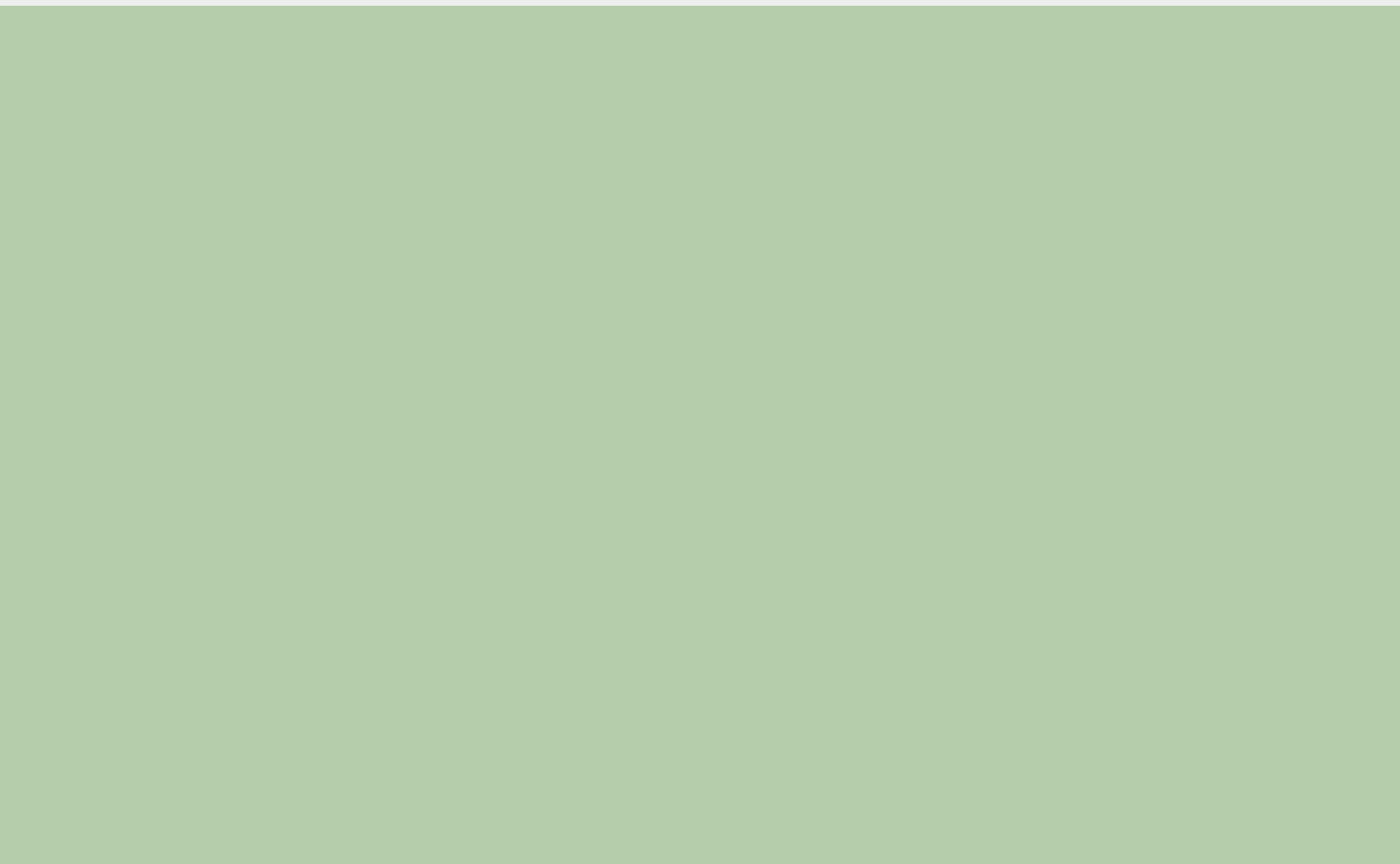


Guia d'habitatge cooperatiu al món rural

Una eina pràctica per a projectes, administració pública local i veïnes interessades en desenvolupar iniciatives d'habitatge cooperatiu. Mitjançant la promoció de la propietat i la gestió col·lectiva.





00. Introducció i context

La present guia sobre habitatge cooperatiu al món rural és una eina destinada a ajudar a totes aquelles persones que tenen interès en desenvolupar projectes d'habitatge cooperatiu fora de les ciutats.

En aquesta guia s'exploren les possibilitats d'implantar cooperatives d'habitatge en entorns rurals, i de quina manera aquest model pot contribuir parcialment a millorar l'accés a l'habitatge, estabilitzar població al territori i millorar la qualitat de vida dels veïns i veïnes dels nostres pobles.

L'augment creixent dels preus de l'habitatge i l'agudització de l'exclusió residencial, també a les zones rurals, està posant en risc la sostenibilitat i la continuïtat de les comunitats locals. Aquesta situació ha destacat la necessitat d'explorar alternatives innovadores i sostenibles, i l'habitatge cooperatiu s'erigeix com una proposta prometedora.

Aquesta guia pretén ser una eina pràctica i comprensible per a les persones residents de comunitats rurals, les líders locals i les responsables de la planificació urbanística.

La present guia està destinada a explicar el model d'habitatge cooperatiu, abordar els problemes que aquest tipus d'habitatge resol, així com el seu funcionament, els avantatges que ofereix i com es diferencia d'altres formes de propietat i gestió.





S'aborda el marc normatiu i urbanístic, que és fonamental per a la viabilitat i el desenvolupament d'habitatges cooperatius en zones rurals. S'hi explicaran els diferents tipus de sòl i les implicacions que tenen en la creació d'habitatge cooperatiu, així com la normativa aplicable, incloent-hi el PEIN (Pla d'Espais d'Interès Natural de Catalunya) i Xarxa Natura 2000, el POUM (Pla d'Ordenació Urbanística Municipal) - NNSS (Normes Subsidiàries), el Catàleg de Masies i Cases Rurals, i els Plans Especials Urbanístics. També s'hi examinaran exemples pràctics d'aplicació de cooperatives d'habitatge a altres comunitats rurals.

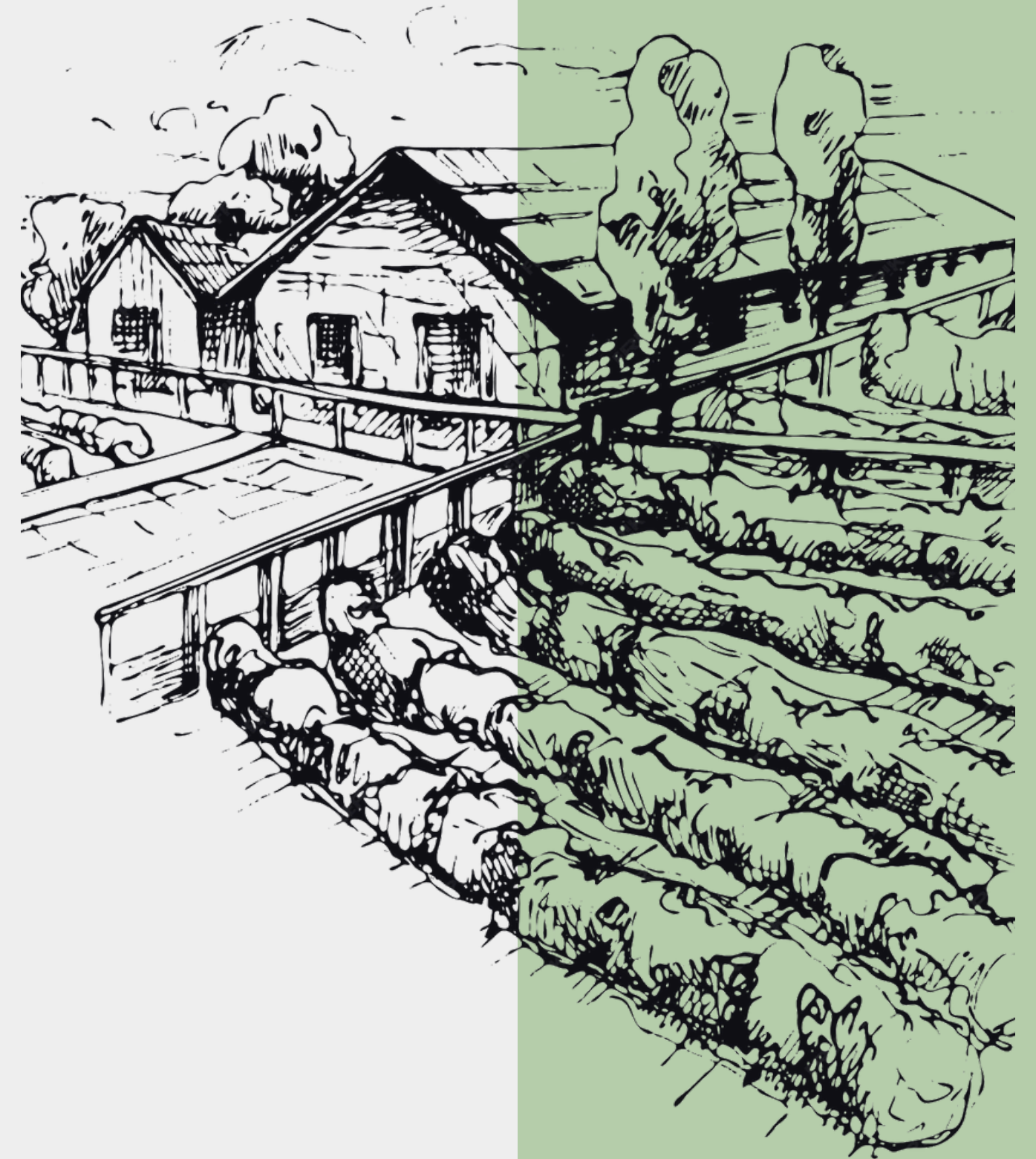
En els annexos s'analitza detalladament el procés de creació d'una cooperativa d'habitatge, tot destacant la importància de la participació ciutadana i la col·laboració comunitària.

A través d'aquesta guia es busca inspirar i guiar les comunitats rurals a l'hora d'explorar noves formes de col·laboració i propietat compartida per garantir un accés just i sostenible a l'habitatge. L'habitatge cooperatiu representa una oportunitat per construir comunitats fortes, cohesionades i compromeses amb el seu entorn, mentre s'afronten els desafiaments socials i ambientals del segle XXI.

A. Les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús al món rural

”

L'escassetat d'habitatges a preus assequibles és un comú denominador per molts pobles i micropobles del territori, cosa que dificulta poder donar resposta residencial a la demanda tant de persones del territori com de nouvingudes



01. Problema: L'escassetat d'habitatges a preus assequibles

En els últims deu anys el preu del lloguer a Catalunya ha pujat un 43%. Aquesta pujada ha estat liderada per la ciutat de Barcelona, on aquest increment ha estat d'un 62%, segons l'Agència Catalana de l'Habitatge.¹

Segons l'Institut d'Estadística de Catalunya, els salaris mitjans bruts han augmentat només un 3,9% des del 2013, situant-nos a un salari mitjà de 28.100€ el 2021.²

A dia d'avui, en un mercat regulat per l'oferta i la demanda, l'escassetat d'habitatges a preus assequibles és un comú denominador per molts pobles i micropobles del territori, cosa que dificulta poder donar resposta residencial a la demanda tant de persones del territori com de nouvingudes.

Però quins són els factors que contribueixen a la manca d'habitatge assequible en l'entorn rural?

- Habitatges en desús i masies per reformar: en les últimes dècades, el món rural a Catalunya ha experimentat un èxode demogràfic cap a les zones urbanes.³ Aquesta tendència ha contribuït a l'envelliment de la població rural i a la disminució del nombre d'habitants en comunitats rurals, així com al desús o estat de deteriorament d'immobles, especialment de masies i cases tradicionals. La rehabilitació d'aquestes masies pot requerir inversions significatives que resulten inaccessibles per a la majoria d'individus i famílies. Al mateix temps, les famílies propietàries molts cops no es volen

- desfer del patrimoni, ja que representa un llegat familiar de diverses generacions que representa un vincle emocional amb els immobles; també sol passar que les descendents que finalment acaben essent les propietàries d'aquests immobles no mantenen cap vincle amb el municipi, cosa que dificulta la revitalització d'aquestes masies.⁴
- Nombre d'habitatges de segona residència: moltes zones rurals del territori s'enfronten a l'augment del nombre d'habitatges de segona residència. Aquesta tendència contribueix a l'escassetat d'habitatge disponible a preus assequibles per a la població local, ja que molts d'aquests habitatges romanen buits gran part de l'any, especialment fora de la temporada turística.⁵

¹ Habitatge Gencat, Lloguer d'habitatge per àmbits geogràfics, 2023

https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliar_i_mercat_de_lloguer/lloguers-per-ambits-geografics/#lloguer-mitja-contractual-gener-juny-2023--euros-mes

² Institut d'Estadística de Catalunya, Gencat, Salaris bruts anuals, 2021

<https://www.idescat.cat/indicadors/?id=anuals&n=10400&t=201300>

³ Universitat de Barcelona, Andreu Mayayo, La destrucció del món rural català 1880-1980: de pagesos a obrers i ciutadans, 1989 <https://www.tdx.cat/handle/10803/2002>

⁴ Marta Lloret, entrevista per Unió de Pagesos, 2023 <https://uniopagesos.cat/la-terra/marta-lloret-he-aconseguit-donar-veu-a-la-gent-que-te-una-masia-i-hi-viu-i-denunciar-la-situacio-problematica-de-les-masies-a-catalunya/>

⁵ Universitat de Girona, Albert Saló Mayolas, Estudi sobre l'habitatge a la demarcació de Girona: Habitatges principals, segones residències i apartaments, 2006 <https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/7702/tasm.pdf?sequence=3.xml>

- Manca d'habitatge social: l'habitatge social a Catalunya representa un 1,5% del mercat de l'habitatge.¹ Aquesta xifra, en el món rural, es veu accentuada per la reiterada manca de polítiques socials que assegurin que els pobles puguin tenir una reserva d'habitatges a preus assequibles o d'habitatge de protecció oficial (HPO), doncs la capacitat econòmica dels ajuntaments petits no és suficient per promoure aquestes iniciatives. Quan ens trobem en municipis disseminats, la casuística és diversa: d'una banda, en sòl no urbanitzable no hi pot haver la reserva de sòl (preval la protecció del medi natural) però, d'altra banda, es pot contemplar la qualificació d'HPO si hi ha ús d'habitatge i es compleixen els criteris d'HPO.²⁻³
- Manca d'oportunitats econòmiques: Els joves, en especial, tendeixen a migrar cap als nuclis urbans en cerca de millors oportunitats laborals i serveis. Aquesta tendència disminueix la capacitat de creació de llocs de treball i oportunitats econòmiques i, en conseqüència, afecta la capacitat econòmica de les comunitats que decideixen romandre al territori.
- L'auge del teletreball: amb la deslocalització del treball en el sector serveis, el món rural ha vist un repunt en la demanda d'habitatge per part de persones residents en nuclis urbans gentrificats.⁴ Aquest fet comporta la reducció de l'oferta d'habitatge de les zones rurals i en conseqüència l'augment del preu de l'habitatge, en zones on ja era molt complex trobar preus assequibles i/o trobar espais on tirar endavant projectes arrelats al territori.

- Nombre allotjaments rurals i apartaments turístics: l'auge del turisme rural ha donat lloc a l'establiment d'hotels rurals i allotjaments turístics en zones rurals. Aquesta indústria genera impactes sobre el territori com, per exemple, la reducció de l'oferta d'habitatge, en canviar l'ús d'immobles destinats a habitatges permanents que passen a ser habitatges estacionals o turístics.⁵

Per sort, existeixen mecanismes que afavoreixen la creació d'habitatge assequible als pobles. Parlem dels models alternatius d'accés a l'habitatge com les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, la masoveria o les tinences intermèdies (propietat temporal i propietat compartida). Aquesta guia es centra en el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, l'estructura organitzativa més establerta a Catalunya, ja que permet estabilitat i flexibilitat en l'habitatge alhora que bloqueja propietats fora del mercat especulatiu i manté l'assequibilitat dels preus. A mitjana o gran escala té el potencial d'estabilitzar els preus de compra i lloguer del mercat lliure.

¹ Fundipax, Carme Trilla Bellart, Jordi Bosch Meda, El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo, 2019

<https://fundacionalternativas.org/publicaciones/el-parque-publico-y-prottegido-de-viviendas-en-espana-un-analisis-desde-el-contexto-europeo/>

² Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, article 80

<https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=473076>

³ Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, 2012

<https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=546114>

⁴ Habitatge Gencat, Lloguer d'habitatge per àmbits geogràfics, 2023

https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-per-ambits-geografics/#lloguer-mitja-contractual-gener-juny-2023--euros-mes

⁵ Gencat, Regulació de pisos turístics per garantir l'accés a l'habitatge, 2023

<https://web.gencat.cat/ca/actualitat/detall/Regulacio-de-pisos-turistics-per-garantir-laccés-a-lhabitatge>

02. Què és l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús i com funciona?

L'habitatge cooperatiu és un model d'habitatge col·lectiu en el qual un grup de persones s'associa voluntàriament amb l'objectiu de satisfer les seves necessitats d'habitatge mitjançant la propietat compartida i la gestió democràtica dels espais privatis (i els espais comuns, si n'hi ha).

