



HABITATGE BUIT I ALTRES SITUACIONS ANÒMALES DEL PARC D'HABITATGE.

DIAGNOSI I ESTRATÈGIES D'ACTUACIÓ

EL CAS DE MOLINS DE REI.

Part III PARC SOBRECUPACIÓ

Redacció

Pilar Garcia Almirall, Catedràtica ETSAB
UPC

Aina Garrido Durán, Estudiant ETSAB
Jose J. Martínez Roig, Estudiant ETSAB

Gestió

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

Desembre 2015



**Diputació
Barcelona**

**Àrea d'Infraestructures,
Urbanisme i Habitatge**

Part III PARC SOBRECUPACIÓ:

1. Anàlisi
 - 1.1. Concepte de sobreocupació
 - 1.2. Metodologia d'estudi i fons de dades
 - 1.3. Anàlisi de les dades i verificació
 - 1.4. Perfil tipus
2. Diagnosi i propostes
 - 2.1. Estimació dels d'habitatges sobre ocupats
 - 2.2. Coherència entre altres polítiques
 - 2.3. Definició de propostes
3. Conclusions

1. Anàlisi

Aquest document d'estudi completa com a darrera part l'encàrrec de la Diputació de Barcelona sobre les situacions d'utilització anòmla dels habitatges orientat a identificar i descriure els diferents tipus de situacions com a infrahabitatge, vacant o sobre ocupat. Aquest text completa l'estudi que s'ha estructurat en quatre documents: el primer document és el pla de treball i conté la metodologia; el segon document conté l'estudi sobre infrahabitatge; el tercer és l'estudi del parc vacant; per últim aquest quart document es refereix específicament a l'estudi de l'habitatge sobre ocupat.

Atesa la iniciativa de l'Ajuntament de Molins de Rei i la Diputació de Barcelona en matèria d'habitatge, en el marc del desplegament del Pla Local d'Habitatge 2012-2017, aquest treball vol identificar si existeixen situacions anòmlas de sobreocupació, quantificar-ne el nombre i descriure quin és el perfil dels casos.

1.1. Concepte de sobreocupació

Atenent al concepte que es defineix en l'article 3e de La Llei 18/2007 de 28 de desembre del Dret a l'Habitatge, Habitatge sobre ocupat: és aquell en que s'allotgen un nombre excessiu de persones, en consideració als serveis de l'habitatge i als estàndards de superfície per persona fixats a Catalunya com a condicions d'habitabilitat. Se n'exceptuen les unitats de convivència vinculades per llaços de parentiu, si l'excés d'ocupació no comporta incompliments manifestos de les condicions exigibles de salubritat i higiene ni genera problemes greus de convivència amb l'entorn.

Es realitza un anàlisi del parc d'habitatge sobre ocupat, a partir de la seva definició conceptual, encaminada a identificar els perfils i característiques d'aquest parc i les motivacions de la permanència en aquesta situació.

D'acord amb la definició de la sobreocupació que s'estableix a l'annex del contracte de l'estudi amb Diputació i al procediment que fixa per l'estimació i caracterització del parc sobre ocupat de Molins de Rei es realitza aquest estudi *a partir de l'explotació, interpretació i interrelació de les dades estadístiques i la documentació municipal existent, contrastada amb la informació de que disposen els interlocutors municipals.*

1.2. Metodologia d'estudi i fons de dades

La metodologia per identificar el parc d'habitatges vacant s'ha establert a partir de les dades secundàries que disposa l'ajuntament, identificant aquelles unitats que han estat habitades com habitatge, en les quals hi ha persones més de 7 persones empadronades al Padró 2014. Cal dir que sobre les dades d'empadronament s'ha realitzat per part dels interlocutors municipals un seguiment i comprovació de que realment es tracta d'habitatges i per tan s'han exclòs els equipaments, llars o d'altres residències que no formen part d'aquest tipus d'habitatge.

Un primer pas ha consistit en explorar el conjunt de **dades padronals**, dades que tenen per objecte censar i caracteritzar els moviments de població al municipi. Aquesta base de dades permet conèixer dades sobre el nombre de persones empadronades als habitatges, que poden servir per a analitzar i detectar les situacions de sobreocupació.

