

SÍNTESI DEL PLA D'ACTUACIÓ D'ACOMPANYAMENT A LES COMUNITATS DE PERSONES PROPIETÀRIES PER TAL DE MILLORAR LA SEVA FUNCIONALITAT EN L'ÀMBIT DEL PROGRAMA DE REGENERACIÓ URBANA

ÍNDEX

01- ANTECEDENTS	3
02- INTRODUCCIÓ. L'ACOMPANYAMENT I EL SUPORT ALS VEÏNS I VEÏNES.....	3
03- OBJECTIUS.....	3
04- LÍNIES D'ACTUACIÓ DE SUPORT A LA COHESIÓ.....	4
04.1- DIAGNOSIS DE COHESIÓ DE LES COMUNITATS	5
04.1.1 TIPOLOGIES DE DIAGNOSIS.....	5
04.1.2 ACCIONS PER A LA REALITZACIÓ DE LES DIAGNOSIS	6
04.2- PLANS DE TREBALL AMB LES COMUNITATS	6
04.3- SUPORT A LES CPP	7
04.4- SUPORT AL REALLOTJAMENT	7
05- METODOLOGIA / EINES PER A LA DIAGNOSI	8
05.1- CRITERIS PER A LA DIAGNOSIS DE COHESIÓ DE LA CPP	8
05.1.1 ACOMPLIMENT DELS CRITERIS SUBSTANCIALS	8
05.1.2 ANALISIS DELS ASPECTES RELLEVANTS DE LA COMUNITAT.....	9
06- DOCUMENTS EN ELABORACIÓ O ELABORATS PER PART DEL L'EQUIP DE SUPORT A LES COMUNITATS DE VEÏNS I VEÏNES	11

01- ANTECEDENTS

L'Ajuntament de Barcelona va aprovar el Programa de Regeneració Urbana (PRUB) l'any 2020, iniciant-se l'any 2021. El Programa de Regeneració Urbana de Barcelona és una estratègia d'actuacions per millorar les condicions d'habitabilitat urbana en entorns de proximitat. Un programa amb caràcter integral i dirigit a reduir les vulnerabilitats de qualitat de vida a la ciutat, tot reforçant la resiliència social.

Per tal de gestionar l'execució del Programa, al juny del 2023 es crea l'Oficina Tècnica de Regeneració Urbana (OTRU). El lot social és un dels sis lots que es van licitar i que juntament amb el lot tècnic, d'informació, jurídic, gestió i de coordinació aporten un caràcter multidisciplinari en la implementació del Programa de Regeneració Urbana a tots els àmbits.

El treball de proximitat de l'equip de suport a les comunitats de veïns i veïnes amb les comunitats veïnals, permet conèixer de prop les diferents casuístiques i necessitats que cal abordar abans d'iniciar la rehabilitació i a l'hora de fer els real·lotjaments.

Aquest vincle atorga la confiança necessària per esdevenir unes interlocutores de referència i també mostra la cara amable de l'Administració, aportant el suport que calgui als veïns i veïnes en la gestió de conflictes i de comunitats. Es fomenta així la confiança i la participació ciutadana, un factor essencial en tot pla comunitari i que dona legitimitat als processos de regeneració urbanística. La dinamització durant totes les etapes del projecte, esdevé per tant un component fonamental i necessari, sense el qual no es podria dur a terme amb èxit la millora dels espais residencials de les persones beneficiàries.

02- INTRODUCCIÓ. L'ACOMPANYAMENT I EL SUPORT ALS VEÏNS I VEÏNES.

Com ja s'ha comentat al punt anterior, el model d'acompanyament i suport als veïns i veïnes és determinant en les actuacions del Programa de Regeneració Urbana. Per això es du a terme des del primer contacte amb els veïns i veïnes fins al final del projecte de rehabilitació que inclou una fase final d'acompanyament, la Cultura del Manteniment.

Per a conèixer bé totes les persones que estan incloses en el programa de RU, es realitzen entrevistes amb cada unitat familiar que està residint a la finca i amb les persones propietàries que no viuen a la finca. Arrel d'aquesta entrevista s'elabora un Diagnosi inicial de cohesió (veure metodologia), que ofereix una imatge general de la finca, així com també permet conèixer les situacions socioeconòmiques i les necessitats de les persones entrevistades, que caldrà atendre de cara a poder dur a terme de manera satisfactòria i sense entrebancs la rehabilitació de la finca.

En la majoria d'aquestes situacions cal establir derivacions a d'altres departament, bé departaments interns de l'OTRU o de l'IMU, bé externs, com ara serveis socials (veure apartat derivacions). La coneixença de les diferents casuístiques és també rellevant de cara a planificar de forma correcta els diferents real·lotjaments que siguin necessaris (persones amb mobilitat reduïda, nadons, etc.). Tota aquesta informació que aconseguix l'equip de suport a les comunitats de veïns i veïnes arrel del contacte directe amb els veïns i veïnes, és cabdal per poder dur a terme el projecte de rehabilitació.

