

Habitatge

Diagnosi de comunitats d'habitatge

Diagnosi de les comunitats de veïns tipus
per al desenvolupament del Programa de Comunitats d'Habitatge
de la Diputació de Girona



Diputació de Girona



Avís legal

Aquesta obra està subjecta a la llicència Creative Commons Reconeixement 4.0 internacional. Se'n permet la còpia, la distribució, la comunicació pública i la transformació per generar una obra derivada, sense cap restricció sempre que se n'esmenti el titular dels drets (Diputació de Girona).

Consulteu els detalls de la llicència a:

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.ca>

Abril de 2025

Autoria:

Fundació SERGI

Direcció i coordinació:

Anna Pla, servei d'Habitatge de la Diputació de Girona

Edita:

Servei d'Habitatge de la Diputació de Girona

Sumari

1.	Introducció	5
2.	Metodologia	5
3.	Anàlisi	6
3.1.	Informe d'anàlisi i diagnosi de la comunitat 1	7
3.1.1.	Característiques generals de l'immoble.....	8
3.1.2.	Diagnosi.....	11
3.1.3.	Necessitats d'intervenció.....	12
3.1.4.	Matriu de resum	12
3.2.	Informe d'anàlisi i diagnosi de la comunitat 2	13
3.2.1.	Característiques generals de l'immoble.....	13
3.2.2.	Diagnosi.....	17
3.2.3.	Necessitats d'intervenció.....	18
3.2.4.	Matriu de resum	18
3.3.	Informe d'anàlisi i diagnosi de la comunitat 3	19
3.3.1.	Característiques generals de l'immoble.....	19
3.3.2.	Diagnosi.....	22
3.3.3.	Necessitats d'intervenció.....	23
3.3.4.	Matriu de resum	23
3.4.	Informe d'anàlisi i diagnosi de la comunitat 4	24
3.4.1.	Característiques generals de l'immoble.....	25
3.4.2.	Diagnosi.....	28
3.4.3.	Necessitats d'intervenció.....	30
3.4.4.	Matriu de resum	30
3.5.	Informe d'anàlisi i diagnosi de la comunitat 5	31
3.5.1.	Característiques generals de l'immoble.....	31
3.5.2.	Diagnosi.....	35
3.5.3.	Necessitats d'intervenció.....	36

3.5.4.	Matriu de resum	36
4.	Problemàtiques compartides	37
4.1.	Àmbit jurídic i econòmic	37
4.2.	Àmbit tècnic i constructiu.....	37
4.3.	Àmbit convivencial i social.....	38
5.	Actuacions	38
5.1.	Treball comunitari i implicació dels veïns.....	38
6.	Propostes d'actuacions	39
6.1.	Servei de mediació comunitària	39
6.2.	Servei de diagnosi tècnica, manteniment i optimització de recursos per a la rehabilitació d'edificis	41
6.3.	Servei d'assessorament per a la creació o la revisió de l'RRI.....	44
6.4.	Servei d'assessorament formatiu en gestió econòmica i legal per a comunitats de propietaris	46
6.5.	Servei d'activació i reforç de la junta de propietaris.....	49
7.	Impacte esperat del programa durant el període 2025-2026	52
8.	Fonts documentals.....	55
8.1.	Marc legal sobre comunitats de veïns	55
8.2.	Manuais i guies per a la gestió de comunitats	55

1. Introducció

Aquest document de diagnosi és el resultat del procés tècnic dut a terme per l'àrea d'Habitatge Social de la **Fundació SERGI**, en el marc del contracte de servei amb la **Diputació de Girona**, destinat a establir les bases per al desenvolupament del Programa Pilot de Comunitats de Veïns previst per a l'any 2025.

El Programa de Comunitats d'Habitatge de la **Diputació de Girona** té com a objectiu principal crear un recurs complementari que reforci els serveis d'habitatge locals per afavorir la intervenció directa en comunitats de propietaris gestionades pels ens locals i fer-ne el seguiment. Aquest programa busca promoure la millora de la gestió comunitària, la convivència i la qualitat de vida dels residents.

La diagnosi s'ha elaborat a partir de l'anàlisi de cinc comunitats de propietaris tipus de característiques diverses, que es diferencien pel seu règim de propietat (pública, privada o mixta). L'estudi posa el focus en tres àmbits interrelacionats: **jurídic i econòmic, tècnic i constructiu, i convivencial i social**. L'objectiu és identificar les problemàtiques específiques de cada comunitat i proposar accions concretes i adaptades que puguin ser extrapolades a altres comunitats amb característiques similars.

L'informe inclou la recopilació de dades, l'avaluació de problemàtiques estructurals i socials, i la proposta d'indicadors per orientar les actuacions del programa. A més, s'identifiquen els actors clau implicats en el desenvolupament del projecte i es detallen accions per millorar l'accessibilitat, donar suport als col·lectius vulnerables i fomentar la participació i la convivència veïnal.

Aquest treball compleix amb els criteris establerts per la Diputació de Girona i integra un enfocament sistemàtic i pràctic que serveix de referència per al disseny d'intervencions concretes. Així mateix, s'estableixen les bases per implementar polítiques d'habitatge que promoguin la cohesió social, la sostenibilitat i el benestar col·lectiu.

2. Metodologia

La metodologia aplicada en aquesta diagnosi es basa en un enfocament sistemàtic que combina l'anàlisi documental, l'observació directa i la recopilació de dades qualitatives i quantitatives per identificar les problemàtiques específiques.

La diagnosi s'ha estructurat en les fases principals següents:

- **Recopilació de dades documentals.** A partir de la coordinació directa amb:
 - Els ens locals
 - L'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC)

- Les oficines municipals d'habitatge
- Els serveis bàsics d'atenció social (SBAS)
- Els administradors de finques
- Els representants formals i informals dels residents de les comunitats
- **Observació directa i visites a les comunitats. S'han fet visites a cada comunitat per obtenir una percepció directa de les àrees següents:**
 - Estat físic i tècnic dels edificis
 - Ús i organització dels espais comuns
 - Dinàmica de convivència i relacions internes entre residents
- **Anàlisi estructurada.** Les dades recollides s'han organitzat segons els tres àmbits principals:
 - *Jurídic i econòmic:* revisió de la gestió administrativa, la constitució i l'operativitat de la junta de propietaris, i la situació econòmica de la comunitat.
 - *Tècnic i constructiu:* avaluació de l'estat de manteniment i l'accessibilitat de l'edifici i els espais comuns.
 - *Convivencial i social:* identificació de problemàtiques relacionades amb la convivència, l'ús inadequat dels espais i la presència de col·lectius vulnerables.
- **Elaboració de la diagnosi.** El document final inclou l'anàlisi detallada per blocs, la identificació de problemàtiques i punts forts, i les propostes inicials per al Programa de Comunitats d'Habitatge que té previst desenvolupar la Diputació de Girona.

Aquest enfocament permet una visió global i estructurada de la situació de les comunitats i ofereix una base sòlida per al desenvolupament d'intervencions futures.

3. Anàlisi

Aquest apartat recull una anàlisi detallada de cinc comunitats de veïns seleccionades que presenten característiques diverses:

DADES DE LES COMUNITATS	COMUNITAT 1 GIRONÈS	COMUNITAT 2 GIRONÈS	COMUNITAT 3 GIRONÈS	COMUNITAT 4 GARROTXA	COMUNITAT 5 ALT EMPORDÀ
Total d'habitatges	30	67	19	24	44
Persones empadronades	74	134	36	22	100 (aproximadament)

Propietat	Tots privats (9 propietats de grans tenidors)	37 de municipals	12 de municipals	Tots públics	Tots públics
------------------	--	------------------	------------------	--------------	--------------

Aquest estudi té per objectiu posar de manifest tant les peculiaritats individuals com els trets comuns que es poden observar en diferents realitats comunitàries. L'enfocament utilitzat permet aprofundir en aspectes essencials que afecten la gestió dels immobles, la convivència entre residents i l'estat general de les infraestructures i els espais comuns.

L'apartat tècnic i constructiu analitza les condicions físiques dels edificis, incloent-hi el manteniment, l'accessibilitat i l'eficiència energètica, amb una especial atenció a les deficiències que poden afectar la qualitat de vida dels residents. D'altra banda, els aspectes convivencials i socials se centren en les dinàmiques internes entre els veïns, les problemàtiques relacionades amb l'ús dels espais comuns i la presència de col·lectius vulnerables que requereixen suports específics.

Cadascuna de les comunitats s'analitza de manera individual, seguint una estructura que permet identificar-ne les especificitats i les necessitats. Aquesta descripció es complementa amb una diagnosi que sintetitza els elements clau detectats en els àmbits treballats. Finalment, es presenta una matriu DAFO.

Aquest apartat conclou amb una anàlisi transversal que identifica les problemàtiques compartides entre les comunitats i els punts en comú que poden servir de base per al desenvolupament d'estratègies i propostes d'intervenció adaptades. Aquesta visió comparativa permet establir línies d'actuació que responguin a les necessitats detectades i que tinguin un impacte positiu en la gestió, la convivència i la qualitat de vida de les persones que hi resideixen.

3.1. Informe d'anàlisi i diagnosi de la comunitat 1

Observacions preliminars: Per a l'anàlisi d'aquesta comunitat s'ha pogut comptar amb la col·laboració de l'Oficina Municipal d'Habitatge (OMH), que ha facilitat documents tècnics i dades rellevants. Cal destacar que aquesta ha estat l'única font d'informació, a banda del treball de camp, ja que cap dels propietaris no resideix a l'edifici, no hi ha cap administrador de finques actiu i no hi ha hagut la possibilitat d'obtenir la col·laboració dels actuals residents en el procés de recollida de dades.

3.1.1. Característiques generals de l'immoble

Descripció general

L'edifici, construït l'any 1982, compta amb 30 habitatges amb unes dimensions que varien entre els 46 m² i 47 m², distribuïts en tres nivells: planta baixa, primera planta i segona planta, amb 10 habitatges per planta. Segons les dades facilitades, hi resideixen un total de 74 persones empadronades.

L'immoble té dues plantes i disposa d'un accés frontal únic que connecta amb un espai exterior parcialment urbanitzat i des d'aquest es connecta amb la via pública. L'accés a l'immoble des de la via pública és de titularitat privada i pertany a un tercer propietari. Aquest espai exterior presenta un paviment deteriorat amb superfícies irregulars i trencades, i una vegetació descontrolada que n'afecta la funcionalitat i l'accessibilitat.

Les plantes superiors són accessibles mitjançant una escala principal que connecta amb passarel·les llargues i compartides. Aquestes estructures mostren un deteriorament significatiu. Les façanes presenten problemes d'humitats, brutícia acumulada i un desgast important del revestiment, que afecta tant l'aspecte com la conservació de l'edifici.

Titularitat dels habitatges

La comunitat presenta una titularitat híbrida, amb habitatges que són propietat de persones físiques i d'altres de titularitat jurídica, com entitats financeres o fons d'inversió. L'Ajuntament no és titular de cap habitatge en aquest immoble; això no obstant, hi ha afectacions urbanístiques a partir de les quals l'ens local s'ha vist obligat a fer-hi una intervenció subsidiària.

3.1.1.1. Aspectes jurídics i econòmics

Constitució de la comunitat

La comunitat de propietaris està formalment constituïda, però manca d'organització i estructura operativa. Els càrrecs de la Junta no han estat renovats recentment i no hi ha una administració activa que gestioni adequadament les necessitats comunitàries.

Registres i documentació

No hi ha constància de convocatòries recents de la Junta ni de cap llibre d'actes que reculli els acords adoptats, fet que limita la legalitat, la transparència i la traçabilitat de les decisions preses.

Administració de l'edifici

No es té evidència que hi hagi una administració i una gestió de la comunitat i que aquesta compleixi amb els requisits que estableix la normativa vigent, fet que limita la capacitat de resposta davant les necessitats de manteniment i gestió.

Dependència institucional

L'Ajuntament ha assumit actuacions subsidiàries per cobrir necessitats estructurals crítiques, com l'apuntament de les passarel·les.