La metodologia emprada ha consistit en usar uns filtres que assegurin la vigència de les dades. Les adreces que s'han seleccionat s'extreuen del llistat de totes les unitats familiars/fuls padronals amb persones empadronades en les quals consten un nombre igual o superior a 7 persones. No s'han seleccionat de manera automàtica totes aquelles adreces on la suma de tots els membres de totes les unitats/fuls padronals d'un habitatge donen un nombre igual o superior a 7, si no que s'ha considerat que quan en un mateix habitatge existeix més d'una unitat/full padronal és perquè hi ha duplicitat i s'ha descartat les no vigents, ja que no resideixen efectivament a Molins de Rei.

En aquest sentit cal fer referència a l'exhaustiu treball que desenvolupen els gestors del padró que tenen plena capacitat per contrastar i validar les dades padronals i que donen compliment de les instruccions tècniques previstes per als Ajuntaments sobre la gestió del Padró municipal (BOE-A-2015-3109). En el procediment d'alta al Padró s'exigeix a l'efecte la presentació dels documents que acreditin la seva identitat i el domicili de residència en el municipi. Dades que són corroborades i verificades pel gestor. En els casos de que s'observen indicis que facin dubtar que es vagi a establir la residència al municipi, o d'alguna de les dades declarades pel ciutadà, es procedeix a un tràmit de validació que es resoldrà un cop finalitzat el període per a la verificació.

En el moment d'alta, s'exigeix al veí o veïna un element de prova per acreditar que, efectivament, habita al domicili de residència, habitualment s'exigeix: 1) un títol de propietat (Escriptura, contracte de compravenda, Nota del Registre, comprovació de bases de dades municipals on consti aquesta propietat, etc.); 2) Un contracte vigent d'arrendament d'habitatge per a ús de residència habitual acompanyat de l'últim rebut de lloguer. Si bé també s'acostuma a acceptar altres documents, que pot requerir de les comprovacions que es considerin oportunes (subministraments de llum, aigua, etc.).

Una consideració a fer en el futur, seria que en aquest moment d'alta es consignés al full padronal la referència cadastral del local o locals que conformen la unitat d'habitatge, el nombre i superfície de les habitacions que disposa i la superfície total d'habitatge. Aquesta informació de base és essencial per analitzar i contrastar amb l'actual marc normatiu Decret 141/2012 que ha substituït l'anterior decret 55/2009. Atès que la normativa vigent no permet determinar la sobreocupació perquè no es disposen d'aquest valors de les superfícies de les habitacions, en defecte, s'aplica la normativa anterior D55/2009, que era més restrictiva que l'actual. Tanmateix s'analitzen els estàndards que fixen les Ordenances Metropolitanes aprovades al PGM el 20 de juliol de 1977. En el futur, cal tenir en compte que és en el moment de l'alta en el que possiblement seria més fàcil verificar la grandària de l'habitatge, entre d'altres condicionants de l'habitatge. Aquesta informació pot aportar una primera verificació, al contrastar nombre de persones empadronades amb la superfície de les habitacions que disposa i la rati de superfície de m²/persona d'acord amb la normativa aplicable.

En l'exploració d'aquestes dades que han facilitat des del padró de la ciutat, s'ha obtingut un total de 31 adreces d'habitatge amb més de 7 empadronats d'acord al que s'estableix al plec de condicions tècniques per a la realització de l'estudi, aquest ha estat l'univers resultant d'estudi d'habitatges amb indicis de sobre ocupació, un rang que s'ajusta en el llinar més alt a un màxim de 12 persones empadronades.

Un segon pas és utilitzar la font de dades **del cadastre d'immobles**, que gestionen els Consorcis entre les administracions estatal i locals amb un paper destacat de la Diputació de Barcelona. Aquestes dades ja han estat consultades per l'equip redactor que disposa la base de dades de locals residencials del municipi on es contemplen les característiques generals de locals (ús, superfície, antiguitat, nombre de pisos, etc.). Aquestes informacions poden ser molt útils per al diagnòstic i detecció de les situacions d'utilització anòmla, tant en sí mateixes com creuades amb d'altres, en especial amb les del padró de població.

Cal fer referència a les dificultats d'encreuament de dades per les inconsistències de la informació. Existeix una manca de correspondència unívoca de la informació d'adreça de padró, amb l'adreça cadastral i en particular amb la identificació precisa del local. Aquesta és una mancança que ja s'ha identificat en els diferents documents anteriors, però possiblement és en aquest cas en el que resulta més delicada donat que un error en la identificació precisa del local pot invalidar el resultat de l'encreuament. És per aquest motiu que malgrat que s'han fet totes les comprovacions possibles per tal d'assegurar la correspondència de les dades s'adverteix que caldria fer una verificació sobre el terreny en els casos que les dades posin de manifest una situació de sobreocupació molt acusada.