Les cooperatives d'habitatge ofereixen l'oportunitat de compartir la inversió entre diversos membres de la comunitat, tot reduint la càrrega financera per a cada individu o unitat de convivència i aconseguint, així, una recuperació més àgil i sostenible del patrimoni arquitectònic rural. També poden contribuir a la recuperació de la gestió col·lectiva del territori rural i promoure iniciatives de sostenibilitat i autosuficiència energètica i/o alimentària per a les comunitats, ja que poden accedir a sistemes als quals una sola persona o nucli de convivència, de forma individual, no en té la possibilitat. Pel mateix factor d'escala associat, a nivell sociocultural també poden contribuir a teixir xarxes als pobles com, per exemple, la recuperació d'escoles rurals, la promoció d'iniciatives als centres socials o les activitats de lleure.

Així, l'habitatge cooperatiu pot revitalitzar les zones rurals i impulsar la continuïtat de les comunitats locals, tot garantint una coexistència equilibrada entre generacions i afavorint la interconnexió entre el món rural i el món urbà.

02.1 Característiques principals d'una cooperativa d'habitatge

- Propietat col·lectiva: les membres d'una cooperativa d'habitatge s'associen amb voluntat de durada indefinida per tal d'adquirir la propietat d'un terreny o d'un immoble (sigui a través d'una compra o a través d'un dret de superfície).¹ La cooperativa (amb la seva forma jurídica) és qui compra o rep el dret de superfície (que pot ser efectuat per un privat o per una administració) i, per tant, serà la titular dels habitatges. D'aquesta manera, cap persona sòcia podrà vendre o llogar el seu habitatge de manera individual.
- Dret d'ús: en el model d'habitatge cooperatiu, els habitatges es consideren un bé d'ús i les membres de la cooperativa poden gaudir-ne indefinidament o per un període molt llarg de temps a canvi del pagament d'unes quotes. Aquestes quotes (una d'inicial i les posteriors mensuals) atorguen el dret d'ús de cada unitat de convivència² d'un dels habitatges i dels espais compartits (si n'hi ha).

¹ Dret de superfície: el dret de superfície és un dret real que concedeix a una persona (coneguda com a superficiària) el dret d'utilitzar i obtenir els avantatges d'una propietat immobiliària que pertany a una altra persona (coneguda com a propietària del sòl). En altres paraules, la persona superficiària té el dret d'utilitzar aquell terreny o immoble, mentre que la persona propietària del sòl conserva la propietat plena del terreny. Aquest dret pot ser concedit mitjançant un contracte on s'especifica la durada del dret, deures i responsabilitats de la persona superficiària, cànon que es pugui pagar a la part propietària, etc. Aquest tipus de dret és comú en situacions en què una persona vol construir o rehabilitar un terreny o immoble que no li pertany, però la part propietària vol mantenir la propietat.

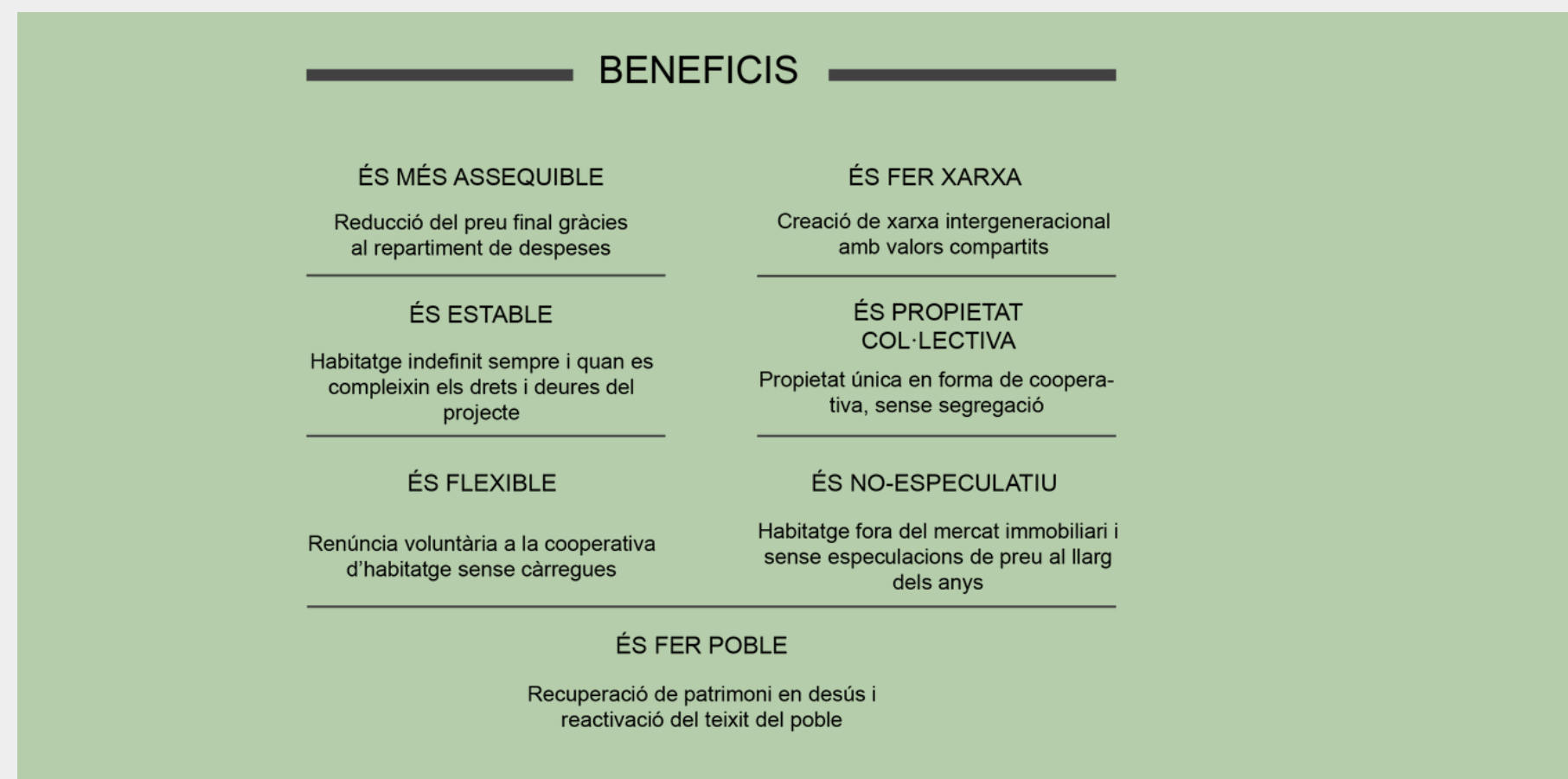
² Unitat de Convivència (UC): en l'àmbit de l'habitatge cooperatiu es refereix al grup de persones (que poden ser o no d'una mateixa família) que comparteixen els espais privatis d'un habitatge. Els espais privatis són aquells en què l'ús és privat, o sigui, que no és comunitari. Per exemple: si decidim que cada unitat de convivència tindrà un habitatge complet amb bany i cuina, i a més a més hi haurà una cuina compartida, l'habitatge complet és l'espai privat i la cuina compartida és l'espai comunitari. Hi pot haver projectes que decideixin tenir només les habitacions com espai privat, i la resta de les estances (banys, menjador, sala, cuina...) siguin espais comunitaris.

- Aquesta inversió inicial i el pagament de quotes mensuals deriven dels costos d'adquisició i/o reforma o construcció, manteniment i funcionament de la cooperativa, no del mercat. Això permet tenir una estabilitat que no donen els contractes de lloguer.
- Gestió democràtica: les cooperatives d'habitatge es basen en principis democràtics, i les decisions relacionades amb l'administració, la gestió i el funcionament de l'habitatge són preses de manera col·lectiva per les persones membres, en assemblea. Això inclou la presa de decisions, sobretot el que afecta els habitatges, el seu manteniment, les despeses i altres aspectes importants i necessaris per al bon funcionament de la cooperativa i la convivència entre les diferents membres.
- Finalitat social i sense ànim de lucre: l'objectiu principal d'una cooperativa d'habitatge és atendre una necessitat social, és a dir, proporcionar habitatge de qualitat a preus més assequibles que els de mercat per a les persones que s'hi associen. La finalitat no és obtenir beneficis econòmics, sinó satisfer les necessitats residencials dels seus membres.
- Autopromoció i participació activa les membres: les persones membres de la cooperativa són peça clau en el procés d'adquisició i/o promoció de l'habitatge i en la presa de decisions de tot el que hi té a veure. L'autopromoció és allò que ajuda a retallar costos d'intermediaris. A més, durant la convivència, les membres poden implicar-se en altres aspectes de la cooperativa, com ara activitats comunitàries, treballs de manteniment o altres tasques necessàries per al funcionament de l'habitatge.

- Foment de l'economia social i solidària: la gestió i administració de l'edifici i la cooperativa són una oportunitat per impulsar i dinamitzar el teixit de l'economia social i transformadora dels municipis i territoris en què s'implanten.

02.2 QUINS BENEFICIS I DIFICULTATS TÉ AQUEST MODEL?

Les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús són un model alternatiu d'accés a l'habitatge. Està entre la compra i el lloguer, ja que aporta els beneficis que ens pot donar tenir un habitatge en propietat (estabilitat, personalització de l'habitatge, seguretat) i al mateix temps la flexibilitat del lloguer. Això és possible gràcies a la propietat col·lectiva, i representa una aposta política de creació de comunitat, així com una alternativa al mercat especulatiu de l'habitatge. Vegem els seus beneficis:



Imatge 01. Resum dels beneficis del model. Elaboració pròpia

- És més assequible (repartim les despeses)

El procés d'autopromoció i la col·lectivització de la propietat (no necessàriament dels espais) permet reduir el preu final de l'habitatge, ja que repartim les despeses derivades de fer una autopromoció. En el cas que una administració pública o un privat faciliti un dret de superfície a favor de la cooperativa d'un terreny o un immoble, i aquesta hi construeixi o rehabiliti l'edificació per tal que les seves sòcies puguin viure-hi, els costos disminueixen significativament (el preu del terreny o de l'immoble no s'ha de considerar).

- És estable

Les usuàries poden viure de forma indefinida als habitatges, sempre que es compleixin els drets i deures del projecte. Fins i tot, si així ho decideix la cooperativa, es pot traspasar el dret a l'habitatge a familiars directes. En el cas que un ajuntament o un privat cedeixi uns terrenys o un immoble a la cooperativa, les sòcies hi podran viure de forma indefinida durant el període de cessió (fins a 99 anys tant siés d'un bé privat com públic).¹ La durada de la cessió es pot establir en un únic període o establir-se una durada inicial inferior que podrà ser prorrogable fins a un màxim de 99 anys. A la finalització del contracte es pot renegociar un altre contracte de dret a superfície.

- És flexible

Quan les sòcies volen, poden marxar de la cooperativa d'habitatge sense la càrrega de suportar despeses d'hipoteca o d'altres, tot recuperant l'aportació de diners inicial.

De totes maneres, les sortides de les sòcies sempre s'han de compensar amb les entrades de noves sòcies, per tal que la cooperativa sigui econòmicament sostenible en tot moment.

- És xarxa

Es comparteix el projecte amb persones que són afins en valors i estil de vida, i es procura per a les altres des del respecte i la cordialitat. Es pot apostar per major convivència, col·laboració i solidaritat entre usuàries de la cooperativa a través d'espais col·lectius exteriors, bugaderia, taller d'eines, etc. que fomentin els espais de relació i cures. Sovint es crea una xarxa intergeneracional de veïnes que, en molts casos, contribueix a evitar la soledat no desitjada i a generar una xarxa de confiança porta a porta.

- És propietat col·lectiva

Les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús asseguren que la propietat la manté la cooperativa (entitat jurídica) independentment que les seves membres puguin canviar al llarg del temps. No se segrega la propietat per vendre-la a tercers o adjudicar els habitatges a les membres de la cooperativa. En aquest sentit, sempre que sigui possible, s'evitarà realitzar la divisió horitzontal i es mantindrà tot l'edifici d'habitatges com una única entitat registral.

- És fer poble

Impulsar un projecte de cooperativa d'habitatge en entorns rurals implica recuperar patrimoni en desús, en cas de rehabilitació d'immobles existents, i reactivar el teixit sociocultural, econòmic i natural del poble.

¹ Actualment, el dret de superfície no pot durar més de 99 anys sigui constituït per ens públics o per particulars (article 53.2 del TRLS i article 564-3.2.a de la L 5/2006 a la qual es refereix l'article 171 del TRLU).

Sovint els projectes de cooperatives d'habitatge al món rural van lligats a projectes d'explotació agrària, ramadera o forestal, de manera que tenen també un impacte de manteniment del paisatge i de creació de llocs de treball al seu entorn que cal considerar. És el cas d'Envall Cooperativa¹ o La Tremolina Cooperativa,² projectes d'habitatge cooperatiu i de treball en el món rural, establerts als Pirineus, que tenen per objectiu rehabilitar patrimoni en desús, crear habitatge assequible, crear activitat socioeconòmica i llocs de treball i generar un espai de trobada per a la gent del poble.

Com s'ha pogut veure, l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús aporta molts beneficis. Actualment, a Catalunya hi ha més de 500 habitatges en aquest règim (si bé és veritat que la majoria són pisos i en entorns urbans), xifra que s'ha vist multiplicada per 10 en els últims 8 anys.³ Però començar un projecte d'habitatge cooperatiu no és fàcil i, sovint, les persones que tenen interès en crear-ne un es topen amb entrebancs. Vegem ara les dificultats:

Generalment, la majoria de conflictes,⁴⁻⁵⁻⁶ són causats per:

- Falta de claredat en el projecte compartit i les expectatives

Si les membres d'un projecte tenen visions diferents de com materialitzar-lo, pot sorgir la falta de cohesió. Per aquest motiu és important dedicar temps a redactar el projecte de forma conjunta i al detall: d'aquesta manera es podran detectar, ja a l'inici, les diferències entre visions. També s'ha de vetllar per mantenir aquesta visió al llarg del temps. És important posar en comú les expectatives de cada persona i alhora que aquestes expectatives es puguin flexibilitzar sobre la marxa, tot atenent a la realitat del grup i de l'entorn.

- Tensió entre allò individual i allò col·lectiu

Poder sostenir els límits de cada persona i que a la vegada aquests límits siguin prou flexibles per sostenir i cuidar el projecte comú és una tasca d'allò més complicada.

DIFICULTATS

LA CREACIÓ I COHESIÓ DE GRUP

Recerca d'integrants per la creació del projecte i el seu manteniment

L'ACCÉS AL SÒL I/O IMMOBLES

Recerca de l'espai adequat a les necessitats del grup

L'ACCÉS AL FINANÇAMENT

Accés i estudi de les diferents formes de finançament del projecte

Imatge 02. Resum de les dificultats del model. Elaboració pròpia

¹ Envall Cooperativa, 2023

<http://www.envallcooperativa.cat/>

² La Tremolina Cooperativa, 2023

<http://www.envallcooperativa.cat/>

³ Llargavista Observatori de l'Habitatge Cooperatiu, 2023

<https://llargavista.coop/informes.php>

⁴ Universitat de Girona, Albert Saló Mayolas, Estudi sobre l'habitatge a la demarcació de Girona: Habitatges principals, segones residències i apartaments, 2006

<https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/7702/tasm.pdf?sequence=3.xml>

⁵ Diverses entitats de l'economia Solidària, Habitatge cooperatiu als mons rurals, 2022

https://sostrecivic.coop/wp-content/uploads/2022/07/Baurta_Guia_220722.pdf

⁶ Perviure, Mireia Parera, Manual de Cures a les comunitats

https://perviure.org/wp-content/uploads/2022/06/Manual-de-cures-comunitats_OK-010622-1.pdf

- Manca de reconeixement dels diferents rols dintre la comunitat.

Totes les persones aporten diferents formes de cura i sosteniment de la comunitat: treball físic, relacions, organització neteja, recursos econòmics, etc. Tots ells són importants però no saber reconèixer la validesa de les aportacions de la resta pot dur-nos a conflictes interns entre rols de persones que no es reconeixen.

- Manca d'un projecte de comunitat més enllà de la convivència.

El projecte de comunitat ha de permetre cohesionar al grup i enfortir-lo quan sobrevenen problemes en el dia a dia. La possibilitat de tenir altres espais on viure, ni que sigui temporalment, també relaxa la comunitat, ja que pot esponjar temporalment la intensitat de la convivència en moments de crisi.

- Problemes de comunicació i gestió de conflictes.

La comunicació efectiva i l'escolta activa són fonamentals per qualsevol projecte de comunitat per tal d'alinejar expectatives i evitar malentesos i conflictes potencials. S'aconsella la facilitació per part del grup, així com la formació i/o acompanyament en gestió de conflictes que puguin sorgir.

- Manca de procés de presa de decisions i governança.

El grup ha de tenir clar, en la visió del projecte, com serà la presa de decisions, és a dir, si es realitzarà a través de votació, consentiment o consens. Es recomana que el grup estigui format, o bé que s'assessori, per tal d'aplicar correctament els processos i evitar potencials desavinences.