3.1.1.2. Aspectes tècnics i constructius

Condicions de conservació

- La façana presenta taques d'humitat, brutícia i esquerdes. El revestiment i la pintura mostren desprendiments i desgast, especialment a les parts inferiors de les passarel·les, amb zones descolorides que es poden atribuir al desgast per l'antiguitat de la finca i a una manca de manteniment preventiu durant dècades.
- A les passarel·les d'accés als habitatges s'han detectat esquerdes i desprendiments del material superficial i s'han instal·lat unes xarxes de seguretat per prevenir la caiguda de fragments. Aquestes passarel·les estan apuntalades amb suport metàl·lic, cosa que suggereix un problema estructural significatiu.
- Hi ha puntals metàl·lics que donen suport a la part frontal de les passarel·les, cosa que suggereix un problema estructural potencialment greu. També s'ha instal·lat una xarxa de seguretat sota totes les passarel·les per prevenir la caiguda de fragments.
- A l'entorn exterior es pot apreciar com l'accés frontal mostra paviments deteriorats i falta de neteja, que afecten la mobilitat i la percepció visual del conjunt.

Obres programades o necessàries

- Segons la informació de l'Ajuntament, es preveu una intervenció subsidiària per reparar les passarel·les d'accés, apuntalades des del 2017. L'Ajuntament va emetre un informe el 2012 i va notificar-lo a la propietat els anys 2014, 2016 i 2018 per requerir-li que hi fes actuacions, sense que aquestes es duguessin a terme.
- També s'ha informat de possibles afectacions estructurals a la coberta, mentre que no consten problemes a l'interior dels habitatges.

Accessibilitat

L'accés a l'edifici és directe des de l'exterior, però el terra exterior presenta superfícies

irregulars i paviment danyat, amb zones sense urbanitzar que dificulten la mobilitat. A més, els accessos als habitatges de la primera i la segona planta no estan adaptats per a persones amb mobilitat reduïda, ja que no es disposa d'un ascensor ni d'altres elements d'accessibilitat que garanteixin un accés universal.

Eficiència energètica i sostenibilitat

No es disposa d'informació relativa a certificacions d'eficiència energètica de l'edifici. Les instal·lacions no mostren signes d'adaptació per a l'estalvi energètic ni d'ús de sistemes sostenibles com ara plaques solars o il·luminació led a les zones comunes. La façana, mal conservada, pot contribuir a una baixa eficiència tèrmica, la qual cosa incrementa el consum energètic dels habitatges.

3.1.1.3. Aspectes convivencials i socials

Ús inadequat dels espais comuns

- Les zones exteriors de l'edifici s'utilitzen per a l'emmagatzematge d'objectes personals, com ara bicicletes i altres materials, fet que genera amuntegament i desordre, però no impossibiliten l'accés a la finca ni als habitatges.
- A les passarel·les, en canvi, la presència d'elements acumulats sí que pot dificultar l'accés i representar un risc en situacions d'emergència, a més de la sobrecàrrega estructural en zones que presenten un deteriorament greu.

Problemes de convivència

- La manca d'organització interna de la comunitat, sumada a l'estat de manteniment insuficient de l'edifici, pot contribuir a possibles tensions i conflictes entre els veïns.
- L'accés indirecte a la via pública afavoreix l'acumulació de deixalles, objectes i vehicles a les zones properes, fet que impacta negativament en l'entorn immediat.

Ús anòmal dels habitatges

- S'ha identificat la presència de connexions irregulars al subministrament d'aigua. No s'han pogut verificar les connexions als subministraments de gas i electricitat.
- No es disposa de dades concretes sobre ocupacions irregulars, tot i que no es descarta aquesta possibilitat.

Col·lectius vulnerables o en risc

- Atenció dels serveis socials: alguns nuclis familiars reben suport de l'SBAS, fet que indica situacions de vulnerabilitat social en la comunitat.

- Necessitats especials: no es disposa de dades específiques sobre residents amb necessitats especials.
- Vulnerabilitat econòmica: tot i que no s'han identificat casos de pobresa extrema, es constata la vulnerabilitat econòmica d'alguns veïns.

3.1.2. Diagnosi

La comunitat es troba en un **estat crític** per la combinació de **problemes estructurals greus**, una **manca de gestió formal** i un **ús inadequat dels espais comuns**.

3.1.2.1. Àmbit jurídic i econòmic

Absència de gestió formal

La manca d'un administrador actiu i l'incompliment de les obligacions derivades del règim jurídic impedeixen la presa de decisions vàlides i limiten la resposta davant necessitats estructurals urgents.

Dependència institucional

L'Ajuntament ha hagut d'assumir actuacions subsidiàries, cosa que posa de manifest la incapacitat organitzativa i econòmica de la comunitat per afrontar la gestió i les despeses bàsiques de manteniment.

Falta de documentació actualitzada

L'absència de registres formals (llibres d'actes i convocatòries) afecta la traçabilitat i la transparència de la comunitat.

3.1.2.2. Àmbit tècnic i constructiu

Riscos estructurals

Les passarel·les apuntalades des de fa anys evidencien un deteriorament greu que compromet la seguretat i requereix una intervenció immediata.

Degradació generalitzada

El mal estat de les façanes i la coberta, unit a la manca de manteniment preventiu, empitjora l'eficiència funcional i estètica de l'edifici.

Limitacions d'accessibilitat

L'absència d'elements adaptats, com ara ascensors, dificulta l'accés a persones amb mobilitat reduïda i els paviments exteriors deteriorats agreugen aquesta situació.

3.1.2.3. Àmbit convivencial i social

Ús inadequat dels espais comuns

La manca de normes internes ha provocat una ocupació desordenada de les zones exteriors i passarel·les, la qual cosa incrementa els riscos de seguretat i salubritat.

Presència de vulnerabilitat social

Alguns nuclis familiars reben suport de l'SBAS, fet que indica situacions de precarietat econòmica i social que poden influir en la capacitat de manteniment i implicació dels residents.

Impacte de l'entorn urbà

L'accés indirecte a la via pública i l'acumulació de deixalles i vehicles a prop de l'edifici contribueixen a una percepció negativa de l'entorn i dificulten la cohesió comunitària.

3.1.3. Necessitats d'intervenció

Reactivació de la comunitat de propietaris: designar un administrador formal i renovar els càrrecs de la Junta.

Intervenció tècnica prioritària: reparar les passarel·les i millorar l'accessibilitat.

Establiment de normes d'ús intern: regular l'ús dels espais comuns per millorar la convivència i prevenir riscos.

3.1.4. Matriu de resum

FORTALESES	DEBILITATS
Constitució formal de la comunitat com a base per reorganitzar la gestió jurídica i econòmica.	Deficiències estructurals a les passarel·les que afecten la seguretat i l'accessibilitat.
Espais comuns amb potencial per a la reorganització i la millora de la convivència comunitària.	Absència d'accessibilitat universal (sense ascensor ni adaptacions) que limita la inclusió social.

Possibilitat de suport dels serveis socials per a col·lectius vulnerables dins la comunitat.	Manca de renovació de càrrecs a la Junta i absència d'un administrador, cosa que en dificulta la gestió.
Existència d'un informe tècnic que identifica necessitats estructurals prioritàries.	Ús inadequat dels espais comuns, amb acumulació d'objectes que dificulten la mobilitat i la convivència.
OPORTUNITATS	AMENACES
Possibilitat d'accés a ajuts públics per a la rehabilitació estructural i la millora de l'accessibilitat als habitatges.	Risc estructural immediat a les passarel·les, que requereixen intervencions urgents.
Possibilitat de reorganitzar els espais comuns per millorar la funcionalitat i reduir conflictes.	Increment del deteriorament en façanes i espais comuns per manca de manteniment.
Presència de col·lectius atesos pels serveis socials, que poden facilitar el suport a la intervenció comunitària.	Tensions veïnals derivades de l'ús inadequat dels espais comuns i la manca de normes de convivència.

3.2. Informe d'anàlisi i diagnosi de la comunitat 2

Observacions preliminars: Per a l'anàlisi d'aquesta comunitat s'ha pogut comptar amb la col·laboració de l'Oficina Municipal d'Habitatge (OMH), que ha facilitat documents tècnics, dades rellevants, coordinacions i la visita conjunta a la finca. També s'han pogut fer diverses entrevistes a residents titulars d'habitatges privats i una entrevista amb el professional que administra la finca.

3.2.1. Característiques generals de l'immoble

Descripció general

L'edifici, construït l'any 2009, consta de 67 habitatges distribuïts en dues escales:

- Escala A: 28 habitatges (el 42 % del total).
- Escala B: 39 habitatges (el 58 % del total).

A més, disposa de 79 places d'aparcament, de titularitat mixta (municipal i privada), i de diversos locals comercials situats a la planta baixa, tots de titularitat municipal i actualment sense ús actiu. No es disposa de dades exactes sobre el total de persones empadronades.

Els dos blocs tenen zones comunes compartides, com són l'accés als aparcaments i altres elements exteriors. Els accessos als habitatges són independents per cada escala, fet que contribueix a diferenciar les dinàmiques de convivència entre elles.

Les façanes de l'edifici es mantenen en bon estat general, i les zones comunes exteriors requereixen un manteniment puntual. Cada escala està equipada amb ascensors i instal·lacions de seguretat com ara càmeres. No obstant això, no s'han detectat adaptacions per a usos comunitaris o activitats col·lectives, i els locals comercials continuen desocupats.

Les queixes recollides pels residents es concentren en el mal ús d'algunes zones comunes, com ara aparcaments i passadissos, i en la percepció d'un manteniment desigual entre ambdues escales, especialment en la zona d'ús majoritari públic.

Aquestes característiques reflecteixen una clara separació entre les dues escales i els seus usos, amb conseqüències directes en la gestió i la convivència comunitària.

Titularitat dels habitatges

En l'àmbit residencial, el **50,75 % dels habitatges són de titularitat pública**, mentre que el **49,25 % són de titularitat privada**. Aquest equilibri global no es reflecteix de manera uniforme entre les dues escales, ja que hi ha diferències significatives en la distribució de la titularitat:

- **Escala A (Matilde Alís):**
 - o 21 habitatges (75 %) són de titularitat privada.
 - o 7 habitatges (25 %) són de titularitat pública gestionats per l'Ajuntament:
 - 4 habitatges (el 14 % de l'escala A) destinats a inclusió social.
 - 3 habitatges (l'11 % de l'escala A) adscrits a la borsa municipal de lloguer social.
- **Escala B (Agudes):**
 - o 12 habitatges (31 %) són de titularitat privada.
 - o 27 habitatges (69 %) són de titularitat pública gestionats per l'Ajuntament:
 - 16 habitatges (el 41 % de l'escala B) destinats a inclusió social.
 - 11 habitatges (el 29 % de l'escala B) adscrits a la borsa municipal de lloguer social.

3.2.1.1. Aspectes jurídics i econòmics

Gestió econòmica i morositat

L'Ajuntament acumula un percentatge significatiu de morositat, atribuïda al procediment administratiu intern. Aquesta situació ha forçat els propietaris privats a assumir una derrama d'aproximadament 9.000 euros, amb un increment de 150 euros per habitatge per cobrir els dèficits de pagament. Els propietaris privats perceben aquesta situació com una

càrrega injusta i un factor de desgast en la gestió de la comunitat.

Disfuncions en la gestió comunitària

Tot i que la comunitat està formalment constituïda, la gestió es veu afectada per una manca de corresponsabilitat i confiança mútua. Els càrrecs a la Junta de Propietaris no reflecteixen una col·laboració integrada entre les dues escales, fet que genera una percepció d'independència estructural. Els propietaris mostren desconfiança envers el fet que l'Ajuntament exerceixi responsabilitats en la Junta, cosa que afecta negativament l'organització global.

Normativa i regulació

No hi ha cap reglament de règim intern (RRI), la qual cosa dificulta l'establiment de normes clares per a la regulació de l'ús dels espais comuns i la resolució de conflictes.