S'aplica el mètode de creuament de les dades del cadastre i del padró de població. A partir de les dades del padró i del cadastre es poden detectar els habitatges que per motiu de relació superfície per persona sobrepassen el llinar màxim d'ocupació dels habitatges que estipula els diferents textos normatius.

1. **El text normatiu del decret 55/2009, de referència que ha estat vigent però ara ja substituït**, feia referència en el seu article:

Article 4.- Estàndard de superfície per persona i llinar màxim d'ocupació dels habitatges.

La sobreocupació significa una utilització anòmla dels habitatges i un incompliment de la funció social de la propietat.

Articulat: 5.2c) i 41.1.b) en relació al art. 3.e) de la Llei, es fixa estàndard mínim de superfície:

N	2	3	4	5	6	7	8	9	N
S	20	30	40	48	56	64	72	80	8 + 8N

L'incompliment d'aquests paràmetres té els efectes que estableix la Llei del dret a l'habitatge. (artº 43: delimitar àrees de tanteig i retracte d'acord amb l'article 15, i les poden declarar àrees

de conservació i rehabilitació d'acord amb articles 36 i 37, amb imposició de sancions i expropiació temporal de l'usdefruit).

Se n'exceptuen les unitats de convivència vinculades per llaços de parentiu, sempre que no comporti problemes de salubritat e higiene ni generi problemes greus de convivència amb l'entorn.

Relació de parentiu: entre els conjugues, persones lligades per relació de consanguinitat i afinitat fins el quart grau o per adopció, o relació estable en parella.

El resultat de l'aplicació del decret 55/2009 ha fet possible la identificació d'habitatges de superfície petita amb un nombre excessiu de persones empadronades ja que es disposa de les dues dades . La dada de persones provinent del padró i la de la superfície de l'habitatge provinent de cadastre. L'actual normativa d'habitabilitat es centra en la dimensió de les habitacions i fa difícil l'encreuament de dades donat que les dades cadastrals no permeten accedir aquesta informació .

- 2. L'actual i vigent Decret 141/2012, de 30 d'octubre pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.** Determina el llimitar màxim d'ocupació dels habitatges d'acord a la grandària de les habitacions.

Article 4

Estàndard de superfície per persona i llimitar màxim d'ocupació dels habitatges.

4.1 Amb la finalitat de determinar l'existència dels supòsits de sobreocupació que preveu la Llei del dret a l'habitatge, es fixa el nombre màxim d'ocupants per habitatge en funció del nombre d'habitacions i de la superfície d'aquestes, amb aplicació dels paràmetres següents:

1 persona per habitació $\geq 5 \text{ m}^2$ 2 persones per habitació $\geq 8 \text{ m}^2$

3 persones per habitació $\geq 12 \text{ m}^2$

2 persones en habitatges sense habitacions i únicament amb espai d'ús comú (E, M, E-M o E-M-C).

Aquest estàndard determina el llimitar màxim d'ocupació d'un habitatge i el seu incompliment té els efectes que es deriven de la Llei del dret a l'habitatge. Se n'exceptuen les unitats de convivència vinculades per llaços de parentiu, si l'excés d'ocupació no comporta incompliments manifestos de les condicions exigibles de salubritat i higiene ni genera problemes greus de convivència amb l'entorn.

Als efectes d'aquest Decret, s'entén que hi ha parentiu entre els cònjuges, les persones lligades per relació de consanguinitat i afinitat fins al quart grau o per adopció, i les que compleixin les condicions previstes en la regulació de la convivència estable en parella.