- Centralitat dels rols de parella i famílies nuclears i els conflictes derivats d'aquestes.
- Canvis en la composició de membres.

L'entrada i sortida d'unitats de convivència del projecte afecta la dinàmica social i cultural de la comunitat. Cal establir processos claus d'entrada i sortida per respectar les persones que marxen i integrar les noves membres a la comunitat.

- Inexperiència del grup

Pot ser que les persones que volen iniciar projectes de cohabitatge tinguin poca experiència en processos col·lectius. Es recomana l'acompanyament de professionals en aquells àmbits on no es té expertesa: arquitectes, economistes, advocades i facilitadores que vetllin pel projecte.

- Falta de treball personal

Conviure intensivament amb altres persones ens porta a tenir miralls sobre nosaltres mateixes que ens forcen a mirar-nos endins i canviar. Si hi ha rigidesa o falta de voluntat de canvi hi ha malestars que es poden enquistar. A la vegada també ha d'haver-hi un procés d'acceptació i estima a pesar de les diferències.

- Falta de consciència del treball de sosteniment al món rural

Les finques i masies al món rural requereixen d'una gran càrrega de treball: hort, llenya, animals, construcció... És important ser-ne conscients quan s'inicia un projecte i també gestionar bé els rols de gènere que poden anar associats al repartiment d'aquestes tasques.

En el moment que pertoqui caldrà estudiar tant les condicions del préstec com el percentatge de comissió, clau per a la determinació de la viabilitat econòmica de projectes (les quotes inicials i mensuals poden variar significativament segons si la comissió és del 2% o del 5%), o si ens ofereixen la possibilitat d'aval personal o mancomunat.

Per aprofundir més en el funcionament del model, veure annex 1 i 2.

- L'accés al sòl i/o a immobles
- Aquesta és una de les fases que es pot allargar més en el temps, ja que la recerca d'un espai que s'adapti a les necessitats físiques i econòmiques del grup pot ser tediós. Per aquest motiu és molt recomanable saber de quins recursos disposa el grup: capacitats i habilitats internes de cadascuna de les membres del grup, de quin temps de dedicació es disposa per a la recerca, quines xarxes poden donar suport en la cerca, si el grup disposa de recursos econòmics per agilitzar-la... És important que el grup estableixi canals de comunicació (i fins i tot freqüència/horaris), estigui coordinat i pugui establir relleus per tal que la perseverança i la il·lusió es mantinguin. Si les necessitats d'habitatge no casen amb els temps de recerca i consolidació del projecte, el grup pot tenir entrades i sortides.
- L'accés al finançament del projecte

La cooperativa que està adquirint patrimoni o rehabilitant patrimoni generalment necessita un préstec. Per ara, la banca tradicional no dona finançament a projectes de cohabitatge i, per tant, s'ha de recórrer a «banca ètica» (Coop57,¹ Fiare,² Triodos,³ etc.) o banca pública com ICF⁴ (si es tracta d'Habitatge de Protecció Oficial - HPO). D'altra banda, cal tenir en compte que la «banca ètica» té pressupostos més ajustats i sovint cal recórrer a la combinació de diverses fonts de finançament i aportar un 25-35% d'inversió inicial per poder accedir al préstec.

1 Coop57, 2023
<https://coop57.coop/>
2 Fiare Banca, 2023
<https://www.fiarebancaetica.coop/>
3 Triodos Bank, 2023
<https://www.triodos.es/es>
4 Institut de Finances Català, 2023
<https://www.icf.cat/ca/inici/>

03. Règim Urbanístic del Sòl

El desenvolupament d'un projecte d'habitatge cooperatiu implica considerar diverses normatives, incloses les relacionades amb el sòl. En concret, la normativa que afecta cada solar la determinen les normes urbanístiques municipals (Normes Subsidiàries o POUM i documentació derivada). Tot i això, hi ha unes classificacions urbanístiques del sòl dictades per instàncies superiors¹ que ens determinen com pot ser utilitzat un terreny o parcel·la concreta.

03.1 Classificació urbanística del sòl. Tipus i definició

Actualment, a Catalunya la classificació del sòl a través del planejament general estableix que les diferents categories de sòl són: urbà, urbanitzable i no urbanitzable, amb algunes subcategories.

SÒL URBÀ (SU)	SÒL URBANITZABLE (SUZ)	SÒL NO URBANITZABLE (SNU)
Sòl Urbà Consolidat (SUC)	Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD)	
Sòl Urbà No Consolidat (SNC)	Sòl Urbanitzable No Delimitat (SND)	

Taula 01. Categories de sòl a Catalunya

A grans trets, els graus de facilitat per poder edificar en un sòl, de més a menys, són:

Sòl Urbà Consolidat > Sòl Urbà No Consolidat > Sòl Urbanitzable Delimitat > Sòl Urbanitzable No Delimitat > Sòl No Urbanitzable.

Donat que la present guia està destinada a implementar l'habitatge cooperatiu en entorns rurals, ens centrarem a explicar el Sòl No Urbanitzable, ja que la majoria d'edificacions rurals es troben en aquest tipus de sòl.

SÒL NO URBANITZABLE (SNU)

Bàsicament, podríem dir que els sòls no urbanitzables són aquells que el planejament exclou del procés d'urbanització, ja sigui per la necessitat de la seva protecció o per no considerar-los idonis, segons diferents criteris, per a la seva transformació en urbans. Aquests criteris engloben totes les activitats i sistemes relacionats amb el medi en tant que tenen interès connector, paisatgístic, forestal, agrari o d'altres tipus, i també l'objectiu de garantir un desenvolupament urbanístic sostenible.

El Sòl No Urbanitzable representa aproximadament el 94%² del territori de Catalunya.

¹ Ve regulat en els articles 24 a 54 del TÍTOL SEGON del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC) i els articles 27 a 62 del seu Reglament (Decret 305/2006, de 18 de juliol).

² Dades del Departament de Territori de la Generalitat de Catalunya.

03.2 Preguntes freqüents en SNU

Puc col·locar-hi edificacions mòbils?

El fet que una edificació sigui mòbil o desmuntable (bungalows, iurtes, caravanes, etc.) no implica que resti fora de l'aplicació de la normativa urbanística. Tots els usos en sòl no urbanitzable, i les edificacions vinculades, estan regulats per la Llei d'Urbanisme, a més del planejament vigent.

En el cas d'utilitzar una estructura mòbil com a allotjament, la llei ho assimila a un ús de càmping. Per tant, caldrà estudiar si la normativa vigent admet aquest ús en el terreny que hem escollit. A més de la normativa municipal, caldrà estudiar detingudament les previsions normatives del Pla director urbanístic de les activitats de càmping, aprovat definitivament el 28 de juny de 2021.

En conclusió, per implementar qualsevol estructura o edificació en SNU, per més que no tingui fonaments i sigui transportable, caldrà justificar que el seu ús està permès i que està integrada paisatgísticament. En el cas de l'ús de càmping, caldrà redactar un Pla especial urbanístic per a la tramitació de la corresponent llicència.

Què passa si construeixo o rehabilito sense llicència d'obres?

En cas que l'administració detecti una il·legalitat urbanística, té l'obligació d'iniciar un expedient de disciplina urbanística i d'imposar una sanció, que variarà segons si la infracció urbanística és lleu (multa fins a 3.000€), greu (multa fins a 150.000€) o molt greu (multa fins a 1.500.000€).

1 Gencat, El Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC). DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, 2023
<https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=546114>

Quins usos i actuacions són admesos en sòl no urbanitzable?

D'acord amb la legislació urbanística,¹ la utilització de sòl no urbanitzable ha de ser l'adequada a la seva naturalesa rústica, on hi són propis els usos agrícoles, ramaders i forestals. Això no significa que l'ús d'habitatge no hi estigui permès, com veurem a continuació.

Actuacions admissibles per a ús habitatge en sòl no urbanitzable:

1. Les edificacions necessàries per a l'explotació agropecuària (que inclouen nous habitatges si estan vinculats a una explotació agrícola, ramadera, forestal o rústica). En aquests casos haurem de justificar molt bé, i amb dades productives, empresarials i registrals que aquella explotació existeix, i que la dimensió física i/o econòmica de l'explotació justifica la necessitat de construir un habitatge ja que, per definició, en el sòl no urbanitzable no s'hi pot construir.
2. S'admet la rehabilitació de masies i cases rurals existents per a fer-hi habitatge. Aquestes masies i cases rurals han d'estar incloses en un Catàleg de Masies i Cases Rurals que tots els municipis han d'elaborar. Normalment, només es podrà fer habitatge en l'edificació principal (que ja era habitatge anteriorment), però caldrà veure quins usos preveu el catàleg de masies en cada edificació en concret. A la resta de volums que no són l'edificació principal (pallisses, estables, etc.), habitualment s'hi poden posar usos complementaris de l'habitatge, com ara un magatzem, un taller per a ús particular, una sala, etc., o bé usos relacionats amb activitats rurals (quadres, magatzems, garatges de maquinària, etc.).

L'administració requerirà la legalització d'allò que s'ha construït i, en el cas que no es pugui legalitzar (o sigui, que el que s'ha fet està fora del que es permet a la normativa urbanística), es demanarà que s'enderroqui o es restitueixi la realitat alterada. En cas que es faci cas omís d'aquesta restitució o enderroc, l'ajuntament pot anar incrementant les sancions i, fins i tot, enderrocar forçosament la construcció o la part de construcció il·legal (l'administració executa l'enderroc, però és la persona que ha comès la il·legalitat qui paga els costos d'aquest enderroc).

Les administracions competents, en aquest cas els ajuntaments, no tenen marge de maniobra, ja que es regeixen per la legalitat vigent i pel seu deure de vetllar pel compliment de la normativa urbanística al municipi. A més, cal tenir en compte que les infraccions urbanístiques en sòl no urbanitzable no prescriuen i estan classificades majoritàriament com a greus i molt greus.

04. Normativa d'aplicació

A continuació es llisten les principals disposicions legals que són d'aplicació per a la regulació de l'ús d'habitatge i construccions en entorns rurals. En cadascuna es descriu el context legal, objectius, àmbit d'aplicació, procediments i, en alguns casos, el règim sancionador en cas de no compliment.

Abans de plantejar qualsevol projecte o intervenció en el patrimoni propi, és important analitzar si és viable urbanísticament i quin procediment s'ha de seguir. Es pot sol·licitar hora amb el tècnic municipal o bé demanar la valoració a un tècnic extern (arquitecte, urbanista, etc.).

Aquesta és la normativa urbanística aplicable per a les construccions al món rural:

- El Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana¹ defineix un marc general en referència al sòl, territori i construccions, però la competència exclusiva de l'ordenació del territori, del litoral i l'urbanisme recau en la Generalitat de Catalunya, tal com ja es va establir en l'Estatut d'Autonomia de Catalunya del 1979 (art 9.9).

¹ Gencat, El Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC). DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, 2023 <https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=546114>

- El Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC)¹ regula aspectes relacionats amb l'habitatge al món rural, incloent-hi zonificació territorial, normatives locals, protecció del medi ambient i canvis d'ús del sòl. Les regulacions específiques varien segons les zones rurals i els plans urbanístics locals.
- El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines² regula aspectes com la ubicació de nous habitatges rurals, els tipus d'habitatges permesos, la conservació del patrimoni, les infraestructures, la sostenibilitat ambiental i altres qüestions relacionades amb l'habitatge i el desenvolupament rural a la regió de les Comarques Gironines.
- El Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines³ influeix en l'habitatge rural mitjançant la protecció del paisatge, l'ordenació territorial, el desenvolupament sostenible i el foment del turisme rural.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) o antigues Normes Subsidiàries (NNS) és un document que regula l'habitatge al món rural en un determinat municipi. Defineix les àrees on es poden construir habitatges, les seves característiques, normatives i requisits, tot garantint que s'ajustin a les necessitats i l'entorn rural específic de la localitat. Caldrà consultar-lo per tenir clar com podem actuar en una propietat històrica a nivell arquitectònic. El podem trobar a la web de cada ajuntament o del Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya.⁴

- El Catàleg de Masies, Cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable és un document, elaborat per cada municipi, que identifica edificacions que compleixen certs requisits, i que fan necessària la seva preservació per tal de poder-les destinar a algun dels usos autoritzables (entre ells, el d'habitatge). Caldrà consultar-lo per tenir clar com podem actuar en una propietat històrica en l'àmbit arquitectònic. El podem trobar a la web de cada ajuntament o en el Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya.
- El Pla Especial Urbanístic (PEU) i el Projecte d'Actuació Específica (PAE) poden ser instruments necessaris per desenvolupar actuacions de rehabilitació o nova implantació de construccions d'ús habitatge en sòl no urbanitzable (SNU), si la normativa ho admet. Caldrà estudiar les possibilitats de l'actuació i la tramitació més adequada. Un PEU respon a supòsits de més complexitat i incidència que no un PAE; per exemple, una activitat en SNU, diferent de l'agrícola, i amb noves construccions (hotel-turisme rural, centre hípic, centre de natura, etc.). Un dels casos significatius on serà necessària la redacció d'un PAE, és per a la sol·licitud de llicències d'obra en masies i altres edificacions històriques quan es troben en un municipi sense Catàleg de masies. En tot cas, per tal de valorar la conveniència de redactar un document o un altre, serà important de comentar-ho amb el tècnic municipal.

¹ Gencat, El Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC). DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, 2023

<https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=546114>

² Gencat, El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, 2023. DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010,

https://territori.gencat.cat/ca/01_departament/05_plans/01_planificacio_territoria/plans_territorials_nou/territorials_parcials/ptp_de_les_comarques_gironines/

³ Gencat, Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines, 2023

https://territori.gencat.cat/ca/01_departament/documentacio/territori-i-urbanisme/paisatge/cataleg-de-paisatge-de-les-comarques-gironines/index.html

⁴ Gencat, Registre del Planejament Urbanístic de Catalunya, 2023

<https://dtes.gencat.cat/rpucportal/>

- El PEIN¹ i la Xarxa Natura 2000² protegeixen la natura en àrees rurals. Això pot afectar les regulacions d'habitatge en limitar construccions per preservar la biodiversitat i els ecosistemes.
- La Normativa de Parcs Naturals³ també estipula regulacions relacionades amb la reconstrucció de masies i edificacions, això pot incloure limitacions en l'ús de plaques solars, l'ús de materials tradicionals i l'adopció de pràctiques sostenibles. Cal consultar la normativa de cada parc natural específic.
- L'Agència Catalana de l'Aigua⁴ estipula les regulacions relacionades amb l'accés i/o extracció d'aigua del subsòl com la construcció de pous, tractament d'aigües grises, depuració, etc. i té potestat d'aprovació i/o regulació d'actuacions en edificacions que es trobin properes a rieres, rius, etc.

Més enllà de les anteriors, les següents són les normatives sobre l'edificació que ha de complir tota construcció:

- El Decret d'Habitabilitat (141/2012)⁵ és fonamental per garantir que els habitatges compleixin amb els estàndards necessaris per a la salut i la comoditat dels seus habitants, i assegura que les edificacions reuneixin les condicions adequades per a la vida quotidiana.
- El Codi Tècnic d'Edificació⁶ regula els aspectes tècnics i constructius de les edificacions per assegurar que les construccions compleixin amb els estàndards de seguretat, habitabilitat, accessibilitat i eficiència energètica que determina la llei.

Tant la normativa urbanística com la normativa sobre l'edificació s'hauran de comprovar i justificar. Aquesta tasca la solen desenvolupar el mateix equip d'arquitectes que desenvolupen el projecte arquitectònic.

Per altra banda, en el moment de treballar els estatuts de la cooperativa, caldrà tenir en compte les normatives que regulen les cooperatives d'habitatge:

- Llei de cooperatives de Catalunya (Llei 12/2015)⁷ i estatal (Llei 27/1999)⁸. A Catalunya, la llei inclou normes per a les cooperatives d'habitatge i pot proporcionar avantatges fiscals i financers per a aquests projectes. En l'àmbit nacional, les cooperatives d'habitatge funcionen segons la llei de cooperatives, sense disposicions específiques.
- La normativa fiscal catalana⁹ ofereix un avantatge fiscal destacat: la possibilitat d'aplicar un tipus d'IVA reduït (actualment del 4%) a la construcció d'obra nova d'habitatges destinats a ser habitatge habitual, no en rehabilitació. També poden existir bonificacions en les taxes i impostos municipals com l'ICIO o l'IBI. En aquest cas, està regulat per les ordenances municipals de cada municipi, les quals es poden consultar a la seva pàgina web.