3.2.1.2. Aspectes tècnics i constructius

Condicions de conservació

L'immoble està en bon estat estructural, amb façanes que presenten un manteniment adequat. Les zones comunes, com els espais exteriors i d'aparcament, mostren signes d'ús intensiu i requereixen manteniment. No obstant això, cal posar de manifest que l'escala B concentra la majoria dels problemes relatius al manteniment. Per exemple:

- Les portes de seguretat antiocupació instal·lades en dos habitatges de l'escala B dificulten l'homogeneïtat estètica.
- El pany d'entrada de l'escala B pateix desgast continu, atribuït a actes incívics que provoquen un sobrecost de manteniment.

Obres programades o necessàries

No consten obres programades en el moment de l'anàlisi. Els locals comercials situats a la planta baixa romanen sense ús actiu.

Accessibilitat

Els accessos a les escales són independents i lliures d'obstacles. Cada escala està equipada amb un ascensor funcional.

Eficiència energètica i sostenibilitat

L'edifici compta amb una preinstal·lació d'un sistema de plaques solars i acumuladors per a l'aigua calenta sanitària (ACS), així com amb il·luminació led als espais comuns. No

obstant això, el sistema d'eficiència energètica que deriva de les plaques solars i els acumuladors no està connectat directament als habitatges, la qual cosa n'impedeix l'ús efectiu.

3.2.1.3. Aspectes convivencials i socials

Ús inadequat dels espais comuns

S'ha detectat una acumulació d'objectes personals en zones d'aparcament, incloent-hi materials no previstos per a aquests espais. Aquesta situació afecta l'ordre i la funcionalitat dels espais comuns. També es constaten queixes relacionades amb l'ús inadequat de les zones destinades a aparcament per part d'algunes unitats de convivència.

Problemes de convivència

La convivència presenta tensions derivades del mal ús de zones comunes, actes incívics reiterats i una gestió percebuda com a desigual entre les dues escales. L'escala amb més proporció d'habitatges de titularitat pública (inclusió social i borsa municipal de lloguer social) concentra la major part de les queixes per incivisme, incloent-hi brutícia, soroll i deteriorament d'elements comuns com el pany d'entrada o les parets de l'escala d'emergència que dona accés a cada planta.

Ús anòmal dels habitatges

S'han detectat casos de connexions irregulars en el subministrament d'aigua i ocupacions sense títol habilitant en diversos habitatges. Aquestes situacions es concentren principalment en els habitatges de titularitat pública destinats a inclusió social. Així mateix, s'han instal·lat portes de seguretat antiocupació en alguns habitatges.

Col·lectius vulnerables o en risc

Els habitatges d'inclusió social i els de la borsa municipal de lloguer social allotgen unitats familiars derivades de serveis socials. Aquest fet evidencia la presència de col·lectius vulnerables amb necessitats específiques d'acompanyament i seguiment. No es disposa de dades concretes sobre altres possibles necessitats especials entre els residents.

Altres elements rellevants

Els residents han manifestat la percepció d'una falta de seguiment adequat per part de l'Ajuntament sobre els habitatges d'ús públic, especialment pel que fa a les normes de convivència i el control d'usos inadequats. Aquesta percepció contribueix a una desconfiança envers la gestió pública i afecta negativament la cohesió comunitària. També s'ha identificat una rotació no equilibrada de càrrecs en la gestió de la comunitat, amb una manca de corresponsabilitat efectiva entre les dues escales, fet que agreuja la

fragmentació en la gestió.

3.2.2. Diagnosi

La comunitat pateix un **desequilibri estructural i social**, agreujat per la **desconfiança** entre els residents d'habitatges de titularitat pública i privada i per una **manca de regulació i seguiment adequat**.

3.2.2.1. Àmbit jurídic i econòmic

Morositat institucional

Els retards en els pagaments públics han generat càrregues econòmiques injustes per als propietaris privats, cosa que ha provocat un conflicte obert i una desconfiança estructural cap a l'Administració pública.

Manca d'RRI

La inexistència de normes internes agreuja els conflictes i impossibilita una convivència regulada.

Descoordinació en la gestió

La divisió entre les dues escales i la manca de corresponsabilitat impedeixen una organització eficient.

3.2.2.2. Àmbit tècnic i constructiu

Manteniment desigual

Tot i que l'edifici està en bon estat estructural, l'escala B presenta deteriorament i desordre que afecten la percepció estètica i funcional de l'immoble.

Desaprofitament dels recursos

Les plaques solars no estan connectades i els locals comercials romanen desocupats, de manera que es perd una oportunitat de millora energètica i dinamització comunitària.

3.2.2.3. Àmbit convivencial i social

Ús inadequat dels espais

L'acumulació d'objectes en zones comunes genera desordre i conflictes entre els veïns.

Problemes de convivència

El comportament incívic en habitatges d'inclusió social i la manca de seguiment institucional agreugen la tensió entre els residents.

Ús anòmal dels habitatges

S'han detectat ocupacions sense títol habilitant i connexions fraudulentament dels subministraments, especialment a l'escala B. Aquestes pràctiques incrementen la desconfiança i els costos de manteniment.

Vulnerabilitat social

Els col·lectius en risc d'exclusió que ocupen habitatges d'inclusió social requereixen un acompanyament actiu i efectiu per part dels serveis socials.

3.2.3. Necessitats d'intervenció

Resoldre la morositat institucional per alleugerir la càrrega econòmica dels propietaris privats.

Establir un RRI que reguli l'ús d'espais comuns i fomenti una convivència ordenada.

Posar en funcionament recursos infrautilitzats com les plaques solars i els locals comercials.

Millorar el seguiment social dels habitatges de titularitat municipal i reforçar les intervencions dels serveis socials per garantir una convivència positiva.

3.2.4. Matriu de resum

FORTALESES	DEBILITATS
Existència d'una comunitat formalment constituïda amb un administrador actiu.	Morositat significativa per part de l'Ajuntament, que genera tensions amb els propietaris privats.
Bon estat estructural de l'edifici amb elements moderns com ara ascensors funcionals.	Ús inadequat d'espais comuns, especialment en aparcaments i zones exteriors.
Elevat nombre d'habitatges públics destinats a usos socials.	Manca d'un RRI que reguli l'ús dels espais comuns.
Presència de locals comercials que podrien	Percepció de manca de seguiment per part de

destinar-se a usos comunitaris.	l'Administració dels habitatges d'inclusió social.
OPORTUNITATS	AMENACES
Possibilitat d'aprofitar els locals comercials buits per a activitats comunitàries.	Conflictes creixents derivats de la desconfiança entre els residents d'habitatges de titularitat pública i privada.
Desenvolupament d'accions coordinades per millorar la convivència entre escales.	Increment de costos de manteniment per actes incívics i el desgast continu.
Reorganització i optimització d'espais comuns per millorar la funcionalitat.	Connexions fraudulentes i ocupacions sense títol habilitant que incrementen tensions.
Implementació d'un RRI per establir normes clares.	Riscos derivats de la percepció de desigualtat en la gestió i la distribució de recursos.

3.3. Informe d'anàlisi i diagnosi de la comunitat 3

Observacions preliminars: Per a l'anàlisi d'aquesta comunitat s'ha pogut comptar amb la col·laboració de l'Oficina Municipal d'Habitatge (OMH), que ha facilitat documents tècnics, dades rellevants, coordinacions i la visita conjunta a l'immoble. En aquest cas no ha estat possible mantenir cap reunió amb l'administrador de finques ni amb cap representant dels veïns en règim de propietat privada. Això limita l'abast de les dades proporcionades, especialment pel que fa a la perspectiva dels propietaris privats i a les dinàmiques internes de la comunitat. Aquest context condiciona l'anàlisi, atès que es disposa majoritàriament de la informació facilitada per l'OMH i per les observacions directes efectuades durant la visita.

3.3.1. Característiques generals de l'immoble

Descripció general

L'edifici, construït l'any 2007, consta de 19 habitatges distribuïts en quatre plantes d'alçària, més una planta soterrani destinada a aparcaments i trasters. Actualment, segons les dades d'empadronament, hi resideixen 48 persones, tot i que aquesta xifra podria no incloure tots els ocupants reals.

L'immoble presenta una estructura compacta amb una única escala que connecta totes les plantes, incloent-hi la planta soterrani. Els espais comuns inclouen passadissos interiors, un ascensor funcional i l'accés a la planta soterrani. Tant els acabats interiors com els exteriors estan en bon estat de conservació, amb façanes homogènies que mantenen una imatge cuidada.

L'edifici no disposa de zones exteriors comunes ni d'espais específics per a activitats

comunitàries. Les instal·lacions d'accés i la il·luminació són modernes i adequades. També es disposa d'un sistema de videovigilància.

Titularitat dels habitatges

La titularitat dels habitatges es divideix entre propietat pública i privada:

- Propietat pública: 12 habitatges (el 63 % del total), gestionats per l'Ajuntament i destinats a la modalitat d'inclusió social.
- Propietat privada: 7 habitatges (el 37 % del total).

3.3.1.1. Aspectes jurídics i econòmics

Normativa i regulació

Segons la informació facilitada, la comunitat de propietaris està formalment constituïda. Les reunions ordinàries es convoquen anualment, generalment durant el mes d'abril. En aquestes reunions, es presenta i s'aprova la liquidació de l'exercici. No es disposa d'informació sobre l'existència d'un reglament de règim intern (RRI) que reguli la convivència o l'ús dels espais comuns, ni s'ha pogut accedir a documentació que acrediti els acords adoptats en aquestes reunions.

Els 12 habitatges municipals estan subjectes a contractes de cessió d'ús amb durades anuals o inferiors, revisats en funció dels informes socials emesos pel Servei Bàsic d'Atenció Social (SBAS).

Gestió econòmica i morositat

La gestió econòmica de la comunitat inclou una quota trimestral per habitatge que oscil·la entre els 115 i els 200 euros, depenent del coeficient assignat. La informació facilitada per l'Ajuntament revela un estat de morositat, que inclou:

- **Deutes municipals:** l'Ajuntament acumula un deute de 3.551,34 euros en quotes comunitàries.
- **Deutes particulars:** tres propietaris privats acumulen un deute total aproximat de 650 euros.

Les despeses anuals de l'escala es quantifiquen en 10.000,00 euros, incloent-hi els costos de manteniment, neteja i subministraments bàsics. L'administrador de la finca percep un import anual aproximat de 2.247,00 euros per la gestió comunitària.

Altres aspectes rellevants

La relació entre els propietaris privats i els representants municipals es veu afectada per tensions derivades de situacions conflictives passades. No consta informació detallada sobre la resolució d'aquestes tensions, ni sobre possibles mesures adoptades per fomentar la cohesió entre les parts. No s'han identificat processos judicials actius ni documentació complementària que acreditin acords o actuacions específiques de la comunitat.

3.3.1.2. Aspectes tècnics i constructius

Estat de conservació

L'edifici està en bon estat estructural. Les façanes i els elements exteriors no mostren signes de deteriorament rellevant. Els espais comuns, com ara escales i vestíbuls, es mantenen en condicions adequades sense evidència de desperfectes significatius.

Obres programades o necessàries

No es té constància d'obres programades o actuacions pendents d'aprovació per part de la comunitat de propietaris o de l'Ajuntament. Durant l'observació directa, no es van identificar necessitats urgents de reparació en elements estructurals o instal·lacions comunes.

Accessibilitat

L'edifici compta amb mesures adequades per garantir l'accessibilitat universal, incloent-hi un ascensor operatiu que connecta totes les plantes. Els accessos i els passadissos permeten el trànsit sense obstacles a persones amb mobilitat reduïda.

Eficiència energètica i sostenibilitat

No es disposa d'informació relativa a certificacions d'eficiència energètica, sistemes d'energia renovable o actuacions destinades a la millora de la sostenibilitat de l'edifici.

3.3.1.3. Aspectes convivencials i socials

Ús inadequat dels espais comuns

No s'han detectat casos d'ús inadequat dels espais comuns en aquesta comunitat. Les zones compartides, com les escales i els accessos, estan en condicions adequades d'ordre i neteja. No s'han registrat queixes sobre acumulació d'objectes personals o usos anòmals d'aquestes àrees.