03- OBJECTIUS

El objectiu principal de l'equip de suport a les comunitats de veïns i veïnes és, entre d'altres.: dinamitzar les comunitats de veïns establint un marc de confiança que permeti gestionar i resoldre els seus propis conflictes i assolir una sostenibilitat social i econòmica. L'execució contempla, entre d'altres, els aspectes següents:

- Acompanyament i suport als veïns i veïnes durant tot el procés.
- Dinamitzar aquelles comunitats de veïns poc actives o amb baixa cohesió.
- Ajudar en la constitució de comunitats, si és el cas.
- Interactuar activament amb els presidents i participar en les reunions de comunitats per establir rutines de gestió de conflictes, mediació, seguiment dels aspectes propis de les comunitats de veïns i, en el seu cas, aixecar actes.
- Recollir demandes i necessitats en matèria de regeneració urbana i inclusió social.
- Coordinació i acompanyament en els processos de real·lotjament derivats de les actuacions de Regeneració Urbana.
- Gestionar la informació referent a les persones i comunitats vinculades a les actuacions de RU.
- Mantenir una comunicació constant amb els veïns i veïnes per facilitar els trasllats i resoldre dubtes.
- Identificar i definir els programes de real·lotjament derivats de l'execució de les actuacions de regeneració urbana.
- Planificar i fer el seguiment de les accions dels programes de real·lotjament, vetllant pel compliment dels terminis i detectant potencials riscos.
- Coordinació amb els diferents actors de la regeneració urbana per a què els programes de real·lotjament estiguin alineats amb la resta de processos.

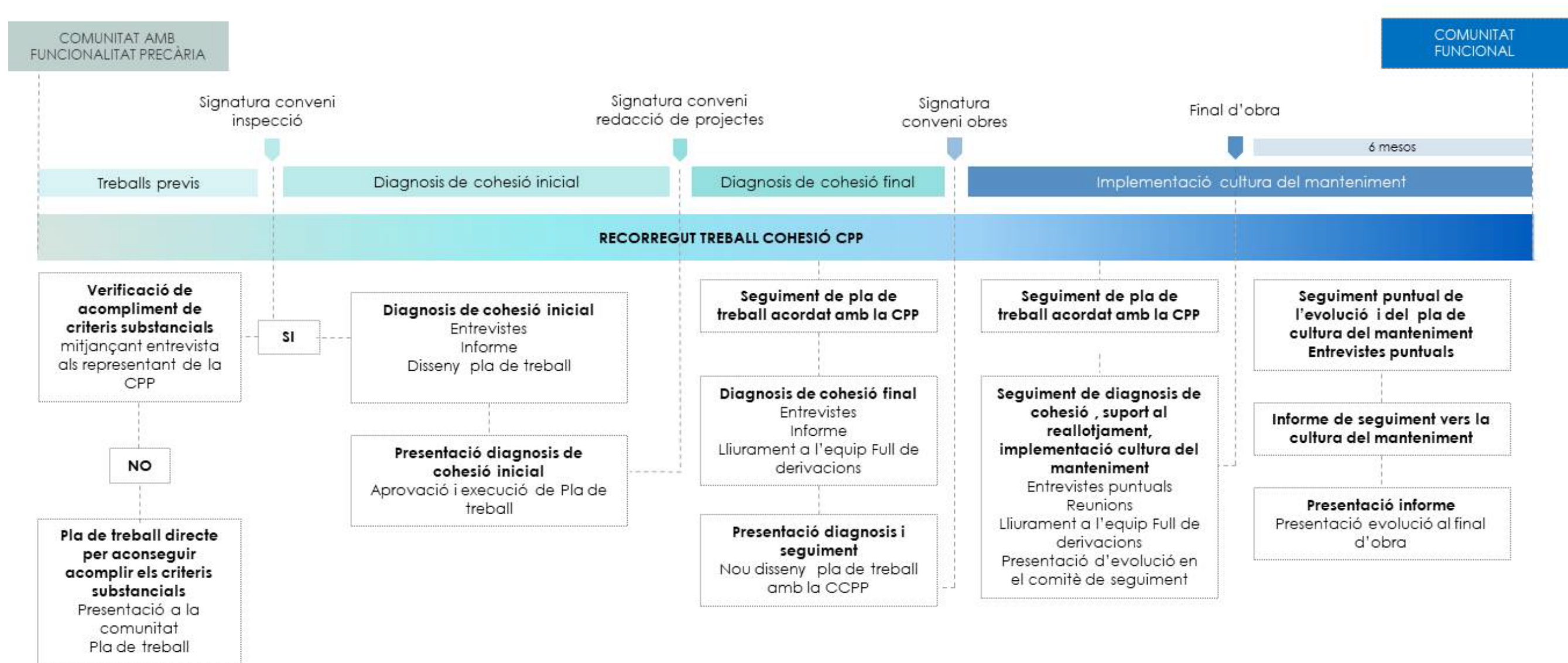
En definitiva, l'equip de suport a les comunitats de veïns i veïnes té com a objectiu principal acompanyar els veïns i les veïnes dins el programa de Regeneració Urbana amb l'objectiu final de facilitar el procés de rehabilitació de la finca. També vetlla per la millora de la cohesió dins la comunitat rehabilitada.