¹ Gencat, Pla d'espais d'interès natural de Catalunya, 2023
https://mediambient.gencat.cat/ca/05_ambits_dactuacio/patrimoni_natural/senp_catalunya/el_pla_despais_dinter_es_natural_de_catalunya/index.html

² Gencat, Xarxa Natura 2000, 2023
https://mediambient.gencat.cat/ca/05_ambits_dactuacio/patrimoni_natural/senp_catalunya/xarxa_natura_2000/index.html

³ Gencat, Normativa de Parcs Naturals, 2023
<https://parcsnaturals.gencat.cat/ca/xarxa-de-parcs/pedraforca/coneix-la-nostra-feina/normativa/index.html>

⁴ Gencat, Agència Catalana de l'Aigua, 2023 <https://aca.gencat.cat/ca/laca/normativa/index.html>

⁵ Decret 141/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat
<https://www.registresolicitants.cat/files/decret141%20HABITABILITAT%20201260882.pdf>

⁶ Codi Tècnic de l'Edificació, 2023
<https://www.codigotecnico.org/>

⁷ BOE, Llei de cooperatives de Catalunya (Llei 12/2015), 2023:
<https://www.boe.es/buscar/pdf/2015/BOE-A-2015-9140-consolidado.pdf>

⁸ BOE, Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas, 2023
<https://www.boe.es/eli/es/l/1999/07/16/27/con>

⁹ Gencat, Normativa Tributària Catalana, 2023
<https://economia.gencat.cat/ca/ambits-actuacio/tributs/normativa/index.html>

També caldrà tenir en compte les normatives que regulen el dret i accés a l'habitatge:

- El Codi Civil català¹ i l'espanyol² regulen els conceptes fonamentals de propietat, dret de superfície, cessió d'ús i altres drets reals que poden ser utilitzats per les cooperatives d'habitatge com a base per a la seva estructura i funcionament.
- La Llei del dret a l'habitatge (Llei 18/2007)³, el Pla pel dret a l'habitatge (D75/2014)⁴ i el Decret Llei de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge (DL 17/2019)⁵ regulen les estratègies per a la creació d'habitatge a preus assequibles, i per assolir l'objectiu que un 15% del parc d'habitatge de Catalunya siguin habitatges destinats a polítiques socials. Aquesta llei impulsa estratègies com l'habitatge de protecció oficial, el dret a superfície, el dret de tanteig i retracte, etc.
- El Decret que regula el Registre de sol·licitants d'HPO de Catalunya i els procediments d'adjudicació de l'Habitatge de Protecció Oficial (HPO) (D 106/2009),⁶ inclòs també en el decret 75/2014, el qual inclou la regulació relativa a les condicions i règim específic de l'HPO.
- El Decret de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer (Decret Llei 50/2020),⁷ el qual incorpora i regula, entre d'altres, la figura d'allotjaments amb espais comuns compartits en ús habitatge.

En el cas que ens trobem amb contractes de dret a superfície entre una cooperativa d'habitatge o un promotor social d'habitatge i l'administració, haurem de tenir en compte la normativa de contractes públics:

- Llei 9/2017, de contractes del sector públic (LCSP).⁸
- Llei 33/2003, de Patrimoni de les administracions públiques (LPAP).⁹
- Decret legislatiu 2/2003 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (TRLMRLCAT).¹⁰
- Decret 336/1988, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals de Catalunya (RPEL).¹¹

1 Gencat, Codi Civil de Catalunya i legislació complementària, 2023

<https://portaljuridic.gencat.cat/ca/normativa/dret-a-catalunya/Codis-legislacio/codi-civil-de-catalunya-i-legislacio-complementaria>

2 Gencat, Codi Civil (Reial decret de 24 de juliol de 1889), 2023

[https://portaljuridic.gencat.cat/eli/es/rd/1889/07/24/\(1\)](https://portaljuridic.gencat.cat/eli/es/rd/1889/07/24/(1))

3 Gencat, LLEI 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, 2023

<https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=473076>

4 Gencat, DECRET 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, 2023

<https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=663379>

5 Gencat, DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, 2023

<https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=864986>

6 Gencat, DECRET 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial, 2023

<https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=478304>

7 Gencat, DECRET LLEI 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer, 2023

<https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=888746>

8 Boe, Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, 2023

https://www.boe.es/boe_catalan/dias/2017/11/09/pdfs/BOE-A-2017-12902-C.pdf

9 Boe, Llei 33/2003, de Patrimoni de les administracions públiques (LPAP), 2023

<https://www.boe.es/eli/es/l/2003/11/03/33/dof/cat/pdf>

10 Gencat, DECRET LEGISLATIU 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, 2023

<https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=320821>

11 Gencat, DECRET 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, 2023

<https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=54809>

05. Encaix legal de les cooperatives d'habitatge al món rural

Fins aquí hem estudiat com funcionen les cooperatives d'habitatge i quina és la legislació de referència; veurem quina és la seva aplicació en entorns rurals, en concret, en Sòl No Urbanitzable, ja que moltes vegades aquesta és la casuística més comuna quan volem impulsar projectes d'habitatge al món rural, sovint lligats a una tipologia edificatòria de masia i a projectes de recuperació de l'entorn.

Segons queda redactat a les diferents normatives urbanístiques d'aplicació, les masies, en ser elements amb interès històric, patrimonial i/o social, generalment no es poden dividir en moltes propietats per tal de fer-hi un habitatge plurifamiliar, ja que això podria afectar de manera irreversible el seu caràcter tipològic i, per tant, el format que quadra més (a priori) per les masies en Sòl No Urbanitzable seria el de viure en format comunal.¹

El que sí que es permet, si així queda redactat al Catàleg de Masies de cada municipi, és un nombre acotat de divisions de l'edifici principal per tal de permetre obtenir més d'un habitatge (divisió horitzontal) dins d'una mateixa masia. Ara bé, aquests casos en els quals es permet la divisió horitzontal, solen ser masies grans i que, per tant, permeten uns habitatges resultants de grans dimensions. La mateixa normativa ens posarà les xifres de què podem o no podem fer, tot especificant, per exemple, la dimensió mínima que han de tenir les masies en les quals es pot aplicar aquesta divisió i de quants metres quadrats hauran de ser els habitatges resultants.

En aquests casos, la inversió per rehabilitar el conjunt de l'edifici sol ser elevada (pocs habitatges i per tant poques unitats de convivència entre les quals repartir les despeses) i, per tant, no està a l'abast de molta gent desenvolupar projectes d'habitatge cooperatiu en aquestes condicions.

Per això, en aquesta guia s'ha cercat quina és la fórmula per poder trobar l'encaix de projectes de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús en masies on a priori no es poden tenir gaires "apartaments" dins de l'edificació principal (dit d'una altra manera, on no es permet la divisió horitzontal o es permet amb un nombre molt reduït d'habitatges resultants). D'aquesta manera, si poden ser més les unitats de convivència que uneixen esforços per poder desenvolupar un projecte conjunt, el projecte podrà tenir més força i alhora aconseguir uns nivells d'assequibilitat econòmica adequats a més gent.

El punt de partida clau és entendre que les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús formen una sola propietat immobiliària, que en aquest cas és col·lectiva i, per tant, no existeix (o no és necessària) la divisió horitzontal.

Aquest fet ens obre la porta a implementar cooperatives d'habitatge en cessió d'ús com a allotjaments amb espais comuns compartits (AECC) a les masies, sempre que la normativa local en contempli aquest ús.

¹ Entenem per "format comunal" aquells models de convivència que opten per compartir la major part dels espais de l'habitatge, tenint espais privats que no tenen un programa complet d'habitatge. En aquest cas, tindrem un sol habitatge, una sola cèdula d'habitabilitat i un sol comptador de subministraments.

05.2 Allotjaments amb espais comuns compartits (AECC)

Els allotjaments amb espais comuns compartits és una tipologia d'habitatge que defineix el Decret Llei 50/2020² per estimular, entre d'altres, la creació de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús. D'acord amb l'article 18 bis de la Llei del dret a l'habitatge³, introduït per l'article 2 del Decret Llei 50/2020, tenen les següents característiques:

- Poden construir-se en sòl destinat pel planejament urbanístic a usos d'habitatge, ja que es tracta d'una tipologia d'habitatge.
- La suma de la superfície dels espais d'ús privatiu i de la part proporcional dels espais d'ús compartit ha de ser, com a mínim, igual a la superfície mínima establerta per la normativa d'habitabilitat per als habitatges complets. És a dir, els habitatges tindran com a mínim 36 m², dels quals, un mínim de 24 m² hauran de ser d'espai privatiu i un mínim de 6 m² hauran de ser espais compartits.
- Quan ocupen la totalitat d'un edifici, aquest edifici no es pot dividir en propietat horitzontal.

Per tant, segons la Llei del dret a l'habitatge 18/2007, podem aplicar la tipologia d'allotjaments amb espais comuns complementaris a les cooperatives d'habitatge.

¹ "Tots els habitatges han de constar, com a mínim, d'una estança o sala d'estar menjador, una cambra higiènica i un equip de cuina; i tenir una superfície útil interior no inferior a 36 m²"

² Gencat, DECRET LLEI 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer, 2023
<https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=888746>

³ Gencat, LLEI 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge
<https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=473076>

D'aquesta manera aconseguim, com s'ha comentat, que els projectes puguin formar-se a partir de grups de més persones, que les obres siguin més assequibles per cada unitat de convivència i que puguin encaixar-hi els tipus de projectes on el grup vol espais compartits però també té la necessitat d'espais privatis, diferents cuines privades i també diferents comptadors.

05.1 Format comunal: un sol habitatge en l'immoble

En aquest cas, tindrem una sola propietat on totes les persones residents compartiran els espais comuns com la cuina, la sala, etc. i tots aquells espais que es desitgin; i cada unitat de convivència tindrà espais privatis que en cap cas seran mai habitatges complets. Per tant, els projectes de cooperativa d'habitatge que s'alineen en aquest model tenen la voluntat de compartir un alt grau de convivència. La característica bàsica d'aquest model és que en cap cas tindrem més d'un habitatge complet.

Segons l'Apartat 3. Requisits d'habitabilitat exigibles als habitatges del Decret 141/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat,¹ podem determinar que un programa complet d'habitatge és aquell que té com a mínim una estança o sala menjador, una cuina i un bany.

Exemple de tipus de projecte: Cooperativa d'habitatge en cessió d'ús i de propietat col·lectiva en un mas d'uns 250 m². Un grup format per 3 UC (unitats de convivència) reformen un mas per anar-hi a viure. La propietat és col·lectiva i no hi ha divisió horitzontal. Cadascuna té la seva habitació privada, els banys són compartits i comparteixen cuina, sala d'estar, menjador, rentador, un petit porxo i les instal·lacions comunitàries: han posat plaques solars per generar electricitat i una caldera de biomassa per escalfar-se a l'hivern utilitzant la llenya del bosc de la propietat que gestionen. També cuiden un hort entre totes.

Tot i que l'ús d'AECC s'entén que està inclòs dins l'ús genèric d'habitatge, alguns planejaments urbanístics defineixen l'ús d'habitatge d'acord amb un subtipus: unifamiliar, plurifamiliar, bifamiliar, etc. Aquesta concreció és contraproductiva per a poder realitzar un ús d'AECC ja que, si aquest subtipus d'habitatge no queda especificat igual que els altres en la normativa, es pot interpretar que queda exclòs.

Exemple: Cooperativa d'habitatge en cessió d'ús i de propietat col·lectiva en un mas d'uns 350 m² que també té una pallissa de 50 m². El grup està format per un grup de 4 UC (unitats de convivència) que decideixen comprar la propietat, rehabilitar-la i distribuir-la, respectant el patrimoni de la masia, en 3 apartaments i espais comuns dins la masia, i un quart apartament a la pallissa. La propietat és col·lectiva i no hi ha divisió horitzontal. Cadascú té el seu apartament complet de 65 m², amb una petita cuina-sala d'estar-menjador, dues habitacions i bany, a més de gaudir dels espais compartits: una cuina totalment equipada, rebost, sala d'estar, espai de treball i rentador de forma comunitària. Han posat plaques solars per generar electricitat i una caldera de biomassa per escalfar-se a l'hivern utilitzant la llenya del bosc de la propietat que gestionen; ara bé, cadascú, al seu apartament, hi té un comptador. També cuiden un hortet entre totes.

Divisió horitzontal: permet diversos habitatges en el mateix immoble

Com hem comentat, la Llei d'Urbanisme 1/2010¹ contempla que, en casos de masies grans o complexos de masies i edificacions històriques, la propietat es pugui dividir en diferents habitatges (divisió horitzontal) si el planejament d'ordenació municipal o el Catàleg de masies i cases rurals ho contemplen, sense necessitat que especifiqui l'ús d'allotjaments amb espais comuns complementaris.

En aquest cas, la implementació d'una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús es podria realitzar mantenint les diferents propietats sota la mateixa entitat jurídica i establint el mateix nombre de cèdules d'habitabilitat, cuines i comptadors com nombre d'habitatges es permetin.

Exemple: Cooperativa d'habitatge en cessió d'ús de propietat col·lectiva en un mas de 800 m². El grup està format per 4 UC (unitats de convivència) que compren l'immoble i el redistribueixen, tot respectant el patrimoni de la masia, en 4 habitatges. La propietat és col·lectiva i hi ha divisió horitzontal. Cada unitat té el seu habitatge complet de 150 m², amb sala d'estar-cuina-menjador, rebost, dos banys i tres habitacions. Els espais comunaris són un traster per deixar bicis, un taller i la sala d'instal·lacions, a més dels espais exteriors. En aquest cas, si haguessin sigut 5 unitats de convivència, igualment només s'haurien pogut fer 4 habitatges, ja que així ho determina la normativa del Catàleg de Masies. A nivell d'instal·lacions, han posat plaques solars i col·lectors solars per generar electricitat i aigua calenta sanitària. Cada pis té la seva caldera de biomassa per escalfar-se a l'hivern utilitzant la llenya del bosc de la mateixa propietat. També tenen un hort compartit i un obrador on fan pa.

Altres factors

Per altra banda, independentment de l'encaix jurídic de la cooperativa d'habitatge en cessió d'ús en funció dels usos permesos, s'ha de tenir en compte que les actuacions que es poden fer a l'hora de rehabilitar una masia també estan regulades per mantenir la tipologia edificatòria, així que no sempre es podrà fer tot allò que es voldria a nivell arquitectònic. A més a més, es poden trobar amb masies catalogades o amb especial protecció (sigui en el seu conjunt o en algun element concret de l'edificació), que, per tant, caldrà preservar i/o adaptar segons aprovació i avaluació dels tècnics municipals i la Comissió Territorial d'Urbanisme.

¹ Gencat, DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, 2023
<https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=546114>

A continuació veurem quins són els passos per decidir si un immoble ubicat en Sòl No Urbanitzable és òptim o no per fer-hi una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús.

05.1 Pas 1: Definir el grau de convivència i revisar l'ús de l'immoble

Atesos els punts que hem comentat a l'apartat anterior, serà de vital importància definir quin és el grau de convivència que volem pel nostre projecte d'habitatge per tal de buscar propietats que s'adeqüin al nostre projecte.

El primer pas és definir el tipus de projecte i grau de convivència que el grup vol iniciar, és a dir, determinar el grau d'intimitat i/o privacitat dels espais, així com si s'estableix una cuina principal compartida o cada unitat de convivència (o sigui, cada apartament) té la seva.

Com hem vist, quan es parla de les edificacions que es troben en Sòl No Urbanitzable, no totes les edificacions rurals permeten allotjar tots els graus de convivència i, per tant, s'haurà de veure si el model de convivència que es té presentençaixa amb el lloc escollit.

Si el que es vol és compartir tots els espais (format comunal), n'hi ha prou amb què a la masia s'hi permeti l'ús d'habitatge (ús que quasi sempre serà admès); en canvi, si el que es vol és que cada unitat tingui un apartament complet (de dimensions inferiors dels mínims que ens demana el catàleg fent divisió horitzontal) i, a més a més, compartir certs espais, es necessita que la normativa del planejament urbanístic vigent (POUM i Catàleg de Masies) especifiqui l'ús d'allotjaments amb espais comuns compartits (AECC) dins de l'ús general d'habitatge. Per contra, si l'habitatge ho permet i el que es vol és que cada membre de la cooperativa tingui un habitatge independent amb la possibilitat, o no, de tenir espais comuns compartits, s'optaria per un habitatge que permeti la divisió horitzontal o que ja estigui dividit en habitatges independents i una "escala de veïnes".

En el quadre següent s'hi exposen uns exemples de l'aplicació dels diferents models de convivència que es poden escollir:

Taula comparativa entre models de convivència en projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús

Convivència tipus	Comunal	Apartaments privats amb espais comuns	Diferents habitatges (amb divisió horitzontal)
Ús legal permès	<p>Habitatge: un.</p>	<p>Allotjaments amb espais comuns compartits (AECC) - subús dins d'habitatge.</p>	<p>Habitatge: diversos, s'hi permet la divisió horitzontal.</p>
Descripció de projecte	<p>Permet una cooperativa organitzada entorn una cuina compartida, espais comuns, banys i habitacions privades per a cada unitat de convivència, a més dels espais lliures exteriors que es poden destinar a hort, etc. Les instal·lacions són compartides i només hi ha un sol comptador i una sola cèdula d'habitabilitat.</p>	<p>Permet la realització d'una cooperativa organitzada en apartaments complets privats (habitació/ns, sala, cuina i bany) amb la combinació d'espais compartits com poden ser sales d'estar, sala de treball, sala de jocs, habitació de convidats, biblioteca, taller de bicis, etc., a més dels espais lliures exteriors. Normalment, les instal·lacions són col·lectives amb comptadors individuals per a cada allotjament.</p>	<p>Permet una cooperativa organitzada en diferents habitatges complets (habitacions, sala, cuina, banys, etc.) amb la possibilitat de combinar-hi, o no, espais comuns. Les instal·lacions es poden col·lectivitzar per reduir despeses amb comptadors individuals per a cada habitatge.</p>

Taula comparativa entre models de convivència en projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús

Convivència tipus	Comunal	Apartaments privats amb espais comuns	Diferents habitatges (amb divisió horitzontal)
Per a qui pot encaixar	Habitatge: un.	Allotjaments amb espais comuns compartits (AECC) - subús dins d'habitatge.	Habitatge: diversos, s'hi permet la divisió horitzontal.
Tipologia d'habitatge	Masia o masia amb volums secundaris (pallissa, molí, cabanya, paller, etc.).	Masia o masia amb volums secundaris (pallissa, molí, cabanya, paller, etc.) distribuïda en apartaments + espais compartits.	Masia o masia amb volums secundaris (pallissa, molí, cabanya, paller, etc.) dividida en diferents habitatges, amb o sense espais compartits.
Espais privatis	Habitació (dormitori o dormitori més algun altre espai complementari com pot ser un estudi; però mai un habitatge complet).	Apartament complet.	Habitatge complet.

