



**Pla de prevenció de les ocupacions
il·legals d'immobles**

Comissió de Seguretat i Mobilitat

Juliol, 2012



RESUM EXECUTIU

La Comissió institucional sobre el fenomen de l'ocupació, constituïda a l'Ajuntament l'any 2008 va aprovar un protocol d'intervenció que s'ha demostrat eficaç i eficient en la resposta municipal enfront a les ocupacions il·legals.

El pla de prevenció de les ocupacions il·legals d'immobles es basa en els coneixements i experiències apreses d'aquell protocol, en una millora dels sistemes de coordinació entre els serveis, en la constitució d'una base de dades única i de gestió descentralitzada, en un millor aprofitament dels recursos municipals, especialment pel que fa a l'assessorament jurídic als propietaris i veïns afectats, i una major atenció en aquelles ocupacions que desenvolupant activitats econòmiques sense llicència ni control sanitari, generen tensions en la convivència dels barris.

Tanmateix l'actual situació social, amb nuclis familiars en dificultats per mantenir les seves llars fa que calgui articular mesures de caràcter social que evitin, en la mesura del possible, un fenomen que està emergint: les ocupacions de caràcter social, en aquest sentit el pla incorpora un seguit de mesures de suport i acompanyament social.

ANTECEDENTS

1) LA COMISSIÓ INSTITUCIONAL PER ANALITZAR EL FENOMEN DE LA OCUPACIÓ. 2008

L'any 2008 l'Ajuntament de Barcelona va constituir una comissió institucional, formada per tots els grups municipals, a l'efecte d'analitzar el fenomen de la ocupació il·legal d'immobles a la ciutat de Barcelona.

La Comissió va acordar establir un Protocol d'actuació a través de les Secretaries Tècniques de Prevenció dels districtes per tal d'oferir una major informació i seguiment a la ciutadania afectada per una ocupació. Tanmateix la Comissió va assolir un consens, entre tots els grups municipals representants al Plenari de l'Ajuntament de Barcelona, en el sentit de treballar prioritàriament aquelles ocupacions que causen problemes de convivència.

2) AVALUACIÓ DEL FUNCIONAMENT DEL PROTOCOL DE 2008

El protocol va ser informat i difós, en la majoria dels districtes, a través dels equips directius (gerència, serveis tècnics, serveis personals, secretaria tècnica administrativa, Guàrdia Urbana) i la taula de coordinació policial (gerència, Mossos d'Esquadra i Guàrdia Urbana). En alguns districtes es va reforçar a altres espais de treball més sectorials com la taula administrativa. En cap cas, però, no es van definir ni sistematitzar canals d'informació entre els diferents serveis amb l'objectiu de concentrar tota la informació obtinguda per cadascuna de les parts (queixes, instàncies, inspeccions, intervencions policials, actuacions judicials...) sobre les ocupacions. En general, com va prioritzar la Comissió, s'ha tractat el tema de les ocupacions conjuntament quan aquestes comporten problemes de convivència amb la resta de veïns de la mateixa finca o properes o tenen repercussions sobre l'espai públic.

Alguns districtes varen definir un procés estable del flux d'informació entre els serveis (Guàrdia urbana, serveis tècnics, serveis socials, serveis al territori, ...). No es va estructurar un sistema homogeni de recollida de les dades de les ocupacions, fet que comporta una multiplicitat de suports i nivells d'informació diferents en cada un dels districtes. Tanmateix, en els darrers mesos de l'any 2011 el districte de Sarrià Sant Gervasi va dissenyar una base de dades sobre ocupacions que permet l'accés a la informació per part dels diferents operadors; altres districtes també compten amb utilitats i sistemes de recollida de la informació.

En els casos en que la Direcció de serveis al territori o els tècnics de prevenció adscrits hagin d'intervenir per fer seguiment d'una ocupació i atendre les demandes d'informació l'ha de requerir a les fonts primàries. No obstant en els casos en que ha

estat necessari intervenir, els diferents serveis han disposat la seva informació i col·laboració, especialment quan les ocupacions han repercutit en l'espai públic i distorsionat la convivència ciutadana.

El que també s'ha donat en la majoria dels districtes és l'atenció al ciutadà per part del tècnic/a de prevenció, tant pel que fa a la recepció de les queixes que generen les molèsties derivades de les ocupacions com pel que fa a la informació a la propietat sobre les alternatives per a la resolució de l'ocupació.

Els Districtes que han optat per desenvolupar el tractament de la informació de manera conjunta i intervencions de manera coordinada són els que han obtingut millors resultats en el suport a la propietat.

Al llarg dels anys de vigència del protocol aquest ha resultat una eina efectiva en tant que els districtes que així han volgut intervenir han disposat d'una pauta que els ha permès insistir en la necessitat de recollir la informació, orientar a la propietat, emparar als veïns i coordinar, en el seu cas, les intervencions (per perill de la finca, socials, operatius de neteja, de seguretat,...)

