

# Protocol d'actuacions en el parc d'habitatges de Manresa

Febrer 2024



# Àmbits del protocol

**01**

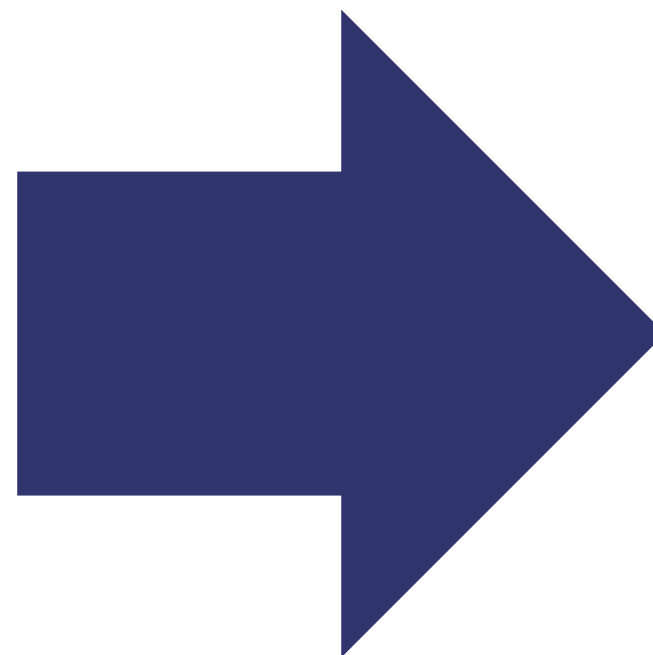
**MOBILITZAR L'HABITATGE BUIT O  
PERMANENTMENT DESOCUPAT**

**02**

**INCENTIVAR I EXIGIR EL DEURE DE  
CONSERVACIÓ DELS HABITATGES**

**03**

**RESOLDRE LES OCUPACIONS QUE  
ALTEREN LA CONVIVÈNCIA VEÏNAL**



**SITUACIONS QUE  
CONTRIBUEIXEN A LA  
DEGRADACIÓ DEL PARC  
D'HABITATGES DE LA CIUTAT**

# Característiques principals

## GRANS TENIDORS

El protocol prioritza la inspecció i la intervenció sobre els habitatges de grans tenidors

## PETITS TENIDORS

Assessorament legal quan pateixen ocupacions irregulars i incentius per rehabilitar

## SITUACIONS ANÒMALES

Mecanisme per quantificar el nombre d'habitatges en situacions anòmales

## AVAL DE LA DIPUTACIÓ

El protocol compta amb l'aval tècnic de la Diputació de Barcelona

## AVAL DEL PLE MUNICIPAL

El protocol es portarà a debat i a aprovació en el pròxim Ple municipal

## MECANISME PIONER

Manresa serà el primer municipi a tenir un protocol que aborda els tres àmbits en conjunt

# 01\_Mobilitzar l'habitatge buit

*Què és un habitatge buit?*

Segons estableix la llei, és el que roman desocupat permanentment, **sense causa justificada**, per un termini de més de dos anys

A aquest efecte, són causes justificades el trasllat per raons laborals, el canvi de domicili per una situació de dependència i el fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució

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

# 01\_Mobilitzar l'habitatge buit

*Què estableix el protocol?*

## 01 DETECCIÓ

Mitjançant registres i bases de dades oficials, consums de subministraments i inspeccions visuals

## 02 PRIORITZACIÓ

- Grans tenidors
- Persones jurídiques amb 3 o + pisos buits
- Persones físiques amb 5 o + pisos buits
- Alteració convivència
- Zones d'alta concentració

## 03 PROPOSTA

L'Ajuntament proposarà mesures de foment per procedir a l'ocupació de l'habitatge, que hauran de ser acceptades per la propietat en el termini màxim d'un mes

## 04 DECLARACIÓ

Declaració de situació anòmla i ordre d'execució per corregir-la

# 02\_Conservació dels habitatges

*Què diu la legislació actual?*

Tant la legislació estatal com l'autonòmica estableixen el **deure legal de conservar els immobles** destinats a residència de persones en unes condicions mínimes d'habitabilitat

L'obligació legal de conservació és especialment exigida en els casos dels habitatges desocupats, provinents de processos d'execució hipotecària

Quan no es dona compliment a aquest deure, l'administració està obligada a intervenir ordenant l'execució d'allò que calgui per tal que l'habitatge o l'immoble en qüestió se situï dins dels paràmetres d'habitabilitat establerts normativament

# 02\_Conservació dels habitatges

*Què estableix el protocol?*

## 01 DETECCIÓ I PROPOSTA

Mecanismes per la detecció dels habitatges en mal estat i termini d'un mes la propietat per tal que presenti un projecte tècnic

## 02 GRANS TENIDORS

L'incompliment pot comportar sancions, l'execució subsidiària de les obres i, en els casos extrems en què es derivi un risc per a les persones, l'expropiació forçosa de la propietat

## 03 PETITS TENIDORS

Formalització de convenis de rehabilitació per facilitar el compliment de les ordres de conservació.

## 04 ORDRE D'EXECUCIÓ

Ordre d'execució de conservació

# 03\_Ocupacions conflictives

## *Distinció entre petits i grans tenidors*

El protocol distingeix de manera clara les situacions d'ocupacions irregulars conflictives tenint en compte si la propietat és una gran o petita tenidora

En els casos de grans tenidors, es considera un incompliment agreujat de la funció social si no s'inicien les accions de desallotjament requerides per l'administració competent, quan l'habitatge es trobi ocupat sense títol habilitant i quan aquesta situació hagi provocat una alteració de la convivència o de l'ordre públic, o posi en perill la seguretat o la integritat de l'immoble



# 03\_Ocupacions conflictives

*Què estableix el protocol?*

## 01 GRANS TENIDORS

S'instarà la propietat a complir amb les seves obligacions. En el cas que no es produeixi:

- L'Ajuntament pot iniciar el procés de desnonament i fer efectiu el desallotjament
- Pot imposar sancions
- En els casos extrems, pot adquirir temporalment l'ús de l'habitatge per un termini de set anys
- En els casos de perill imminent, es podrà ordenar el desallotjament cautelar immediat i les mesures que la propietat haurà de dur a terme

## 02 PETITS TENIDORS

El protocol estableix mecanismes d'acompanyament, protecció i assessorament legal, concentrant l'atenció a les persones a l'Oficina Municipal d'Habitatge (finestreta única) de manera coordinada amb els cossos policials i amb totes les àrees de l'Ajuntament de Manresa