FACILITEM L'ACCÉS AL SÒL

Facilitar l'accés al sòl i edificis a cooperatives d'habitatge en cessió d'ús des de l'administració

UN LLOC PER VIURE

GUIA PRÀCTICA PER A ADMINISTRACIONS

Guia impulsada per celobert
ARQUITECTURA ENGINYERIA URBANISME

Amb la col·laboració de:

filalagulla · coop de mà consultoria economia social · HABITATGE COL·LECTIU PERVIURE

Redacció | Núria Colomé, Paula Martí, Helena Trias, Eduard Cabré, Raimon Soler
Col·laboracions | Isabel Ezpeleta, Eva Gundin, Sebastià Jornet, Artur Fornés, Antoni Font, Ivan Gallardo, Mireia Parera, Joana Gómez, Maria Josep Lázaro, Diego Carrillo, David Fernández, David Guàrdia

Disseny i maquetació | Júlia Valldolitx
Data de publicació | Març 2021

Reconeixement – No Comercial – Compartir Igual (by-nc-sa):
No es permet un ús comercial de l'obra original ni de les possibles obres derivades, la distribució de les quals s'ha de fer amb una llicència igual a la que regula l'obra original.

Aquest material ha estat elaborat en el marc del programa aracoop. Promogut pel Departament de Treball, Afers Socials i Famílies, i amb el finançament del Ministeri de Treball i Economia Social.

e/s economia social · Generalitat de Catalunya Departament de Treball, Afers Socials i Famílies · Ministerio de Trabajo y Economía Social · SEPE Servei Públic d'Ocupació Estatal

PRESENTACIÓ GUIA 1
INTRODUCCIÓ 4
TIPUS DE SÒL / CÀPSULA 1 17
MECANISMES D'ADJUDICACIÓ DEL SÒL I PATRIMONI / CÀPSULA 2 66
CRITERIS PER A LA CESSIÓ DE SÒL I PATRIMONI / CÀPSULA 3 100
MECANISMES PER FACILITAR L'ADQUISICIÓ DE SÒL I PATRIMONI / CÀPSULA 4 137
ANNEXOS 156

PRESENTACIÓ GUIA

Objectiu

L'objectiu d'aquesta guia és proporcionar eines a les administracions locals per a que puguin facilitar l'accés a sòl o edificis per part de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.

Les eines previstes es plantegen en dos sentits:

- → Es descriuen els mecanismes per cedir sòls públics per a la provisió d'habitatge assequible per part de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.
- → S'exposen els mecanismes disponibles per facilitar l'accés a sòl i patrimoni privat mitjançant un suport públic no vinculat a sòls municipals.

Públic a qui s'adreça

La guia s'adreça a entitats públiques municipals o supramunicipals que vulguin impulsar la creació de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús al seu territori. En concret, està pensada per a que els equips municipals, tant tècnics com polítics, que tinguin interès en impulsar les cooperatives en cessió d'ús puguin aprofundir en els mecanismes disponibles i com dur-los a terme.

Contingut de la guia

El contingut de la guia s'estructura en 4 càpsules:

INTRODUCCIÓ
Se situa el context general i els passos previs que s'haurien de desenvolupar des de l'administració local abans de fer efectiu el suport públic a una cooperativa.

TIPUS DE SÒL
Es classifiquen els tipus de sòls segons la seva qualificació urbanística i com s'adequa cadascun d'ells a les característiques de les cooperatives en cessió d'ús.

MECANISMES D'ADJUDICACIÓ DE SÒL I PATRIMONI
Es descriuen els mecanismes que es poden utilitzar per cedir un sòl municipal a una cooperativa en cessió d'ús i els passos a seguir per realitzar l'adjudicació.

CRITERIS PER A LA CESSIÓ DE SÒL I PATRIMONI
Es plantegen els diferents criteris que es poden tenir en compte per oferir suport públic a una entitat que vulgui promoure una cooperativa en cessió d'ús.

MECANISMES PER FACILITAR L'ADQUISICIÓ DE SÒL I PATRIMONI
S'exposen les eines a l'abast de les administracions municipals per facilitar l'adquisició de sòl i patrimoni privat.

Complementàriament, s'incorporen una sèrie de **fitxes annexes** que resumeixen les característiques principals dels exemples estudiats. Aquestes fitxes incorporen les característiques dels projectes i dels grups motor que els promouen, així com una diagnosi dels aprenentatges més rellevants en el marc de la Guia.

- → Cal Paler Nou (Sostre Cívic)
- → Calonge (Sostre Cívic)
- → Can 70 (Sostre Cívic)
- → Concurs de l'Ajuntament de Manresa
- → Concurs IBAVI de cessió en dret de superfície de 5 solars públics
- → Concurs La Dinamo
- → La Borda
- → Martorell (Sostre Cívic)
- → Palafrugell (Sostre Cívic)
- → Princesa 49 (Sostre Cívic)
- → Quatre Camins (IMHAB)
- → Segon concurs IMHAB de cessió en dret de superfície de 3 solars municipals
- → Walden XXI (Sostre Cívic)

Autoria

La redacció i publicació de la present guia "Facilitar l'accés a sòl a cooperatives d'habitatge en cessió d'ús" s'emmarca dins el projecte Singulars: "ACCÉS AL SÒL PER A LES COOPERATIVES D'HABITATGE" impulsat i coordinat per les cooperatives Celobert i Perviure, amb el suport de les cooperatives Filalagulla, Jamgo i Coopdemà.

Aquesta guia ha estat redactada per la cooperativa Celobert amb el suport del jurista Raimon Soler i Renobell.

Volem agrair especialment l'assessorament i revisió d'Isabel Ezpeleta (Gerència de Serveis d'Habitatge i Activitats, de la Diputació de Barcelona) i Eva Gundin (Direcció de Promoció d'Habitatge de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya) pel que fa a la càpsula 1, especialment en relació a l'encaix dels allotjaments dotacionals. També el suport de la Joana Gómez a la càpsula 4.

També volem agrair la col·laboració de Sostre Cívic i la Fundació La Dinamo en la delimitació dels objectius de la pròpia guia i en la revisió de les fitxes relatives als diferents projectes en que han treballat. Així com l'assessorament d'Artur Fornés i Ivan Gallardo en diferents temes vinculats als concursos públics per a la promoció de sòl. Finalment, volem agrair a les integrants de la Sectorial d'Habitatge cooperatiu de la XES la seva participació en el taller realitzat per treballar els criteris establerts a la *Càpsula 3*.

Referències

Com a punt de partida s'han utilitzat diferents guies publicades els darrers anys, també emmarcades en projectes singulars com són:

- → **Les claus de l'habitatge cooperatiu.**
  Sostre Cívic SCCL i Celobert SCCL, 2017
- → **Cohabitatge amb cures i atenció a les persones.**
  Perviure SCCL, Fil a l'agulla SCCL i Celobert SCCL, 2019
- → **Impuls de les cooperatives d'usuàries d'habitatge.**
  Fundació La Dinamo i LaCol SCCL, 2019

INTRODUCCIÓ

1 CONTEXT I ANTECEDENTS 6

1.1 LA POLÍTICA D'HABITATGE DES DE L'ADMINISTRACIÓ LOCAL — 6

1.1.1 MARC LEGAL — 6

1.2 COOPERATIVES D'HABITATGE EN CESSIÓ D'ÚS — 8

1.2.1 INTERÈS PÚBLIC — 8

1.2.2 CARACTERÍSTIQUES DEL MODEL DE CESSIÓ D'ÚS — 9

1.3 SITUACIÓ ACTUAL A CATALUNYA — 11

1.3.1 AGENTS I PROJECTES EXISTENTS — 11

1.3.2 EL PAPER DE L'ADMINISTRACIÓ — 11

1.4 MECANISMES PER FOMENTAR L'HABITATGE COOPERATIU — 12

2 CONDICIONS PER MOBILITZAR SÒL 13

2.1 DEFINICIÓ DELS OBJECTIUS MUNICIPALS — 13

2.2 ESTABLIMENTS DELS AGENTS — 13

2.3 IDENTIFICACIÓ DE NECESSITATS — 14

2.4 IDENTIFICACIÓ DELS RECURSOS — 14

2.5 ESTUDI DE VIABILITAT DELS SÒLS — 14

2.6 ACTIVACIÓ DE LA DEMANDA — 15

3 CONCLUSIONS 16

1 CONTEXT I ANTECEDENTS

1.1 LA POLÍTICA D'HABITATGE DES DE L'ADMINISTRACIÓ LOCAL

Des de la crisi econòmica iniciada el 2008, les problemàtiques vinculades a l'habitatge s'han anat agreujant, excloent bona part de la població d'un dret bàsic com és disposar d'un habitatge digne on viure.