04- LÍNIES D'ACTUACIÓ DE SUPORT A LA COHESIÓ

Es plantegen quatre línies generals d'actuació:

- Diagnòs de cohesió de les CPP
- Plans de treball amb les comunitats
- Suport a les CPP
- Suport al real·lotjament

PROCCÉS D'ACOMPANYAMENT DE L'EQUIP DE SUPORT A LES COMUNITATS DE VEÏNS I VEÏNES



04.1- DIAGNOSIS DE COHESIÓ DE LES COMUNITATS

Les diagnòstics de cohesió són les eines bàsiques per tal de conèixer les comunitats: els seus punts forts i les seves necessitats. Això permet treballar amb elles, a fi d'acomplir els objectius assenyalats anteriorment i que són fonamentals per poder executar amb èxit les obres de rehabilitació a cada finca.

Per a la realització de les diferents diagnòstics que tenen lloc durant tot el procés de rehabilitació i d'acompanyament a les comunitats veïnals, l'equip de suport a les comunitats de veïns i veïnes es coordina amb:

- Persones propietàries habitatges finca sobre la qual es realitza la diagnosi.
- Persones no propietàries que viuen en els habitatges de la finca sobre la qual es realitza la diagnosi.
- Administració de finques
- Altres serveis i agents que treballen al territori (serveis socials, serveis socials especialitzats, oficines d'habitatge, AAVV, Registre de la Propietat ...).

Cal tenir en compte que les diagnòstics són elements dinàmics, i per tant es realitzen al llarg de tot el procés d'acompanyament de les comunitats.

04.1.1 TIPOLOGIES DE DIAGNOSIS

Existeixen tres tipologies de diagnòstics depenen del procés en el què es troba la intervenció:

- DIAGNOSIS COHESIÓ INICIAL

S'inicia després de la signatura del conveni d'inspecció i finalitza a la signatura del conveni de projecte. Aquest primer diagnòstic es presenta a la direcció de RU i a la comunitat abans de la signatura del proper conveni, en el cas de conformitat per ambdues parts, l'equip de suport a les comunitats de veïns i veïnes proposa un Pla de Treball temporalitzat que s'implementarà abans de la signatura del conveni d'obres.

Aquesta Diagnòstic és molt important, ja que s'estableix un contacte més proper amb les comunitats veïnals i ofereix una imatge general de la dinàmica comunitària i de les situacions anòmales i/o irregulars que s'han detectat i que caldrà tractar. Tanmateix, en aquesta diagnòstic s'estableixen uns criteris substancials que determinen els aspectes clau que cal treballar de manera imperativa a fi de poder dur a terme la rehabilitació de la CPP.

- DIAGNOSIS DE COHESIÓ FINAL

Es realitza en el interval entre la signatura del conveni de redacció de projecte i abans del conveni d'obres. Aquesta diagnòstic determinarà la viabilitat de execució de les obres de rehabilitació.

En aquesta fase es realitza una actualització de pla de treball i fer-ne el seguiment és una condició clau per saber si les fites proposades han estat assolides. En cas contrari, cal avaluar les accions necessàries per poder atènyer-les.

- CULTURA DEL MANTENIMENT

Aquesta fase comença al inici de les obres de rehabilitació i conclou als 6 mesos de la finalització de les obres. Encara que el pla de treball definit sobre manteniment s'inicia i es desenvolupa anteriorment amb la comunitat, en aquesta fase s'ha adapta a les consideracions i modificacions que s'escaiguin. En aquesta etapa la Comunitat veïnal ja ha d'estar ben cohesionada i haver interioritzat la importància de mantenir la finca i els habitatges en condicions. La diagnòstic que es realitza suposa el tancament de la intervenció per part de l'equip de suport a les comunitats de veïns i veïnes i del procés de regeneració urbana.

Aquesta fase busca, entre d'altres, els següents objectius:

1. La responsabilització i implicació per part de les CPP en el bon estat de la seva finca, tant dels elements comuns com dels elements privatis.
2. Creació de pautes per al manteniment, segons les necessitats observades i/o comentades pels veïns i veïnes, així com sensibilitzar a aquests/es, sobre la importància d'adquirir una cultura de manteniment que perllongui la vida de l'edifici i el mantingui en bones condicions d'habitabilitat.
3. Assessorament als veïns i veïnes sobre noves situacions que poden sorgir després de les obres de rehabilitació.
4. Lliurament i formació a la CPP en relació a la guia de manteniment i bones pràctiques.