Problemes de convivència

Els tècnics municipals han informat que, fins a l'any 2023, es produïen tensions relacionades amb un dels habitatges municipals. Actualment, aquesta situació s'ha pogut resoldre, ja que la persona que hi residia va abandonar l'habitatge i les queixes per problemes de convivència han disminuït significativament. No obstant això, persisteix una percepció negativa per part dels veïns propietaris cap als habitatges de titularitat pública, que afecta les relacions dins la comunitat.

Ús anòmal dels habitatges

No s'han detectat ocupacions sense títol habilitant ni connexions fraudulentes als subministraments; això no obstant, un habitatge té instal·lada una porta de seguretat antiocupació. Segons la informació disponible, tots els habitatges municipals estan ocupats d'acord amb els seus règims de contractació.

Col·lectius vulnerables o en risc

Els habitatges municipals allotgen persones o unitats de convivència derivades pels serveis socials, amb necessitats específiques d'acompanyament. No es disposa de dades concretes sobre la seva situació socioeconòmica, però la gestió d'aquests habitatges està orientada a atendre persones en risc d'exclusió social.

Altres elements rellevants

Els residents propietaris han manifestat que mantenen una percepció negativa cap a la gestió dels habitatges municipals i sovint associen qualsevol problema de la comunitat a aquests.

3.3.2. Diagnosi

Tot i estar en un **bon estat tècnic**, la comunitat es veu afectada per **problemes de cohesió social, tensions relacionals i morositat econòmica**.

3.3.2.1. Àmbit jurídic i econòmic

Morositat

La presència de deutes tant per part de l'Ajuntament com d'alguns propietaris particulars representa una dificultat per a la gestió econòmica sostenible de la comunitat.

3.3.2.2. Àmbit tècnic i constructiu

Eficiència energètica no avaluada

La manca de dades sobre l'eficiència energètica i la sostenibilitat impedeix detectar oportunitats de millora que podrien beneficiar econòmicament els residents.

Accés i funcionalitat

Els accessos són adequats i no es detecten barreres arquitectòniques importants. No obstant això, no s'han habilitat espais específics per a activitats comunitàries, cosa que en limita el potencial ús col·lectiu.

3.3.2.3. Àmbit convivencial i social

Estigmatització dels habitatges municipals

Tot i la millora recent en la convivència, els conflictes associats a antics residents han deixat un impacte negatiu en la percepció general dels habitatges d'inclusió social. Aquesta estigmatització dificulta les relacions dins de la comunitat.

Falta de cohesió relacional

La divisió percebuda entre propietaris privats i residents d'habitatges municipals condiciona la convivència i impedeix un sentiment de comunitat unitària.

3.3.3. Necessitats d'intervenció

Resolució de la morositat: regularitzar el pagament de deutes municipals i establir mesures per prevenir l'acumulació de quotes pendents.

Elaboració d'un RRI: definir normes de convivència i d'ús dels espais comuns per millorar la cohesió i prevenir conflictes futurs.

Promoció de la convivència comunitària: implementar accions orientades a reduir l'estigmatització dels habitatges municipals, com ara activitats comunitàries o espais de trobada.

3.3.4. Matriu de resum

FORTALESES	DEBILITATS
Comunitat formalment constituïda amb un administrador actiu.	Morositat en habitatges, incloent-hi l'Ajuntament, que afecta la gestió financera.

FORTALESES	DEBILITATS
Bon estat estructural de l'edifici i dels espais comuns.	Manca de coordinació entre els residents d'habitatges de titularitat pública i privada, la qual dificulta la convivència.
Existència de 12 habitatges d'inclusió social amb contractes gestionats i un seguiment social acreditat.	Manca d'un RRI que reguli l'ús i la convivència.
Resolució d'incidències prèvies de convivència sense registrar nous actes incívics en l'últim any.	Percepció negativa envers la gestió dels habitatges municipals, la qual genera tensions amb la propietat privada.
OPORTUNITATS	AMENACES
Potencial per implementar accions comunitàries i de cohesió entre els veïns.	Persistència de prejudicis entre propietaris privats i usuaris dels habitatges municipals.
Possibilitat d'aprofitar espais comuns per a activitats comunitàries.	Conflictes derivats de la manca de seguiment percebut als habitatges municipals.
Reforç de la gestió administrativa amb eines que regulin la convivència, com ara un RRI.	Increment de tensions si no es gestionen adequadament les discrepàncies entre els residents d'habitatges de titularitat pública i privada.
Establir col·laboracions amb els serveis socials i l'OMH per consolidar la convivència i gestionar possibles situacions de risc.	Dependència d'una gestió coordinada per evitar conflictes a llarg termini entre els veïns.

3.4. Informe d'anàlisi i diagnosi de la comunitat 4

Observacions preliminars: Per a l'anàlisi d'aquesta comunitat s'ha pogut comptar amb la col·laboració de personal tècnic de l'Administració que presta servei en matèria de serveis socials i atenció comunitària, l'Ajuntament i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC).

Aquest informe s'ha elaborat a partir de les dades i els informes tècnics facilitats, les coordinacions i la visita conjunta a l'immoble.

3.4.1. Característiques generals de l'immoble

Descripció general

L'edifici, construït inicialment l'any 1974 com a estructura industrial, va ser completament rehabilitat l'any 2006 per destinar-lo a ús residencial en règim de lloguer públic. En un primer moment, es va preveure destinar-lo a joves i gent gran, però avui en dia es destina a donar resposta a persones en situació de vulnerabilitat social.

La finca consta de 24 habitatges distribuïts en tres plantes. Els habitatges tenen superfícies compreses entre els 52 m² i els 75 m². Segons les dades facilitades, hi ha 3 habitatges buits i 21 persones empadronades, distribuïdes de la manera següent:

- Llars unipersonals: 19 habitatges (90,48 %).
- Llars amb dues persones empadronades: 2 habitatges (9,52 %).

Cada planta disposa d'una sala comunitària tancada, a la qual poden tenir accés els llogaters, i que està equipada amb estenedors. La finca també disposa d'un accés interior a un pàrquing al soterrani, el qual no s'inclou en els contractes de lloguer. L'accés està bloquejat i presenta acumulació d'objectes i brutícia.

Cal destacar que l'any 2022 va haver-hi un incendi per negligència d'un resident que va afectar elements comuns, alguns dels quals encara no s'han substituït.

A la planta baixa de la finca, amb accés des de l'exterior, hi ha un local comercial en desús amb una superfície de 320 m².

Titularitat dels habitatges

Tots els habitatges són de titularitat pública, gestionats íntegrament per l'AHC i destinats exclusivament al règim de lloguer. Aquesta configuració exclou la possibilitat de constituir una comunitat de propietaris formal.

En relació amb la via d'accés al règim d'adjudicació de l'habitatge —Registre de sol·licitants d'habitatges de protecció oficial (RSHPO) o Mesa d'Emergències (MdE)—, 23 habitatges són per l'RSHPO i 1 per l'MdE.

Pel que fa a la vigència contractual, 10 contractes (41,66 %) estan en situació de pròrroga.

3.4.1.1. Aspectes jurídics i econòmics

Normativa i regulació

L'immoble és de titularitat pública i és gestionat exclusivament per l'AHC. No es pot

constituir cap comunitat de propietaris segons el règim jurídic vigent, ja que tots els habitatges estan en règim de lloguer. L'AHC ha proposat un model de junta gestora per a la coordinació i la gestió dels aspectes comuns de l'immoble, però no hi ha cap vinculació legal ni càrrecs assumits de manera formal en aquesta estructura.

Gestió econòmica i morositat

La gestió econòmica de l'immoble és íntegrament responsabilitat de l'AHC, que actua com a propietari i administrador. Actualment, existeixen situacions de morositat amb relació a les quotes que es repercuteixen als llogaters en concepte de despeses comunitàries de la finca, incloent-hi casos amb deutes elevats, però no es disposa de dades concretes per quantificar aquestes situacions. Els costos de manteniment i les reparacions són assumits directament per l'AHC, que tramita les incidències a través del seu sistema intern de butlletes.

Altres aspectes rellevants

Hi ha queixes recurrents per part de l'AHC sobre el mal ús dels espais comunitaris, actes d'incivisme i la tinença irresponsable d'animals de companyia. Aquests problemes s'han traslladat com a elements que dificulten la bona convivència a la comunitat. L'absència d'una estructura comunitària consolidada o regulada legalment limita la possibilitat de fer complir normes de convivència de manera efectiva.

3.4.1.2. Aspectes tècnics i constructius

Estat de conservació

L'edifici presenta un bon estat estructural i no s'han identificat problemes greus de deteriorament en les seves instal·lacions. Tanmateix, s'han registrat situacions de risc relacionades amb els porticons de les finestres, atribuïbles al seu **pes elevat** i a la seva exposició directa a la via pública. Aquest fet ha generat preocupació entre els residents per la **seguretat**, tot i que no s'han registrat incidents greus.

S'han fet 61 intervencions de manteniment en habitatges i 11 en espais comuns durant el 2024, segons el registre de butlletes facilitades per l'AHC. Això indica una atenció continuada a les necessitats de conservació de l'immoble.

Obres programades o necessàries

A partir de la informació facilitada, no hi ha actuacions previstes.

Accessibilitat

L'edifici té unes característiques generals que assegurin una accessibilitat adequada per a

les persones residents. L'entrada principal no presenta barreres arquitectòniques significatives, fet que facilita l'accés des de la via pública. A més, disposa d'un ascensor que connecta totes les plantes i ofereix una connexió funcional i pràctica entre els habitatges i els espais comuns.

Eficiència energètica i sostenibilitat

L'eficiència energètica de l'edifici presenta diverses limitacions segons les percepcions recollides. Tot i que l'immoble és relativament modern i reformat, alguns aspectes poden afectar el consum energètic i incrementar les despeses associades:

- **Alçària dels sostres:** l'alçària notable dels sostres pot dificultar l'escalfament uniforme dels espais, especialment durant l'hivern, fet que pot comportar un consum energètic més elevat.
- **Manca de persianes:** la inexistència de persianes en els habitatges redueix la capacitat de controlar l'entrada de llum i calor, la qual cosa afecta l'aïllament tèrmic i incrementa la necessitat d'utilitzar sistemes de climatització.
- **Sistema de calefacció elèctrica:** els habitatges estan equipats amb radiadors elèctrics, que els residents consideren menys eficients i més costosos en comparació amb altres sistemes de calefacció. Això ha motivat l'ús de gas butà com a alternativa, cosa que genera preocupacions tant pel cost com per la seguretat associada.

En relació amb la sostenibilitat, no s'ha pogut identificar cap element específic, com l'ús d'energies renovables o sistemes d'aïllament tèrmic avançat, que millorin el rendiment energètic de l'edifici.

3.4.1.3. Aspectes convivencials i socials

Ús inadequat dels espais comuns

En aquesta comunitat, cada replà disposa d'un espai compartit que consisteix en una sala tancada, que podria ser utilitzada de manera col·lectiva. Tanmateix, s'ha constatat que en una de les plantes aquest espai està saturat per l'acumulació d'objectes personals i materials diversos. Aquesta situació no només limita la funcionalitat d'aquests espais, sinó que també comporta riscos de seguretat i de salubritat.

Segons s'ha indicat, un dels episodis més destacats en relació amb la gestió dels espais comuns ha estat l'incendi registrat en un replà, que ha posat en evidència la vulnerabilitat d'aquests espais davant situacions de risc.

Problemes de convivència

Hi ha nombroses queixes relacionades amb sorolls nocturns, mala convivència i fins i tot amenaces entre veïns. Segons la informació facilitada per l'Ajuntament, s'han dut a terme aproximadament 50 actuacions policials entre els anys 2023 i 2024.

A partir de les dades facilitades, es té constància que l'any 2019 es van iniciar una sèrie d'accions comunitàries, en el marc del projecte «Comunitats amb vida», que van consistir en una diagnosi, 19 accions i una seixantena d'intervencions que han tingut un cert impacte positiu, però els conflictes persistents i la falta de solucions estructurals han afavorit la cronificació de la problemàtica existent.

Ús anòmal dels habitatges

Segons s'ha indicat, s'han donat casos puntuals d'ocupacions sense títol habilitant, la darrera durant l'any 2024, que es va resoldre amb el llançament judicial i dos intents d'ocupació fallits.