Les administracions locals han estat les encarregades de parar el cop i s'han vist obligades a donar resposta a aquesta problemàtica amb moltes dificultats i recursos insuficients. Aquest fet ha generat que en molts casos les mesures adoptades anessin exclusivament dirigides a donar resposta a les situacions d'emergència, sense poder actuar amb una mirada estratègica i establir accions que permetin oferir una millor resposta a mig i llarg termini.

En aquest sentit, el context actual obliga a combinar les dues línies d'acció. Per una banda, les necessàries per donar resposta a l'emergència habitacional actual, una problemàtica que s'arrossega des de fa més de 10 anys i que amb la crisi derivada de la pandèmia de la COVID-19 s'està veient incrementada. Per l'altra, es fa imprescindible implementar mecanismes que ajudin a prevenir les situacions d'emergència en un futur, donant suport a totes les persones que tenen dificultats per accedir o mantenir un habitatge de mercat.

Així doncs, la creació d'habitatge assequible, estable i permanent, esdevé una actuació prioritària, que hauria de facilitar l'accés a l'habitatge a tota la població.

Paral·lelament, la política d'habitatge local també hauria de donar resposta a altres necessitats vinculades a l'habitatge com són l'emancipació juvenil, l'envelliment de la població o la diversitat funcional. Així com a problemàtiques específiques de cada municipi o barri, com poden ser la segregació socioespacial, la gentrificació, el despoblament, la manca d'equipaments i serveis o els conflictes de convivència, entre d'altres.

Per poder donar resposta a totes les necessitats cal desenvolupar un seguit d'accions que es complementin entre elles, de la mateixa manera que al crear un parc d'habitatge assequible cal que aquest sigui divers i pugui donar resposta a diferents necessitats, atenent al màxim de persones segons els recursos disponibles.

Més enllà dels mecanismes per generar habitatge assequible, també és clau diversificar els agents encarregats de desenvolupar-los i gestionar-los. En aquest sentit, el paper dels models alternatius d'accés a l'habitatge com les cooperatives en cessió d'ús, la masoveria o les tinences intermèdies (propietat temporal i propietat compartida) poden ser elements importants de la política d'habitatge municipal. Aquesta guia es centra en l'encaix de les cooperatives en cessió d'us per facilitar la generació d'habitatge assequible i transformador.

1.1.1 MARC LEGAL

Llei del dret a l'habitatge

La principal llei que determina la política d'habitatge a Catalunya és la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LDH). Aquesta llei recull diferents aspectes rellevants vinculats a la promoció d'habitatge assequible i al model de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús:

- Les administracions locals tenen competències de promoció i gestió de l'habitatge de protecció pública (art. 8.1).
- S'estableix la finalitat de potenciar la participació de les cooperatives d'habitatges i de les entitats de caràcter social i assistencial en les polítiques d'habitatge, en actuacions de promoció, construcció, conservació, rehabilitació i renovació del parc d'habitatges i en tasques d'administració i gestió dels habitatges. En aquest sentit, es reconeix a les cooperatives d'habitatge la condició de promotors socials d'habitatges (art. 51.2).

- Els promotors socials han de conveniar amb la Generalitat les promocions d'habitatges amb protecció oficial i el sistema de finançament per a portar-les a terme; i amb l'Institut Català del Sòl l'obtenció del sòl necessari (art. 51.7). L'Agència de l'Habitatge de Catalunya també pot formalitzar convenis de col·laboració amb les societats cooperatives d'habitatges, per a concretar les modalitats de promoció i fer compatibles els criteris i els procediments d'adjudicació dels habitatges que estableixi el Govern (art. 102.7).
- Els habitatges promoguts en règim cooperatiu de cessió d'ús, si compleixen els requisits que fixa la normativa per als habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer, són considerats com aquests en els plans d'habitatge, sens perjudici que la dita normativa reconegui les diverses formes de cessió d'ús com a règim específic.

Altra legislació vinculada a la política d'habitatge

Més enllà de la llei del dret a l'habitatge, el marc legal de la política municipal d'habitatge és ampli i ha estat molt canviant durant els darrers anys, fruit d'un ampli esforç tant per part de les entitats socials com de les administracions per adaptar la normativa a la necessitat d'atendre l'emergència habitacional. Alhora, aquest marc normatiu ha topat amb una forta oposició per part d'alguns actors econòmics i polítics, fet que ha conduït a la suspensió cautelar de diferents preceptes. No obstant, la normativa descrita a continuació és tota ella vigent.

Les lleis que determinen el marc actual són:

- Llei 18/2007 de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LDH).
- Decret llei 1/2015 de 24 de març, de mesures extraordinàries urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària (DL 1/2015).
- Llei 24/2015, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica (L 24/2015).
- Llei 4/2016 de 23 de desembre, de mesures per a la protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial (L 2/2016).
- Llei 17/2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge (L 17/2019).
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC).
- Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge (DL 17/2019).

El DL 17/2019 modifica diferents articles de les lleis anteriorment citades per tal d'incrementar i donar suport a la creació d'habitatge de protecció pública i habitatge de lloguer, en un context on el parc destinat a polítiques socials no arriba al 2% del parc d'habitatge existent a Catalunya, molt lluny dels estàndards europeus i de les necessitats imposades per la pròpia legislació catalana, que estableix que els municipis de demanda forta i acreditada hauran de comptar amb un 15% del seu parc d'habitatges principals destinats a polítiques socials.

Marc legal en relació a les cooperatives

Més enllà del marc legal propi de la política d'habitatge, el rol de les administracions públiques en la promoció de les cooperatives queda recollit en legislacions superiors:

- La **Constitució Espanyola** estableix que "Els poders públics (...) fomentaran, mitjançant una legislació adequada, les societats cooperatives" (art. 129.2).
- L'**Estatut d'Autonomia de Catalunya** reserva la competència exclusiva en matèria de cooperatives a la Generalitat (art. 124) i estableix que la Generalitat ha de fomentar l'acció de les cooperatives i les societats laborals i ha d'estimular les iniciatives de l'economia social (art. 45.5).
- La **Llei 12/2015 de cooperatives** reconeix que la Generalitat ha de fomentar l'activitat que duen a terme les cooperatives promovent l'aplicació d'incentius fiscals, l'elaboració de normes o la cooperació publico-privada, entre d'altres (article 154). Així mateix, reconeix que

les cooperatives d'habitatges poden adquirir, parcel·lar i urbanitzar terrenys (art. 122.2).

→ La **Llei 39/2015 del procediment administratiu comú de les administracions públiques** estableix que les administracions poden establir convenis amb persones tant de dret públic com privat amb l'objectiu de satisfer l'interès públic que tenen encomanat (art. 86).

1.2 COOPERATIVES D'HABITATGE EN CESSIÓ D'ÚS

1.2.1 INTERÈS PÚBLIC

L'habitatge cooperatiu en cessió d'ús és un model de tinença alternatiu a la compra i al lloguer que presenta diferents avantatges respecte els models de tinença tradicionals, tant per a les persones que hi viuen com per a la comunitat. A la vegada, també ofereix certs avantatges per a l'administració respecte altres mecanismes per generar habitatge assequible.

A continuació es descriuen els principis del model, que justifiquen el suport públic a la promoció de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús:

Estabilitat

L'habitatge en cessió d'ús es caracteritza per ser estable, un gran avantatge respecte els habitatges de lloguer (públics o privats) en que el contracte s'ha de renovar periòdicament. L'estabilitat permet a les persones habitants generar vincles amb el lloc on viuen i arrelar-se, un fet que també serà positiu per a l'entorn on se situa la cooperativa.