SITUACIÓ ACTUAL DEL FENÒMEN DE L'OCUPACIÓ

És evident que la situació de la ocupació il·legal d'immobles a la ciutat, i al país, no és la mateixa l'any 2011 i 2012 que la preexistent. La crisi econòmica, els impactes de l'atur en moltes famílies que no poden fer front als crèdits hipotecaris contractats per la compra del seu habitatge, així com el consegüent procés de desnonaments, generen canvis rellevants en la fisonomia del que en els primers anys del segle eren ocupacions amb caràcter de reivindicació política o, fins i tot, d'un estil de vida determinat, de la que hom pot observar avui, on les ocupacions d'immobles per part de nuclis familiars sense llar són més presents en aquesta realitat.

Tantmateix, cal tenir en compte com el propi Consell General del Poder Judicial, en la seva Memòria de 2011, indica que en els darrers quatre anys 2008-2011 s'han realitzat a Catalunya 61.132 execucions¹ hipotecàries, de les que 35.862 corresponen a la província de Barcelona.

En aquest sentit, doncs, la realitat de les ocupacions actualment divergeix força de la dels anys precedents.

En general, es pot afirmar com en els darrers tres anys les ocupacions de caràcter ideològic o "alternatiu" s'han reduït força, mentre està emergint una nova realitat en la ocupació il·legal lligada a situacions de precarietat econòmica i de treball de famílies que no poden assumir el manteniment de les seves llars o que han estat desnonades (ocupacions de pisos per part de nuclis familiars, ocupació de naus o locals per part de grups familiars extensos, grups de persones soles sense vincles o de la mateixa nacionalitat...).

En el cas del districte de Ciutat Vella apareix un tipus d'ocupacions vinculades a l'activitat delictiva. Són ocupacions que utilitzen els habitatges com espai d'ocultació o logístic de la pròpia activitat delictiva.

A Gràcia o Sant Martí sovint són les activitats lúdiques que es desenvolupen als locals ocupats les que generen problemes de convivència i la queixa del veïnatge; al districte de Sant Andreu, tot i la presència d'algunes ocupacions de caracter alternatiu, hi ha una important presència de famílies o nuclis en precarietat social, igual que en el que havia estat la zona industrial de Sant Martí, en aquests casos, junt a les mancances de caràcter social, les queixes sovint rauen en la manca d'higiene, l'acumulació de brutícia que suposa una concentració de persones en situació de precarietat.

En el cas dels districtes de Sants Montjuïc i l'Eixample la majoria de les ocupacions actuals venen motivades per situacions de precarietat social, tot i que s'hi mantenen encara algunes de caràcter alternatiu, de la mateixa manera que a Horta Guinardó.

¹ No es poden discriminar les que són habitatges de les que són establiments o locals comercials

Nou Barris i Les Corts són districtes amb un baix nivell d'ocupacions, tot i que en el cas de Nou Barris pot variar aquesta realitat vista la situació econòmica i social actual.

Pel que fa al districte de Sarrià Sant Gervasi, la seva singularitat amb una part del territori a la serra de Collserola fa que es produeixin bàsicament ocupacions il·legals de caràcter alternatiu, tot i que darrerament augmenten els casos per situacions de precarietat social.

OBJECTIUS DEL PLA

Els objectius del Pla de prevenció i resposta a l'ocupació il·legal d'immobles que inclogui mesures d'atenció i suport als propietaris d'habitatges ocupats, tot impulsant un servei d'ajut i d'assessorament jurídic immediat de l'Ajuntament de Barcelona, en coherència tant amb la realitat avui de l'ocupació il·legal, amb un fort impacte d'ocupacions de caràcter social, i, amb el posicionament expressat abastament, tant en els acords de la Comissió institucional d'estudi de l'ocupació de 2008, sobre el litigi del dret a la propietat i el dret a un habitatge digne que ha de substanciar-se en l'àmbit jurisdiccional, com en l'acord assolit el 28 d'octubre de 2011 sobre la situació de moltes famílies de la ciutat que veuen com l'impacte de la crisi està limitant el dret a un habitatge digne, es centren en quatre línies:

1. Millorar la informació i coneixement sobre les ocupacions il·legals d'immobles
2. Reforçar l'àmbit de l'assessorament, ajut i informació jurídica als propietaris d'habitatges ocupats il·legalment.
3. Especial atenció en aquelles activitats amb finalitats econòmiques que es realitzin en els immobles ocupats il·legalment i que generen tensions i problemes de convivència en els barris.
4. Articular mesures d'ajut i prevenció a les situacions derivades de la crisi i que impacten en la fragilització d'aquelles famílies amb menys recursos i possibilitats per mantenir l'habitatge familiar.

Per fer possible aquestes línies d'acció, el pla preveu un perfeccionament de la coordinació de tots els serveis municipals mitjançant la constitució o reforçament de les existents, de comissions en tots els districtes de la ciutat. La forma organitzativa de les quals s'ajustarà a les característiques organitzacionals de cada un dels districtes.