Taula comparativa entre models de convivència en projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús

Convivència tipus	Comunal	Apartaments privats amb espais comuns	Diferents habitatges (amb divisió horitzontal)
Cuina	Cuina compartida.	Una cuina per apartament i es pot decidir que part dels espais comuns sigui una cuina compartida.	Una cuina per habitatge i es pot decidir que hi hagi espais comuns amb una altra cuina compartida.
Espais comuns	Sí.	Sí.	Sí.
Propietat	Col·lectiva, cooperativa com a propietària. Opció compra: la cooperativa compra la propietat. Opció cessió: amb un contracte de dret a superfície (fins a un màxim de 99 anys) a canvi d'un cànon i/o acord de rehabilitació i manteniment d'un immoble per part de la cooperativa.	Col·lectiva, cooperativa com a propietària. Opció compra: la cooperativa compra la propietat. Opció cessió: amb un contracte de dret a superfície (fins a un màxim de 99 anys) a canvi d'un cànon i/o acord de rehabilitació i manteniment d'un immoble per part de la cooperativa.	Col·lectiva, cooperativa com a propietària de cadascun dels habitatges. Opció compra: la cooperativa compra tots els habitatges de la finca. Opció cessió: amb un contracte de dret a superfície (fins a un màxim de 99 anys) a canvi d'un cànon i/o acord de reforma de l'immoble per part de la cooperativa.

Taula comparativa entre models de convivència en projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús

Convivència tipus	Comunal	Apartaments privats amb espais comuns	Diferents habitatges (amb divisió horitzontal)
Tipus de promoció	Privada o publico/privada si el patrimoni és de l'administració.	Privada o publico/privada si el patrimoni és de l'administració.	Privada o publico/privada si el patrimoni és de l'administració.
Divisió de la propietat	No permet la divisió horitzontal de la propietat.	No permet la divisió horitzontal de la propietat.	Existeix divisió horitzontal. *Per mantenir el model, cal que en aquests casos els diferents habitatges siguin propietat de la cooperativa, i no de cadascuna de les unitats de convivència que hi viuen.
Dret per viure-hi	Contracte de cessió d'ús (entre la cooperativa i els seus socis).	Contracte de cessió d'ús (entre la cooperativa i els seus socis).	Contracte de cessió d'ús (entre la cooperativa i els seus socis).

Taula comparativa entre models de convivència en projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús

Convivència tipus	Comunal	Apartaments privats amb espais comuns	Diferents habitatges (amb divisió horitzontal)
Cèdula d'habitabilitat	Una en total.	Una per allotjament.	Una per habitatge.
Comptadors	Únics i/o autosuficiència energètica.	Un per allotjament i/o autosuficiència energètica.	Un per apartament i/o autosuficiència energètica.
Exemple	Cooperativa Cal Turrós (Garrotxa). ¹	Can Carner Cooperativa (Vallès Occidental). ²	Envall Cooperativa (Pallars Jussà) ¹ (no es troba en SNU). ³

Taula 02. Taula comparativa entre models de convivència en projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.

¹ Per a més informació sobre el projecte veure el capítol 7.1.

² Per a més informació sobre el projecte veure el capítol 7.2.

³ Per a més informació sobre el projecte veure el capítol 7.3.

05.2 Pas 2: Valorar quines actuacions podem fer en cada cas

Com hem vist, la normativa municipal determina quin grau de convivència permet la propietat. Per poder determinar les actuacions que es permetran o no en un edifici en concret, cal que es busqui en quina tipologia es classifica l'edifici on volem implementar una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús. Aquest aspecte es troba definit al Catàleg de Masies i/o al POUM¹ (o Normes Subsidiàries si no hi ha POUM o Catàleg aprovat).

En el cas de les edificacions que es troben dins del Catàleg de Masies, per establir un "ús habitatge" (sempre que sigui un ús permès en aquella construcció), si ens cenyim a les actuacions que permet la normativa municipal, la potestat per donar la llicència d'obres recau en el mateix ajuntament. En canvi, si es vol fer alguna actuació no contemplada en el catàleg o el POUM (per exemple: ampliar

més del que determina el Catàleg de Masies), l'expedient haurà de ser revisat també per la Comissió Territorial d'Urbanisme.

En municipis on se situen construccions industrials en SNU, per exemple el cas d'una fàbrica abandonada, aquesta no sortirà al Catàleg de Masies però si és d'interès sortirà en el Pla especial de patrimoni del municipi (si en té) o bé en el Catàleg d'edificacions en SNU. En municipis on la normativa es regeix per les NNSS, les construccions industrials en SNU podrien estar llistades i regulada la seva intervenció en la mateixa NNSS. En aquest cas, qualsevol intervenció requerirà de la redacció (a més a més del projecte arquitectònic) d'un PAE (Pla d'Actuació Especial).

Per saber de quins volums consta un conjunt edificat, i amb això considerar les seves possibilitats, s'haurà de mirar la fitxa del catàleg, on s'hi trobarà un esquema de cada masia amb els seus volums adjacents. A l'annex 3, es pot consultar l'estructura d'una fitxa tipus del catàleg de masies i un esquema de com saber si un volum és considerat principal o secundari. Aquesta distinció és important per després poder saber quines intervencions podem fer a cada volum.

A partir d'aquesta classificació, caldrà veure quines són les actuacions que es permeten en cadascuna de les tipologies; haurem d'estudiar la normativa d'aplicació.

Les tipologies edificatòries que normalment s'estableixen en els catàlegs de masies són:

EDIFICACIONS HISTÒRIQUES I TRADICIONALS I ELS SEUS ANNEXOS

ALTRES CONSTRUCCIONS NO HISTÒRIQUES

Conjunts edificatoris on hi trobem sempre una edificació principal, acompanyada, en alguns casos, d'annexos o construccions complementàries.

Edificacions no històriques, posteriors a 1950, que no compten amb sistemes constructius tradicionals i que tenen ús i funcionament independent en si mateix.

EDIFICACIONS PRINCIPALS¹

CONSTRUCCIONS ANNEXES²

Construccions anteriors a 1950 i amb sistemes constructius i materials que formen part de l'arquitectura tradicional catalana.

- a) Masia
- b) Casa rural
- c) Ruïna

a) Construccions històriques, anteriors a 1950 i amb sistemes constructius i materials que formen part de l'arquitectura tradicional catalana.

b) Construccions no històriques, posteriors a 1950 que no compten amb sistemes tradicionals.

(* Conèixer si s'han implantat legalment³ → queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en SNU.⁴

- a) Les explotacions ramaderes en desús.
- b) Els xalets implantats legalment.

(* Conèixer si s'han implantat legalment → queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en SNU.

Taula 03. Taula de tipologies edificatòries que s'estableixen als Catàlegs de Masies i Cases rurals (o classificació equivalent)

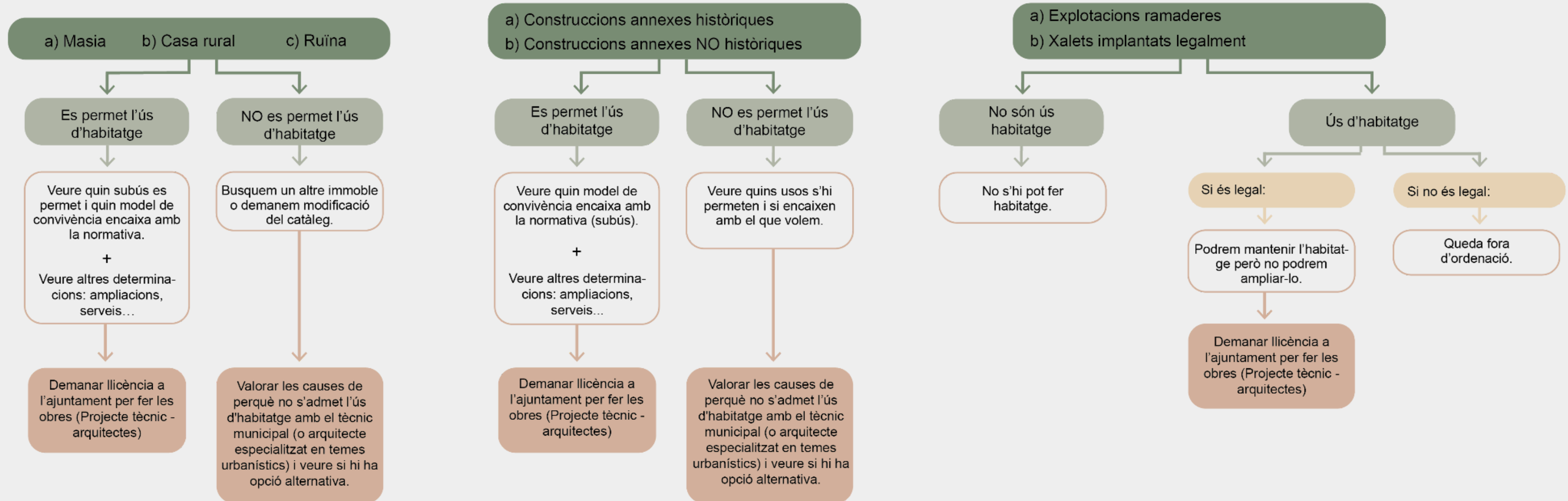
¹ Edificacions principals: són edificacions principals els volums principals que conformen les masies. En molts casos, en els catàlegs trobarem aquests edificis definits com a "Volum Principal (VP)".

² També definits com a "Volums secundaris (VS)". Solen ser les pallisses, les cabanyes... i altres edificacions annexes al cos principal de la casa. S'hi solen admetre usos auxiliars a l'habitatge, com ara: espai per a trobades, espai de joc, taller de bicicletes per ús propi, etc.

³ Per saber si una edificació és legal, caldrà demanar al propietari si conserva la llicència d'obres. Si no la té, intentar sol·licitar-ho a l'Ajuntament, i veure si conserven l'arxiu.

⁴ Si l'edificació està implantada il·legalment, no s'hi admetrà l'ús habitatge. A més, l'administració local pot requerir el seu enderroc.

Estudi de normativa



Esquema 01. Taula de tipologies edificatòries que s'estableixen al Catàleg de Masies i Cases rurals

Què faig si la masia que estic mirant no surt al Catàleg de Masies?

En el cas que l'edificació o ruïna on s'està valorant fer un projecte d'habitatge cooperatiu no surti al Catàleg de Masies, entendrem que és perquè no està permesa la seva reconstrucció. Això pot ser per diversos motius, per exemple: perquè aquella edificació en concret s'ha considerat que no té prou entitat (ruïna en un estat de degradació molt avançat); perquè es troba en un lloc molt remot i, per tant, es considera que preval el valor natural de l'entorn; o altres motius. Tot i això, existeix el dret de demanar una modificació del Catàleg de Masies i Cases rurals perquè s'hi inclogui aquella edificació o ruïna. Ara bé, és un procés complex que cal que redactin professionals adients, i la seva tramitació es pot allargar molts mesos. A més, s'està exposat que es denegui la petició.

Què faig si el municipi on s'ubica la masia no té el Catàleg de Masies redactat?

També ens podem trobar que el municipi on s'estan mirant les edificacions no tingui Catàleg de Masies. En aquest cas, caldrà cenyir-se al que digui el POUM o les NNSS.¹ Si en aquests documents no hi queden especificats els termes que regulen els usos i actuacions que es poden fer o no en l'edifici en concret, s'haurà de redactar un PAE (Pla d'Actuació Específica) i presentar-lo a l'ajuntament per tal que la Comissió Territorial d'Urbanisme l'aprovi ja que, en aquests casos, l'ajuntament no té potestat per atorgar la llicència d'obres.

Com ja hem vist, determinar quines actuacions i quins usos es permeten a les edificacions que es troben en Sòl No Urbanitzable no és feina fàcil, així que sempre es recomana que el grup s'assessori amb professionals abans de prendre cap decisió en una finca concreta.

05.3 Pas 3: Definir el nombre d'unitats de convivència

Si el que es vol és compartir tots els espais (format comunal), n'hi ha prou amb què a la masia s'hi permeti l'ús d'habitatge (ús que quasi sempre serà admès); en canvi, si el que es vol és que cada unitat tingui un apartament complet (de dimensions inferiors dels mínims que ens demana el catàleg fent divisió horitzontal) i, a més a més, compartir certs espais, es necessita que la normativa del planejament urbanístic vigent (POUM i Catàleg de Masies) especifiqui l'ús d'allotjaments amb espais comuns compartits (AECC) dins de l'ús general d'habitatge. Per contra, si l'habitatge ho permet i el que es vol és que cada membre de la cooperativa tingui un habitatge independent amb la possibilitat, o no, de tenir espais comuns compartits, s'optaria per un habitatge que permeti la divisió horitzontal o que ja estigui dividit en habitatges independents i una "escala de veïnes".

En el quadre següent s'hi exposen uns exemples de l'aplicació dels diferents models de convivència que es poden escollir:

¹ Normes Subsidiàries.

Taula comparativa per definir el nombre d'unitats de convivència (UC)

Convivència tipus	Comunal	Espais privats amb espais comuns (EC)	Diferents habitatges
Nombre d'unitats de convivència	El nombre d'UCs màxim serà el nombre d'habitacions de la masia, és a dir, 1 habitació = 1 UC.	<p>El nombre d'UCs = el nombre d'apartaments dins la masia, és a dir, 1 apartament = 1 UC.</p> <p>El nombre d'apartaments vindrà determinat pel Catàleg de Masies i/o pel POUM o NNSS, i pels mínims establerts pel Decret d'Habitabilitat 141/2012.¹</p>	<p>El nombre d'UCs = el nombre d'habitatges en els quals es pugui dividir la masia, és a dir, 1 habitatge = 1 UC.</p> <p>El nombre d'habitatges vindrà determinat pel Catàleg de Masies i/o pel POUM o NNSS, i pels mínims establerts pel Decret d'Habitabilitat 141/2012.</p>

¹ Gencat, Decret d'Habitabilitat 141/2012

Taula comparativa per definir el nombre d'unitats de convivència (UC)

Convivència tipus	Comunal	Espais privats amb espais comuns (EC)	Diferents habitatges
Superfícies	<p>Mínim de superfície establert pel Decret d'Habitabilitat 141/2012 (establint un mínim d'una estança de 6 m² en la qual s'hi pugui inscriure un quadrat de 2,60 m de costat i la resta d'habitacions de 2,00 m de costat, veure normativa per més detalls) i/o l'establert per les ordenances municipals en SNU.</p>	<p>Mínim de superfície establert pel Decret d'Habitabilitat 141/2012 i Decret Llei 50/2020.¹ que regula els EC (establint que l'espai privat ha de tenir una superfície útil interior no inferior a 24 m² i els espais comuns complementaris una superfície útil no inferior a 6 m² per allotjament, si bé, en cap cas, el sumatori d'ambdues superfícies útils no pot ser inferior a 36 m²; s'hi ha de poder inscriure un cercle de 2,45 m de diàmetre), i/o l'establert per les ordenances municipals en SNU.</p> <p>Per altra banda, caldrà definir una proposta de distribució que respecti els valors històrics i arquitectònics del mas, ja que és un dels requisits per a l'aprovació del projecte per part de l'administració corresponent.</p>	<p>Mínim de superfície establert pel Decret d'Habitabilitat 141/2012 (establint com a referència en habitatges existents abans de l'11 d'agost del 1984, és de 20 m² de superfície útil.² Consultar excepcions per habitatges entre 15 i 20 m² de superfície útil) i/o l'establert per les ordenances municipals en SNU.</p> <p><small>1 Gencat, Decret Llei 50/2020 2 La superfície útil interior és la compresa dins el perímetre definit per la cara interna dels tancaments de cada espai habitable. Del còmput de superfície útil, en quedarà exclosa la superfície ocupada pels tancaments interiors de l'habitatge, siguin fixes o mòbils, pels elements estructurals i per les canalitzacions o conductes amb secció horitzontal superior a 0,01 m², així com les superfícies de les zones amb una alçada lliure inferior a 1,90 m i les superfícies de terrasses i altres elements exteriors.</small></p>

Taula comparativa per definir el nombre d'unitats de convivència (UC)