04.1.2 ACCIONS PER A LA REALITZACIÓ DE LES DIAGNOSIS

- ENTREVISTES

A fi de realitzar els diferents documents de diagnosi de cohesió, cal fer entrevistes a les propietats físiques de la finca en qüestió. Les entrevistes es realitzen tant a les persones residents, com a les propietats de persones físiques que no hi resideixen. Les entrevistes recullen les dades socio-econòmiques de les unitats de convivència així com les de l'ús dels habitatges. En aquestes entrevistes s'estableix un contacte proper amb els veïns i veïnes, es copsen les diferents situacions que caldrà tenir en i fer-ne un tractament, es resolen els dubtes que aquests veïns i veïnes poden tenir de cara a l'actuació de Regeneració Urbana. En les entrevistes es fan diverses preguntes per analitzar la coneixença entre els veïns i veïnes, les seves relacions de confiança i solidaritat, així com valorar el sentiment de pertinença envers la Comunitat.

- RECOLLIDA DADES CPP

Paral·lelament a l'inici de les entrevistes per a la Diagnosi de Cohesió, també es recullen les dades sobre la CPP. A tal fi, s'estableix un contacte amb la persona que ostenta la Presidència de la Comunitat i la Secretaria, així com amb l'Administració de Finques, si la finca en disposa. Les dades que s'obtenen permeten analitzar tant els aspectes organitzatius de la Comunitat (si està ben constituïda, si disposa d'un òrgan de govern i es realitzen les reunions segons marca la Llei de Propietat Horitzontal (LPH), si hi ha rotació de càrrecs, si es disposa d'assegurança, etc.) com econòmics (si es realitzen els balanços dels comptes, si existeix pressupost ordinari, si es fa seguiment dels comptes, si hi ha fons de reserva, etc.). També s'analitzen aspectes que tenen a veure amb el manteniment de la finca (com està l'estat general de la finca, estat dels subministraments, si hi ha fons per a obres, si hi ha plagues, la neteja, etc.) i arrel de les entrevistes amb les persones residents, s'estudia la convivència i la participació dins la Comunitat veïnal (s'avaluen assumptes com la confiança i el respecte entre els veïns i veïnes, els sentiment de pertinença vers la Comunitat, etc.). Amb tot això es detecten els punts positius i que reforcen la cohesió e la Comunitat i els punts que cal treballar per millorar aquesta cohesió i s'estableix un Pla de Treball.

Aquesta informació es van actualitzant en les següents diagnosis i permeten veure l'evolució d'alguns temes que s'han anat treballant des de l'inici. Per exemple, si s'han detectat finques que no estaven ben formalitzades, des de l'equip de suport a les comunitats de veïns i veïnes s'ha assessorat i s'ha fet l'acompanyament perquè es registrin correctament, per a l'obtenció del NIF, el llibre actes, etc.

Totes les dades sol·licitades tenen com a objectiu únic fer factible el coneixement de les finques per fer viable el procés de regeneració urbana.

04.2- PLANS DE TREBALL AMB LES COMUNITATS

Una altra de les actuacions de l'equip de suport a les comunitats de veïns i veïnes és establir un pla de treball amb les Comunitats. La Diagnosi de cohesió realitzada a la comunitat (veure punt anterior) es presenta a aquesta i es determina un pla de treball per tractar de manera conjunta (l'equip de suport a les comunitats de veïns i veïnes i Comunitat) les qüestions que l'equip ha detectat que cal tenir en compte o bé les demandes que la comunitat fa a l'equip.

Els Plans de Treball són documents dinàmics, que es treballen a tres nivells:

- Amb les Persones Propietàries que formen part de les CPP.

El Pla de treball elaborat per l'equip de suport a les comunitats de veïns i veïnes es presenta a la CPP. Es destaquen les fortaleces d'aquesta, i es determinen les qüestions que l'equip de suport a les comunitats de veïns i veïnes ha considerat que cal treballar dins dels marcs organitzatiu, econòmic i de manteniment, principalment. També s'informa dels serveis que l'IMU posa a disposició dels veïns i veïnes, com ara suport social, jurídic, tècnic, de gestió i d'informació

- Amb totes les persones residents a la finca, siguin o no propietàries.

Es realitza un Pla de Treball per a totes les persones residents a la finca, en aquest pla de treball també es destaquen les fortaleces detectades i es proposen objectius de millora que tenen a veure principalment amb el manteniment de la finca, la convivència entre veïns i veïnes i la participació en el dia a dia de la vida de la comunitat. També s'informa dels serveis que l'IMU posa a disposició dels veïns i veïnes, com ara suport social, jurídic, tècnic, de gestió i d'informació.

- A nivell individual, si s'escau.

A nivell individual, la tasca es fonamenta en el tractament que requereixi la persona o persones de la unitat de convivència entrevistada. El cas es deriva a departaments interns de l'IMU o a departaments externs (veure punt 5.2. derivacions)

Les accions definides dins els plans de treball es temporalitzem i l'equip de suport a les comunitats de veïns i veïnes en fa el seguiment. El Pla de treball és dinàmic, sempre temporal, i s'adequa a les prioritats i recursos de les comunitats. També respon a requeriments que es detectin des de l'equip social. Constitueix doncs la base de les actuacions essencials i necessàries per tal de garantir la cohesió necessària i facilitar així el procés de les obres de rehabilitació.