Col·lectius vulnerables o en risc

Dels 24 habitatges totals, 21 estan ocupats per unitats familiars, moltes d'elles en seguiment per part dels Serveis Bàsics d'Atenció Social (SBAS). Aquestes famílies tenen ingressos baixos, principalment derivats de prestacions socials com l'ingrés mínim vital, la renda garantida de ciutadania o pensions. A partir de la informació facilitada, es registren casos de discapacitat en diferents graus, malaltia mental, consums de tòxics i prostitució per part d'alguns residents.

Altres elements rellevants

La percepció del veïnat envers el manteniment i la gestió dels espais comuns és negativa. Això, combinat amb el perfil social de moltes de les unitats familiars, ha fet que el veïnat mostri desmotivació i desconfiança cap a la gestió de l'AHC, especialment per la manca de seguiment en les reparacions i una comunicació poc accessible per als residents.

3.4.2. Diagnosi

La comunitat afronta **problemes en la gestió i la convivència**, agreujats per la manca d'una estructura organitzativa formal i l'incompliment de normes bàsiques. Aquests factors, combinats amb situacions de vulnerabilitat social i riscos tècnics específics, afecten negativament la qualitat de vida i la cohesió comunitària.

3.4.2.1. Àmbit jurídic i econòmic

Impossibilitat de formalització comunitària per part dels residents

La impossibilitat de constituir una comunitat de propietaris formal, pel fet de ser un immoble en règim de lloguer públic, limita la capacitat de gestió col·lectiva. La junta gestora proposada per l'AHC no té efectivitat legal ni operativa.

Incompliment del reglament de règim intern (RRI)

Malgrat l'existència de l'RRI, aquest no es respecta, especialment en l'ús dels espais comuns, la tinença d'animals i la gestió de residus, cosa que provoca desordre i conflictes recurrents.

3.4.2.2. Àmbit tècnic i constructiu

Desajustos arquitectònics

Els sostres alts, l'absència de persianes i l'ús exclusiu de radiadors elèctrics, segons informen els llogaters, han comportat l'ús de gas butà com a alternativa per reduir costos de calefacció. Aquest fet no només afecta l'eficiència energètica, sinó que també té riscos associats.

Riscos associats als porticons

El pes i l'exposició dels porticons a la via pública representen un risc potencial per a la seguretat dels residents i els vianants.

Riscos en els espais comuns

S'ha detectat acumulació d'objectes a alguns dels espais comuns, fet que n'impedeix la utilització i representa un risc tant de seguretat com de salubritat.

3.4.2.3. Àmbit convivencial i social

Problemes de convivència

Els conflictes derivats de sorolls, les amenaces i els actes incívics han persistit malgrat les intervencions iniciades. La manca de solucions estructurals ha afavorit la cronificació de la problemàtica.

Tinença irresponsable d'animals

Les queixes sobre la presència d'animals de companyia sense un control adequat

evidencien un factor de tensió recurrent que contribueix al deteriorament de la convivència.

Estigma social

Els incidents reportats, com l'incendi i l'ús inadequat dels espais, han generat una percepció negativa sobre la comunitat, que afecta la cohesió interna i la relació amb l'entorn extern.

Fragilitat social

La majoria dels residents estan en situació de vulnerabilitat econòmica i social, amb perfils que inclouen discapacitats, malalties mentals i problemes de consum de tòxics.

3.4.3. Necessitats d'intervenció

Aplicació efectiva de l'RRi: garantir el compliment de les normes bàsiques de convivència, especialment en l'ús dels espais comuns, la tinença responsable d'animals i la gestió de residus, amb un reforç actiu per part de l'AHC.

Revisió i millora de l'eficiència energètica: abordar les limitacions dels habitatges mitjançant solucions tècniques com ara la instal·lació de persianes i alternatives més eficients als radiadors elèctrics per reduir els costos energètics i millorar l'aïllament tèrmic.

Recuperació funcional dels espais comuns: organitzar accions de neteja i desallotjament d'objectes acumulats als replans i altres zones compartides per garantir-ne un ús segur i funcional i per prevenir riscos de salubritat i seguretat.

Intervenció en els riscos de seguretat: revisar i assegurar els porticons de les finestres per eliminar riscos derivats del pes i l'exposició a la via pública, prioritzant la seguretat dels residents i vianants.

Promoció de la convivència comunitària: implementar accions de mediació comunitària per abordar els conflictes existents, reduir tensions i millorar la relació entre els residents, tot explorant l'ús del local comercial com a espai comunitari per fomentar activitats socials i la cohesió veïnal.

3.4.4. Matriu de resum

FORTALESES	DEBILITATS
Existència d'un RRI, que pot servir de base per millorar la convivència si s'aplica correctament.	Manca d'una constitució formal de la comunitat, ja que és íntegrament de titularitat pública en règim

	de lloguer.
Supervisió centralitzada per un únic ens gestor, que pot facilitar l'execució d'obres i la gestió de conflictes.	Mal ús d'una sala d'ús comunitari en una de les plantes, amb acumulació d'objectes, que representa un risc de seguretat i salubritat.
Espais comuns amb potencial per a usos socials o comunitaris si es gestionen adequadament.	Incompliment sistemàtic de l'RRR per part dels residents.
Coordinació existent amb les institucions locals i supramunicipals per abordar situacions de vulnerabilitat social.	Problemes d'eficiència energètica, amb sostres alts, manca de persianes i dependència de radiadors elèctrics.
OPORTUNITATS	AMENACES
Possibilitat de destinar el local disponible a activitats comunitàries o d'ús social.	La morositat pot afectar la sostenibilitat econòmica de la gestió comunitària.
Increment de la implicació dels residents a través de programes de mediació i cohesió social.	Les tensions derivades de l'incompliment de normes poden agreujar la percepció negativa de la convivència.
Revisió i adaptació de l'RRR per incloure-hi mesures efectives per millorar la convivència i l'ús dels espais comuns.	L'ús de gas butà per a la calefacció pot comportar riscos afegits a la seguretat dels residents.
Els vincles institucionals (AHC) es poden aprofitar per reforçar el suport a les persones en situació de vulnerabilitat.	Incidents com l'incendi i les denúncies per incivisme poden deteriorar encara més la confiança entre els llogaters.

3.5. Informe d'anàlisi i diagnosi de la comunitat 5

Observacions preliminars: El procés d'anàlisi es veu condicionat per les limitacions en les dades disponibles, ja que únicament es disposa de la informació facilitada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) i d'observacions derivades de les inspeccions dutes a terme, així com les entrevistes fetes a una mostra que no permet generalitzar la percepció del conjunt de residents de la comunitat. L'ens local no ha participat en l'anàlisi, la qual cosa limita l'accés a dades complementàries com l'empadronament real, les incidències reportades, les denúncies registrades o el seguiment de famílies vulnerables per part dels serveis socials.

3.5.1. Característiques generals de l'immoble

Descripció general

L'edifici, construït l'any 2009, està format per dos edificis residencials amb un total de 44 habitatges, distribuïts en dues escales amb accessos diferenciats. Els habitatges tenen una superfície construïda que oscil·la entre els 98 m² i els 153 m². També s'hi inclou una unitat complementària formada per 44 pàrquings i trasters subterranis. No es disposa de dades concretes sobre el nombre actual de residents o l'ocupació dels habitatges.

- Edifici 1 (escala A): inclou 22 habitatges, distribuïts en quatre plantes (planta baixa i tres plantes superiors).
- Edifici 2 (escala B): inclou 22 habitatges, també distribuïts en quatre plantes (planta baixa i tres plantes superiors).

Els dos edificis tenen accés independent, amb espais comuns que inclouen escales i pàrquings subterranis. Als replans d'algunes plantes s'han detectat acumulacions d'objectes com ara armaris, bicicletes o cotxets per a nadons.

El pàrquing comú presenta marques d'algun episodi anterior d'inundacions. També es detecten alguns elements d'il·luminació que no funcionen i els armaris que centralitzen les telecomunicacions estan manipulats.

S'aprecia un cert nivell de brutícia tant al pàrquing, als ascensors i a algunes zones comunes com passadissos i passarel·les. Segons informa un resident, la comunitat no disposa d'un servei de neteja formalitzat per als espais compartits i es fa de manera irregular i voluntària per part d'alguns veïns.

Titularitat dels habitatges

Tots els habitatges, pàrquings i trasters són de gestió pública, administrats íntegrament per l'AHC. No hi ha propietaris privats.

En relació amb la via d'accés al règim d'adjudicació de l'habitatge —Registre de sol·licitants d'habitatges de protecció oficial (RSHPO) o Mesa d'Emergències (MdE)—, 37 habitatges són per l'RSHPO i 7 per l'MdE.

Pel que fa a la vigència contractual, 31 contractes (70,45 %) estan en situació de pròrroga.

3.5.1.1. Aspectes jurídics i econòmics

Normativa i regulació

L'immoble és de titularitat pública i és gestionat exclusivament per l'AHC. No es pot constituir una comunitat de propietaris segons el règim jurídic habitual, ja que tots els habitatges estan en règim de lloguer. L'AHC ha proposat un model de junta gestora per a la coordinació i la gestió dels aspectes comuns de l'immoble, però no hi ha cap vinculació

legal ni càrrecs assumits de manera formal en aquesta estructura.

Gestió econòmica i morositat

La gestió econòmica de l'immoble és íntegrament responsabilitat de l'AHC, que actua com a propietari i administrador.

Actualment, existeixen situacions de morositat en relació amb les quotes que es repercuteixen als llogaters en concepte de despeses comunitàries de la finca, incloent-hi casos amb deutes elevats, però no es disposa de dades concretes per quantificar aquestes situacions.

Els costos de manteniment i les reparacions són assumits directament per l'AHC, que tramita les incidències a través del seu sistema intern de butlletes. A partir de les dades facilitades per l'AHC, s'han executat aproximadament 50 butlletes durant l'any 2024.

Altres aspectes rellevants

La gestió centralitzada de l'AHC limita la capacitat dels residents d'autogestionar determinades qüestions i reforça la dependència respecte d'aquesta entitat per a la resolució de problemes comunitaris i la presa de decisions col·lectives sobre el manteniment i l'ús dels espais comuns. La manca de corresponsabilitat entre els residents es veu agreujada per l'absència d'un servei de neteja formal, cosa que genera conflictes i desigualtats en la cura dels espais comuns.

3.5.1.2. Aspectes tècnics i constructius

Estat de conservació

Els edificis presenten característiques pròpies d'una construcció recent, amb materials estàndards per a habitatges de titularitat pública. No obstant això, s'han identificat deficiències puntuals que afecten l'estat de conservació dels espais comuns i els soterranis:

- **Espais comuns interiors:** les escales i els passadissos presenten un manteniment desigual a causa de l'absència d'un servei formal de neteja, la qual cosa contribueix a l'acumulació de brutícia i objectes personals en zones de pas.
- **Pàrquing subterrani:** tot i estar, en general, en condicions adequades, s'han registrat episodis esporàdics d'inundació al garatge, que podrien derivar en problemes més greus si no es resolen.

Obres programades o necessàries

No es té constància d'obres programades o actuacions pendents d'aprovació.

Accessibilitat

L'edifici compta amb mesures adequades per garantir l'accessibilitat universal, incloent-hi un ascensor operatiu que connecta totes les plantes. Els accessos i els passadissos permeten el trànsit sense obstacles a persones amb mobilitat reduïda.

Eficiència energètica i sostenibilitat

Cada edifici està equipat amb plaques solars connectades a dipòsits d'acumulació d'aigua calenta sanitària (ACS). Aquesta instal·lació tècnica està dissenyada per millorar l'eficiència energètica dels habitatges i reduir el consum d'energia convencional. No obstant això, un dels dipòsits acumuladors està inoperatiu, fet que limita el rendiment global del sistema i incrementa la dependència d'altres fonts d'energia. Aquesta deficiència afecta el potencial d'estalvi energètic i la sostenibilitat ambiental dels immobles.

3.5.1.3. Aspectes convivencials i socials

Ús inadequat dels espais comuns

S'ha detectat acumulació d'objectes personals als replans i algunes zones de pas, la qual cosa afecta la funcionalitat i la seguretat dels espais comuns.