Convivència tipus	Comunal	Espais privats amb espais comuns (EC)	Diferents habitatges
Ocupació	<p>El Decret d'Habitabilitat 141/2012 regula l'ocupació (ràtio de persones per estança) per cada habitació en funció dels m², seguint aquest paràmetres:</p> <p>1 persona per habitació ≥ 5 m², 2 persones per habitació ≥ 8 m², 3 persones per habitació ≥ 12 m².</p>	<p>El Decret d'Habitabilitat 141/2012 regula l'ocupació (ràtio de persones per estança) per cada habitació en funció dels m², seguint aquest paràmetres:</p> <p>1 persona per habitació ≥ 5 m², 2 persones per habitació ≥ 8 m², 3 persones per habitació ≥ 12 m².</p>	<p>El Decret d'Habitabilitat 141/2012 regula l'ocupació (ràtio de persones per estança) per cada habitació en funció dels m², seguint aquest paràmetres:</p> <p>1 persona per habitació ≥ 5 m², 2 persones per habitació ≥ 8 m², 3 persones per habitació ≥ 12 m².</p>
Altres consideracions	<p>Les habitacions s'han d'independitzar i no podran contenir cap vàter, safareig o abocador, ni l'equip obligatori de cuina o de rentada de roba.</p> <p>Les habitacions hauran de disposar d'una obertura en façana a l'espai públic, pati d'illa o pati de parcel·la, directa o a través d'una galeria, de manera que entre 0,80 m i 2,00 m d'alçària tinguin, com a mínim, una superfície de 0,40 m².</p>	<p>Es d'aplicació l'annex 4 relatiu a les condicions d'habitabilitat dels habitatges resultants de les intervencions de rehabilitació o gran rehabilitació d'edifici existent i l'article 6 relatiu als principis generals de les intervencions de rehabilitació o gran rehabilitació d'edificis existents que es destinen a l'ús d'habitatge.</p>	<p>Tots els habitatges usats o preexistents abans de l'11 d'agost del 1984 han d'estar compostos, com a mínim, per una sala, una cambra higiènica i un equip de cuina.</p>

Taula 04. Taula comparativa per definir el nombre d'unitats de convivència (UC)

06. Agents i accions a seguir per crear cooperatives d'habitatge en entorns rurals: grups i propietaris/es

Tot i que en els últims anys les cooperatives d'habitatge hagin vist replicat el model a Catalunya, encara és una alternativa d'accés a l'habitatge molt incipient i desconeguda per a moltes, sobretot en el món rural. Per aquest motiu, és necessari que tots els agents civils (grups i propietaris/es) involucrats en el procés facin les accions pertinents per poder contribuir, des de diferents àmbits, a agilitzar l'impuls de nous projectes de cooperatives d'habitatge en el món rural.

A continuació, es llisten les accions més rellevants que pot emprendre un grup per crear projectes de cooperatives d'habitatge, que es poden dividir bàsicament en dos àmbits: ser molt actius en la recerca de subvencions o ajudes, i crear i participar en xarxes de suport del projecte o entorn.

06.1 Els grups cooperatius. Accions que poden desenvolupar

A continuació, es llisten les accions més rellevants que pot emprendre un grup per crear projectes de cooperatives d'habitatge es poden dividir bàsicament en dos àmbits: Crear i participar en xarxes de suport del projecte o entorn i aconseguir finançament.

06.1.1 Activar la oferta i la demanda

Connectar amb l'ajuntament.

Connectar amb i participar en associacions del territori.

Connectar amb grups locals de col·laboració i/o intercanvi a les xarxes

06.1.2. Creació i participació en xarxes de suport

Recollir l'interès de grups o persones.

Impulsar la divulgació del model i de la seva experiència.

Col·laborar amb altres projectes i/o entitats de l'entorn.

Teixir xarxa i participar d'esdeveniments d'habitatge cooperatius (Tornalloms, visites guiades, trobada de comunitats...).

Participar en una entitat paraigües del cooperativisme d'habitatge com Fundació Emprius, Sostre Cívic, Fundació La Dinamo o Perviure.

06.1.3 Suport econòmic a la promoció mitjançant recerca de subvencions o ajudes al lloguer:

Pactar accés a crèdit amb entitats de l'economia solidària.

Buscar finançament i avals col·lectius.

Qualificar la promoció com Habitatge de Protecció Oficial.

Ser proactius en la recerca de subvencions que donen suport econòmic a la promoció.

Accedir a les ajudes al lloguer.

06.1.1 Activar l'oferta i la demanda

- Connectar amb l'ajuntament, per tal de donar a conèixer a l'administració el projecte cooperatiu. Els ajuntaments petits poden tenir la capacitat de connectar veïnes del poble propietàries amb immobles que poden ser susceptibles de venda o dret a superfície i/o amb altres veïnes que els pugui interessar un projecte cooperatiu.
- Connectar amb associacions del territori que puguin ajudar a donar veu al projecte per tal de trobar immobles o persones interessades a sumar-se al projecte. Per altra banda, sovint les associacions culturals, recreatives o educatives dels pobles són una porta d'entrada al teixit social existent.
- Connectar amb grups locals de col·laboració i/o intercanvi a les xarxes especialitzades en habitatge cooperatiu per expandir la veu sobre el projecte en grups de xat (tipus Whatsapp, Telegram, etc). Sigui per trobar gent que es pugui unir al projecte, immobles, o crear xarxa de suport i/o intercanvis.
- Crear xarxes socials o lloc web del projecte per donar a conèixer el projecte i poder teixir aliances amb altres grups que estiguin més avançats en el procés per tal de compartir aprenentatges. Podeu conèixer altres grups a partir del Llargavista Observatori de l'Habitatge Cooperatiu¹, o bé consultant els grups i projectes de convivència que aglutinen entitats com Sostre Cívica², La Dinamo³, Perviure⁴, o Emprius⁵.

06.1.2 Creació i participació en xarxes de suport

- Recollir l'interès de grups o persones, establint un procés clar per les persones interessades en un projecte i una responsable de projecte encarregat/da d'aquesta tasca.
- Impulsar la divulgació del model i de la seva experiència amb la col·laboració d'ens públics i/o associacions locals que puguin donar suport en la comunicació d'esdeveniments i/o cedint espais on poder dur a terme xerrades de divulgació del model i el projecte. Els esdeveniments en línia també poden ser molt efectius quan el públic al qual es vol arribar es troba distribuït en un territori extens.
- Col·laborar amb altres projectes i/o entitats de l'entorn per tal de crear aliances i sinergies que puguin beneficiar el teixit social, econòmic i cultural de la zona.
- Teixir xarxa i participar d'esdeveniments d'habitatge cooperatiu: A Catalunya hi ha moltes comunitats intencionals i treballen sovint en xarxa. Per visitar-les i conèixer-les podeu participar de les seves jornades de portes obertes i treball col·lectiu. Si el vostre projecte de comunitat també té un projecte polític més enllà de la pròpia convivència, podeu participar de la Trobada de comunitats que se celebra cada any a finals d'estiu on es coneixen desenes de comunitats, fan xarxa i comparteixen reptes interns
- Participació en una entitat paraigües del cooperativisme d'habitatge: Hi ha diverses entitats al territori que acompanyen i assessoren a comunitats de vida. Es pot buscar informació per veure quina seria la més adequada per a cada cas: Fundació Emprius, Sostre Cívica, Fundació La Dinamo, Perviure...

¹ Llargavista Observatori de l'Habitatge Cooperatiu, 2023 <https://llargavista.coop/>

² Sostre Cívica, 2023 <https://sostrecivic.coop/projectes/>

³ La Dinamo Fundació, 2023 <https://ladinamofundacio.org/projectes/>

⁴ Perviure, 2023 <https://perviure.org/project/>

⁵ Emprius, 2023 <https://emprius.cat/>

06.1.3 Suport econòmic en la promoció i convivència

- Pactar accés a crèdit amb entitats de l'economia solidària. Per tal d'engegar el nostre projecte sol ser necessari accedir a un préstec. Per fer-ho, disposem de cooperatives de crèdit (Coop57) i «banca ètica» (com Fiare Banca Ètica o Triodos) que a més de fer préstecs amb interessos per sota dels preus de mercat per a projectes socials, també poden assessorar i ajudar a encarar la viabilitat econòmica del projecte.
- Buscar finançament i avals col·lectius. Si es disposa d'un entorn proper que recolza i confia en el projecte es pot demanar que avali (de cara a demanar el crèdit) i també si volen fer crèdits a poc interès per tal de poder fer menys préstecs amb el banc.
- Qualificar la promoció d'habitatge de protecció oficial (HPO): aquesta mesura ajuda els grups a accedir a algunes ajudes, subvencions i/o bonificacions econòmiques. Es poden qualificar la totalitat dels habitatges o bé només unes unitats, sempre que aquests habitatges compleixin les característiques i condicions particulars establertes a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. A més, s'ha de tenir en compte que les persones que viuran en els habitatges qualificats de Protecció Oficial hauran de complir, també, els requisits per a ser sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial. L'organisme responsable d'aquest tràmit és el Departament de Territori i l'Agència Catalana de l'Habitatge.

- Ser proactives en la recerca de subvencions que donen suport econòmic a la promoció: tal com hem comentat en el punt anterior, si l'habitatge (la totalitat o una part) està qualificat de HPO, es tindrà el dret de demanar algunes subvencions i/o ajudes en la promoció, sempre que es compleixin la resta de requisits que es demanin en cada convocatòria. Les dues línies principals de subvencions són:

- Plan Estatal de Vivienda¹, si es tracta d'habitatges en sòl lliure qualificats de HPO per la promoció d'habitatge de nova construcció o provinents de gran rehabilitació, sempre que es qualifiquin d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer o cessió d'ús en règim general. Consta d'un import de 450 euros per metre quadrat de superfície útil d'habitatge, amb un màxim de 33.750 euros per habitatge i 1.000.000 d'euros per promoció. Cal veure la convocatòria de cada any per determinar requisits i imports exactes.
- HABITATCOOP². És una ajuda que, amb periodicitat anual, convoca el Departament de Treball en favor de les Cooperatives d'Habitatge en cessió d'ús i que ofereix la possibilitat de gaudir d'un import equivalent a 5.000 euros per Unitat de Convivència beneficiària (amb un topall màxim de 125.000 euros per projecte) per a la creació d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. De nou, cal veure les bases de la convocatòria per determinar condicions i imports exactes.

- Accedir a les ajudes al lloguer: les sòcies de les cooperatives d'habitatge tenen dret a demanar les ajudes pel pagament del lloguer que atorga la Generalitat de Catalunya (o altres organismes com els Consells Comarcals), sempre que es compleixin els requisits que es demanen a les bases de cada convocatòria. Caldrà estudiar, en cada cas, si es compleixen o no els requisits per a poder accedir-hi.

¹ Gobierno de España, Plan Estatal de acceso a la vivienda 2022-2025
<https://www.mitma.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/programas-de-ayudas-a-la-vivienda>

² Gencat, Ajuts a la promoció d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús (HABITATCOOP), 2023
<https://canalempresa.gencat.cat/ca/integraciodepartamentaltramit/tramit/PerTemes/Ajuts-destinats-a-la-promocio-de-les-cooperatives-dhabitatges-en-cessio-dus-HABITATCOOP>

06.1.3 Suport econòmic en la promoció i convivència

Més enllà dels agents fins ara descrits, l'agent clau en tot aquest circuit són les propietàries d'immobles. En la taula següent es llisten les accions que es considera que poden desenvolupar les propietàries d'immobles per tal de mobilitzar els seus habitatges a través de les cooperatives d'habitatges en cessió d'ús.

06.2.1 Activació de la demanda:

Informar l'ajuntament que es té la intenció de mobilitzar l'immoble que es té en propietat.

Contactar amb professionals del sector immobiliari per mobilitzar la propietat.

Publicitar-ho en Xarxes Socials (XXSS) especialitzades en habitatge cooperatiu.

Informar veïns i veïnes de la intenció de mobilitzar l'immoble.

Consultar el planejament urbanístic que afecta l'immoble.

No descartar opcions encara que l'immoble sigui una ruïna.

06.2.2 Transmissió de la propietat

Donació de l'immoble.

Cessió de l'immoble.

Venda de l'immoble.

06.2.3 Potencials penalitzacions econòmiques

Tributació de les masies en desús.

Taula 06. Taula d'accions que poden desenvolupar els propietaris per impulsar el model

06.2.1 Activar la demanda

- Informar l'ajuntament que es té la intenció de mobilitzar l'immoble que es té en propietat: tant si les persones propietàries volen vendre o cedir el seu immoble, és recomanable fer saber aquesta oportunitat a l'Ajuntament, ja que pot fer casar immobles amb grups interessats.
- Contactar amb professionals del sector immobiliari per mobilitzar la propietat: també es pot fer una recerca d'APIs que puguin estar al corrent dels projectes cooperatius i accelerar el procés de venda.
- Publicitar-ho en XXSS especialitzades en habitatge cooperatiu: fer córrer la veu en grups de XXSS dedicats a unir agents especialitzats en projectes cooperatius.
- Informar veïnes de la intenció de mobilitzar l'immoble: el boca-orella és clau als pobles.

- Consultar el planejament urbanístic que afecta l'immoble: consultar els usos permesos pel planejament urbanístic i valorar si algun pot atraure un projecte complementari que permeti fer viable la cooperativa.
- No descartar opcions encara que l'immoble sigui una ruïna: no descartar la reconstrucció d'una ruïna pel fet de ser-ho, ja que en alguns casos es permet la reconstrucció (consultar el Catàleg de Masies).

06.2.2 Transmissió de la propietat

- Donació d'un immoble: La donació d'un habitatge s'esdevé quan una persona decideix transferir una propietat immobiliària a una altra persona física o jurídica sense cap intercanvi monetari (ja sigui a un particular, una administració, una fundació, etc.). Un dels beneficis que comporten les donacions poden ser les rebaixes fiscals per la transmissió en funció de la naturalesa de l'entitat beneficiària. La transmissió de la titularitat sense contraprestació associada (i, per tant, una donació) en favor d'una entitat sense ànim de lucre beneficiària del règim fiscal establert a la Llei 49/2002 (com, per exemple, una Fundació), comporta, per una banda, la no tributació com a Guany Patrimonial a l'IRPF de la persona donant i, per altra banda, l'obtenció d'una deducció en l'IRPF d'aquesta persona (o en l'impost sobre Societats, si es tracta d'una persona jurídica) equivalent, com a mínim, al 35% del valor d'aquesta donació.

- Cal assenyalar, tanmateix, que la donació podrà ser de la totalitat de la propietat o, en cas alternatiu, de l'usdefruit durant un període de temps limitat (i que es consideri prou per a poder desenvolupar el projecte d'habitatge cooperatiu), de tal manera que el grup familiar de la persona donant podria recuperar la titularitat sobre l'immoble donat a la finalització d'aquest termini, i en unes condicions de manteniment millorades respecte de les inicials.
- Cessió d'un immoble: La cessió d'ús d'un immoble és una situació en la qual una persona o entitat (denominada "cedent") permet que una altra persona, entitat o administració pública (denominada "cessionària") faci servir l'immoble, però sense transferir la propietat. La part cessionària pot fer un contracte amb una tercera perquè la propietat esdevingui el seu domicili d'aquest. Aquest model té alguns avantatges com, per exemple, la temporalitat, ja que la propietària inicial recuperarà l'immoble un cop passat el període de cessió. A més, la propietària pot rebre una contraprestació per la cessió. Per tant, una propietària pot cedir un immoble a un grup d'habitatge cooperatiu per un període determinat (que pot anar fins als 99 anys¹) a canvi que aquest grup arregli l'immoble i hi visqui durant el temps que duri la cessió. Un cop acabat el termini pactat, l'immoble retorna a la propietària inicial.
- Venda d'un immoble: A través de la venda podem mobilitzar un habitatge que tenim en desús. Si el venem a l'administració o a una entitat jurídica com una cooperativa d'habitatge perquè hi desenvolupi un projecte de vida, estem contribuint a millorar l'estat d'aquell immoble, de l'entorn i de les persones que hi viuen.

¹ El Codi Civil de Catalunya, en vigor des del 2002, regula les cessions d'ús d'immobles des de l'article 579 al 586. Segons aquest codi, la durada màxima d'una cessió d'ús és de 99 anys. Aquesta disposició està establerta a l'article 579 del Codi Civil de Catalunya.

06.2.3 Potencials penalitzacions econòmiques

Més enllà dels agents fins ara descrits, l'agent clau en tot aquest circuit són les propietàries d'immobles. En la taula següent es llisten les accions que es considera que poden desenvolupar les propietàries d'immobles per tal de mobilitzar els seus habitatges a través de les cooperatives d'habitatges en cessió d'ús.

Per altra banda, les titulars de masies han de considerar els següents possibles efectes fiscals de la tinença improductiva d'aquests immobles:

- Tributació de les masies en desús.
 - Imputació de rendes immobiliàries a l'IRPF en el cas que la titular sigui una persona física resident a l'estat espanyol (en cas de no ser resident, existeix una figura tributària anàloga que impacta en l'impost sobre la renda de les Persones No residents) i que no obtingui cap mena de rendiment per a la seva cessió o arrendament. Aquesta imputació de rendes immobiliàries també opera en el cas que l'immoble sigui rústic i que la construcció no estigui afectada a cap mena d'activitat econòmica o agrària.
 - Aplicació de recàrrecs en l'IBI per habitatges en desús que, en virtut de l'establert a la Llei pel dret a l'Habitatge (Disposició Final Tercera) i a la Llei Reguladora d'Hisendes Locals (article 72), poden ser objecte d'imposició per part dels ajuntaments que els incloguin dins de les seves Ordenances fiscals municipals.