04.3- SUPORT A LES CPP

Al llarg de tot el procés d'acompanyament, l'equip de suport a les comunitats de veïns i veïnes pot oferir diversos tipus de suport a les comunitats i les unitats de convivència ja que els perfil professionals de l'equip ho permeten.

Arrel del seguiment que les dinamitzadores realitzen amb les comunitats veïnals, l'equip de suport a les comunitats de veïns i veïnes és coneixedor de primera mà de situacions que requereixen derivació a d'altres serveis i agents especialitzats tant a nivell intern de l'IMU com extern. Així també es realitzen derivacions externes quan l'equip de dinamitzadores ha observat situacions que requereixen l'actuació dels diferents recursos dels barris i es fa una coordinació amb aquests per tal d'atendre adequadament les situacions detectades. Es treballa així amb, entre d'altres; Serveis Socials territorials i especialitzats, l'Agència de l'Habitatge, Servei de Prevenció i Convivència territorial, Tècnic de Prevenció dels Districtes etc. l'equip de suport a les comunitats de veïns i veïnes es coordina amb ells i en fa un seguiment per tal de vetllar per a la seva resolució.

Algunes accions de suport que es poden donar són les següents:

- Suport en la gestió i organització de qualsevol aspecte comunitari.
- Assessorament i acompanyament en la constitució legal de la CPP.
- Mediació i resolució de conflictes.
- Informació dels recursos territorials existents a les persones residents.
- Derivacions internes a d'altres recursos del Programa de Regeneració Urbana.
- Acompanyament individualitzat als veïns i veïnes en qualsevol aspecte de millora de la situació social.
- Interlocució entre els veïns i veïnes amb RU.
- Informar sobre el marc jurídic, en concret sobre la LPH de Catalunya, Codi Civil de Catalunya, la Llei 13/2014, del 30 d'octubre d'accessibilitat o d'altres.

04.4- SUPORT AL REALLOTJAMENT

En el cas que la rehabilitació de la finca requereixi de real·lotjament als veïns i veïnes, l'equip de suport a les comunitats de veïns i veïnes es responsabilitza i du a terme la coordinació i acompanyament en els processos de real·lotjament derivats de les actuacions de Regeneració Urbana. També informa de les opcions de real·lotjament existents.

Fins a la data del present document existeixen dues modalitats:

1. Real·lotjament econòmic. S'ofereix una compensació econòmica als veïns i s'ofereix la possibilitat d'un magatzem pels mobles.
2. Real·lotjament físic. Els veïns i les veïnes es traslladen a una habitatge gestionat per RU. També s'ofereix l'emmagatzematge del mobles.

Amb les avaluacions de cohesió i les entrevistes individuals l'equip detecta les casuístiques que requereixen un tractament especial (problemes de mobilitat, discapacitats, tenir en compte suports familiars, etc.). En base a aquests requeriments concrets es configura un document establint uns criteris per a un real·lotjament el més adequat possible. Els veïns són informats de tot el procés i de la temporalització del real·lotjament mitjançant el comitè de seguiment de les obres i de manera individual.

El procés de real·lotjament inclou les següents tasques:

- Avaluar prèviament les necessitats particulars que cal tenir en compte de cara al real·lotjament (persones soles, amb mobilitat reduïda, discapacitats, dependències, nadons, animals, etc.) i planificar els real·lotjaments en base a això.
- Planificar i fer el seguiment de les accions dels programes de real·lotjament, vetllant pel compliment dels terminis i detectant potencials riscos.
- Mantenir una comunicació constant amb els veïns i veïnes per facilitar els trasllats, resoldre incidències i dubtes.
- Coordinar el real·lotjament amb els diferents actors de la regeneració urbana, principalment amb el departament tècnic.
- Gestió dels serveis necessaris per a du a terme el real·lotjament (empresa alarmes, empresa mudances, reparacions diverses...)

05- METODOLOGIA / EINES PER A LA DIAGNOSI

05.1- CRITERIS PER A LA DIAGNOSIS DE COHESIÓ DE LA CPP

A fi de poder examinar diferents aspectes de la CPP i establir així els punts forts d'aquesta i les seves mancances es tenen en compte les següents qüestions:

1. Acompliment dels criteris substancials.
2. Anàlisi dels aspectes rellevants de la comunitat.

Aquestes metodologies d'avaluació de les comunitats han estat elaborades per l'equip de suport a les comunitats de veïns i veïnes de RU i resten subjectes a possibles modificacions dels ens que tinguin competència en la matèria.

05.1.1 ACOMPLIMENT DELS CRITERIS SUBSTANCIALS

Els conceptes clau que s'anomenen criteris substancials i que cal tenir en compte de cara a poder dur amb èxit les obres de rehabilitació. Aquests criteris són: la morositat a la CPP, el nivell de vulnerabilitat econòmica i el total de situacions d'ocupació irregular dels habitatges.

- Índex de morositat

Si la CCPP té un índex de morositat alt i els deutes tenen una antiguitat de més de 6 mesos, indica una dificultat que té la Comunitat i que caldrà treballar. Les raons són les següents:

Un nivell alt de morositat indica una alta probabilitat que no es pugui fer front a les despeses ordinàries de la Comunitat.