Assequibilitat

En general, un dels objectius principals de les cooperatives en cessió d'ús és promoure habitatges el més assequibles possible. Per altra banda, en tots els projectes, les habitants assumeixen únicament el preu de cost, ja que la promoció va a càrrec d'una cooperativa sense ànim de lucre. A més, la promoció es finança col·lectivament i per tant les sòcies no han d'assumir un deute individualment, com sí que haurien de fer-ho en el cas de comprar un habitatge en propietat privada o dret de superfície.

No especulació

Es concep l'habitatge com un bé d'ús i no d'inversió, en que les persones sòcies en el cas de marxar de la cooperativa només recuperen l'aportació inicial però no es poden enriquir traspassant l'habitatge al valor de mercat, com sí que podrien fer amb un habitatge de propietat privada.

Propietat i gestió col·lectiva

La cooperativa és la propietària de l'edifici i aquest es gestiona de forma col·lectiva. L'assemblea de sòcies és la màxima responsable de la promoció i de la gestió de l'edifici un cop finalitzat. Les usuàries participen de la gestió de l'habitatge on viuen conjuntament amb la resta de sòcies. No és, doncs, una gestió individual com en el cas dels habitatges de propietat o en dret de superfície, ni tampoc una gestió plenament externalitzada com en el cas d'un habitatge de lloguer.

Aquest model de gestió ofereix diferents avantatges:

- En la fase de disseny, permet que l'edifici que es promou respongui a les necessitats de les futures usuàries.
- Un cop la cooperativa ja està habitada, fomenta que les usuàries es corresponsabilitzin de la gestió i el manteniment, i promou una bona convivència.

Aquest fet pot simplificar considerablement la gestió del parc d'habitatge assequible del municipi, ja que requerirà de menys intervenció dels equips municipals respecte els habitatges de lloguer públics i a la vegada es desenvoluparà més fàcilment que en els habitatges de propietat privada o dret de superfície on la comunitat de propietàries és la responsable de la gestió i manteniment de l'edifici.

Vida comunitària

El model d'habitatge en cessió d'ús facilita que les habitants visquin de forma més comunitària amb la resta de veïnat de l'edifici i també de l'entorn, en comparació amb models d'habitatge tradicionals en que cada unitat de convivència fa vida exclusivament en el seu habitatge.

El fet que les persones sòcies de la cooperativa siguin les que defineixin com volen viure, permet que els projectes de cooperatives en cessió d'ús vagin més enllà dels propis habitatges i puguin incloure espais i serveis compartits, mecanismes de suport mutu i espais oberts al barri, entre d'altres.

Aquests aspectes poden ser positius pel municipi al donar resposta a les necessitats de la població envellida a través de projectes de cohabitatge sènior amb serveis, projectes inclusius on conviuen persones amb diversitat funcional, o a través de projectes comunitaris arrelats al barri que ajudin a millorar la convivència de l'entorn. També com a projectes innovadors i d'èxit que reverteixin la segregació de barris estigmatitzats, o que serveixin d'atracció de població en municipis que pateixin un procés de despoblament.

Sostenibilitat

El fet que les persones que han de viure a l'edifici formin part del procés de disseny permet que es prioritzin aspectes vinculats amb la sostenibilitat de l'edifici que en una promoció privada potser no es tindrien en compte. Construir un edifici energèticament eficient permetrà reduir el cost dels subministraments i a la vegada millorar el confort dels habitatges, dos objectius que poden justificar un lleuger augment del cost inicial de construcció.

A la vegada, es podrà optar per sistemes col·lectius que millorin l'eficiència energètica del conjunt de l'edifici, com sistemes de climatització centralitzats o de sistemes de generació d'energia renovable.

Impuls de l'economia social i solidària

L'habitatge cooperatiu en cessió d'ús forma part d'un moviment més ampli que busca contribuir a crear un model econòmic socialment just i econòmicament sostenible. Un dels principis d'aquest model és el treball en xarxa entre actors del sector, amb l'objectiu de contribuir a la consolidació de l'economia social i solidària com a sector econòmic alternatiu.

1.2.2 CARACTERÍSTIQUES DEL MODEL DE CESSIÓ D'ÚS

El model cooperatiu d'habitatge en cessió d'ús és un model de tinença reconegut tant a la Llei pel dret a l'habitatge (18/2007) com a la llei de cooperatives (12/2015). Malgrat això, no té de moment un marc regulador propi que en defineixi les característiques bàsiques, més enllà del fet que la tinença de l'habitatge sigui el dret d'ús.

Mentre no es detalli la regulació del model, és important que des de l'administració s'estableixin diferents condicions per tal que les cooperatives que rebin suport públic compleixin aquelles característiques del model que en garanteixen l'interès públic i justifiquen la inversió de recursos públics.

Així doncs, a continuació s'exposen les principals característiques del model, basant-se en els exemples existents a Catalunya i en el model que es promou des de la Sectorial de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús de la Xarxa d'Economia Solidària (XES), entitat que agrupa diferents agents implicats en la promoció d'aquest model de tinença arreu de Catalunya.

- **Dret d'ús:** La principal característica del model és que els habitatges de la cooperativa s'adjudiquen a les persones sòcies a partir del règim d'ús, establert mitjançant un contracte privat entre la cooperativa i la persona sòcia. Aquest dret d'ús s'ha de considerar un dret de naturalesa personal i societària i mai es pot concebre com un dret real que generi drets fora del marc societari, com per exemple ser venut o hipotecat.
- **Residència permanent:** En general, l'ús permès dels habitatges és exclusivament el de residència permanent de les persones sòcies de la cooperativa.
- **Sense ànim de lucre:** Les cooperatives sempre seran sense ànim de lucre i adjudicaran els habitatges a preu de cost.
- **Propietat col·lectiva:** La propietat de l'immoble sempre serà de la cooperativa i per tant sempre serà col·lectiva. Mai se segregarà la propietat per vendre-la a tercers o adjudicar els habitatges a les persones sòcies. 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.

→ **Aportació inicial:** Per ser sòcies habitants de la cooperativa cal fer una aportació obligatòria que servirà per contribuir a finançar la promoció. Aquesta aportació es podrà recuperar en cas de marxar de la cooperativa, revalorització únicament amb l'IPC.

Es recomana que per garantir l'assequibilitat a llarg termini i facilitar que puguin accedir a la cooperativa noves persones sòcies, en cas d'haver-hi alguna baixa, aquesta aportació inicial sigui el més baixa possible. A nivell orientatiu s'estableix que les aportacions de les sòcies haurien de representar menys del 30% del cost de la promoció.

→ **Quotes periòdiques:** Són les quotes que s'aportaran mensualment per tal d'assumir els costos del funcionament de la cooperativa, ja sigui el retorn dels préstecs, el manteniment de l'edifici, el pagament de serveis, la creació de fons de reserva, etc.

Es recomana que per mantenir l'assequibilitat dels habitatges a llarg termini aquestes quotes no siguin retornables en cas de marxar de la cooperativa, ja que es considera que es vinculen a l'ús de l'habitatge i no s'associen a un mecanisme d'estalvi o inversió com en el cas d'un habitatge de propietat privada.

→ **Sistema d'adjudicació dels habitatges:** En general els projectes d'habitatge cooperatiu estableixen els seus propis criteris per determinar quines persones hi poden accedir. Aquest fet pot facilitar la identificació de les habitants amb el projecte i facilitar la convivència i la gestió col·lectiva. Alguns projectes estableixen una llista d'espera per ordre d'inscripció, mentre que altres projectes fan convocatòries públiques quan s'obre una vacant.

En els casos on existeix un grup motor, aquest sovint s'ha constituït per afinitat de les persones o per alguna relació prèvia entre elles i, per tant, l'arribada de noves persones habitants és un moment important per a la convivència i la renovació del projecte que des del grup caldrà gestionar.

En els casos en que no hi ha un grup motor és més fàcil assignar tots els habitatges a partir d'una convocatòria pública. L'accés a la cooperativa a partir d'aquest mecanisme pot fer més difícil que hi hagi un grup cohesionat que s'identifiqui amb uns valors comuns, i per tant que hi hagi més dificultats per generar un projecte comunitari.

Tot i l'autonomia de cada projecte, per garantir la transparència, és adequat que les cooperatives informin públicament dels criteris d'accés i que aquests siguin objectius.