Problemes de convivència

La manca d'un sistema formal de neteja ha generat una situació en què només un petit grup de residents assumeix tasques de manteniment, mentre que d'altres no hi participen.

Ús anòmal dels habitatges

No es té constància sobre ocupacions irregulars, connexions fraudulentas o situacions d'infrahabitatge en aquesta comunitat. No obstant això, s'ha detectat un habitatge buit, segons la informació facilitada per un dels residents, i, a partir de la coordinació amb l'AHC, s'ha indicat que està en vies d'adjudicació.

Col·lectius vulnerables o en risc

No es disposa d'informació específica sobre famílies vulnerables ni intervencions per part dels serveis socials, atès que l'ens local no ha aportat dades complementàries. No obstant això, es pot deduir que es poden donar situacions de vulnerabilitat, ja que una part dels habitatges es destinen a donar resposta a situacions de real·lotjament d'emergència per

part de la Generalitat de Catalunya.

3.5.2. Diagnosi

La comunitat presenta **mancances en l'organització interna**, deficiències en el manteniment preventiu i tensions derivades de la manca de corresponsabilitat en la cura dels espais comuns.

3.5.2.1. Àmbit jurídic i econòmic

Manca de formalització comunitària

La impossibilitat de constituir una comunitat de propietaris formal, pel fet de ser un immoble en règim de lloguer públic, limita la capacitat de gestió col·lectiva. La junta gestora proposada per l'AHC no té efectivitat legal ni operativa.

Incompliment del Reglament de règim intern (RRI)

Malgrat l'existència de l'RRI, aquest no es respecta, especialment en l'ús dels espais comuns, cosa que provoca desordre i conflictes recurrents.

3.5.2.2. Àmbit tècnic i constructiu

Episodis d'inundacions al pàrquing

S'han registrat episodis esporàdics d'inundacions al garatge, tot i que no són recurrents.

Absència de manteniment preventiu

Un dels dipòsits d'acumulació d'ACS està inoperatiu, fet que redueix l'eficiència energètica dels habitatges. Un manteniment preventiu més regular, coordinat per l'AHC, podria evitar deterioraments futurs i assegurar una millor conservació de l'immoble.

3.5.2.3. Àmbit convivencial i social

Manca de corresponsabilitat en aspectes comuns

La manca d'un sistema de neteja formal genera tensions entre els residents, amb una distribució desigual de les tasques de manteniment. Implementar un servei formal de neteja o un sistema rotatiu amb supervisió podria millorar l'estat dels espais comuns i reduir els conflictes.

3.5.3. Necessitats d'intervenció

Aplicació efectiva de l'RRI: assegurar el compliment de les normes de convivència per millorar l'ús dels espais comuns i reduir les tensions entre residents.

Implementació d'un servei de neteja formal: establir un servei regular de neteja per garantir el manteniment adequat de les zones comunes i prevenir conflictes derivats de la manca de corresponsabilitat.

Intervenció en les zones subterrànies: revisar i resoldre els episodis d'inundacions al pàrquing per evitar possibles danys estructurals i garantir-ne el bon ús.

Reparació i manteniment preventiu de les instal·lacions: solucionar l'operativitat del dipòsit d'acumulació d'ACS i establir un pla de manteniment per millorar l'eficiència energètica de l'edifici.

Identificació i ús dels habitatges buits: adjudicar els habitatges desocupats per evitar-ne el deteriorament i optimitzar-los per atendre les necessitats d'habitatge de col·lectius vulnerables.

3.5.4. Matriu de resum

FORTALESES	DEBILITATS
Existència d'un RRI, que proporciona una base normativa per a la convivència.	Manca de respecte per l'RRI, especialment en la gestió d'espais comuns i residus.
Habitatges relativament nous (construïts el 2009) amb dimensions adequades per a ús residencial.	Morositat entre els llogaters, tot i que no es disposa de dades concretes.
Disposició de pàrquings i trasters associats als habitatges, que ofereix un recurs complementari valorat pels residents.	Manca de servei de neteja formal, fet que genera tensions entre els residents.
Distribució clara dels espais comuns, amb accés independent per cada escala.	Dipòsit d'ACS inoperatiu, que redueix l'eficiència energètica.
OPORTUNITATS	AMENACES
Possibilitat d'implementar un sistema formal de neteja o rotatiu supervisat per millorar la gestió dels espais comuns.	Episodis esporàdics d'inundacions al pàrquing, que poden provocar deterioraments estructurals.
Coordinació amb l'AHC per establir un manteniment	Absència d'una formalització comunitària, que

preventiu regular i optimitzar l'eficiència energètica.	dificulta la resolució de conflictes i l'organització conjunta.
Possibilitat d'aprofitar els habitatges buits per donar resposta a necessitats socials i residencials.	Habitatges buits de titularitat pública que podrien deteriorar-se o derivar en problemes estructurals i tècnics.
Establiment de mecanismes de seguiment periòdic per millorar la convivència i la sostenibilitat de l'immoble.	Tensions convivencials derivades de la manca de corresponsabilitat en el manteniment dels espais comuns.

4. Problemàtiques compartides

4.1. Àmbit jurídic i econòmic

Manca o incompliment del reglament de règim intern (RRI)

La inexistència o l'incompliment de normatives internes reguladores és una característica comuna que afecta la gestió de la convivència i l'organització de l'ús dels espais comuns.

Organització comunitària deficient

La manca de participació activa dels residents o l'absència d'una estructura organitzativa funcional (junta, administradors, etc.) és present en diverses comunitats.

Estructura organitzativa veïnal insuficient en les comunitats gestionades íntegrament per l'Administració

La falta de mecanismes per canalitzar la participació i la gestió comunitària limita la capacitat d'autogestió i la presa de decisions col·lectiva.

4.2. Àmbit tècnic i constructiu

Deteriorament acumulat per manca de manteniment preventiu

Es detecten deficiències estructurals en elements com ara façanes, passarel·les i instal·lacions, que podrien evitar-se amb programes regulars de manteniment preventiu.

Eficiència energètica baixa

La majoria de les comunitats no disposen de mesures d'aïllament tèrmic o d'energies renovables, fet que afecta el consum energètic i els costos associats.

4.3. Àmbit convivencial i social

Ús inadequat dels espais comuns

La falta d'organització en la gestió de zones compartides provoca acumulació d'objectes, brutícia i limitacions en la seva funcionalitat.

Conflictes entre residents

Es detecten tensions derivades de la percepció desigual en la participació, en l'ús d'espais comuns i en la gestió de les responsabilitats.

Presència de col·lectius vulnerables

La convivència amb residents en situacions de vulnerabilitat requereix mesures de suport específiques que sovint són insuficients per garantir-ne la integració i la participació efectiva.

5. Actuacions

5.1. Treball comunitari i implicació dels veïns

La manca de sentiment de pertinença és un factor clau que condiciona la dinàmica de les comunitats. En contextos amb alta rotació de residents, sovint derivada de contractes de lloguer curts o inestables, s'observa menys implicació en les activitats comunitàries i una percepció d'alienació respecte als espais comuns. Aquesta situació es pot abordar promovent el treball comunitari com a eina per fomentar la cohesió i l'arrelament, al marge del règim de tinença.

El treball comunitari permet:

- **Generar espais de participació activa:** crear dinàmiques en què els residents esdevinguin agents actius en la gestió i la millora dels espais compartits.
- **Reforçar les relacions socials:** fomentar activitats col·lectives que enforteixin la confiança mútua i la col·laboració.
- **Consolidar estructures participatives:** establir canals de comunicació i presa de decisions en què totes les persones puguin fer aportacions, independentment del temps que faci que resideixin a la comunitat.

6. Propostes d'actuacions

6.1. Servei de mediació comunitària

Àmbit

Convivencial i social.

Descripció

Implementació d'un servei de mediació comunitària per abordar i resoldre conflictes veïnals mitjançant intervencions adaptades a les necessitats de cada comunitat. L'actuació combina la mediació directa per a conflictes específics, accions preventives i la formació per capacitar la comunitat en la gestió autònoma dels desacords. Aquest enfocament fomenta la convivència i la cohesió social, redueix la dependència d'intervencions externes i promou la corresponsabilitat entre els veïns.

Objectius

1. Reduir els conflictes veïnals recurrents mitjançant la mediació.
2. Millorar la convivència i la cohesió entre els veïns de la comunitat.
3. Empoderar les comunitats per gestionar els conflictes de manera autònoma.

Destinataris

- Veïns de la comunitat objecte de la intervenció.
- Junta de propietaris.

Àrees i agents implicats

- **Coordinador/a tècnic/a de la intervenció** (Diputació de Girona, figura tècnica responsable de vetllar pel desenvolupament del servei i la seva execució adequada).
- Serveis municipals d'habitatge i convivència o referents tècnics.
- Serveis socials municipals (en casos de vulnerabilitat).
- Administrador/a de finques.

Accions:

1. Activació i promoció del servei (mesos 1-2)

- Contacte inicial amb la comunitat i presentació del servei.
- Reunió informativa amb els veïns i la junta per establir el full de ruta.
- Difusió de materials informatius (cartells, fullets) dins la comunitat.

- Identificació de referents comunitaris que puguin assumir rols de gestió de conflictes en el futur.

2. Diagnosi de la convivència (mesos 2-3)

- Observació directa i entrevistes a veïns i a la junta.
- Identificació dels tipus de conflictes i elaboració d'un informe diagnòstic.
- Presentació dels resultats a la comunitat i proposta de línies d'actuació.

3. Intervencions de mediació i formació (mesos 3-9)

- Sessions de mediació individual i grupal.
- Formació progressiva en gestió de conflictes dirigida a la comunitat.
- Sessions específiques amb la junta per millorar la gestió de conflictes.
- Implementació d'un grup de treball veïnal per consolidar bones pràctiques en la resolució de conflictes.

4. Creació i implementació d'un protocol de mediació i convivència (mesos 6-9)

- Redacció participativa del protocol amb els veïns i la junta.
- Formació específica per garantir que els veïns coneguin i utilitzin el protocol abans d'implementar-lo.
- Aprovació del protocol per part de la junta i difusió.

5. Foment de la cohesió social (mesos 4-12)

- Organització d'activitats comunitàries per reforçar el vincle entre els veïns.
- Campanyes de sensibilització sobre convivència, diversitat i respecte.
- Sessions de suport i seguiment per als veïns que assumeixin la mediació interna.

6. Avaluació i tancament (mes 12)

- Enquesta final per mesurar els resultats i la satisfacció amb el servei.
- Elaboració d'un informe de resultats amb recomanacions per garantir la continuïtat del model de gestió comunitària.
- Sessió de tancament amb la comunitat per revisar els resultats i les línies de continuïtat.

Avaluació i seguiment

a) Indicadors d'assoliment:

- Reducció d'un mínim del 50 % dels conflictes registrats abans i després de la intervenció.
- Participació del 60 % dels veïns en almenys una acció comunitària.
- Aprovació i implementació d'un protocol de mediació i convivència abans del mes 9.
- **Grau de satisfacció dels veïns superior al 70 % segons l'enquesta final.**

b) Indicadors de seguiment:

- Nombre de mediacions fetes i percentatge de resolucions reeixides.
- Nombre de conflictes registrats durant la intervenció.
- Nivell de participació dels veïns en activitats i sessions.

c) Perfils professionals:

- 1 mediador/a comunitari/ària especialitzat/ada (responsable principal del procés).
- 1 tècnic/a de promoció de la convivència, la dinamització i la cohesió social (suport en activitats formatives i de cohesió, l'organització d'activitats i la participació veïnal).

6.2. Servei de diagnosi tècnica, manteniment i optimització de recursos per a la rehabilitació d'edificis

Àmbit

Tècnic i constructiu.

Descripció

Servei d'acompanyament tècnic per a comunitats de propietaris enfocat a la diagnosi de l'estat dels edificis i la planificació de millores en manteniment i eficiència energètica. L'objectiu és facilitar la presa de decisions informades per prevenir problemes estructurals, optimitzar costos i garantir que la comunitat pugui gestionar les actuacions necessàries de manera autònoma a llarg termini. Aquest servei inclou el suport en la inspecció tècnica de l'edifici (ITE) quan calgui, així com l'assessorament en la cerca de finançament i ajuts públics.