Segons la LPH, les persones propietàries amb deutes pendents, si bé poden assistir a les Juntes, no tenen dret a vot. Això comportaria una menor representativitat als acords presos.

- Nivell de vulnerabilitat econòmica

Per analitzar aquest criteri, es fa en base a l'IRSC, es calcula únicament sobre TOTES les propietats de PERSONES FÍSQUES. Així, ha d'haver un mínim de 30% d'habitatges que tinguin uns ingressos per sobre de 1,5 vegades l'IRSC per poder complir el criteri de vulnerabilitat econòmica. No s'inclouen les Persones Jurídiques ni altres entitats, ja que el càlcul de l'IRSC es refereix a persones. Tanmateix, la gran majoria de Persones jurídiques propietàries d'immobles són entitats bancàries i fons d'inversió, a qui no se'ls suposa cap vulnerabilitat econòmica.

Una de les raons d'aquest criteri és que cal tenir molt present que les despeses que comportin la rehabilitació de l'edifici no poden augmentar de forma important la vulnerabilitat de les famílies. També cal tenir en compte el següent:

Uns ingressos per sota de 1,5 vegades l'IRSC dificulten el poder fer front a les despeses extraordinàries derivades de la rehabilitació de l'edifici dins el programa de RU.

Uns ingressos per sota de 1,5 vegades l'IRSC suposen una dificultat per a les persones propietàries a l'hora de cobrir les unes despeses fixes de manteniment d'elements comunitaris que es puguin veure incrementades arrel de l'actuació de RU (ex.: instal·lació ascensors).

Per lavaluació d'aquet criteri cal que es compleixen les següents tres condicions:

1. Cal que les propietats de persones físiques representin com a mínim el 40% del total de les propietats de la finca. Si un 60% o més de propietats pertanyen a persones jurídiques o entitats de l'administració, aquestes tenen els recursos necessaris com per poder realitzar les obres necessàries sense suport de l'administració. De ser així, es pot informar a les propietats físiques dels tipus d'ajuts als que tindrien accés.
2. S'ha de tenir un mínim del 80% de dades sobre aquestes propietats de persones físiques. A fi de poder avaluar aquest criteri de la manera més acurada possible
3. Sobre les dades obtingudes, cal que les propietats de persones físiques sense cap morositat siguin com a mínim el 60%.

Per a dues raons: (1) els deutes pendents d'una propietat poden indicar la incapacitat econòmica per fer front a unes despeses bàsiques de comunitat, el que ja indica una alta vulnerabilitat econòmica (2) els deutes pendents d'una propietat poden ser per la manca de necessitat d'aquesta de pagar-les, el que indica una desídia de cara a la comunitat.

Si alguna d'aquestes condicions no es compleix, el criteri de vulnerabilitat econòmica no es pot avaluar. Si es compleixen aquestes tres condicions, les unitats de convivència són avaluades segons el que s'ha esmentat a l'inici (ha d'haver un mínim del 30% d'habitatges que tinguin uns ingressos per sobre de 1,5 vegades l'IRSC).

- Habitatges en situació d'ocupació irregular

Si l'índex d'ocupació irregular és igual o major al 15%, indica una problemàtica sobre la qual cal treballar-hi. Cal tenir en compte que per les actuacions de RU es necessita accés als habitatges durant el temps de l'execució de les obres interiors, no es podran realitzar les obres sense el permís dels ocupants i amb persones a dins del habitatge per comportar això un perill a l'hora de executar les obres.

05.1.2 ANALISIS DELS ASPECTES RELLEVANTS DE LA COMUNITAT

A fi de poder examinar diferents aspectes de la CPP i establir així els punts forts d'aquesta i les seves mancances es tenen en compte els següents aspectes:

1. L'organització, la gestió econòmica, el manteniment, la convivència i la participació la complexitat de la gestió.
2. Es categoritzen les CPP segons el seu nivell de funcionalitat
3. L'acceptació del projecte de RU per part de la CPP

Les fonts d'informació són: les entrevistes realitzades amb les persones residents i les propietats no residents, l'entrevista feta amb l'òrgan de govern de la Comunitat i amb l'Administració de Finques si la finca en disposa i reunions amb la Comunitat.

Valoració dels aspectes de l'organització, la gestió econòmica, el manteniment, la convivència i la participació la complexitat de la gestió.

Per a cada apartat hi ha una ponderació de diferents qüestions, que va del 0 al 10. Les valoracions quantitatives que s'assignen a cada qüestió segueixen uns criteris establerts en un document elaborat a tal fi. Cada apartat rep una nota final que és la mitjana aritmètica de tots els ítems. Això mostra els diferents nivells en què es troba la CPP i assenyala els aspectes on cal aprofundir perquè la puntuació millori. Els diferents apartats, com ja s'ha esmentat abans, són:

- Organització:
Es valoren 14 qüestions, que tenen a veure amb la correcta constitució de la comunitat, el compliment de la Llei de Propietat Horitzontal i la gestió en general. Cada qüestió es pondera del 1 al 10.
- Gestió econòmica:
Es valoren 9 qüestions, que tenen a veure amb la situació comptable, amb una correcta presentació de comptes i pressupostos, i també s'avalua la morositat. Es ponderen del 1 al 10,
- Manteniment:
Es valoren 9 qüestions, relacionades amb l'estat general de la finca, a nivell tècnic i de neteja. Cada qüestió es pondera del 1 al 10.
- Convivència i participació:

Es valoren 8 qüestions, que avaluen els aspectes relacionals entre els veïns i veïnes, la participació a les juntes de comunitat, i el sentiment de pertinença envers la Comunitat. Cada qüestió es pondera del 1 al 10.