→ **Heretabilitat:** La transmissió de l'habitatge quan una persona sòcia marxa de la cooperativa ha de ser un procés transparent gestionat per la pròpia cooperativa que permeti garantir que la persona que accedeix a l'habitatge compleix els criteris d'accés establerts per la cooperativa i que la persona que marxa recupera el capital social.

Tot i això, es poden establir algunes excepcions en virtut de les quals la transmissió de l'habitatge no es faci seguint el sistema d'adjudicació establert:

— Transmissió del dret d'ús a una persona que convisqui en aquell moment en l'habitatge, ja sigui per causa de mort, separació o altres motius.
— Transmissió a hereus en cas de mort, encara que no hi hagi convivència prèvia.

La Sectorial de l'habitatge cooperatiu estableix com un aspecte recomanat no permetre l'herència del dret d'ús, exceptuant els casos de persones que conviuen. Es considera que d'aquesta manera es garanteix l'interès social del model, ja que l'accés a l'habitatge és més igualitari per a qualsevol persona i no es beneficia aquelles persones que tenen vincles amb alguna persona sòcia. A més, ens aquests casos, s'afavoreix que les persones que s'incorporen al projecte tinguin un interès previ i comparteixin la visió comuna, fet que facilitarà la seva apropiació del projecte i la cohesió del grup. En tot cas, en cas de mort, la persona que hereta podrà recuperar el capital social, i en cas que es consideri que pot accedir al projecte, podrà fer-ho si compleix les condicions d'accés legalment establertes, com pot ser el complir les condicions per accedir a un habitatge amb protecció oficial.

1.3 SITUACIÓ ACTUAL A CATALUNYA

1.3.1 AGENTS I PROJECTES EXISTENTS

Durant els darrers anys, tant a Catalunya com a la resta de l'Estat Espanyol, s'ha viscut un interès creixent pel model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Tot i això, el nombre de projectes existents o en fase de promoció encara és relativament petit. Un dels principals motius són les dificultats d'accés al sòl i d'accés a finançament per a la promoció que es troben els grups interessats.

A finals de 2020 existeixen més de 20 projectes en funcionament o en procés de promoció a Catalunya, que sumen al voltant de 300 habitatges. La base de dades Llargavista permet tenir una visió actualitzada del creixement del model a Catalunya.

Alhora, existeixen diferents entitats que treballen per promoure l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, com per exemple la Fundació La Dinamo, la cooperativa Sostre Cívic o Perviure. Totes elles s'agrupen sota el paraigua de la Sectorial de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús de la Xarxa d'Economia solidària de Catalunya.

1.3.2 EL PAPER DE L'ADMINISTRACIÓ

A dia d'avui el principal mecanisme utilitzat per part de l'administració per promoure les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús ha estat la cessió de sòl o d'edificis públics en dret de superfície. Tot i que diferents ajuntaments han mostrat interès en fer una cessió de sòl, actualment les administracions que ja han adjudicat el sòl o estan en procés de fer-ho són les següents:

Ajuntament de Barcelona

- → Adjudicació directa de l'edifici al C/Princesa (cooperativa Sostre Cívic).
- → Adjudicació directa d'un solar a La Bordeta (cooperativa La Borda).
- → 1r Concurs per a l'adjudicació de 7 solars en diferents barris de la ciutat (2017), actualment 4 es troben en fase de construcció:
  - — La Balma al Poblenou | Cooperativa Sostre Cívic
  - — Cirerers Florits a Roquetes | Cooperativa Sostre Cívic
  - — La Xarxaire a la Barceloneta | Cooperativa La Xarxaire
  - — Llar jove a la Marina del Prat Vermell | Cooperativa Llar jove
- → 2n Concurs per a l'adjudicació de 3 solars (2019).
- → Conveni ESAL.

Ajuntament de Sant Cugat del Vallès

- → Adjudicació directa de l'edifici de Cases dels Mestres (cooperativa Sostre Cívic).

Ajuntament de Manresa

- → Concurs d'un solar al nucli antic, actualment iniciant la promoció (cooperativa La Raval).

Ajuntament de Calonge i Sant Antoni

- → Compra conjunta d'un edifici amb la cooperativa Sostre Cívic.

Institut Balear de l'Habitatge (IVABI)

- → Concurs de 5 solars.

Més enllà de la cessió del sòl també s'han utilitzat altres mecanismes de suport com:

- → Divulgació del model. A partir de xerrades, suport a l'elaboració de guies i materials de difusió.
- → Subvencions a la promoció. Principalment subvencions estatals destinades a la promoció d'HPO.
- → Subvencions a l'adquisició d'habitatge privat. Com han fet els Ajuntaments de Palafrugell i Calonge i Sant Antoni amb la Cooperativa Sostre Cívic.
- → Accés a la compra mitjançant el tanteig i retracte.
- → Finançament públic de l'Institut Català de Finances (ICF).

1.4 MECANISMES PER FOMENTAR L'HABITATGE COOPERATIU

Els mecanismes per fomentar l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús des de l'administració local són diversos i es poden enfocar a diferents objectius complementaris. A continuació es resumeixen els principals:

1. Activació de la demanda

- → Un dels elements claus del model de cooperatives en cessió d'ús és que es basa en l'autopromoció de les futures usuàries. En aquest sentit, disposar de grups organitzats de persones interessades en anar a viure en una cooperativa en cessió d'ús és fonamental per impulsar la creació de cooperatives al municipi.
- → Els mecanismes per activar la demanda poden ser accions de divulgació del model (xerrades, material de difusió, guies...), tallers de suport a la creació de grups o la constitució d'una taula d'habitatge cooperatiu que agrupi els diferents agents del territori.

2. Suport a l'accés a un sòl o un edifici

- → L'accés al sòl és un dels passos més difícils en la promoció d'una cooperativa d'habitatge. Per aquest motiu en aquesta guia s'estudien en profunditat tots els mecanismes a l'abast de les administracions locals per facilitar l'accés al sòl, públic o privat, a les cooperatives.

3. Suport econòmic a la promoció

- → El suport econòmic per part de l'administració permetrà que es promoguin habitatges més assequibles que donin resposta a la necessitat d'habitatge de col·lectius amb menys recursos. Aquest suport pot anar dirigit al conjunt de la cooperativa o únicament a aquelles unitats que necessitin un suport més ampli, i es pot donar a través de diferents mecanismes com el finançament, avals, subvencions a fons perdut o bonificacions fiscals.

Suport tècnic a la promoció

- → La promoció d'un edifici d'habitatge cooperatiu requereix d'uns coneixements tècnics especialitzats. Des de l'administració es pot oferir suport per garantir la viabilitat tècnica del projecte.

2 CONDICIONS PER MOBILITZAR EL SÒL

En el cas que des d'un ajuntament es vulgui mobilitzar sòl per a facilitar la creació de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, es recomana realitzar uns passos previs.

- → Definició dels objectius municipals
- → Establiment dels agents
- → Identificació dels recursos
- → Estudi de viabilitat dels sòls
- → Identificació de les necessitats
- → Activació de la demanda

2.1 DEFINICIÓ DELS OBJECTIUS MUNICIPALS

La primera tasca a desenvolupar serà definir els objectius municipals. Aquests poden anar des de facilitar l'accés a l'habitatge a grups específics de població (joves o gent gran, per exemple) o a la ciutadania en general, fins a fomentar la mobilització d'habitatge buit, passant per promoure la participació ciutadana i formes de promoció més sostenibles.

En algun cas, l'objectiu de promoure cooperatives d'habitatge en cessió d'ús ja estarà recollit en un document estratègic que defineixi les polítiques municipals d'habitatge, com per exemple en el Pla Local d'Habitatge o en un Pla d'Actuació Municipal d'Habitatge. En aquests casos s'haurà de revisar que els objectius establerts en el Pla segueixen sent vigents, així com les accions previstes en relació a la promoció de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús al municipi.

En el cas que no es disposi d'un document estratègic que reculli la promoció del model en cessió d'ús, caldrà identificar si és un objectiu compartit pel govern local i consensuar amb els diferents equips implicats (tant tècnics com polítics) els objectius específics que es volen assolir a partir del foment de la cessió d'ús.