3. **Les Ordenances d'aplicació a tota la zona Metropolitana vigent** (aprovada amb el PGM el 20 de juliol de 1977). Estableix en el seu Capítol I, les Condicions d'habitabilitat i a la Secció 1ª es refereix als Habitatges:

Article 55. Superfície útil

1. *Als efectes del que preveu aquesta secció es defineix com a «superfície útil», o habitable, la superfície de sòl compresa dins del perímetre definit per la cara interna dels tancaments de cada espai.*
2. *L'habitatge tindrà com a mínim una superfície útil o habitable tal que a cada persona del programa funcional li corresponguin 18 m², en el cas de programa de dues persones, i 10 m² a cada persona que excedeixi de dos en altres programes més amplis, segons el que s'exposa al quadre següent:*

<i>Nombre de persones del programa funcional</i>	2	3	4	5	6	7	8	<i>n</i>
<i>Sup. útil en m²</i>	36	46	56	66	76	86	96	16+10n

En base a les determinacions dels textos normatius que s'han referit, a la vista que la normativa vigent presenta dificultats d'aplicació donat que no es disposa de la base de dades cadastral actual del nombre d'habitacions, s'ha consensuat amb tècnics municipals i de la Diputació establir una metodologia d'anàlisi de la sobreocupació de la següent manera.

El **procediment** que s'ha seguit és el següent:

- a) S'han identificat els **habitatges amb un nombre superiors a 7 habitants** empadronats al 2014 que han estat un total de 31 habitatges en el conjunt del Municipi de Molins de Rei.
- b) **Es realitza l'encreuament mitjançant l'adreça i la referència cadastral** amb les dades de local d'habitatges per tal de calcular la **superfície cadastral** relativa a cada local d'habitatge.
- c) Donat que la normativa d'habitabilitat i les ordenances metropolitanas fan referència a superfície útil, s'estableix una **adaptació en proporció a la superfície cadastral¹ del local i la superfície útil**, en termes tècnics aquesta relació s'estableix habitualment en un 15%, reducció que s'aplicarà en cada cas.

¹ La **superfície catastral construïda** de la parte privativa (local) es la incluída dentro de la línea exterior de los muros perimetrales de cada uno de los locales que constituyen el inmueble y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces.

Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos computan al 50% de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso computan al 100%.

En uso residencial, no se considera superficie construïda los espacios de altura inferior a 1,50 metros.

- d) Es procedeix al càlcul dels habitatges que sobrepassen els llindars màxims d'ocupació, mitjançant l'encreuament de les dades del padró, i la relació de superfícies estimades d'acord a les dues normatives de referència. El **decret 55/2009 i les Ordenances metropolitanas d'edificació**.

Com a resultat de tot l'anterior s'ha obtingut una primera aproximació en els que s'han identificat individualment els habitatges sobre ocupats (per llindars d'ocupació i superfície).

En una segona aproximació s'haurà de copsar si existeix o no relació de parentiu entre els membres allotjats a l'habitatge, considerant el criteri d'excepció de sobreocupació quan existeixen relacions de parentiu.

1.3. Anàlisi de les dades i verificació

Tal com s'ha explicat en l'apartat anterior a partir de la font de dades municipal del padró de la ciutat, s'ha obtingut un total de 33 adreces d'habitatge amb més de 7 empadronats i una mesura d'entre 7 i 12 persones empadronades.

- a) Per efectuar l'anàlisi de dades s'ha calculat la superfície estimada com a teòrica per les dues normatives que s'han avaluat a l'estudi. El **decret 55/2009 que es menys restrictiu to i ser mes modern i les Ordenances metropolitanas d'edificació** que tenen plena vigència malgrat estar aprovades al 1977 i que són mes restrictives al requerir una grandària superior als habitatges.

Llei dret a l'habitatge Decret 55/2009			Ordenances Metropolitanas 1977		
persones	superfície	m2/persona	persones	superfície	m2/persona
7	64	9,14	7	86	12,29
8	72	9,00	8	96	12,00
9	80	8,89	9	106	11,78
10	88	8,80	10	116	11,60
11	96	8,73	11	126	11,45
12	104	8,67	12	136	11,33

- b) L'anàlisi de dades s'ha tractat de corroborar amb dades municipals, en particular s'ha identificat un cas en que ha estat possible consultar la cèdula d'habitabilitat que permès rectificar les dades cadastrals d'acord a dades pròpies revisades per l'ajuntament.
- c) El resultat de l'anàlisi de dades efectuat ha permès identificar:

- Un nombre de 9 casos d'habitatges que presenten indicis d'estar sobre ocupats atenent a les directrius i al rati de superfície per persona que especifica el **decret 55/2009**
- Un nombre de 23 casos d'habitatges que presenten indicis d'estar sobre ocupats atenent a les directrius i al rati de superfície per persona que especifiquen les ordenances metropolitanas d'edificació.

