*

espais privats d'ús públic *m* zones provades que estan obertes i disponibles per a la utilització per part de la ciutadania en general.

comunitat de propietaris/àries *m i f* conjunt de veïns i veïnes que comparteixen la titularitat d'un immoble o edifici, gestionant col·lectivament les zones comunes i els serveis compartits.

conveni *m* acord formal i vinculant entre dues o més parts, ja siguin persones físiques, empreses o institucions, que estableix les condicions i obligacions mútues per regular una situació específica o col·laboració.

ordenança *f* norma jurídica aprovada per un ajuntament que regula aspectes específics de la vida i l'organització dins del municipi, establint drets, obligacions i sancions per garantir la convivència en l'àmbit local.

Codi Civil Català *m* conjunt de normes legals que regula els drets i deures civils a Catalunya, incloent aspectes com el dret de família, les successions, les obligacions, els contractes i la propietat. Adapta la legislació civil a les particularitats i tradicions jurídiques catalanes.

La teva Sindicatura Local és:

Síndica de Greuges de L'Hospitalet
Rambla de la Marina 417
08901 L'HOSPITALET DE LLOBREGAT

Telèfon 93 403 29 00
sindicatura.greuges@l-h.cat

Publicació impulsada per

SINDICATURA DE GREUGES DE SABADELL

Amb el suport de

Diputació Barcelona

Amb la col·laboració de

Defensa de la ciutadania Badalona

SÍNDIC GREUGES CORNELLÀ *El defensor de les persones*

Síndica de Greuges L'HOSPITALET

Sindicatura de Greuges d'Igualada

Sindicatura Municipal de Greuges de Rubí

Síndica Municipal de Greuges Sant Boi

DEFENSORA DE LA CIUTADANIA SANTA COLOMA DE GRAMENET

SÍNDIC MUNICIPAL DE GREUGES de Terrassa

laSíndica defensora de les persones

Sindicatura Municipal de Greuges SANT FELIU DE LLOBREGAT

Sindicatura de Greuges Viladecans

FÒRUM DE SÍNDICS I SÍNDIQUES DEFENSORS I DEFENSORES LOCALS DE CATALUNYA

I la participació de

Sindicatura de Greuges d'Alella // Defensora de la Ciutadania d'Arenys de Mar // Defensora del Vilatà/na d'Argentona // Sindicatura de Greuges de Calella // Síndic de Greuges de Gavà // Síndic de Greuges de Manlleu // Sindic Personer de Mollet del Vallès // Sindic de Greuges de Vic // Síndica de Greuges de Tiana // Síndic de Greuges de Vilafranca del Penedès // Síndic de Greuges de Vilanova del Vallès // Defensora de la Ciutadania de Vilanova i la Geltrú // Defensa Ciutadana de Vilassar de Dalt

Tot el que et cal saber sobre

Els espais privats d'ús públic

Síndica de Greuges L'HOSPITALET

QUÈ SÓN ELS ESPAIS PRIVATIUS D'ÚS PÚBLIC*?

En molts municipis existeixen espais de titularitat privada que **són utilitzats tant pels seus copropietaris i copropietàries com per la ciutadania en general**. Solen ser llocs oberts, zones de pas entre blocs de pisos o habitatges. L'ús públic d'aquests espais té el seu origen en la utilització general i pacífica per part de les diferents **comunitats de propietaris*** i de la resta de la població.

QUI SE N'HA DE FER CÀRREC?

Els problemes relacionats amb aquests espais sorgeixen quan **cal determinar qui assumeix les despeses de manteniment, conservació i neteja**. **És habitual que hi hagi discrepàncies** en el moment de definir les obligacions entre les comunitats de persones propietàries i les administracions municipals, malgrat l'ús públic d'aquests espais.

Si els espais en qüestió són d'ús exclusiu per a les comunitats de persones propietàries i no es permet l'accés a persones externes, la seva cura i manteniment recauran sobre les persones titulars. En canvi, **si l'ús és públic, l'Ajuntament hauria d'assumir l'obligació de mantenir-los en bon estat per garantir el seu ús social**.

QUÈ CALDRIA FER?

Per gestionar aquests espais privats d'ús públic, **cal fomentar el diàleg i la col·laboració entre les comunitats de persones propietàries i l'Ajuntament** per **establir amb claredat els drets i obligacions** de les parts implicades respecte a la seva conservació, manteniment i neteja.

Una de les opcions és **acordar un conveni* entre les comunitats i l'Ajuntament**, en el qual es fixin les respectives obligacions i drets. Una altra possibilitat és **que les persones propietàries cedeixin aquests espais a l'Ajuntament**, el qual hauria de garantir la seguretat, la conservació, la jardineria, la neteja, l'enllumenat, l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.

Prèvia negociació i acord amb la propietat, **l'Ajuntament també podria regularitzar l'ús i manteniment d'aquests espais mitjançant una ordenança***, ja que és un tema complex que no està resolt per les normes urbanístiques vigents, ni a nivell general ni municipal.

Cal recordar que la funció social de la propietat està degudament recollida a la Constitució, específicament a l'article 33, així com al **Codi Civil Català***. Això implica que les facultats atorgades pel dret de propietat s'han d'exercir d'acord amb la seva funció social, dins dels límits i restriccions establerts per la llei.

COM PODEU DEMANAR A L'AJUNTAMENT QUE ES QUEDI L'ESPAI?

1. **Reviseu les escriptures dels habitatges** per saber quin percentatge de l'espai correspon a cada propietari o propietària. Aquesta dada és important per **determinar qui ha de participar en la decisió i quin pes té cada vot**.
2. **Acordeu com es prendran les decisions**: qui coordinarà el procés, quin quòrum caldrà, com es votarà i com es farà el seguiment de tot plegat.
3. **Reuniu-vos amb totes les persones propietàries implicades**, directament o mitjançant representants, per parlar de la cessió. Tothom ha d'estar informat.
4. Decidiu si voleu fer la cessió. Per presentar la sol·licitud **cal unanimitat entre totes les persones propietàries.**
5. Si tothom hi està d'acord, **cada comunitat ha de presentar una instància a l'Ajuntament**, a través de la seva representació legal, demanant l'inici de les negociacions.

I si no us responen o rebutgen la petició sense donar explicacions? En aquest cas, podeu adreçar-vos a la Sindicatura o Defensorial local del vostre municipi i presentar una queixa perquè s'analitzi la situació i es defensi el vostre dret a una resposta justificada.

EN RESUM

1. Els espais privats d'ús públic són zones de titularitat privada **que la ciutadania utilitza habitualment**.
2. Els problemes apareixen quan s'ha de determinar **a qui correspon la neteja i el manteniment** d'aquests espais..
3. Cal **col·laboració i diàleg entre la propietat i l'Ajuntament** per definir qui s'ha de fer càrrec d'aquests espais.
4. Una de les opcions és fer un **conveni per fixar obligacions i drets** entre entre la propietat i l'Ajuntament.
5. Una altra possibilitat és **que la propietat cedeixi l'espai a l'Ajuntament**, que n'haurà de garantir el manteniment.