2.2 ESTABLIMENT DELS AGENTS

La política d'habitatge sempre requereix d'una actuació transversal entre diferents àrees del propi ajuntament i sovint també amb agents externs. Aquesta situació sovint comporta una certa complexitat en la gestió del procés i per això és important clarificar des d'un inici els diferents rols i repartir les tasques entre els diferents equips implicats.

El primer pas serà establir qui coordinarà l'actuació. Hi ha diferents opcions en funció de l'estructura municipal:

- → **Servei d'habitatge.** En el cas de disposar d'un servei amb capacitat per desenvolupar la tasca de coordinació.
- → **Empresa municipal d'habitatge.** En el cas que tingui un paper central en la mobilització del sòl, per exemple perquè se cedeix un sòl propietat de l'empresa municipal. En el cas que la coordinació de l'actuació sigui de l'empresa municipal, s'haurà d'establir una bona col·laboració amb els serveis municipals.
- → **Servei d'urbanisme.** En el cas que no es disposi de servei d'habitatge. S'haurà d'establir una bona coordinació amb la resta de serveis municipals.

Més enllà d'aquests serveis, serà clau comptar amb les aportacions d'altres serveis municipals com Serveis socials, Salut, Mediació i convivència, Participació, o Promoció econòmica. Complementàriament es pot comptar amb el suport d'administracions supramunicipals o entitats externes:

- → Les Diputacions de Barcelona i Girona ofereixen suport tècnic per a desenvolupar estudis de viabilitat de sòls municipals.
- → Els Ateneus cooperatius poden, poden oferir suport en les accions per activar la demanda.
- → Equips experts poden oferir assessorament al llarg del procés i formació tant a la ciutadania com a equips municipals.

2.3 IDENTIFICACIÓ DE NECESSITATS

Conèixer les necessitats del municipi és clau per establir el tipus de suport municipal que s'oferirà. Aquesta informació ha de permetre escollir l'espai més adequat, el tipus de projecte que es vol afavorir i les característiques de les futures habitants.

Per conèixer les necessitats del municipi relacionades amb l'habitatge es pot recórrer a documents elaborats prèviament, per exemple al Pla Local d'Habitatge o a estudis que hagin diagnosticat les necessitats socials i d'habitatge de la població. També es pot elaborar un estudi de demanda específicament relacionat amb els sòls disponibles.

En paral·lel cal analitzar la demanda existent, si hi ha grups locals organitzats per promoure cooperatives d'habitatge o entitats orientades a les necessitats d'habitatge de col·lectius específics.

També es poden considerar altres problemàtiques del municipi relacionades amb l'habitatge, com per exemple la segregació espacial, l'envelliment de la població, l'emancipació juvenil, la proliferació d'habitatges buits, etc.

Complementàriament es poden identificar necessitats que vagin més enllà de l'habitatge i a les quals la futura cooperativa podria donar resposta, com per exemple la manca d'espais per a entitats socials, per a activitat comercial, per un equipament, per instal·lacions de mobilitat sostenible o fins i tot d'activitats i/o serveis concrets oberts al veïnat.

2.4 IDENTIFICACIÓ DELS RECURSOS

Un cop identificades les necessitats del municipi, caldrà conèixer els recursos disponibles per donar-hi resposta i garantir la viabilitat de l'actuació. Els recursos municipals es poden dividir en tres categories:

1. **Patrimoni:** solars o edificis municipals que es puguin destinar a una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús. En la càpsula 1 es descriuen els diferents sòls segons la seva qualificació urbanística i les característiques que hauran de complir els projectes en funció del tipus de sòl.
2. **Recursos econòmics:** en funció de la disponibilitat de pressupost es podran preveure ajuts econòmics a la promoció o a la mobilització de sòl privat, així com altres mecanismes de suport financer com avals o fins i tot la constitució de societats mixtes per a la compra o promoció conjunta.
3. **Recursos tècnics:** s'haurà de comprovar que es disposa dels recursos humans necessaris per a desenvolupar les actuacions previstes, ja sigui amb personal propi o amb la contractació d'un equip expert. També es pot valorar la idoneïtat d'oferir suport tècnic als projectes d'habitatge cooperatiu.

2.5 ESTUDI DE VIABILITAT DELS SÒLS

En el cas que s'opti per la cessió d'un sòl o edifici, un cop identificats possibles solars o edificis municipals que es podrien destinar a cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, és recomanable desenvolupar un estudi de viabilitat que permeti identificar quins dels solars són més adequats, quina capacitat tenen de donar resposta a les necessitats identificades prèviament i quin serà el cost total de la promoció i les aportacions i quotes que hauran d'aportar les futures sòcies de la cooperativa.

A partir d'aquest estudi de viabilitat es podrà:

- → Comprovar a nivell urbanístic i arquitectònic que el solar és adequat per ubicar-hi una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús, per exemple tenint en compte el nombre d'habitatges previst i la seva tipologia.
- → Comprovar que les quotes mensuals previstes no superen la renda prevista per l'habitatge de lloguer protegit, una condició que s'haurà de complir obligatòriament si el sòl està qualificat d'habitatge de protecció oficial o es preveu qualificar-lo.
- → Establir la contraprestació que haurà d'aportar la cooperativa a l'administració propietària del sòl, ja sigui el preu del cànon o la cessió d'un espai.
- → En el cas que el sòl no estigui protegit, establir els ingressos màxims

de les futures habitants de la cooperativa tenint en compte que amb aquests ingressos hauran de poder assumir el cost previst de les quotes mensuals. Es recomana que les unitats de convivència destinin com a màxim el 30% dels ingressos a pagar l'habitatge.

2.6 ACTIVACIÓ DE LA DEMANDA

L'activació de la demanda és un aspecte clau en el foment del model en cessió d'ús per part de l'administració. En aquest sentit es poden desenvolupar diferents accions (La Dinamo, 2019):

- → Organització de xerrades divulgatives
- → Organització de tallers inicials d'apoderament
- → Constitució d'una taula de l'habitatge cooperatiu

Aquestes accions seran imprescindibles en el cas que no es compti amb una demanda prèvia per part d'entitats o grups organitzats del municipi. Tot i que ja es compti amb una demanda específica, el desenvolupament d'aquestes accions pot servir per a que la informació del model arribi a un conjunt més ampli de la població i el suport municipal pugui afavorir a persones que a priori no havien mostrat interès per l'habitatge cooperatiu.

3 CONCLUSIONS

La problemàtica de l'habitatge és complexa i requereix de respostes a diferents nivells. L'ampliació del parc d'habitatge assequible és una peça clau i s'hauria de fer de forma diversa per donar resposta a les diferents necessitats.

En aquest sentit, l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús és un model que permet promoure habitatge assequible i estable de forma permanent, i gestionat per les pròpies usuàries.