- Complexitat de la gestió:
Es valoren 3 qüestions, sobre l'ús irregular dels habitatges (ocupacions), quants propietaris/es viuen a la finca, i les relacions entre les diferents unitats de convivència i l'equip de suport a les comunitats de veïns i veïnes. Cada qüestió es pondera del 1 al 10.

Cadascun d'aquests apartats té la seva mitjana, el que permet veure si la Comunitat està ben organitzada, però en canvi cal que millori la gestió econòmica, per posar un exemple. Finalment s'estableix un valor mitjà global. Aquest barem es realitza en les diferents diagnosi, per tant, es duen a terme 3 barems durant tot el procés. La fita de l'equip de suport a les comunitats de veïns i veïnes és que la CPP aconseguixi que les puntuacions vagin millorant al llarg de les diferents fases de l'actuació. Els aspectes que s'ha vist que cal treballar es plasmen en el Pla de Treball, el qual es du a terme amb la Comunitat de persones propietàries i totes les persones residents a la finca.

Categorització dels Nivells de Funcionalitat

En funció del compliment dels requisits de funcionalitat i de la seva puntuació a la Diagnosi, una comunitat podrà observar una funcionalitat amb la següent graduació:

- Funcionalitat precària (A) Aquelles comunitats que no esta constituïda legalment i per tant requereix de un pla de treball previ per la seva formalització.
- Funcionalitat bàsica (B) Aquelles comunitats que aconsegueixen amb el criteris mínims però cal un pla de treball per assolir objectius bàsics.
- Funcionalitat òptima (C) Aquelles comunitats amb un nivell de cohesió acceptable amb objectius de millora.
- Funcionalitat alta (D) Aquelles comunitats que en el seu funcionament demostren una cohesió òptima, i una total autonomia de funcionament ordinari.

Els requisits que es valoraran, entre d'altres, i que es tindran en compte per a la categorització de la funcionalitat de les CPP son els següents :

- Comunitat legalment constituïda
- Junta de govern mínimament organitzada en persones que realitzen les funcions de president/a i secretari/ia a no ser que alguna de les funcions sigui assumida per un administrador extern.
- La junta de govern té establert un pla de renovació de càrrecs anualment.

- Gestió de la morositat, aplicant els criteris i procediments legalment establerts.
- Respon dels deutes que contrau amb el fons i crèdits, i amb elements privatis de benefici comú.
- Destina un fons de reserva d'una quantitat no inferior al 5% del pressupost de despeses comunes. Aquestes quantitats s'han de disposar en un compte corrent específic de la CPP.
- Llibre d'actes
- Control de comptes
- La junta es reuneix, com a mínim, un cop a l'any, o quan ho consideri el president/a o bé si 1/4 part dels propietaris que representin 1/4 de les quotes, reunions convocades seguint els formats, continguts i els terminis legals.
- Els acords de les assemblees de propietaris es prenen amb les quotes o requisits establerts legalment per a cada situació (unanimitat o 4/5 parts o majoria simple).
- Els acords adoptats en juntes de propietaris es comuniquen als propietaris.
- Per principi general, els acords adoptats i notificats vinculen a tots els propietaris, inclosos els absents i els que han votat en contra, a excepció de les millores de serveis comuns (tret de la supressió de barreres arquitectòniques, instal·lació d'ascensors i les necessàries per l'habitabilitat i seguretat de l'edifici, que seguiran vinculant a tots els propietaris).
- Els propietaris conserven i mantenen les seves propietats en bon estat, complint les condicions estructurals, d'habitabilitat, accessibilitat, estancitat i seguretat necessàries, especialment la supressió de barreres arquitectòniques, la instal·lació d'ascensor, i els serveis mínims per a la transitabilitat i la seguretat de l'edifici, assumint el cost de les obres de conservació i reparació necessàries.
- Apliquen un pla de neteja, salubritat i seguretat.
- Observa la responsabilitat de supervisar els serveis oferts per tercers (siguin autònoms o empreses que proporcionen serveis a l'edifici).
- Tenir Certificat Digital
- Configurar i tenir un document de caràcter intern segons estableix l'article 30 del Reglament General de Protecció de Dades (RGPD). Tot i que no hi ha l'obligació d'inscriure aquest document a l'Agència de Protecció de dades, aquesta pot requerir-lo en qualsevol moment.

