

RESOLUCIÓ DE LA SINDICATURA DE GREUGES

QUEIXA RELATIVA AL DRET A L'HABITATGE (HABITATGE PÚBLIC)

ANTECEDENTS

Descripció dels fets objecte de la queixa

En data 23 de maig de 2022, el veïnat va presentar una queixa en aquesta Sindicatura en què manifestava la seva disconformitat per l'estat de conservació de la finca. Feia temps que esperaven una resposta de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB) sobre quan es durien a terme les obres necessàries en els següents temes:

- El desembre de 2020 es van detectar problemes amb l'escomesa d'aigua a la finca, que requeria una actuació urgent. Aquest problema afectava el subministrament dels habitatges, tant per la quantitat que arribava com, especialment, per l'estat (incorporava òxids que podien ser perjudicials per a la salut).
- Els baixants de la finca de les aigües residuals estaven en mal estat. A més, feia més de sis anys que no es netejaven i molts habitatges patien problemes d'olors fortes.
- El terrat presentava problemes d'impermeabilitat que provocaven humitats als habitatges de l'última planta.
- Els patis dels habitatges de la primera planta, porta segona i tercera, es trobaven en la mateixa situació que el terrat i necessitaven que s'efectués una impermeabilització. Sovint provocaven filtracions d'aigua en els locals de sota (un d'ells ocupat per l'entitat Casal dels Infants). El passat 23 d'abril de 2022, arran de fortes pluges, va haver-hi greus inundacions en aquest local.
- La façana estava en mal estat i presentava esquerdes importants. A més, hi havia perill de despreniment de les balconades.
- Pel que fa a la façana interior, en alguns habitatges, les bigues de ferro de les galeries es trobaven oxidades i hi havia risc de despreniment.

Per altra banda, també van exposar el problema amb l'empresa de neteja de l'escala que tenia adjudicat el contracte. Tècnicament, havia de venir dues vegades per setmana, cosa que no s'estava complint amb aquesta regularitat. Les persones de neteja es presentaven de manera aleatòria i irregular, mentre que les persones que hi vivien assumien el cost d'un servei que no s'estava donant en els termes pactats i reclamaven que l'IMHAB en fes el seguiment adequat.

Finalment, volien exposar el problema d'accessibilitat de la finca: han reclamat una rampa a les escales que doni accés a l'ascensor, ja que els escalons que hi ha dificulten i impedeixen la mobilitat de persones grans.

Actuacions fetes

Admesa a tràmit la queixa, la Sindicatura va iniciar la instrucció de l'expedient. Va estudiar els fets i la legislació aplicable amb la finalitat de valorar si s'havien aplicat els **principis de bona administració** per a la salvaguarda dels drets fonamentals a la ciutat.

Després d'examinar el contingut de la queixa i la documentació aportada per la persona interessada, es va considerar convenient dirigir-se **a l'Institut Municipal de l'Habitatge de Barcelona (IMHAB)** per tal de conèixer les intervencions realitzades en relació amb la queixa presentada.

El dia 7 de juny de 2022 es va sol·licitar a aquest organisme la informació necessària per a l'estudi de la queixa.

Resposta dels òrgans afectats

El dia 30 d'abril de 2024 aquesta Sindicatura va rebre la informació sol·licitada.

CONSIDERACIONS

1. Retard en la informació facilitada

L'Ajuntament ha trigat més de 23 mesos a facilitar a la Sindicatura de Greuges de Barcelona la informació que es va sol·licitar per resoldre la queixa. Aquest termini supera amb escreix el que pot considerar-se un temps raonable, d'acord amb els principis d'eficiència i bona administració amb què han de regir-se els serveis municipals. Així mateix, **incompleix el deure de col·laboració** establert per l'article 3.7 de la normativa reguladora de la institució de la Sindicatura de Greuges de Barcelona (aprovada per la Comissió de Govern en sessió del 19 de gener de 2005).

D'acord amb aquests fets, **es recorda a l'IMHAB l'obligació de col·laborar amb aquesta Sindicatura per tal que pugui desenvolupar adequadament la seva tasca de supervisió dels serveis municipals i alhora vetllar pels drets de la ciutadania.**

2. Actuació municipal

L'IMHAB ha efectuat l'Informe d'Inspecció Tècnica de l'Edifici (ITE) i s'ha redactat el projecte tècnic que preveu les reparacions de les deficiències detectades en aquest informe. **Les obres de reparació van començar el desembre de 2023 i van acabar el febrer del 2024.** Van afectar especialment el terrat i les façanes principals i posterior.

