



**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:**

**Sindicatura de Greuges de Viladecans**

Carrer de l'Antiga Riera 8, planta 1  
08840 VILADECANS

Telèfon 93 635 18 17  
sindicatura@viladecans.cat

Publicació impulsada per



Amb el suport de



Amb la col·laboració de



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 // Síndic Personer de Mollet del Vallès // Síndic de Greuges de Vic // Sindicatura 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**



**Sindicatura de Greuges**  
Viladecans

## 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 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.