Objectius

1. Diagnosticar l'estat de conservació dels edificis i prevenir deterioraments greus.
2. Elaborar un pla de manteniment preventiu i millora energètica.
3. Facilitar la tramitació d'ajuts i subvencions per disminuir la càrrega econòmica dels propietaris.
4. Empoderar les comunitats perquè gestionin de manera autònoma el manteniment de l'edifici.

Destinataris

- Comunitats de propietaris amb edificis de més de 25 anys.

- Edificis amb deficiències de manteniment o queixes dels residents.
- Edificis que han de passar l'ITE o que volen fer una diagnosi preventiva.

Àrees i agents implicats

- **Coordinador/a tècnic/a de la intervenció** (Diputació de Girona, figura tècnica responsable de vetllar pel desenvolupament del servei i l'execució adequada d'aquest).
- Servei tècnic especialitzat en edificació i rehabilitació (Diputació de Girona o col·laboració externa).
- Serveis municipals d'habitatge i urbanisme o referents tècnics.
- Administrador/a de finques.

Accions

1. Diagnosi tècnica de l'edifici (mesos 1-3)

- Avaluació de l'estat de conservació de l'edifici: façanes, coberta, estructura i instal·lacions.
- Identificació de deficiències i classificació segons el nivell de gravetat.
- Revisió de l'accessibilitat i la seguretat de l'edifici.
- Elaboració d'un informe de diagnosi amb les actuacions prioritzades.
- Presentació dels resultats a la comunitat i definició d'un pla d'acció inicial.

2. ITE i alternatives per a edificis que no hi estan obligats (mesos 3-6)

- Acompanyament en la realització de l'ITE, si cal.
- Elaboració d'un informe tècnic equivalent per a edificis no obligats a passar l'ITE.
- Presentació dels resultats a la comunitat i proposta de mesures correctores.

3. Creació del pla de manteniment preventiu i millora energètica (mesos 6-9)

- Definició d'un calendari de revisions periòdiques.
- Disseny d'un pla de manteniment comunitari adaptat a les necessitats de l'edifici.
- Proposta d'accions correctores per millorar l'eficiència energètica i reduir consums.
- Formació específica per a la junta de propietaris sobre com aplicar el pla de manteniment i avaluar-ne l'efectivitat.

4. Suport en la cerca de subvencions i opcions de finançament (mesos 6-10)

- Identificació d'ajuts municipals, autonòmics i estatals disponibles.
- Assessorament sobre opcions de finançament per a les actuacions necessàries.
- Suport en la tramitació i la justificació dels ajuts obtinguts.

5. Assessorament continuat i seguiment (mesos 10-12)

- Reunions periòdiques amb la junta de propietaris per fer el seguiment de les actuacions previstes.
- Creació d'un protocol de seguiment perquè la comunitat pugui mantenir el control de l'estat de l'edifici sense assistència externa.

Avaluació i seguiment

a) Indicadors d'assoliment:

- Elaboració d'un informe tècnic de diagnosi complet abans del mes 3.
- Aprovació d'un pla de manteniment comunitari abans del mes 9.
- Execució de l'ITE (si cal) abans del mes 12 o informe equivalent.
- Participació d'un mínim del 50 % dels propietaris en les sessions informatives i de formació.
- Índex de satisfacció dels propietaris superior al 70 % segons l'enquesta final.

b) Indicadors de seguiment:

- Percentatge d'elements analitzats amb deficiències detectades i planificació de la correcció.
- Nombre de reunions celebrades durant la intervenció.
- Nivell de participació dels propietaris en activitats i sessions.

c) Perfils professionals:

- 1 coordinador/a tècnic/a de la intervenció (vetlla per l'execució adequada del servei i el seu seguiment).
- 1 dinamitzador/a comunitari/ària (coordinació amb la junta i els veïns; responsable principal del procés).
- 1 arquitecte/a tècnic/a (coordinació de la diagnosi i elaboració del pla de manteniment).
- 1 tècnic/a en eficiència energètica (anàlisi de consums i propostes de millora).
- 1 assessor/a en ajuts i finançament (identificació d'ajuts i suport en la tramitació).

6.3. Servei d'assessorament per a la creació o la revisió de l'RRI

Àmbit

Jurídic i econòmic.

Descripció

El servei d'assessorament per a la creació o revisió de l'RRI ofereix suport a les comunitats de propietaris per elaborar, modificar o actualitzar aquest document normatiu. Aquest servei ajuda a establir normes clares per a l'ús dels espais comuns, la convivència i la gestió de la comunitat i a garantir que l'RRI s'adapti a la legislació vigent i a les necessitats reals dels residents.

Objectius

1. Dotar la comunitat d'un RRI clar i actualitzat que reguli la convivència i la gestió interna.
2. Prevenir conflictes veïnals mitjançant normes consensuades i adaptades a la realitat de la comunitat.
3. Garantir l'adaptació de l'RRI a la normativa vigent i facilitar-ne l'aplicació efectiva.
4. Empoderar la junta de propietaris perquè pugui gestionar i fer complir l'RRI.

Destinataris

- Veïns de la comunitat objecte de la intervenció.
- Junta de propietaris.

Àrees i agents implicats

- Coordinador/a tècnic/a de la intervenció (Diputació de Girona, figura responsable de supervisar l'execució del servei i garantir-ne el seguiment).
- Dinamitzador/a o mediador/a comunitari/ària (Diputació de Girona).
- Assessors jurídics especialitzats en dret de la propietat horitzontal (Diputació de Girona o col·laboració externa).
- Serveis municipals d'habitatge i convivència o referents tècnics.
- Administrador/a de finques.

Accions

- 1. Diagnosi jurídica i detecció de necessitats (mesos 1-3)**

- Revisió de la documentació existent: estatuts, actes de juntes, normativa interna vigent.

- Identificació de conflictes recurrents i buits normatius.

- Avaluació de la necessitat d'un nou RRI o d'una modificació del document existent.

2. Redacció o revisió de l'RRI (mesos 3-6)

- Creació d'un document adaptat a la legislació vigent i a les característiques de la comunitat.

- Definició de normes específiques sobre l'ús d'espais comuns, normes de convivència, normes sobre l'ús dels serveis comunitaris i sancions per incompliment.

- Incorporació de clàusules sobre mecanismes de resolució de conflictes dins la comunitat.

- Presentació d'un esborrany a la junta de propietaris per a la seva revisió.

3. Procés d'aprovació i registre de l'RRI (mesos 6-9)

- Assessorament per convocar una junta de propietaris i debatre l'aprovació del document.

- Explicació del contingut de l'RRI per garantir-ne la comprensió.

- Guia per al procés de votació i registre legal davant el Registre de la Propietat o organismes competents.

4. Formació per a l'aplicació de l'RRI (mesos 9-12)

- Tallers per a la junta de propietaris i l'administrador sobre com aplicar i fer complir l'RRI.

- Explicació de mecanismes de sanció i resolució de conflictes en cas d'incompliment.

- Elaboració d'una guia pràctica amb resums clars per als residents.

5. Avaluació i tancament (mes 12)

- Enquesta final als residents per avaluar els resultats i la satisfacció amb el servei.

- Elaboració d'un informe de resultats amb recomanacions futures.

- Sessió de tancament amb la comunitat per revisar els resultats i les línies de continuïtat.

Avaluació i seguiment

a) Indicadors d'assoliment:

- Diagnòstic jurídic complet abans del mes 3.
- Redacció i revisió de l'RRI complet abans del mes 6.
- Aprovació de l'RRI per part de la junta de propietaris abans del mes 9.

- Formació del 75 % dels membres de la junta sobre l'aplicació de l'RRI abans del mes 12.
- Difusió de l'RRI a la totalitat dels veïns mitjançant materials explicatius.
- Índex de satisfacció veïnal superior al 70 % segons l'enquesta final.

b) Indicadors de seguiment:

- Nombre de reunions de revisió i redacció de l'RRI dutes a terme amb la comunitat.
- Percentatge de veïns informats sobre el nou RRI i el seu contingut.
- Nombre de conflictes veïnals resolts mitjançant l'RRI després d'aprovar-lo.
- Participació en les sessions de formació i informació sobre l'RRI.

c) Perfils professionals:

- 1 coordinador/a tècnic/a de la intervenció (supervisió de l'execució del servei i seguiment de les actuacions).
- 1 dinamitzador/a comunitari/ària (per facilitar reunions i formació).
- 1 tècnic/a en mediació comunitària (en cas de conflictes sobre el contingut de l'RRI).
- 1 assessor/a jurídic/a especialitzat/ada en propietat horitzontal i dret immobiliari.

6.4. Servei d'assessorament formatiu en gestió econòmica i legal per a comunitats de propietaris

Àmbit

Jurídic i econòmic.

Descripció

El servei d'assessorament formatiu en gestió econòmica i legal està dissenyat per oferir suport tècnic i formació pràctica a les comunitats de propietaris perquè puguin gestionar de manera eficient i autònoma la seva economia i els aspectes legals.

Aquest servei proporciona eines i coneixements bàsics per garantir un control adequat dels pressupostos, els ingressos, les despeses i les obligacions fiscals, així com per entendre la normativa vigent en matèria de propietat horitzontal.

Un cop finalitzat el servei, la comunitat ha d'estar capacitada per assumir-ne la gestió o bé delegar-la de manera informada a un administrador de finques.

Objectius

1. Capacitar la junta de propietaris perquè pugui gestionar les finances comunitàries amb autonomia.
2. Reduir els riscos de mala gestió econòmica mitjançant formació i acompanyament tècnic.
3. Garantir que la comunitat entengui les seves obligacions legals i fiscals per evitar sancions.
4. Ajudar la comunitat a prendre decisions informades sobre la contractació d'un administrador de finques.

Destinataris

- Veïns de la comunitat d'intervenció.
- Junta de propietaris.

Àrees i agents implicats

- **Coordinador/a tècnic/a de la intervenció** (Diputació de Girona, figura responsable de supervisar l'execució del servei i garantir-ne el seguiment).
- Dinamitzador/a comunitari/ària (Diputació de Girona).
- Assessors jurídics i econòmics especialitzats en comunitats de propietaris (Diputació de Girona o col·laboració externa).
- Serveis municipals d'habitatge o referents tècnics.
- Administrador/a de finques (en cas de contractació per part de la comunitat).

Accions

- 1. Diagnosi inicial de la gestió econòmica i legal (mesos 1-3)**
 - Revisió de l'estat financer actual de la comunitat: ingressos, despeses, deutes pendents.
 - Anàlisi del compliment de les obligacions legals i fiscals: contractes, tributs, estatuts.
 - Identificació de problemes recurrents i propostes de millora.
 - Elaboració d'un informe de diagnosi financera i jurídica amb recomanacions específiques.
- 2. Formació sobre gestió econòmica de la comunitat (mesos 3-6)**
 - Taller pràctic per a la junta de propietaris sobre l'elaboració de pressupostos i control financer.

- Explicació sobre com establir quotes comunitàries i gestionar el cobrament d'impagaments.
 - Formació en planificació financera i creació d'un fons de reserva per a despeses imprevistes.
 - Guia pràctica per interpretar i aprovar comptes anuals en una junta de propietaris.
- 3. Assessorament en l'elaboració de pressupostos i el control de despeses (mesos 6-9)**
- Suport en la creació i la revisió del pressupost anual de la comunitat.
 - Explicació sobre la importància de la transparència en la gestió econòmica.
 - Consells per negociar millors condicions amb proveïdors i reduir costos comunitaris.
- 4. Assessorament legal i explicació de les obligacions fiscals (mesos 6-10)**
- Informació sobre obligacions legals i fiscals segons la normativa vigent.
 - Explicació del procediment per a la declaració d'ingressos i tributs aplicables a la comunitat.
 - Protocols per a la gestió d'impagaments i reclamacions judicials en cas de morositat.
- 5. Acompanyament per a la contractació d'un administrador de finques (mesos 9-12, si escau)**
- Explicació de les funcions d'un administrador de finques i criteris per contractar-lo.
 - Suport en la comparació d'ofertes i condicions contractuals.
 - Guia per fer el traspàs de la gestió econòmica i documental a l'administrador escollit.
- 6. Assessorament final i tancament del servei (mes 12)**
- Revisió dels coneixements adquirits per la junta de propietaris.
 - Entrega d'un manual de bones pràctiques en gestió econòmica i legal de la comunitat.
 - Última sessió de resolució de dubtes i recomanacions per a la gestió autònoma de la comunitat.