1.4. Perfil tipus

L'estudi s'ha focalitzat en uns habitatges que tenen un nombre més alt de 7 persones empadronades. En general es tracta d'habitatges mitjans o grans, malgrat l'anàlisi de les superfícies útils posa en evidència unes escasses dimensions relatives, per allotjar a un nombre important de persones en els casos de més alt nivell d'ocupació. Es destaquen com a perfil més estesos:

Situació 1: Habitatges sobre ocupats per relació superfície/nº de persones en habitatges inter mitjos (d'entre 58 i 75 m²), amb una relació mínima d'entre 7 i 9, 11 m² per persona. Dins d'aquesta situació es poden identificar els casos d'habitatges sobre ocupats que tenen una major dimensió i una elevada ocupació de l'habitatge (>8 persones) amb una relació mínima de 8,67m² per persona.

Aquesta situació caldria corroborar-la amb dades reals de les superfícies de l'habitatge donat que podria referir-se a que hi ha hagut alguna dificultat d'identificació específica del local, o bé s'estan ocupant més d'un local d'habitatge i es tracta per exemple d'habitatges comunicats. Cal fer referència que en el procés de refinament i revisió de dades s'han reduït els casos identificats d'inici com a sobre ocupats gràcies a l'estudi de camp i a la detecció d'inconsistències.

2. Diagnosi i propostes

2.1. Estimació dels habitatges sobre ocupats

Com a resultat a l'esforç esmerçat en el rastreig de dades, per tal d'avaluar el nombre total d'habitatges sobre ocupats del municipi, l'estimació d'aquest casos és molt reduït i afecta com a màxim i en el cas més restrictiu que determinen les **Ordenances metropolitanas d'edificació** a un total de 23 casos o bé 9 en l'aplicació del **decret 55/2009**.

nº Cas	N_hab	Ordenança metropolitana					Llei dret a l'habitatge					No Cumplen	Sup Local Cadastral	Sup Útil equivalent	
		AMB	Rati		No Cumplen	A	B	B/A	Sup útil teòrica	Rati S.útil/habitant normal	Rati S.útil/habitant real				B/A
			Sup útil teòrica a ORD	S.útil/habitant normal											
8	7	86	12,286	7,0	0,57	1	64	9,14	7,04	0,77	1	58	49,3		
9	7	86	12,286	8,6	0,70	1	64	9,14	8,62	0,94	1	71	60,35		
10	7	86	12,286	9,1	0,74	1	64	9,14	9,11	1,00	1	75	63,75		
4	7	86	12,286	9,2	0,75	1	64	9,14	9,23	1,01	0	76	64,6		
1	7	86	12,286	10,3	0,84	1	64	9,14	10,32	1,13	0	85	72,25		
3	7	86	12,286	10,3	0,84	1	64	9,14	10,32	1,13	0	85	72,25		
6	7	86	12,286	10,4	0,85	1	64	9,14	10,44	1,14	0	86	73,1		
2	7	86	12,286	10,9	0,89	1	64	9,14	10,93	1,20	0	90	76,5		
2	7	86	12,286	11,4	0,93	1	64	9,14	11,41	1,25	0	94	79,9		
11	7	86	12,286	11,4	0,93	1	64	9,14	11,41	1,25	0	94	79,9		
12	7	86	12,286	12,1	0,99	1	64	9,14	12,14	1,33	0	100	85		
7	7	86	12,286	13,1	1,07	0	64	9,14	13,11	1,43	0	108	91,8		
5	7	86	12,286	13,5	1,10	0	64	9,14	13,48	1,47	0	111	94,35		
1	7	86	12,286	14,0	1,14	0	64	9,14	13,96	1,53	0	115	97,75		
20	8	96	12	7,0	0,58	1	72	9,00	7,01	0,78	1	66	56,1		
18	8	96	12	7,3	0,61	1	72	9,00	7,33	0,81	1	69	58,65		
21	8	96	12	8,7	0,73	1	72	9,00	8,71	0,97	1	82	69,7		
22	8	96	12	10,6	0,89	1	72	9,00	10,63	1,18	0	100	85		
19	8	96	12	11,6	0,97	1	72	9,00	11,58	1,29	0	109	92,65		
14	8	96	12	12,0	1,00	0	72	9,00	12,01	1,33	0	113	96,05		
13	8	96	12	12,1	1,01	0	72	9,00	12,11	1,35	0	114	96,9		
15	8	96	12	12,2	1,02	0	72	9,00	12,22	1,36	0	115	97,75		
16	8	96	12	13,0	1,08	0	72	9,00	12,96	1,44	0	122	103,7		
17	8	96	12	14,8	1,23	0	72	9,00	14,77	1,64	0	139	118,15		
23	9	106	11,778	9,3	0,79	1	80	8,89	9,26	1,04	0	98	83,3		
24	9	106	11,778	10,0	0,85	1	80	8,89	10,01	1,13	0	106	90,1		
25	9	106	11,778	10,1	0,86	1	80	8,89	10,11	1,14	0	107	90,95		
26	9	106	11,778	11,1	0,94	1	80	8,89	11,05	1,24	0	117	99,45		
27	9	106	11,778	13,9	1,18	0	80	8,89	13,88	1,56	0	147	124,95		
29	10	116	11,6	7,225	0,62	1	88	8,80	7,23	0,82	1	85	72,25		
28	10	116	11,6	7,8	0,67	1	88	8,80	7,82	0,89	1	92	78,2		
30	11	126	11,455	13,9	1,21	0	96	8,73	13,91	1,59	0	180	153		
31	12	136	11,333	8,3	0,73	1	104	8,67	8,29	0,96	1	117	99,45		