Es considera que, a nivell de cohesió, una CPP és troba en una situació adequada per continuar el procés de RU quan,

- Els criteris substancials, índex de morositat i nivell de vulnerabilitat, són positius.
- La CPP accepta majoritàriament el projecte.
- El nivell de Funcionalitat és com a mínim el Bàsic

Exemple de full de valoració de una CPP

DIAGNOSI DE COHESIÓ DE LA COMUNITAT DE PERSONES PROPIETÀRIES				
		Diagnosi cohesió inicial	Diagnosi cohesió final	Cultura Manteniment
NIVELL GENERAL		65,60		
	ORGANITZACIÓ	79,00		
	GESTIÓ ECONÒMICA	76,00		
	MANTENIMENT	40,00		
	CONVIVÈNCIA I PARTICIPACIÓ	53,00		
	COMPLEXITAT DE LA GESTIÓ	80,00		
ORGANITZACIÓ	El president/a exerceix les funcions de representació?	9,00		
	Es convoquen les Juntes segons indica la LPH? Es disposa de llibre d'actes de la Comunitat?	8,00		
	Les Juntes segueixen una dinàmica estructurada? (es valora a partir de l'informe de seguiment)	7,00		
	S'executen els acords que han estat presos en Junta?	8,00		
	Es redacta l'acta de les Juntes?	8,00		
	Es transcriu l'acta al llibre d'actes?	8,00		
	Es notifica l'acta en els terminis i de la manera establerts?	7,00		
	La Comunitat té la documentació necessària per a la gestió?	7,00		
	Està constituïda la Comunitat a nivell legal?	10,00		
	Compta amb òrgan de govern i compleixen la seva funció?	8,00		
	Es prenen les decisions en Junta?	9,00		
	Disposa d'una assegurança contractada?	10,00		
	Es posen a votació els càrrecs anualment?	5,00		
	Si tenen administrador/a, compleix les funcions?	8,00		
Puntuació mitjana total ORGANITZACIÓ	8,00			
GESTIÓ ECONÒMICA	Es realitza el seguiment d'ingressos i despeses?	8,00		
	Es realitzen balanç i pressupost anuals? La comunitat disposa d'un fons de reserva tal com marca la LPH?	8,00		
	Hi ha establerta una quota comunitària i cobreix les despeses corrents?	7,00		
	Tenen un compte corrent a nom de la Comunitat?	6,00		
	Quants propietaris paguen la quota comunitària?	5,00		
	La Comunitat ha patit talls de subministraments per morositat?	8,00		
	En cas de morositat, es realitza el procés de monitoratge?	8,00		
	Es compleixen els pactes per reduir la morositat?	9,00		
Puntuació mitjana total GESTIÓ ECONÒMICA	7,4			
MANTENIMENT	S'ha passat la ITE?	8,00		
	Tenen un pla de manteniment? (es valora a partir de l'informe de seguiment)	5,00		
	Valorar l'estat de les bústies, baranes, portes, comptadors, ascensor	6,00		
	Hi ha subministraments punxats (llum, aigua, gas...)	6,00		
	Estan gestionant expedients o autoritats de l'Ajuntament?	9,00		
	La Comunitat té un Pla de derrames per obres?	4,00		
	S'actua davant la presència de plagues a la comunitat?	9,00		
	Es manté la neteja de la comunitat?	9,00		
	Es mantenen els espais comuns lliures d'escombraries i objectes?	5,00		
Puntuació mitjana total MANTENIMENT	6,78			
CONVIVÈNCIA I PARTICIPACIÓ	Quin tipus de relació hi ha entre els veïns i veïnes?	9,00		
	Si hi ha conflictes s'intenten resoldre?	8,00		
	Existeixen relacions d'ajuda mútua?	6,00		
	S'entén l'espai comunitari com a propi?	4,00		
	Quin és el nivell de participació a les Juntes?	5,00		
	Hi ha una dinàmica de respecte entre els/les veïns/es?	6,00		
	Les opinions de les dones a l'assemblea es valora igual que la dels homes? (es valora a partir de l'informe de seguiment)	8,00		
Quantes dones exerceixen o han exercit càrrecs a la Comunitat?	8,00			
Puntuació mitjana total CONVIVÈNCIA I PARTICIPACIÓ	6,75			
COMPLEXITAT DE LA GESTIÓ	Ús irregular de l'habitatge	8,00		
	Contractes vinculats a l'ús de l'habitatge	7,00		
	Complexitat de la comunicació unitat convivència - equip social	9,00		
	Puntuació mitjana total COMPLEXITAT DE LA GESTIÓ	8,00		

06- DOCUMENTS EN ELABORACIÓ O ELABORATS PER PART DEL L'EQUIP DE SUPORT A LES COMUNITATS DE VEÏNS I VEÏNES

DOCUMENTACIÓ DE SUPORT REDACTATS

- Document de Funcionalitat de les CPP
- Criteris substancials
- Manteniment de les CPP_RU
- Criteris de Diagnosi de les CPP amb baremació
- Procediment de lloguer social
- Protocol de reatllament
- Protocol de diagnosi de cohesió de les CPP