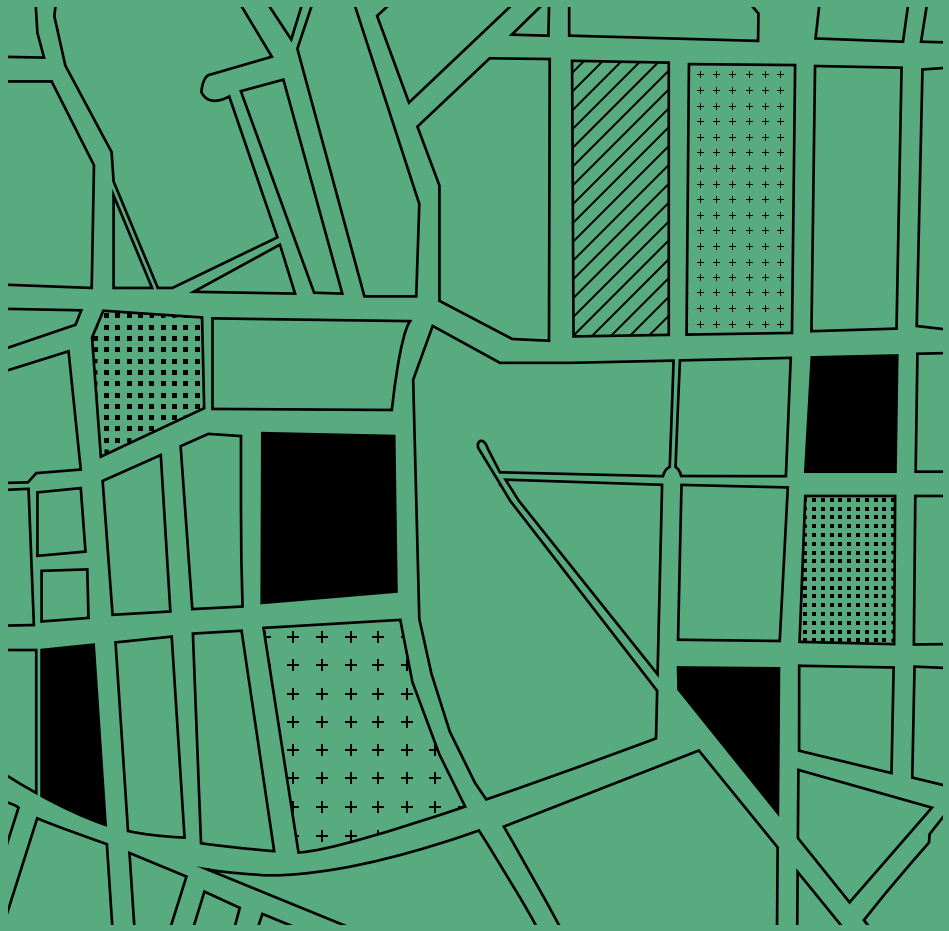
En la situació actual, un dels majors problemes per impulsar el model és la dificultat per obtenir finançament. Això fa que la majoria de projectes no puguin incloure persones amb ingressos molt baixos i poca capacitat d'estalvi. A la vegada, també queden fora persones que per la seva situació socioeconòmica tenen dificultats per participar activament d'un projecte col·lectiu. Aquestes limitacions s'estan treballant per part del sector de l'habitatge cooperatiu amb l'objectiu que, a mesura que el model es repliqui, cada vegada sigui més accessible per a la majoria de la població. En aquest sentit, la possibilitat de comptar amb suport públic és clau per fer més assequibles els habitatges i que els recursos econòmics no siguin un motiu d'exclusió.

Per altra banda, és important tenir en compte que facilitar l'accés a un habitatge estable a persones que, tot i disposar de certs recursos econòmics, tenen dificultats per accedir a un habitatge del mercat lliure, és una mesura imprescindible per prevenir situacions d'emergència i garantir l'accés a l'habitatge al conjunt de la població.

Així doncs, les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús són un dels millors aliats per promoure habitatge a partir d'una col·laboració público-comunitària, on els recursos públics i privats es posen al servei del bé comú.

CÀPSULA 1

TIPUS DE SÒL



1 PRESENTACIÓ CÀPSULA 21

2 TIPUS D'ENTITAT PROMOTORA 22

2.1 ENTITATS PARAIGUA — 22

2.2 GRUP AUTORGANITZAT — 22

2.3 ENTITATS DE PROMOCIÓ — 22

2.4 ENTITATS DE SERVEIS — 23

3 TIPUS DE BÉ 24

3.1 BÉNS DE DOMINI PÚBLIC O DEMANIALS — 24

3.2 BÉNS PATRIMONIALS — 24

3.2.1 PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABITATGE — 24

4 ALLOTJAMENTS AMB ESPAIS COMUNS COMPLEMENTARIS 26

5 L'HABITATGE LLIURE 28

5.1 CARACTERÍSTIQUES JURÍDIQUES — 28

5.2 CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES — 28

5.2.1 MODIFICACIONS DE PLANEJAMENT PER A L'AGRUPACIÓ D'HABITATGES EN ENTORNS DE BAIXA DENSITAT — 29

5.2.2 MODIFICACIONS DE PLANEJAMENT PER AUGMENTAR LA DENSITAT I GENERAR HABITATGE ASSEQUIBLE — 31

5.2.3 MODIFICACIONS DE PLANEJAMENT PER A LA REDUCCIÓ DE LES EXIGÈNCIES D'APARCAMENT — 34

5.2.4 MODIFICACIONS PER ESTABLIR RESERVES PER A HABITATGES SENSE DIVISIÓ HORITZONTAL — 35

5.3 CARACTERÍSTIQUES ECONÒMIQUES — 35

6 L'HABITATGE PROTEGIT 36

6.1 **CARACTERÍSTIQUES JURÍDIQUES** — 36

6.2 **CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES** — 36

6.3 **CARACTERÍSTIQUES ECONÒMIQUES** — 37

6.4 **CARACTERÍSTIQUES DE LES PERSONES USUÀRIES** — 38

6.4.1 CONDICIONS D'ACCÉS A L'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL — 38

6.4.2 LIMITACIONS RELATIVES AL TIPUS DE COL·LECTIU — 38

7 ELS EQUIPAMENTS 40

8 ELS EQUIPAMENTS D'ALLOTJAMENT DOTACIONAL 41

8.1 **CARACTERÍSTIQUES JURÍDIQUES APLICABLES ALS ALLOTJAMENTS DOTACIONALS** — 41

8.1.1 REGULACIÓ GENERAL EN MATÈRIA D'URBANISME I HABITATGE — 41

8.1.2 REGULACIÓ RELATIVA A LA QUALIFICACIÓ DE PROTECCIÓ OFICIAL DELS ALLOTJAMENTS — 44

8.1.3 INCIDÈNCIA DE LA NORMATIVA SECTORIAL DE SERVEIS SOCIALS — 45

8.2 **ALLOTJAMENTS DOTACIONALS PÚBLICS** — 47

8.2.1 GESTIÓ DIRECTA — 47

8.2.2 GESTIÓ INDIRECTA — 47

8.3 **ALLOTJAMENTS DOTACIONALS PRIVATS** — 50

8.4 **REGULACIÓ URBANÍSTICA DELS SÒLS DOTACIONALS** — 51

8.5 **ENCAIX JURÍDIC DELS ALLOTJAMENTS DOTACIONALS EN EL MODEL COOPERATIU DE CESSIÓ D'ÚS** — 52

8.5.1 ENCAIX EN EL MARC DE LES CARACTERÍSTIQUES GENERALS APLICABLES AL CONJUNT DELS ALLOTJAMENTS DOTACIONALS — 52

8.5.2 COMPATIBILITAT DE L'ALLOTJAMENT DOTACIONAL SOBRE SÒL PÚBLIC AMB EL MODEL COOPERATIU — 56

8.5.3 COMPATIBILITAT DE L'ALLOTJAMENT DOTACIONAL SOBRE SÒL PRIVAT AMB EL MODEL COOPERATIU — 57

8.6 **CARACTERÍSTIQUES ECONÒMIQUES** — 58

9 L'ÚS RESIDENCIAL COMUNITARI 60

9.1 CARACTERÍSTIQUES JURÍDICO - URBANÍSTIQUES — 60

9.1.1 MARC CONCEPTUAL — 60

9.1.2 APLICACIÓ A DIFERENTS PLANEJAMENTS — 60

9.1.3 CARACTERÍSTIQUES COMUNES BÀSIQUES DE L'ÚS RESIDENCIAL COMUNITARI — 62

9.2 ENCAIX JURÍDIC DE LES CLAUS RESIDENCIALS COMUNITÀRIES EN EL MODEL COOPERATIU DE CESSIÓ D'ÚS — 63

9.3 CARÁCTERÍSTIQUES ECONÒMIQUES — 64

10 CONCLUSIONS 65

1 PRESENTACIÓ CÀPSULA

Aquesta càpsula aborda les característiques dels diferents tipus de sòls previstos pel planejament urbanístic, i com aquests s'adapten a la possible ubicació de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.

El planejament urbanístic estableix el destí del sòl, ja sigui públic o privat. En general, tot el sòl urbà es pot classificar en 2 grans tipologies, les zones i els sistemes. Les zones corresponen a aquells sòls destinats a un ús privatiu (ja s'ubiquin sobre sòl públic o privat), mentre els sistemes són aquells sòls destinats a un ús comunitari, normalment de titularitat pública, tot i que també poden ser de titularitat privada, com alguns equipaments.