Un cop delimitat l'univers d'habitatges que presenten indicis d'estar sobre ocupats el pas següent seria verificar l'existència de parentiu que no s'ha pogut avaluar en aquesta etapa de l'estudi.

En l'etapa d'anàlisi de dades s'ha còpsat la informació disponible en els serveis tècnics i la Oficina Local d'Habitatge. Únicament s'han revisat les dades d'un cas en el que es disposava informació relativa a una cèl·lula d'habitabilitat. En un altre cas s'ha revisat la informació sobre el terreny i s'ha verificat que els diferents locals que conformaven l'habitatge eren un únic habitatge unifamiliar. Tanmateix, seria recomanable fer una darrera verificació sobre les dades físiques

per tal d'assegurar la validesa de les dades utilitzades (cadastrals) donat que, com s'ha indicat en els anteriors estudis, existeixen incoherències no sempre detectables.

2.2. Coherència entre altres polítiques

Existeix una certa coherència entre les necessitats d'optimització del parc, els recursos i les iniciatives. La dimensió de la problemàtica com s'ha pogut avaluar és reduïda, i es considera que si bé existeixen recursos limitats per part de l'Ajuntament, l'actuació de Serveis Socials i l'oficina d'habitatge està subjecte a gestionar els temes actuals i no pot gestionar més casuístiques, a no ser que sigui en detriment d'altres línies que s'estiguin realitzant. A més en els casos de sobreocupació, cal preveure el fet de disposar d'una alternativa d'habitatges per resoldre la problemàtica. Aquestes situacions, d'acord al que han expressat des de Serveis Socials i OLH, resulta complexa i excepcional, però en els casos en que s'ha produït una necessitat urgent d'habitatge, tal com s'han referit els tècnics, sempre s'ha actuat fins que s'ha resolt. Això no obstant i malgrat no haver una incidència rellevant, possiblement indica que es requeriria d'un major nivell de recursos disponibles que els que es disposen actualment, ja que s'hauria de dir que són insuficients per abordar completament la problemàtica.

Tanmateix, els resultats de l'estudi permeten detectar que el nombre de casos no és extens sinó que queda acotat a 9 o 23 casos (segons la normativa que s'agafi), és a dir, que ni tal sols en el cas que es considerin els 23 es tracta d'una problemàtica aparentment rellevant al municipi. Únicament a la vista de la taula de resultats caldria fer referència que entre els casos detectats hi ha uns 5 casos en que l'amuntegament de persones sembla més alarmant on el rati de superfície per habitant està per sota dels 8m²/habitant.

Malgrat el grau, la significació de la problemàtica en aquest cas no és destacable, en la mesura que sí és un tema rellevant en una part del nostre territori, sembla convenient posar atenció al tema. L'estudi realitzat i les dades analitzades han permès precisar la situació en el moment actual. A partir d'aquí el que cal és coordinar-ho amb un seguiment d'inspecció (dels casos que es presentin sospites) per verificar si es tracta de situacions de sobreocupació o són família o defectes dels registres (hi ha empadronats que no hi viuen,...)