Tanmateix s'articula un sistema de transferència de la informació, mitjançant la comunicació a la Direcció de Serveis de Prevenció, de la informació necessària per tal d'establir el flux d'informació necessari per evitar/prevenir el desplaçament d'ocupacions il·legals d'un a altre districte.

LES MESURES DEL PLA

- 1) **Millorar el sistema d'informació i coneixement sobre les ocupacions il·legals**, que millori les capacitats del Protocol aprovat per la Comissió institucional per estudiar el fenomen de l'ocupació l'any 2008.
 - a) **Creació d'una base de dades** sobre ocupacions il·legals únic i de gestió descentralitzada.
 - b) Les **ocupacions il·legals múltiples (assentaments) tindran especial atenció** en l'anàlisi de la informació recollida i en la resposta municipal. Les Direccions de serveis al territori posaran en coneixement immediat aquestes situacions als serveis de l'Institut Municipal de Serveis socials per tal de posar en marxa, amb caràcter immediat, les mesures socials i d'atenció, especialment en el cas de nuclis familiars amb menors.
 - c) Els serveis municipals, quan tinguin coneixement d'una ocupació, ho **comunicaran a les direccions de serveis al territori** del districte corresponent per tal que s'incorpori, junt a les actuacions realitzades, a la base de dades sobre ocupacions il·legals.
 - d) Els serveis públics que tinguin coneixement d'immobles susceptibles de ser ocupats, ho comunicaran a la direcció de serveis al territori dels districtes per tal de **comunicar-ho a la propietat** als efectes de preveure les mesures necessàries.

- 2) **Reforçar l'assessorament i informació als propietaris d'habitatges ocupats**, modificant el protocol de 2008.
 - a) L'existència de la xarxa municipal d'oficines d'habitatges permet donar una millor resposta eficaç i eficient, en aquest sentit es modifica el protocol de 2008 per tal d'articular un sistema d'informació i assessorament als propietaris d'immobles ocupats que els permeti un coneixement més acurat de quins són els passos que han de seguir per recuperar la propietat, així com sobre les seves responsabilitats en cas d'inacció.
 - b) **Les Oficines d'habitatge oferiran:**
 - i) Prioritat en l'atenció als propietaris que disposin d'un habitatge ocupat il·legalment.



- ii) Informació i assessorament legal als propietaris sobre les accions judicials a dur a terme.
 - iii) Informació i assessorament sobre les responsabilitats d'ambdues parts.
 - iv) Seguiment de la tramitació del propietari fins a la presentació per part d'aquest de la corresponent demanda judicial.
 - v) Atenció, si s'escau, als veïns de l'entorn immediat afectats per l'ocupació il·legal de l'immoble, informant-los de les responsabilitats del propietari de l'habitatge i de les possibles accions a emprendre en el cas d'inhibició de la propietat envers l'habitatge ocupat.
 - vi) Donar retorn a la Direcció de serveis de territori del resultat de les gestions realitzades.
- 3) **Intervenir de forma prioritària en aquelles ocupacions que generen problemes de convivència al barri,**
- a) Quan es detecti desenvolupament d'activitats lucratives en aquestes ocupacions, els serveis municipals procediran a l'ordre de suspensió de l'activitat i precinte dels aparells o instal·lacions.
 - b) Quan es tingui coneixement d'activitats en l'àmbit alimentari es procedirà a la inspecció, ordre de cessament de l'activitat i precinte, si s'escau, de les instal·lacions i incautació o immobilització dels productes alimentaris.
 - c) Tanmateix aquelles activitats amb potencial de malmetre la salubritat pública i el medi ambient (ferralla, desmuntatge d'electrodomèstics, etc.) també seran especialment reprimides.
- 4) **Mesures d'ajut i prevenció a les situacions derivades de la crisi** i que impacten en la fragilització d'aquelles famílies amb menys recursos i possibilitats per mantenir l'habitatge familiar. El govern va presentar una Mesura de govern sobre habitatge social, el mes d'octubre, en la que algunes de les mesures previstes poden tenir un impacte preventiu sobre ocupacions il·legals:
- a) **Increment del fons econòmic** destinat a atendre les unitats de convivència que hagin generat **deutes envers l'habitatge**.
 - b) **Impuls de la intermediació entre propietaris i inquilins** que tinguin dificultats greus per pagar el lloguer.
 - c) **Increment del Fons d'Habitatges de Lloguer Social** per atendre situacions de famílies desnonades

- d) Signatura d'un **conveni de col·laboració** entre el Consorci de l'Habitatge de Barcelona i **Càritas Diocesana de Barcelona**, per tal que les Oficines de l'habitatge tinguin coneixement dels casos que estan sent atesos i aquestes situacions puguin ser analitzades per la Taula de Valoració per a l'adjudicació d'habitatges per a emergència social.
- e) **Ampliació del Servei d'assessorament jurídic gratuït** de les Oficines d'habitatge, amb la finalitat que intervingui també en els casos de desnonaments per impagament de lloguers.