- Impost sobre els Actius No Productius de les persones jurídiques que constitueix un tribut, de caràcter autonòmic a Catalunya, i que grava la tinença, entre d'altres, de béns de naturalesa immobiliària no afectes a cap mena d'activitat econòmica.

A més, cal tenir en compte el que representa a nivell econòmic mantenir un immoble en desús. Mantenir una masia sense habitar representa un alt cost de manteniment o d'actualització del seu estat que, donades les característiques especials d'aquestes construccions, així com la seva antiguitat, cal considerar que poden ser significativament més elevats que els corresponents als edificis construïts sobre sòl urbà.

07. Casos d'èxit en el món rural català

La primera cooperativa en cessió d'ús que va aparèixer a Catalunya va ser Cal Cases¹, una comunitat a Santa Maria d'Oló (Barcelona) fundada el 2007 en plena bombolla immobiliària per un grup d'activistes inspirats en els models de propietat col·lectiva com el Andel² (model escandinau), Wohnprojekte³ (Alemanya) o FUCVAM⁴ (Uruguay).

En l'última dècada, a Catalunya, el model de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús s'ha vist replicat en diversos casos d'ús tant en nuclis urbans com en el món rural. A continuació presentem algunes referències per Sant Miquel de Campmajor en funció del tipus de projecte de convivència.

- **El Turrós⁵, Garrotxa (2020)**

El Turrós és un projecte d'habitatge cooperatiu a Sostre Cívic⁶. Està plantejat com un projecte residencial amb la voluntat de convertir-se en nexa entre iniciatives d'agroecologia i economia circular en el món rural.

Es tracta d'una finca rústica situada al municipi d'Argelaguer de 24 ha, de les quals 4 ha són de conreu i la resta de bosc, amb una masia principal i una antiga masoveria en runes, amb una superfície útil construïda de 880 m². El conjunt forma part del Catàleg de Masies i Cases rurals en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o rehabilitació.

Després de 3 anys buscant patrimoni, van tancar la compra i promoció de la cooperativa d'habitatge per 360.000€, perquè l'edificació principal només necessitava petites actuacions de rehabilitació. El capital social inicial aportat per cada persona és de 15.000€, i les quotes d'ús són d'uns 300€/mes.

L'habitatge consta d'un edifici de dues plantes, 9 habitacions d'ús privat i d'espais comuns: un rebedor, una cuina, una sala-menjador molt gran i 4 banys complets, a més del rentador i tota la planta baixa, que es farà servir com a magatzem, rebost i taller.

El projecte també impulsa la iniciativa "Eines Comunes", espai d'obradors col·lectius per a la creació d'una cooperativa de treball.

1 Cooperativa Cal Cases, 2023 <https://calcases.info/>

2 Fundació Bofill, Andel: el model escandinau d'accés a l'habitatge, 2023 <https://fundaciobofill.cat/publicacions/andel-el-model-escandinau-daccés-l'habitatge>

3 Wohnprojekte, 2023 <https://www.wohnprojekte-portal.de/>

4 Fundación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por la Ayuda Mutua, 2023 <https://www.fucvam.org.uy/>

5 Cooperativa El Turrós, 2023 <https://sostrecivic.coop/projectes/el-turros/>

6 Cooperativa Sostre Cívic, 2023 <https://sostrecivic.coop/>





imatge 07. Fotografia de Mas El Turrós. Font: <https://sostrecivic.coop/neix-el-turros-el-nostre-primer-projecte-rural-dhabitatge-cooperatiu/>

- **Mas Les Vinyes,1 Lluçanès (2013)**

Mas Les Vinyes és un projecte de comunitat intencional fundada el 2013 que gestiona a través d'una cooperativa de treball una finca de 25 ha al municipi de Sant Martí d'Albars, al Lluçanès (entre Vic i Berga). Hi conviuen 15 persones, 5 de les quals treballen a la cooperativa de treball produint amb agricultura regenerativa verdures, fruita, ous, carn de pollastre i xai, mel i altres elaborats per a la venda directa.

La comunitat gestiona una masia que, al llarg dels anys, s'ha anat reconstruint seguint criteris de bioconstrucció per poder acollir fins a 6 unitats de convivència, una zona d'acollida de grups i una cuina, menjador, sala d'estar, rebost, biblioteca, sala d'eines, etc. comunitaris. El projecte també acull espais per a persones voluntàries que fan estades per aprendre permacultura i agricultura regenerativa al mas a través del projecte europeu European Social Corps.

Són granja productiva i granja demostrativa. Ofereixen formacions en disseny en permacultura i agricultura regenerativa i assessoraments a altres finques. Des del 2018 fins el 2024 havien acollit prop d'un miler de persones entre formacions i visites





imatge 08. Mas Les Vinyes. Font: www.maslesvinyes.com

- **Fundació Emprius,¹ Catalunya (2022)**

És un projecte que agrupa diferents cooperatives d'habitatge de Catalunya en entorns rurals com Cal Cases, Can Parera, Can Tonal, La Tomassa i Mas Les Vinyes. L'objectiu de la Fundació és recuperar la cultura comunal (col·lectiva) rural basada en els principis de la vida al centre, la interdependència i l'ecodependència.

La seva principal línia d'acció és la gestió i custòdia del patrimoni, perquè sota el paraigua legal de Fundació s'assegura que les propietats (immoble i terres productives) adquirides per cooperatives d'habitatge no puguin tornar al mercat tradicional, de manera que es garanteix que aquests projectes formin part d'una xarxa alternativa d'habitatge a preu de cost, estable i més assequible que el mercat tradicional, a més d'assegurar que recursos naturals puguin tornar a ser gestionats i custodiats per col·lectius.

Alguns dels projectes que formen part de la Fundació tenen tipus de convivència comunal però no és un fet indispensable, ja que també trobem projectes com Mas Les Vinyes que disposen d'allotjaments privats i compartits.

¹ Fundació Emprius, 2023 <https://emprius.cat/>

07.2 Casos d'èxit en cooperatives d'allotjaments privats i compartits

Des de la recent aprovació del Decret Llei 50/2020, que incorpora la modalitat d'allotjaments amb espais comuns compartits (AECC), només es té constància del projecte de Can Carner (actualment en obres), implementant el model en sòl urbanitzable, i del projecte de La Tremolina que, tot i la seva condició rural, està situat en sòl urbà.

S'ha volgut incloure el projecte de La Tremolina perquè, tot i estar situat en sòl urbà, pot ser una referència i inspiració per projectes que es vulguin establir a Sant Miquel, ja que és un projecte de caràcter rural, situat en un micropoble, que rehabilita una antiga era amb l'objectiu de dinamitzar i crear espais socials i de treball per a tots els veïns i veïnes del poble.

- Can Carner¹, Vallès Occidental (2020)

La finca de Can Carner està situada a Castellar del Vallès i consta d'una finca que conté dues masies i terrenys agrícoles i forestals amb una superfície total de 9,5 hectàrees.

¹ Cooperativa Can Carner, 2023 <https://cancarner.coop/>

La masia, datada del s. XIII, és un bé catalogat en sòl no urbanitzable classificat com a patrimoni, i comprèn un ús d'habitatge, agrícola i ramader. Es tracta d'un conjunt edificatori format per la casa pairal, la casa dels masovers i cossos annexos, anomenat en la seva totalitat com a Masia de Can Carner.

La masia s'ha dividit en 12 espais privatis amb sala d'estar, cuina-office amb pica, 2-3 habitacions i bany; i espais compartits que consten de menjador, cuines, rebost comunitari, biblioteca, banys, sales de treball/estudi, sala d'estar comuna, sala de cures, bugaderia, ludoteca, tallers diversos i, també, horts i terrenys agrícoles.

A més, els espais comunitaris d'un dels annexos s'engloben dins la possibilitat de projectes socials i productius, vinculats a la reforma, que compten amb una sala polivalent per a 90 persones (auditori), espais socials per a associacions/cooperatives afins, espai museístic de peces agràries de Can Carner, espai compartit de treball, magatzems i banys.

La reforma incorpora mesures d'eficiència energètica i bioarquitectura per reduir la demanda energètica i els consums energètics. Totes les instal·lacions són col·lectives i s'ha tingut en compte la tria dels materials des d'un punt de vista de salut per tal de reduir la toxicitat i electromagnetisme dins de l'edifici.

A nivell econòmic, la quota inicial retornable és de 46.000€ per unitat de convivència, i 1.050€/mes que disminuiran després de 3 anys, des de l'inici de la convivència, pel retorn íntegre dels préstecs a través de títols participatius i un cop s'hagi tornat el préstec hipotecari al banc.





Imatge 09. Masies de Can Carner. Font: <https://twitter.com/CanCarner>

- **La Tremolina¹, Pallars Sobirà (2021)**

La Tremolina, al poble de Gerri de la Sal, és una cooperativa en cessió d'ús de cinc habitatges en 800 m² repartits en una antiga quadra de mules i un antic magatzem agrícola que durant dècades ha estat en desús. El projecte també compta amb un prat adjacent de 7.800 m² per fer-hi zona d'horta i fruiters per a l'autoconsum.

L'estructura de l'edifici, situada en sòl urbanitzable tot i la seva condició rural, es conserva en bon estat però cal fer-hi algunes actuacions de manteniment i reforma per convertir-lo en habitatges. Els integrants del projecte han apostat per la rehabilitació mitjançant estratègies d'eficiència energètica i sistemes d'arquitectura passiva.

Els habitatges privats són apartaments d'entre 65 i 90 m² i compten amb 1-3 habitacions, una cuina amb menjador i 1-2 lavabos, depenent de l'apartament. A més, el projecte compta amb espais comuns: menjador, cuina, un rebost de 65 m², biblioteca/oficina, rentador, lavabos, dues habitacions de convidades, taller i magatzem.

Al projecte també s'hi vol incorporar una sala polivalent, un obrador de pa i una cuina amb certificat sanitari. Aquests espais podrien ser utilitzats de forma puntual o continuada per desenvolupar activitats productives o formacions per tal d'afavorir l'assentament de petits negocis al municipi. L'objectiu de la cooperativa no és lucratiu (tal com s'estableix en els seus estatuts) sinó que pretén ser un actor més en l'aflorament de nous projectes en el seu entorn més immediat.

Cada unitat de convivència ha fet una aportació de 120.000 €, a actualitzar a final d'obra, ja que actualment el projecte es troba en la fase de rehabilitació de l'edifici. La cooperativa ha aconseguit fins al 50% del finançament a través de títols participatius².

¹ La Tremolina, 2023 <https://tremolinacoop.cat/>

² Els títols participatius són un finançament alternatiu als préstecs bancaris. Es fa mitjançant la firma d'un contracte mercantil privat entre la persona subscriptora i la cooperativa, pel qual la cooperativa posa a la venda 500 títols de 500 € cadascun i, passats 7 anys, en retornarà l'import del títol més una remuneració del 2% anual. D'aquesta manera aconsegueixen finançament més econòmic evitant els bancs tradicionals.





imatge 10. La Tremolina. Font: <https://tremolinacoop.cat/>

7.3 Casos d'èxit en cooperatives en divisió horitzontal

En aquest cas, no hi ha constància d'un projecte de cooperativa d'habitatge en sòl no urbanitzable i divisió horitzontal. Però sí que cal destacar, pel seu caràcter rural, el projecte de recuperació del veïnat d'Envall, al Pallars Jussà, a través d'una cooperativa d'habitatge.

- **Envall Cooperativa, Pallars Sobirà (2018)**¹

El projecte neix amb l'objectiu de revitalitzar, a nivell arquitectònic i socioeconòmic, el poble abandonat d'Envall, a la Vall Fosca (Pirineu), després de les experiències en el camp de la recuperació del patrimoni rural i dinamització d'activitats a través de l'associació ACD Envall Fosca.²

¹ Envall Cooperativa, 2023 <http://www.envallcooperativa.cat/>

² Associació Envall Fosca, 2023

<http://www.envallcooperativa.cat/ca/elpoble.cfm/ID/9861/CAT/associacio-envallfosca.htm>

Aquest poble està format per una quinzena d'edificacions en ruïna, situades en sòl urbanitzable, i diferents divisions horitzontals que actualment s'agrupen dins la mateixa entitat legal, la cooperativa d'habitatges en cessió d'ús, i de treball.

El projecte consta de 3 fases. En la primera fase, han consolidat i rehabilitat dos edificis (on viuen) i la Casa Bigodé com a espai formatiu, refugi per a 20 persones i centre de la cooperativa; també han adquirit pràcticament la totalitat dels solars del poble.

En les següents fases (2 i 3) es realitzarà la rehabilitació de 8 habitatges i tres locals per arribar a un total de 12 habitatges i fins a 2.700 m² habitables. Cada habitatge tindrà planta baixa, primera planta i sotacoberta, amb una superfície aproximada de 60 m² per planta (uns 120 m²) habitables en total. Per altra banda, en un dels locals previstos s'hi instal·larà una caldera comunitària de biomassa per a la calefacció i aigua calenta sanitària (ACS), que funcionarà com un district heating per a tots els habitatges previstos.

En aquest cas, les sòcies de la cooperativa gaudeixen d'un dret d'ús vitalici per viure en els habitatges que es podrà transmetre durant dues generacions.

La rehabilitació dels edificis s'està duent a terme seguint criteris de bioconstrucció i també l'arquitectura tradicional de la zona, reutilitzant recursos propis o de la zona.

Amb l'objectiu d'oxygenar l'urbanisme de la zona, no es recuperaran totes les edificacions en ruïnes del poble per, així, destinar àrees a places públiques que facin una funció social i ofereixin més llum i espai als habitatges.



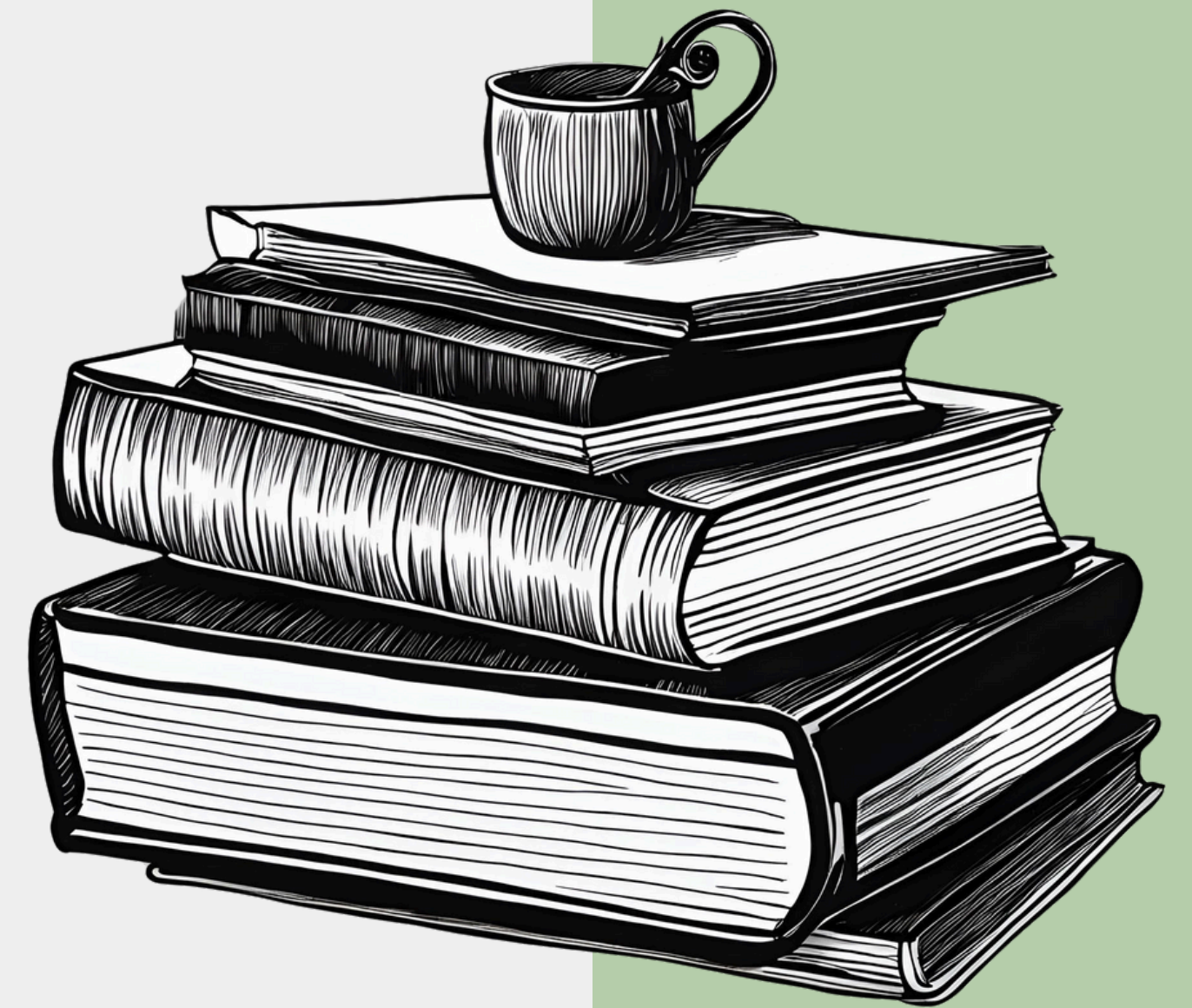


Imatge 11. Poble d'Envall. Font: <http://www.envallcooperativa.cat/>

B. Bibliografia



Les cooperatives d'habitatge mantenen la propietat fora del mercat especulatiu, adjudicant els habitatges a preu de cost i garantint estabilitat a llarg termini



Referències utilitzades per a la recerca i redacció de la guia.