L'estudi realitzat a partir d'un anàlisi permenoritzat i contrastat sobre el terreny, amb la col·laboració dels serveis tècnics i socials de l'ajuntament i l'Oficina local d'habitatge, que ha permès delimitar amb precisió la situació en un moment determinat. Això no obstant requerirà en el futur mantenir un seguiment d'aquest cens elaborat avui, així com la incorporació, si és el cas, de noves situacions detectades, per tal de copsar-ne l'efectivitat, mesures de solució i possibilitats d'eradicació, atenent a les propostes seguidament explicitades.

2.3. Definició de propostes

En aquets casos i d'acord a altres situacions d'utilització anòmla del parc edificat caldria establir actuacions d'inspecció dels habitatges, iniciades d'ofici o a petició d'un tercer, i fetes per

personal de l'ajuntament que tingui assignades funcions d'inspecció o per un agent de l'autoritat, amb l'objectiu de detectar incompliments de la legalitat, entre ells l'existència de situacions d'utilització anòmala o situacions anòmales.

La detecció d'una situació hauria de comportar l'obertura de l'expedient administratiu corresponent, i l'aplicació de les actuacions pertinents per a l'evitació o eradicació de la situació.

Propostes d'actuacions de l'Ajuntament per a eradicar la sobreocupació tal com s'indica a la llei d'habitatge (article 43):

1. En un primer nivell per a la detecció de situacions de risc. Desenvolupar una coordinació entre àrees com: Serveis Socials - OLH - Serveis Tècnics i Padró. Amb un accés directe a dades el servei de padró es podria realitzar una simple comprovació de la ràtio m²/persona per habitatge i incorporar un indicador que faci saltar les alarmes quan es sobrepassi la ràtio permesa.
2. En un segon moment per a la verificació (mitjançant inspecció tècnica i de serveis socials coordinats) i en cas de que es detecti que sí existeix una sobreocupació, caldria preveure unes vies pautades per tal de trobar hi una solució d'alternativa d'habitatge (incorporant a l'OLH).
3. Els dos punts anteriors requereixen que per la correcta detecció i identificació de l'habitatge caldria millorar la correspondència de bases d'informació i adreces (padró i cadastre), a través del servei propi de l'ajuntament o amb la implicació del servei de cartografia de l'Àrea Metropolitana
4. Tot i que Molins de Rei no té una forta concentració d'habitatges sobre ocupats, hi ha l'opció de delimitar àrees de tempteig i retracte (d'acord amb el que estableix l'article 15) i àrees de conservació i rehabilitació i aplicar les mesures previstes (d'acord amb el que estableixen els articles 36 i 37) de la Llei d'habitatge.
5. Donar cobertura als propietaris d'habitatges sobre ocupats que estiguin disposats a emprendre accions correctores, en el moment que es demani l'ajut a l'ajuntament per endegar en el procés de comprovació corresponent, d'acord amb el que estableix l'article 41.5, pot obtenir del padró d'habitants la informació pertinent sobre les persones empadronades.
6. La constatació d'aquestes situacions pot donar lloc a la imposició de les sancions previstes als articles 124 i 125 de la Llei, i a l'expropiació temporal de l'usdefruit de l'habitatge per tal de llogar-lo posteriorment en condicions adequades.
7. D'acord al que dicta la llei l'ajuntament haurà de preveure les mesures adequades per a acollir les persones afectades per aquesta circumstància en la mesura que puguin i que ho permetin els recursos disponibles. Això requereix una estreta cooperació i col·laboració Serveis Socials - OLH per tal de fer possible la l'atenció social i de mediació a què fa referència l'article 69.
8. En els casos que sigui necessari restituir l'estat d'habitabilitat exigible dels habitatges sobre ocupats, l'Ajuntament, directament o amb el suport de la Generalitat, pot executar subsidiàriament les obres de reparació necessàries

3. Conclusions

En síntesi, la problemàtica de sobreocupació sembla que té una dimensió reduïda en el cas de Molins de Rei, afecta a un nombre d'habitatges poc significatiu sobre el conjunt d'habitatges del municipi inferior al 0,1%.

Malgrat això, caldria posar atenció al tema, per tal de reforçar l'equip humà dels serveis socials i de mediació corresponents i coordinar l'acció entre els diferents departaments directament implicats en el seu seguiment, Serveis Socials - OLH - Serveis Tècnics i Padró. Atendre i reforçar els recursos, si s'escau i establir algunes mesures que facilitessin la identificació i seguiment. També habilitar els processos i els recursos dirigits a acollir a les persones afectades per la sobreocupació, sempre condicionat i en la mesura de la disponibilitat.