Pep Ventura; Avinguda Barcelona – El Pla ( Benzinera); Riera Bonet; Can Graner.

Les principals problemàtiques detectades fan referència a la situació del parc edificat d'edificacions envellides obsoletes que requereixen d'una millora i adequació. Les situacions d'afectació urbanística afecten a habitatges envellits que estan a l'espera d'iniciar el procés de transformació.

En termes generals els àmbits delimitats es podrien identificar com a situacions d'infrahabitatge "dinàmic", d'acord al concepte al que s'ha referit a la plana 4 del document, es a dir, en la major part de casos les edificacions actualment no compleixen les condicions per a utilitzar-se com a habitatge, però que les podrien complir mitjançant les oportunes actuacions de rehabilitació, legalització, etc. Per tant aquest àmbits serien objete o bé de polítiques de rehabilitació o bé de regularització urbanística.

Si bé, d'acord a la informació indirecte de serveis socials i tècnics es donen alguns casos puntuals que afecten puntualment a algun dels edificis en les situacions d'afectació urbanística que presenten una situació agreujada entesa com infrahabitatge "estàtic" en condició irreversible que requereix d'altres polítiques d'actuació.

En alguns casos s'han identificat problemàtiques dels seus habitants que viuen en la precarietat o a la informalitat, sense recursos ni capacitat d'adequar l'habitatge.

El perfil humà dels habitants que viuen en el llindar de l'infrahabitatge és el de persones grans pensionistes (sols o soles) o de famílies amb desocupats i alguns amb criatures. Les problemàtiques de l'habitatge són variades. L'estat de conservació és majoritàriament deficient, sovint amb humitat o filtració de coberta; esquerdes o sostres caiguts; deficiències en tancaments (forats, finestres trencades ..); i un nivell de confort tèrmic inadequat (per l'efecte de manca d'aïllament o sistemes de calefacció), el que es coneix com a pobresa energètica.

Les propostes d'actuació s'emmarquen en cinc eixos:

- 1) Millora de la informació sobre el parc i la permeabilitat d'informació amb els ciutadans.
- 2) Reforçar els serveis tècnics per ampliar la capacitat executiva i de gestió
- 3) Reforçar la comunicació (fer pedagogia) als ciutadans
- 4) Accions socials de mediació i acompanyament
- 5) L'activació de plans i programes urbanístics en curs i de regularització

Com a síntesi, s'identifica la necessitat de reforçar els mitjans humans i tècnics dedicats a l'execució dels instruments orientats l'actuació sobre l'habitatge, donat que és l'escala local la de major proximitat. Tanmateix, sembla necessari trobar vies de coordinació efectiva entre les entitats autonòmiques, estatals i locals que tenen competències en matèria d'habitatges, en especial en la creació d'informació, seguiment i control de l'edificació cens d'edificis .... Una bona entesa seria favorable per a disposar d'infraestructures de dades públiques sobre l'estat de l'habitatge.

Comentaris finals

Fent una visió més general mirant l'àmbit internacional, es podrien considerar algunes recomanacions finals.

Millorar el models d'informació sobre habitatge incorporant dades de qualitat de l'estoc, preus i rendes. Incorporar sistemes seguint el model francès de monitorització i seguiment de la política d'habitatge que incorpora agents externs. Altes exemples als Països Baixos o a Regne Unit és realitzant per part d'observatoris o ONGs dedicades a revisar copsar la satisfacció residencial dels habitants d'habitatge social. En el context català aquestes entitats s'haurien de focalitzar en els barris més vulnerables.

Fomentar entitats i/o organitzacions públiques o privades (o mixtes) amb capacitat d'intervenció en la regeneració de barris d'infrahabitatge, a l'estil de les associacions d'habitatge dels Països Baixos o a Regne Unit. A l'àmbit espanyol podrien actuar per l'aplicació de la llei de les 3RRR amb finançament directe i sistemes de control i rendició de comptes sobre els resultats executats.

Delimitar vies clares destinades al finançament de l'habitatge per l'ampliació, rehabilitació i millora del parc destinat a lloguer social. El finançament de l'habitatge és un punt a repensar que presenta debilitats estructurals. En l'àmbit internacional aquest té unes a vies directes d'inversió de l'estat, de bancs públics (proveïts per 1% d'habitatge sobre la renda de treball a França) o per les plusvàlues directes de l'execució del planejament.