Pel que fa a l'escomesa d'aigua a la finca, l'IMHAB l'ha substituïda. Va acabar les obres en data 14 de febrer de 2023. Els treballs del canvi de bateria van acabar en data 13 de gener de 2023.

Pel que fa als baixants, a l'IMHAB no li constava cap avís relacionat amb un embussament a la xarxa de desguàs de la finca fins que hi va haver un incident el passat 19 de gener de 2024. En aquest cas, amb caràcter d'urgència es va assegurar un servei de cisterna i es va procedir a la neteja i desembussada. Es va introduir manualment una mànega amb aigua a pressió i un aparell pneumàtic vibrador, que es va incorporar des del compressor situat al camió cisterna. La neteja es va fer des del lavabo de l'habitatge de la primera planta i des del local ubicat en planta baixa. Durant la neteja es van extraure quantitats importants de tovallolletes.

En data 21 de gener de 2024 es va tornar a rebre un avís per embussament i es va personar novament el servei de cisterna a la finca per efectuar la neteja. Segons el veïnat de la finca, el problema ve derivat d'unes obres que s'estan fent a la coberta de l'edifici.

Donat que s'han produït dos episodis d'embussament en un interval de dos dies, l'IMHAB ha inspeccionat la xarxa de desguàs amb una càmera per detectar possibles deficiències. En data 24 de gener de 2024, es va fer aquesta inspecció des del ramal de la xarxa de sanejament d'una sala de la planta baixa. L'equip de càmera no va poder passar més enllà del punt de connexió del ramal horitzontal a peu de baixant, que discorre pel local amb el clavegueró de l'edifici.

En data 24 de gener es va comprovar que l'arqueta del vestíbul no connectava amb la xarxa de sanejament de la finca. Es va decidir obrir una nova arqueta en el vestíbul que connectés amb la xarxa de desguàs de la finca i permetés analitzar els trams de desguàs i decidir quines actuacions prendre sobre la xarxa de sanejament. Resten per fer aquestes actuacions. En resum, actualment la finca no té problemes a la xarxa de clavegueram i les actuacions pendents són per facilitar el futur manteniment.

Pel que fa als problemes d'impermeabilitat del terrat, a l'informe de l'ITE es van detectar filtracions en els habitatges de l'última planta. Durant les obres de reparació iniciades el desembre de 2023, es va detectar que la coberta a la catalana tenia uns forats de ventilació entre la capa superior i la inferior per on entrava aigua en dies de

pluja. Les obres que ha fet l'IMHAB han protegit aquestes obertures. Així han pogut mantenir la possibilitat de ventilació de la coberta catalana i evitar l'entrada d'aigua.

Els patis dels habitatges de la primera planta, porta segona i tercera, es troben en la mateixa situació que el terrat i necessiten una impermeabilització. Sovint provoquen filtracions d'aigua en els locals de sota. Un d'aquests locals l'utilitza una entitat que treballa amb infants. En la inspecció duta a terme per l'Ajuntament es va determinar que les filtracions al local es poden produir per alguna filtració de la xarxa de sanejament interior de l'habitatge de la primera planta

Per evitar les males olors provinents dels patis interiors dels habitatges de la primera planta, es procedirà a la substitució dels desguassos actuals per altres de sifònics. La reparació dels balcons i les esquerdes de la façana principal s'ha fet amb les obres de reparació derivades de l'ITE de l'edifici, iniciades el desembre del 2023 i acabades el febrer de 2024. Pel que fa a la façana interior, la reparació de les bigues de ferro de les galeries s'ha realitzat amb les obres de reparació derivades de l'ITE de l'edifici, iniciades el desembre del 2023 i acabades el febrer del 2024.

Pel que fa a la neteja de la finca, en aquests moments una nova empresa està prestant el servei. Per aquest motiu, la situació s'ha regularitzat.