Llibres

- Mansilla, Elba. 2021. Construïm habitatge per construir comunitat, Guia per a grups d'habitatge cooperatiu: recull d'experiències i caixa d'eines. Barcelona, Espanya. La Dinamo Fundació.
- Leafe Christian, Diana. 2011. Crear una vida juntos: herramientas prácticas para formar ecoaldeas y comunidades intencionales. Estat Espanyol, Cauac Editorial Nativa.
- ScottHanson, Chris & Kelly. 2005. The Cohousing Handbook: building a place for community. (el manual de la covivienda: construir un lugar para la comunidad). Canada, New Society Publishers.
- McCamant, Kate; Durrett, Charles; Hertzman, Ellen; 1998. Cohousing: A contemporary approach to housing ourselves (Covivienda: un enfoque contemporáneo al alojamiento). Estats Units d'Amèrica, Ten Speed Press.

Publicacions en línia

- Com crear un projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, Fundació La Dinamo. 2018
<https://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2018/03/DESPLEGABLE-web.pdf>
- Les claus de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, Sostre Cívic. 2017
https://sostrecivic.coop/wp-content/uploads/2019/07/biblio_5.pdf

- Guia Facilitem l'accés al sòl i edificis a cooperatives d'habitatge en cessió d'ús des de l'administració, Per viure Habitatge Col·lectiu. 2023
<https://perviure.org/wp-content/uploads/2023/12/b8472cc4-5f50-4051-a4a0-56ba51378e4e.pdf>
- L'impuls públic de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús als municipis, Fundació La Dinamo. 2023
<https://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2022/05/Impuls-public-habcoop-municipis.pdf>
- L'impuls públic de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús als municipis, Fundació La Dinamo. 2023
<https://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2022/05/Impuls-public-habcoop-municipis.pdf>
- Sobre el marc legal aconsellable per impulsar el model de cooperatives en règim d'ús. Fundació La Dinamo - Cristina R. Grau López. 2018
https://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2018/08/Sobre-el-marc-legal-aconsellable_La-Dinamo.pdf
- Guia pas a pas. Habitatge cooperatiu als mons rurals. Masies x viue, L'esberla, Disseny integral de projectes, Sostre Cívic, Voltes Cooperativa i Coop de mà. 2022
https://sostrecivic.coop/wp-content/uploads/2022/07/Baurta_Guia_220722.pdf

Publicacions jurídiques

- Agència de l'Habitatge de Catalunya, CIRCULAR NÚMERO 8 DE LA DIRECCIÓ DE QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ I REHABILITACIÓ DE L'HABITATGE, sobre les noves modalitats d'allotjament amb espais comuns complementaris establertes pel Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer, 2021.
https://habitatge.gencat.cat/web/.content/home/ambits_dactuacio/Cedules-habitabilitat/Circulars-informatives/Circular_informativa_8.pdf

C. Annexos



*Les cooperatives
d'habitatge revitalitzen el
patrimoni en desús i
impulsen la reactivació
social, econòmica i
cultural dels entorns rurals*



ANNEX 1. Apartats d'una fitxa del catàleg de masies i cases rurals

En zones rurals la regulació de les construccions existents en SNU es desenvolupa, en gran mesura, a partir del Catàleg de Masies i Cases rurals. Tot i així, també caldrà tenir en consideració, com a marc general, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (o en la seva absència les Normes Subsidiàries).

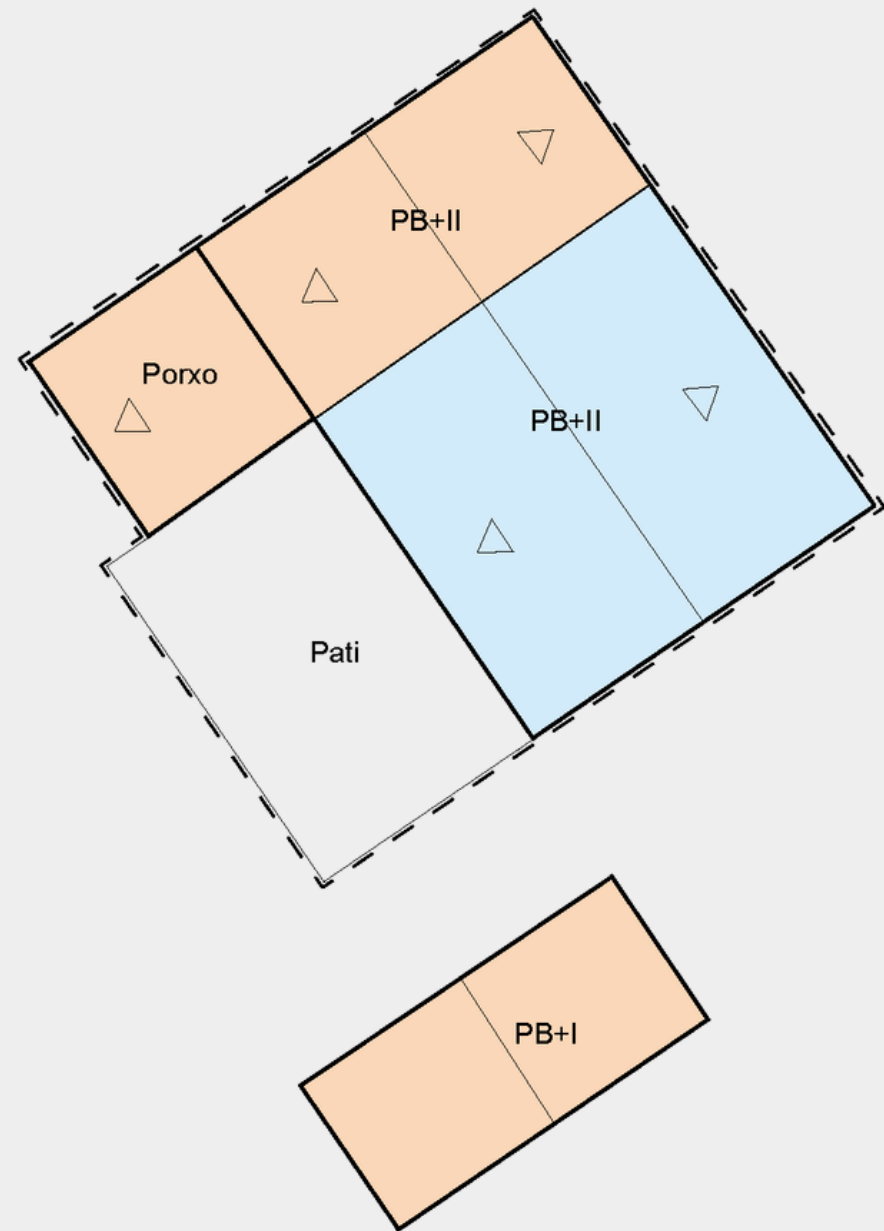
El Catàleg de Masies i Cases rurals consta de la normativa reguladora, és a dir, tots els articles que regulen les tipologies edificatòries, els usos permesos, si s'admet la divisió horitzontal i sota quins paràmetres, regulació d'ampliacions o noves construccions auxiliars, obertures, materials, si es permeten col·locar elements en façana o coberta (ex: plaques solars, etc); i per altra banda, consta també del llistat de fitxes corresponents a cada masia o casa rural on es pot especificar concretament regulacions més específiques que puguin afectar aquella finca en concret.

A continuació s'adjunta una fitxa tipus i es detalla un exemple sobre les volumetries edificatòries.

En l'apartat de "volumetria de l'edificació" és on podrem consultar quins volums són principals i quins secundaris. L'esquema que trobarem serà aproximadament així:

VOLUMETRIA

- VP
- VS
- Altres volums
- Conjunt històric



En aquest cas, veiem que tenim edificacions de dos tipus; el cos principal de la masia que és un volum principal, i els altres que són volums secundaris, que solen ser els porxos, pallisses, etc.; en definitiva, les edificacions annexes al cos principal.

Imatge 13. Esquema de la volumetria d'una hipotètica masia. Elaboració pròpia

PEU CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS DEL MUNICIPI DE Ajuntament de		JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER LA SEVA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ	
NOM DE L'EDIFICACIÓ		Codi:	XXXX
LOCALITZACIÓ I DADES CADASTRALS		DETERMINACIONS NORMATIVES	
Veïnat	Coordenades	Condicions d'ordenació	
Referència cadastral 1	Referència cadastral 2	Usos admesos	
DADES URBANÍSTIQUES:		Serveis	
Qualificació	Afectacions	Mesures de prevenció d'incendis forestals	
Protecció patrimoni	Pla Especial	Habitats de Catalunya	
Activitat vinculada	H.int.comunitari (HIC)	Interès natural (EIN)	
DADES MEDI AMBIENT		H.int.comunitari (HIC)	
DESCRIPCIÓ I SERVEIS		PLÀNOL DE SITUACIÓ	
Tipologia	Època de construcció	IMATGE 1	
Conservació	Riscos	IMATGE 2	
Façana	Coberta	IMATGE 3	
Accessibilitat	Aigua potable	IMATGE 4	
Electricitat	Sanejament	VOLUMETRIA DE L'EDIFICACIÓ	
Telefonía	Altres serveis	FOTOGRAFIA AÈREA	

ANNEX 2. Recomanacions per eficiència de recursos i/o autosuficiència energètica

Davant la crisi climàtica en què estem immerses, és clau pensar en conceptes com l'eficiència i/o autosuficiència energètica, i més en entorns rurals on sovint els subministraments no arriben als immobles. Tot i així, cal revisar les normatives per assegurar les accions que es permeten en SNU.

El primer pas serà revisar quins són els serveis que arriben a l'immoble. Al catàleg hi hauria de constar quines xarxes arriben a la propietat sempre es pot fer la consulta a l'ajuntament. Per altra banda, es recomana sempre fer una inspecció presencial a la propietat per estar-ne segures.

Si es valora l'opció de dur a terme obres a l'edificació, es recomana la contractació d'arquitectes especialistes en arquitectura passiva per poder incorporar mesures d'eficiència energètica ja des del disseny. A partir d'aquí, tant si hi ha modificació arquitectònica de l'immoble com si no, s'aconsella fer un estudi de la demanda energètica de l'edificació per poder escollir els sistemes de generació, transformació i emmagatzematge de l'energia més adequats per a cada cas concret.

En tot cas, a continuació s'esmenten alguns punts a tenir en compte, tot començant pels elements en relació a l'arquitectura passiva:

- Aïllaments
 - Díficilment ens trobarem amb immobles que compleixin els requisits d'aïllament que requereixen les normatives de construcció.
 - Cal recordar que, per més gruixudes que siguin les parets d'una masia, aquestes no assegurin els valors mínims d'aïllament tèrmic.
 - Serà recomanable aïllar murs i coberta per evitar o minimitzar les pèrdues energètiques. Si hem de prioritzar, sempre escollirem, primer, realitzar l'aïllament de la coberta que la de murs de pedra amb cert gruix.

- En rehabilitacions, haurem de complir amb els requisits mínims establerts per la normativa del CTE. En casos que ens trobem amb elements patrimonials o immobles catalogats com a patrimoni, la preservació del patrimoni preval a l'eficiència energètica. En tot cas caldrà consultar normativa.
 - En la mateixa línia, si s'han de restituir finestres, es col·locaran finestres amb trencament de pont tèrmic, ja que eviten fuites energètiques. Per altra banda, si existeix la possibilitat de fer modificacions en façana, es pot estudiar la captació solar a l'interior dels immobles per reduir la demanda energètica de forma passiva.
- Materials d'obra
 - Caldrà revisar normativa municipal, catàleg i/o altres normatives específiques que puguin afectar l'immoble, perquè regulen les intervencions admeses i els materials a utilitzar.
 - Cal tenir en compte que la voluntat de mantenir les masies i edificacions històriques en SNU respon a la conservació del seu valor patrimonial, històric, arquitectònic i paisatgístic. Per tant, totes les intervencions els hauran de respectar.
 - Per coherència arquitectònica, s'aconsella fer servir materials i tècniques de construcció tradicionals en la rehabilitació de les masies (morters de calç, ceràmica, pedra, fusta, etc.).
 - Pel que fa a la incorporació d'altres materials, s'aconsella, segons petjada ecològica, utilitzar materials lliures de tòxics i amb baix impacte en el seu cicle de vida (aïllament de suro, fusteries de fusta i no d'alumini, pintura a la calç, etc.).

Pel que fa als sistemes de generació, transformació i emmagatzematge de l'energia, a continuació s'esmenten alguns punts a tenir en compte:

- Generació d'energia: electricitat
 - Si no hi ha electricitat? → tradicionalment s'utilitzava un generador de gasoil.
 - Podem instal·lar plaques fotovoltaïques? → caldrà revisar la normativa municipal i de parc natural, si s'escau, per constatar si es permet i en quina posició (en teulada o directament a terra, etc.).
 - Podem instal·lar mini-aerogeneradors? → revisar la normativa municipal i/o de parc natural, si s'escau.
 - Si hi ha una font d'aigua en moviment propera, podem generar electricitat a través d'un microsistema hidroelèctric? → revisar la normativa municipal i de l'ACA.¹
 - Valorar si podem generar biogàs a través de la digestió anaeròbia de residus orgànics per cuinar i/o generar electricitat.

¹ Agència catalana de l'aigua

- Valorar si podem utilitzar combinació de fonts renovables, per exemple, combinar fonts solars, eòliques i/o altres fonts per proporcionar subministrament d'energia de forma consistent i fiable.
 - Valorar sistemes d'emmagatzematge de l'energia generada (bateries) i/o potencial aïllament de xarxes elèctriques.
- Generació d'energia tèrmica per ús: aigua calenta (bany, rentador, cuina)
 - Podem instal·lar col·lectors solars per a la producció d'aigua calenta a través de l'energia solar tèrmica → revisar la normativa municipal i/o de parc natural, si s'escau.
 - Valorar si convé generar aigua calenta a través de bomba de calor d'aigua (aerotèrmia).
 - Valorar si convé instal·lar una caldera de biomassa (de pèl·lets o llenya).
 - Valorar sistemes híbrids que combinin, per exemple, font solar i biomassa.
 - Normalment, per eficiència, es combinen sistemes que generin aigua calenta per banys, rentadora, cuina i també calefacció.
 - Generació d'energia tèrmica per ús: calefacció
 - Tradicionalment, les masies s'escalfaven amb llars de foc i brasers.
 - S'aconsella mantenir les llars de foc, o bé, transformar-les en llars de foc d'alt rendiment, ja que consumeixen menys matèria primera.
 - Si es disposa d'una explotació forestal, una caldera de biomassa per generar calefacció a la casa pot ser molt bona opció.
 - Valorar si podem fer servir els sistemes d'aerotèrmia per utilitzar l'aigua calenta per a la calefacció.
 - Gas d'origen fòssil per ús: calefacció, aigua calenta i/o cuinar
 - Molt difícilment trobarem instal·lacions de subministraments de gas en SNU → haurem de buscar alternatives per cuinar (electricitat o bombones de gas butà). Per a la generació d'energia cal considerar que no és una font renovable. A més a més, una nova directiva europea comportarà, de facto, l'eliminació de les calderes de gas d'origen fòssil (només tindrà sentit si es vol per cuinar).

- Aprofitament i accés a aigua
 - Normalment, les edificacions rurals disposen d'una font d'aigua (pou, riu, etc.).
 - Si no tenim un subministrament d'aigua de xarxa ni pou → consultar amb l'ACA¹ si podem excavar-ne un.
 - Podem fer dipòsits d'aigua per recollir l'aigua de la pluja? → revisar la normativa municipal i/o de parc natural, si s'escau.
 - Podem fer una bassa en SNU? → revisar la normativa municipal i/o de parc natural, si s'escau.
- Sanejament i depuració d'aigües
 - En moltes ocasions ens podem trobar amb immobles que no disposen de xarxa de sanejament.
 - En la majoria dels casos, i segons normativa, haurem d'instal·lar una depuradora i una fossa sèptica a la propietat.
- Telecomunicacions
 - Si no arriben les telecomunicacions, es pot parlar amb la companyia, però generalment és la persona propietària qui s'haurà de fer càrrec dels costos de la instal·lació.
 - Pel que fa a internet, si no arriba el senyal, una de les solucions més factibles econòmicament i a nivell de temps és la subscripció a serveis wifi per satèl·lit a través d'un dispositiu portàtil.