Desenvolupar vies de control de renda del mercat privat a través de l'Observatori de l'habitatge o organitzacions que elaboren el seguiment, analitza i publica anualment el preu de lloguer privat (per contracte) segons ubicació, àrea, edat de l'edificació, antiguitat de contracte, entre d'altres. Aquesta publicació accessible al públic general permet tenir preus referencials del mercat privat i influir indirectament en els mateixos. (La clarificació de rendes i preus de venda tendeix a reduir situacions especulatives).

Millorar la connexió entre administracions amb sistemes de coordinació. Compartició d'informació i actuacions coordinades a diferents escales.

Proposar el registre d'edificis o habitatges en desús que permeten renovar el parc. Aquestes figures en altres països s'apliquen a edificacions obsoletes, que concursos públics aconseguen adjudicar projectes de renovació del parc obsolet . Sovint s'emparen en figures jurídiques de cessió d'ús o adquisició.

Proposar figures per dotar d'unitats de serveis d'atenció tècnica a l'usuari/ propietari d'infrahabitatge.

#### Nota FINAL

Els diferents contextos d'Europa compten amb diversos models de benestar, l'Estat intervé quan hi ha riscos importants. Per exemple el Model conservador- corporativista o europeu continental (Alemanya, França, Països Baixos, Holanda), parteix del principi de subsidiarietat, on l'Estat intervé sempre que fallin les institucions més properes a l'individu, com la família. En aquets casos existeixen organitzacions consolidades que s'ocupen de proveir d'habitatge i de tenir cura del parc edificat. Un model que es oposa al Model Mediterrani (Espanya, Grècia, Itàlia, Portugal) que es caracteritzaria per l'existència d'una assistència social mínima, en que la família té un paper destacat en proveir d'habitatge, l'actual crisi econòmica ha fet veure la fragilitat del model i està obrint noves vies.

A Amsterdam existeixen organitzacions solvents que són proveïdores d'habitatge social (associacions d'habitatge entitats sense ànim de lucre, etc.). Aquestes entitats s'han anat organitzant i han desenvolupat mecanismes per a la gestió de l'habitatge social, i també eines de gestió del parc edificat per tal d'optimitzar ne l'ús. En són aproximadament 425 associacions d'habitatge per gestionar un parc de 191.300 habitatges sobre el total 398.565 del total del parc (48%). Tenen molta capacitat d'actuar en la programació, execució i avaluació d'habitatge. Disposen de bases d'informació molt precises sobre les característiques constructives el nivell de rendes aplicable a cada tipus d'habitatge....

La administració local supervisa l'activitat d'aquestes entitats les quals han de rendir comptes anualment de la feina feta i reinvertir en habitatge social els beneficis excedents. L'ajuntament impulsa el Pla local d'habitatge en el que hi ha un "programa de renovació d'infraestructura abandonada" que s'orienta a edificis obsolets abandonats

[http://www.nj.com/opinion/index.ssf/2014/04/opinion\\_transform\\_trentons\\_vacant\\_and\\_abandoned\\_buildings\\_into\\_opportunities\\_for\\_renewal.htm](http://www.nj.com/opinion/index.ssf/2014/04/opinion_transform_trentons_vacant_and_abandoned_buildings_into_opportunities_for_renewal.htm)

Cal indicar que com a Amsterdam el sòl es propietat municipal quan es deixa d'usar un edifici o un habitatge el propietari deixa de pagar el cànon de sòl fet que queda inventariat en un registre i inicia un procés per la seva reutilització.

Les associacions d'habitatge juguen un paper dinamitzador del procés de regeneració porten la iniciativa i la gestió, fan la mediació per recuperar el dret d'us del sòl i en alguns casos es el usuari el que pot participar en idear la reforma que executen les empreses contractades per les associacions.

L'exemple d'Amsterdam es singular, però altres ciutats d'Europa presenten experiències similars, una coordinació d'organismes o institucions que conformen bases d'informació pública (que regulen els preus d'habitatge privat de forma indirecte) i mecanismes de aproximació i seguiment del parc edificat (tan el públic com el privat). Al nostre país s'han començat a portar a terme algunes iniciatives però estem encara lluny.

Recentment a Barcelona s'ha creat una entitat <http://habitat3.cat/que-es-la-fundacio-habitat3> que apunta cap a la captació d'habitatges en desús a través de les cessions d'ús, o de lloguers.



**ANNEX I**  
**Guió Entrevista**