Tradicionalment s'ha imaginat les cooperatives d'habitatge ubicades en sòl amb destí a habitatge, ja fos de titularitat pública o privada. No obstant, el planejament urbanístic obra un ampli ventall de situacions tant en sòl de zones –com poden ser els espais destinats a usos residencials col·lectius– com en sòl de sistemes –vinculats als equipaments, especialment els allotjaments dotacionals.

En aquesta càpsula s'aborda l'anàlisi d'aquells sòls on és possible la ubicació d'habitatges cooperatius en cessió d'ús; s'avaluen les possibles limitacions que la qualificació urbanística del sòl pot imposar a aquest ús; i es planteja a quin col·lectiu és més idoni destinar un sòl, en funció de la seva qualificació.

El planejament urbanístic és propi de cada municipi, que té potestat, dins dels marges legals establerts, per establir qualificacions específiques amb unes característiques pròpies i no equiparables a aquelles existents a d'altres municipis. Així doncs, tot i que en general es treballa sobre el marc general de les diferents qualificacions urbanístiques, en alguns casos s'aborden situacions específiques que poden facilitar la interpretació en els diferents municipis.

Aquesta càpsula s'organitza en 5 grans blocs: un primer d'anàlisi dels diferents tipus d'entitats que poden promoure habitatge cooperatiu en cessió d'ús; un segon relatiu als diferents tipus de béns; un tercer destinat als allotjaments amb espais comuns complementaris, ja que la legislació aparegueda en el darrer any ha canviat la lògica de l'habitatge únicament com un espai privatiu i uns espais comuns per introduir la idea d'uns espais comunitaris, que ja eren un element clau en els projectes cooperatius en cessió d'ús però no tenien un encaix normatiu com l'actual; un quart i central, relatiu als tipus de sòls; i un cinquè de conclusions que reflexiona sobre els pros i contres de cada tipus de sòl per destinar-lo a cooperatives d'habitatge en cessió d'ús i amb quins paràmetres.

→ **Tipus d'entitat promotora**
- — Cooperativa d'habitatges i usuàries paraigua
- — Grup de persones
- — Entitat de serveis / d'atenció a les persones

→ **Tipus de bé**
- — Béns públics
  - Béns de domini públic o demanials
  - Béns patrimonials
- — Bé de domini privat

→ **Allotjaments amb espais comuns complementaris**

→ **Tipus de sòls**

S'analitzen els diferents tipus de sòl sobre els quals, amb determinades condicions, es podrien implantar cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.
- — Habitatge lliure
- — Habitatge protegit
- — Equipaments (l'allotjament dotacional)
- — Usos residencials col·lectius

L'anàlisi s'ha fet a partir de diferents blocs coincidents per a cada tipus de sòl, al qual s'afegeixen altres blocs específics per a cadascun dels tipus de sòl:
- — Característiques jurídiques
- — Característiques urbanístiques
- — Característiques econòmiques

→ **Conclusions**

2 TIPUS D'ENTITAT PROMOTORA

Les entitats que actualment treballen per l'impuls i promoció de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús a Catalunya es poden agrupar en quatre grans tipologies:

- **Entitats paraigua,** constituïdes com a cooperatives o associacions, que tenen la voluntat d'impulsar el model i desenvolupar més d'un projecte al servei de les seves sòcies.
- **Grups autoorganitzats,** constituïts per persones que s'organitzen de forma autònoma per a viure en una cooperativa d'habitatge.
- **Entitats de promoció,** que fomenten la creació de noves cooperatives d'habitatge i desenvolupen la promoció amb el seu equip tècnic. Es diferencien de les entitats paraigua, ja que no disposen d'una base de sòcies que accedeixi als habitatges, sinó que cada nou projecte genera la seva pròpia cooperativa.
- **Entitats de serveis,** que volen facilitar l'accés a l'habitatge a persones a qui atenen per altres motius

2.1 ENTITATS PARAIGUA

Són aquelles entitats que actuen com a promotores de la cooperativa i volen oferir a les seves sòcies, o a les persones que es facin sòcies, l'accés a un habitatge en la futura cooperativa. En alguns casos parteixen d'un grup motor de persones organitzades que seran futures habitants, en altres casos es crea el grup d'habitants un cop ja s'ha iniciat la promoció.

- (+) En general són entitats amb recorregut i experiència que poden oferir més solvència.
- (–) Pot haver el risc que la participació de les futures habitants en la definició de la promoció sigui menor i per tant que es promogui menys el lideratge i l'apoderament de les sòcies. Aquest risc és major si no es disposa d'un grup motor des d'un inici, vinculat al projecte concret, que tingui la capacitat d'identificar-se amb el projecte i liderar-lo.

2.2 GRUP AUTORGANITZAT

En aquest cas la promoció de la cooperativa no la faria una entitat preexistent sinó un grup de persones organitzat específicament amb aquest objectiu. Tot i això, aquesta iniciativa pot sorgir de col·lectius organitzats prèviament i sempre haurà de comptar amb el suport d'un equip tècnic especialitzat, ja sigui extern o format per persones del propi grup.

- (+) Es promou el lideratge de manera directa ja que la iniciativa sorgeix de les pròpies usuàries.
- (+) Impulsa l'aparició de grups de persones del territori i per tant un major arrelament.
- (–) La manca d'experiència prèvia pot comportar una major dificultat en el procés de promoció.
- (–) Pot ser més difícil completar el grup o substituir possibles baixes ja que no es comptarà amb una entitat paraigua al darrere.

2.3 ENTITATS DE PROMOCIÓ

Són entitats que treballen en la promoció d'habitatge assequible a través de diferents règims de tinença, entre ells la cessió d'ús. Aquestes entitats impulsen la creació de cooperatives a partir de la disposició de sòl per emplaçar noves promocions i compten amb un equip propi que desenvolupa la promoció.

- (+) Faciliten l'accés a habitatges cooperatius en cessió d'ús a col·lectius amb menor voluntat d'autoorganització.
- (+) Poden tenir una àmplia experiència en la promoció, ja que promouen diversitat d'habitatges i per tant, tenen una major capacitat d'accedir a noves promocions.
- (–) La gestió de les cooperatives constituïdes, una vegada finalitzada la promoció, i per tant, la marxa de l'entitat de promoció, pot ser difícil si no ha estat possible establir un lideratge i implicació al grup.

2.4 ENTITATS DE SERVEIS

Són entitats que treballen en l'atenció de persones, però que no tenen per únic objecte, o per objecte principal l'impuls de les cooperatives d'habitatge, o la dotació d'habitatge per a les persones que atenen. Moltes vegades es tracta d'entitats que es dirigeixen a un col·lectiu específic, poden ser les persones amb diversitat funcional, gent gran o persones joves.

- (+) Es promou habitatge per a col·lectius diversos i s'afavoreix la seva integració.
- (+) Poden facilitar el desenvolupament d'actuacions que promoguin l'organització i l'apoderament de col·lectius que normalment són receptors d'actuacions de caràcter assistencials.
- (–) Es tracta de col·lectius que poden no tenir experiència en la promoció d'habitatge.
- (+) Aquestes entitats poden tenir una àmplia experiència en la promoció i gestió d'edificis i serveis.

CONCLUSIONS

Les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús poden donar resposta a necessitats d'habitatge de col·lectius molt diversos.

Caldrà avaluar les necessitats d'habitatge del municipi per poder establir a quins grups s'adrecen les futures cooperatives i a quins col·lectius es dona resposta a través d'altres models d'habitatge.

El model cooperatiu fomenta el lideratge i la corresponsabilitat de les persones habitants en la definició i gestió del projecte.

En funció del tipus de sòl sobre el qual s'emplaci la cooperativa per exemple d'habitatge, d'equipaments o residencial col·lectiu, entre d'altres, pot ser necessari destinar-lo a un tipus d'entitat que compleixi les condicions de la normativa urbanística.

Per últim, en relació al tipus d'entitat cal destacar que el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús es caracteritza perquè la promoció la fa una cooperativa sense ànim de lucre. Tot i això, per facilitar que entitats o grups de persones, no constituïdes com a cooperativa, puguin accedir al suport públic es pot permetre que a procediments de concurrència pública, a part de cooperatives, si puguin presentar entitats amb altres formes jurídiques com per exemple fundacions o associacions sense ànim de lucre.