Avaluació i seguiment

a) Indicadors d'assoliment:

- 100 % de la junta de propietaris formada en gestió econòmica i legal abans del mes 6.
- Creació i aprovació del pressupost comunitari abans del mes 9.
- Assoliment del 100 % de transparència financera en la gestió de la comunitat abans del mes 12.

- Decisió clara sobre la gestió autònoma o la contractació d'un administrador de finques abans del mes 12.
- Índex de satisfacció dels veïns superior al 70 % segons l'enquesta final.

b) Indicadors de seguiment:

- Percentatge de membres de la junta formats en gestió econòmica i legal.
- Nombre de consultes jurídiques i econòmiques ateses durant el servei.
- Nivell de participació dels propietaris en activitats i sessions.

c) Perfils professionals:

- 1 coordinador/a tècnic/a de la intervenció (supervisió de l'execució del servei i seguiment de les actuacions).
- 1 dinamitzador/a comunitari/ària (coordinació amb la junta de propietaris).
- 1 assessor/a jurídic/a i econòmic/a especialitzat/ada en comunitats de propietaris.

6.5. Servei d'activació i reforç de la junta de propietaris

Àmbit

Jurídic i econòmic.

Descripció

El servei d'activació i reforç de la junta de propietaris està destinat a comunitats en què la junta de propietaris no està constituïda, és inactiva o no compleix amb les seves obligacions.

Aquest servei proporciona acompanyament jurídic, formació i suport tècnic per garantir que la comunitat pugui activar una junta operativa i gestionar correctament els seus afers.

L'objectiu és establir una estructura de govern funcional que permeti prendre decisions econòmiques i administratives, complir amb la legislació vigent i garantir el manteniment de l'edifici.

Objectius

1. Activar o regularitzar la junta de propietaris perquè compleixi les seves funcions legals.
2. Dotar la comunitat d'una estructura organitzativa clara per gestionar les decisions col·lectives.

3. Garantir el compliment de la normativa de propietat horitzontal.
4. Facilitar la presa de decisions econòmiques i administratives de manera informada.
5. Proporcionar eines perquè la comunitat pugui operar autònomament o amb el suport d'un administrador.

Destinatari

- Comunitats de propietaris sense junta constituïda.
- Comunitats amb juntes inactives o que no compleixen amb les seves obligacions.

Àrees i agents implicats

- Coordinador/a tècnic/a de la intervenció (Diputació de Girona, figura responsable de supervisar l'execució del servei i garantir-ne el seguiment).
- Mediator/a comunitari/ària (en cas de conflictes interns).
- Assessors jurídics especialitzats en propietat horitzontal (Diputació de Girona).
- Serveis municipals d'habitatge o referents tècnics.
- Administrador/a de finques (si es decideix contractar un professional per a la gestió).

Accions

1. Diagnosi jurídica i administrativa de la comunitat (mesos 1-3)

- Revisió de la situació legal i administrativa de la comunitat.
- Identificació de mancances en la gestió de la comunitat i incompliments normatius.
- Estudi dels conflictes existents o de les dificultats per constituir la junta.
- Elaboració d'un informe de diagnosi de la gestió de la comunitat amb recomanacions.

2. Acompanyament en la constitució o reactivació de la junta de propietaris (mesos 3-6)

- Redacció i enviament de convocatòries oficials per reunir la comunitat.
- Assessorament sobre la presa de decisions i l'elecció de càrrecs dins la junta.
- Guia per a la redacció d'actes i acords comunitaris.
- Acompanyament en la celebració de la primera reunió oficial i el registre d'acords.

3. Formació per a la junta de propietaris (mesos 6-9)

- Explicació de les funcions i les responsabilitats de la junta segons la legislació vigent.
- Formació sobre presa de decisions, votacions i aprovació de pressupostos.

- Assessorament en gestió documental i arxivament d'actes.
- 4. Suport en la gestió econòmica i administrativa inicial (mesos 6-10)**
 - Guia sobre l'obertura i la gestió del compte bancari comunitari.
 - Explicació del pagament de despeses comunes i l'establiment de quotes de propietaris.
 - Assistència en la contractació de serveis essencials (neteja, manteniment, assegurances).
 - Explicació sobre com gestionar impagaments i la morositat dins la comunitat.
- 5. Acompanyament en la decisió de contractar un administrador de finques (mesos 9-12, si escau)**
 - Informació sobre les funcions d'un administrador de finques i quan és recomanable contractar-lo.
 - Suport en la comparació d'ofertes i condicions contractuals.
 - Guia per fer el traspàs de la gestió administrativa a un professional si la comunitat així ho decideix.
- 6. Assessorament final i tancament del servei (mes 12)**
 - Revisió del funcionament de la junta i dels coneixements adquirits.
 - Entrega d'un manual de bones pràctiques per a la gestió comunitària.
 - Sessió final de resolució de dubtes i recomanacions per a la continuïtat autònoma de la comunitat.

Avaluació i seguiment

a) Indicadors d'assoliment:

- Comunitat amb junta constituïda o regularitzada abans del mes 6.
- 100 % dels membres de la junta formats en gestió econòmica i administrativa abans del mes 9.
- Establiment d'un sistema de transparència en la gestió documental i financera abans del mes 12.
- Decisió clara sobre la gestió autònoma o la contractació d'un administrador abans del mes 12.
- Índex de satisfacció dels veïns superior al 70 % segons l'enquesta final.

b) Indicadors de seguiment:

- Nombre d'accions formatives dutes a terme als membres de la junta formats en gestió.

- Nombre de consultes ateses durant el servei.
- Nivell de participació dels propietaris en activitats formatives i de seguiment.
- Evolució del nombre de consultes ateses durant la intervenció.

c) Perfils professionals:

- 1 coordinador/a tècnic/a de la intervenció (supervisió de l'execució del servei i seguiment de les actuacions).
- 1 dinamitzador/a comunitari/ària (coordinació amb la junta de propietaris).
- 1 tècnic/a en gestió comunitària (per a l'acompanyament en la constitució de la junta).
- 1 assessor/a jurídic/a especialitzat/ada en propietat horitzontal.

7. Impacte esperat del programa durant el període 2025-2026

Amb la implementació de les accions previstes durant el període 2025-2026 es preveu generar un impacte positiu en la gestió i la convivència de les comunitats de propietaris que han participat en el programa. Els resultats esperats es poden agrupar en quatre àmbits fonamentals:

- Governança i gestió comunitària
- Convivència i resolució de conflictes
- Manteniment i eficiència dels edificis
- Qualitat de vida i percepció dels residents

L'experiència en altres municipis i estudis sobre polítiques d'habitatge i cohesió social indiquen que la sostenibilitat dels resultats assolits dependrà tant de la implicació de les comunitats com del suport continuat per part de les administracions locals. Per garantir-ne la consolidació, cal establir mecanismes de seguiment i accions complementàries que reforcin els avenços aconseguits.

1. Evolució de la governança i la gestió comunitària

El programa preveu reforçar el paper de les juntes de propietaris perquè siguin més actives i eficients en la presa de decisions, facilitant eines per millorar la gestió financera i administrativa de les comunitats. L'experiència prèvia en altres municipis ha demostrat que el seguiment institucional contribueix a reduir les dificultats de gestió i promou una administració més eficient dels recursos comunitaris.

Accions clau per garantir l'impacte a llarg termini:

- Creació de serveis municipals d'acompanyament per a comunitats amb dificultats de gestió.
- Organització de formacions periòdiques per garantir la transmissió de coneixements a les noves juntes de propietaris.
- Implementació d'un sistema d'ajuts específic per a comunitats que adoptin bones pràctiques de governança i autogestió.

2. Millora de la convivència i la resolució de conflictes

L'aplicació de mecanismes de mediació comunitària esdevé una eina essencial per prevenir i gestionar conflictes dins les comunitats de propietaris. L'establiment de protocols de mediació és determinant per reduir litigis i millorar la convivència, especialment en aspectes com la gestió d'espais comuns, la morositat i les relacions entre veïns.

Accions clau per mantenir els resultats assolits:

- Manteniment d'un servei estable de mediació comunitària per atendre comunitats amb conflictes recurrents.
- Integració de la formació en gestió de conflictes dins dels programes municipals d'habitatge.
- Establiment de protocols de resolució de conflictes adaptats a la realitat de cada comunitat, basats en models d'èxit implementats en altres territoris.

3. Estat de conservació i manteniment dels edificis

L'aplicació de plans de manteniment preventiu en les comunitats de propietaris permet reduir la necessitat d'intervencions d'urgència i allargar la vida útil dels edificis. La incorporació de mesures per a la millora de l'eficiència energètica també té un impacte directe en la reducció de costos associats al consum d'energia i la sostenibilitat dels habitatges.

Accions clau per garantir la sostenibilitat de les millores estructurals:

- Creació de programes d'assessorament tècnic per ajudar les comunitats a implementar i mantenir plans de conservació.
- Facilitació de l'accés a ajuts públics per a la rehabilitació d'edificis, adaptats a la capacitat de gestió de cada comunitat.
- Coordinació amb estratègies de regeneració urbana per assegurar una visió integral de la millora de l'entorn.

4. Qualitat de vida i percepció dels residents

L'experiència en programes de rehabilitació urbana demostra que la combinació d'una bona gestió comunitària, la implementació de millores en l'eficiència energètica i la resolució de conflictes impacta positivament en el benestar dels residents. La percepció de seguretat i la qualitat de les zones comunes són elements determinants en la satisfacció dels veïns amb l'entorn del seu habitatge.

Accions clau per consolidar els resultats en el temps:

- Desenvolupament d'iniciatives que fomentin la participació veïnal en la gestió dels espais comuns.
- Continuïtat dels serveis d'acompanyament per a les comunitats en situació de vulnerabilitat.
- Establiment de mecanismes de seguiment per monitorar l'impacte de les accions implementades i adaptar-les segons les necessitats detectades.

5. Consideracions finals i sostenibilitat del programa

L'anàlisi de les conseqüències esperades confirma que el programa té un alt potencial per generar un impacte positiu en la gestió i la convivència dins les comunitats de propietaris. Tot i això, la seva sostenibilitat a llarg termini dependrà de la capacitat d'aquestes per mantenir les bones pràctiques adquirides i del suport institucional continuat.

Les experiències prèvies desenvolupades a diversos municipis del territori mostren que programes similars han tingut més èxit quan han comptat amb mecanismes de seguiment actius i amb la implicació de les administracions locals. Per aquest motiu, es recomana:

- Establir sistemes de seguiment posteriors a la intervenció per garantir la consolidació de les millores implementades.
- Crear línies de finançament específiques per a les comunitats que vulguin reforçar la seva gestió i estructura organitzativa.
- Dotar de recursos tècnics i formatius les comunitats per assegurar que puguin mantenir-se autònomes en la seva administració.

8. Fonts documentals

8.1. Marc legal sobre comunitats de veïns

- GENERALITAT DE CATALUNYA. Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals. *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* (DOGC), 2006.
- CONGRÉS DELS DIPUTATS. Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal. *Boletín Oficial del Estado* (BOE), 1960.

8.2. Manuals i guies per a la gestió de comunitats

- DIPUTACIÓ DE GIRONA; COL·LEGI D'ADMINISTRADORS DE FINQUES DE GIRONA. *Guia de comunitats de propietaris*. Diputació de Girona, 2024.
- AJUNTAMENT DE BARCELONA. *Guia de suport per a l'organització de les comunitats de veïns i veïnes*. Ajuntament de Barcelona, 2008.
- AJUNTAMENT DE VIC. *Guia de suport a les comunitats de propietaris i propietàries*. Ajuntament de Vic, 2019.



Diputació de Girona