Pel que fa al problema d'accessibilitat de la finca, han reclamat una rampa a les escales que doni accés a l'ascensor, ja que els escalons que hi ha dificulten i impedeixen la mobilitat de persones grans per accedir a l'ascensor. S'ha de salvar un desnivell de cinc graons, és a dir, uns 90 centímetres d'alçada. En aquest cas no es pot fer una rampa, atès que, segons la normativa, hauria de tenir un 8% de pendent i es necessitarien 11 metres de longitud que, evidentment, no es poden encabir al vestíbul. L'IMHAB descarta instal·lar una cadira salvaescales perquè genera molts problemes de manteniment derivat d'usos no aptes, com han comprovat en altres promocions. L'IMHAB ha valorat una plataforma elevadora que ocupi part de l'amplada actual del vestíbul i que implica redactar un projecte i obtenir vistiplaus d'altres departaments de l'Ajuntament. Té un termini incert, però s'han iniciat els tràmits necessaris.

3. Valoració de la Sindicatura de Greuges

De la informació facilitada, es constata que en els darrers anys l'IMHAB ha fet una actuació intensiva en aquesta finca per millorar-ne l'estat de conservació.

En aquest sentit, per una banda, s'han fet obres per donar compliment a l'ITE i, per l'altra, s'han dut a terme actuacions per solucionar els problemes amb l'escomesa, els baixants, els patis i les humitats del terrat. Com aquesta Sindicatura ha considerat anteriorment, cal diferenciar entre les obres de rehabilitació que es facin o es puguin fer en les finques, i que requereixen una programació pressupostària, i els problemes

que requereixin actuacions immediates i transitòries que afectin l'habitabilitat de les finques, a les quals l'IMHAB ha de donar una resposta més immediata dins d'un termini raonable.

Pel que fa al problema detectat per l'IMHAB en els baixants sobre el mal ús que se'n fa amb el llançament de tovallotes, aquesta Sindicatura defensa reiteradament la necessitat de la corresponsabilitat en la gestió del parc públic per impulsar que es tingui més cura col·lectiva del patrimoni municipal. Per tal de corresponsabilitzar, **és essencial fomentar la comunicació amb el veïnat**. Només així es pot aconseguir crear una relació positiva encaminada a millorar la conservació de les finques. Aquest diàleg ha de ser constant i bidireccional. Cal escoltar-se i informar-se mútuament del resultat de les actuacions i també ha de servir perquè el veïnat conegui els processos d'intervenció en el manteniment del parc, que sovint són complexos, atesos els factors de tipus social, econòmic i pressupostari que afecten el parc públic d'habitatge.

La manca d'una comunicació fluida, de fet, alimenta la percepció del veïnat que l'Administració és poc diligent i poc transparent en la seva actuació. Per tant, considerem que és imprescindible escoltar i alhora explicar què es fa per revertir aquesta percepció i com es fa. És important potenciar un diàleg proactiu i periòdic amb el veïnat i afavorir-ne la participació.

Pel que fa a la problemàtica de la neteja dels espais comunitaris, aquesta Sindicatura ja ha fet recomanacions anteriorment en el sentit que, quan es tingui coneixement que hi ha dèficits en el servei, es facin les actuacions oportunes per donar compliment al contracte públic.

Finalment, aquesta Sindicatura entén que les actuacions que l'IMHAB diu que s'han iniciat per estudiar i implantar solucions per millorar l'accessibilitat de la finca són adequades i encaminades per aconseguir les condicions d'accessibilitat universal (física, sensorial i cognitiva) necessàries perquè els espais d'ús públic, els edificis, els mitjans de transport, els productes, els serveis i els processos de comunicació garanteixin l'autonomia, la igualtat d'oportunitats i la no-discriminació de les persones amb discapacitat o amb altres dificultats d'interacció amb l'entorn. És un objectiu principal que recull la Llei 13/2014, d'accessibilitat, i el Decret 209/2023, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Codi d'accessibilitat de Catalunya.

DECISIÓ

D'acord amb el que disposen l'article 143 de la Carta municipal de Barcelona i el reglament que regula la Sindicatura de Greuges de Barcelona, aquesta institució té com a missió valorar si s'ha produït un greuge. Considerats els fets i les normes aplicables, conclou que, en aquest cas, **l'actuació de l'IMHAB està sent correcta per**

donar resposta a les problemàtiques de la finca, però cal potenciar una major corresponsabilitat i comunicació fluïda amb el veïnat de la finca.

Aquesta resolució es comunicarà a l'òrgan municipal competent, se'n donarà compte al Plenari del Consell Municipal en l'informe anual reglamentari i s'informarà la persona interessada del seu contingut.