3 TIPUS DE BÉ

Els béns es poden dividir entre béns de domini privat i béns públics segons si els posseeixen persones o entitats privades o administracions públiques, respectivament.

Per la seva banda, els béns públics es classifiquen en 2 grans blocs (LPAP):

- **Béns de domini públic,** destinats a l'ús públic o a serveis públics.
- **Béns patrimonials,** no destinats directament a l'ús públic o a l'exercici de cap servei públic. Entre els béns patrimonials s'inclouen aquells destinats al Patrimoni Públic de Sòl i habitatge (PPSH).

3.1 BÉNS DE DOMINI PÚBLIC O DEMANIALS

Són béns demanials o de domini públic aquells destinats a l'ús públic o als serveis públics, així com aquells que la llei declara com a tals. També ho són els béns comunals, entesos com aquells destinats a l'aprofitament del conjunt del veïnat.

Els béns de domini públic són inalienables, inembargables i s'han de destinar al seu ús o servei públic. El seu ús privatiu, amb caràcter general, s'haurà d'atorgar mitjançant concessió administrativa (art.208 i 218 TRLMRL). Tanmateix, cal destacar que en el cas específic dels sòls amb la qualificació urbanística d'habitatges o allotjaments dotacionals, la LDH, en el seu article 18.6, estableix que els mecanismes a través dels quals es podrà admetre la seva construcció i gestió per part de tercers és tant la concessió administrativa com el dret de superfície.

3.2 BÉNS PATRIMONIALS

Es consideren béns patrimonials aquells que, essent propietat de les administracions públiques, no són destinats a l'ús o servei públic. Dins dels béns patrimonials destaquen els patrimonis públics de sòl i habitatge (PPSH), que constitueixen un patrimoni separat de la resta i tenen una finalitat específica (art. 14 RPEL). La resta de béns patrimonials queden regulats per la LPAP, TRLMRL i RPEL, i, subsidiàriament, per les normes de dret privat.

3.2.1 PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABITATGE

Béns inclosos al Patrimoni Públic de sòl i habitatge

Hi ha tota una sèrie de béns que s'han d'incloure al PPSH:

- Sòls amb aprofitament obtinguts en compliment del deure de cessió gratuïta i obligatòria en execució de planejament urbanístic (art. 163 TRLU).
- Sòls d'adquisició preferent o expropiació inclosos en reserves de terrenys per a la constitució de patrimonis públics de sòl (art. 158 i 161 TRLU).
- Finques expropiades per incompliment de la funció social de la propietat (110.2 TRLU, art. 110.1e REL).
- Finques que s'adquireixen amb recursos derivats de la gestió o alienació de béns integrants del PPSH o mitjançant permuta, sempre que no s'afecti al domini públic (art. 223.1b RLU).
- Altres adquisicions finalistes o voluntàries (art. 223.1c RLU).
- Els ingressos obtinguts mitjançant alienació i la gestió dels béns del PPSH.

Els ens locals han de disposar d'un inventari dels seus béns (art. 222 TRLMRL). El règim específic del PPSH és també d'aplicació encara que l'ajuntament en qüestió no hagi constituït formalment el PPSH.

Destí dels béns inclosos al Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge

Els béns integrats al PPSH i els recursos obtinguts de la seva gestió s'han de destinar, entre d'altres, a (art. 160.5 TRLU i 224.2 RLU):

- Diagnosticar i planificar l'evolució de la població i la millora de la qualitat de vida.
- Fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat.

- Intervenir en el mercat immobiliari per abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
- Formar reserves per protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.
- Adquirir i urbanitzar sòl destinat a habitatges de protecció pública, i adquirir o rehabilitar edificis.
- Conservar, millorar, urbanitzar, rehabilitar i gestionar els propis béns.
- Adquirir terrenys en qualsevol classe de sòl o d'altres béns immobles de caràcter patrimonial per a llur incorporació al PPSH.

Com a norma general, l'alienació dels béns del PPSH s'ha d'efectuar amb caràcter onerós, per un preu igual o superior a la seva valoració (art. 1661.1 TRLU). Malgrat això, es contempla la possibilitat de cedir gratuïtament els béns o alienar-los a un preu inferior a la seva valoració a favor d'entitats sense ànim de lucre per atendre necessitats d'habitatge de caràcter social (art 167 TRLU i 49 del RPEL).

L'alienació es farà com a norma general per concurs, si bé també es contempla l'adjudicació de forma directa en alguns supòsits. Cal destacar, tanmateix, que l'aprovació del DL 17/2019 ha comportat una limitació important de la possibilitat d'alienació de la propietat dels terrenys inclosos en el PPSH (veure *Càpsula 3*).

4 ALLOTJAMENTS AMB ESPAIS COMUNS COMPLEMENTARIS

El DL 50/2020 ha introduït la figura dels allotjaments amb espais comuns complementaris (AECC) a la regulació de la LDH . Aquests allotjaments es defineixen co*m habitatges amb una superfície privativa inferior a la fixada per a la resta de tipologies d'habitatge però que disposa d'espais d'ús compartit complementaris (que compleixen amb els requisits de la normativa en matèria d'habitabilitat), definits com a espais comuns complementaris als elements comuns establerts com a obligatoris per la normativa.* [1]

Els espais comuns complementaris que integraran aquests allotjaments són espais comuns diferents a aquells establerts normativament i complementen els espais privatius de tot o part dels habitatges o allotjaments que comprenen l'edifici. En aquest sentit, s'hi poden incloure espais com sales d'activitats i d'ús compartir com una biblioteca, tallers, cuina o menjador, entre d'altres; espais al servei dels habitatge, com espais de bugaderia; o espais que es comparteixin i no habituals, com dormitoris per a persones convidades, entre d'altres.

Aquests allotjaments amb espais comuns complementaris tenen la particularitat que, a banda del sòl que el planejament preveu que es destini a allotjaments, també es poden construir en qualsevol sòl on el planejament prevegi usos d'habitatge i per tant incideix en les diferents qualificacions urbanístiques que es desenvolupen en aquesta càpsula.

Pel que fa a les seves dimensions mínimes d'aquest allotjaments i a les seves condicions d'habitabilitat cal destacar els elements següents:

- Aquests allotjaments tindran una superfície d'ús privatiu inferior a la fixada per a la resta de tipologies d'habitatge, ja que aquests espais privatius es complementen amb els espais comuns complementaris.
- La normativa d'habitabilitat determinarà la superfície mínima tant de l'espai privatiu com dels espais comuns complementaris, la suma dels quals no podrà ser inferior a la superfície mínima establerta per a habitatges complets.
- Els AECC hauran de disposar de cèdula d'habitabilitat, però tindrà unes condicions específiques que es preveu que s'incloguin al decret 141/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat.

Condicions d'habitabilitat transitòries

Mentre no es desenvolupa la modificació de la normativa d'habitabilitat, el propi Decret Llei 50/2020 estableix uns requisits d'habitabilitat transitoris.[2]

A continuació es fa un resum dels elements bàsics de l'esmentada regulació sense entrar al detall, aplicables tant en el cas d'habitatges com d'allotjaments,

- L'espai privatiu 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.
- Els espais comuns complementaris poden estar independitzats o no de la resta d'espais comuns i poden ser tancats, semioberts o coberts.
  - *En el cas d'habitatges,*
    Els espais que integren la zona d'ús comú (estar – menjador – cuina) han de tenir una superfície mínima de 20 m².
  - *En el cas dels allotjaments (siguin allotjaments amb espais comuns complementaris o allotjaments dotacionals).*
    Han de complir les condicions d'habitabilitat

Finalment cal destacar que quan els AECC ocupin la totalitat d'un edifici, aquest no es podrà dividir en propietat horitzontal. En el cas que només ocupin una part de l'edifici, la part ocupada pels AECC s'ha de configurar com un sol element privatiu separat dels altres elements (habitatges, locals, etc.)

1 Extracte de la definició resultant de la modificació de l'article 3p i 3q de la LDH.

2 Regulats a la nova Disposició transitòria desena de la LDH, establerta pel DL 50/2020

CONCLUSIONS

Els allotjaments amb espais comuns complementaris presenten unes condicions idònies per ubicar-hi habitatge cooperatiu, en tant que s'alineen amb les propostes ja aplicades pels projectes cooperatius de cessió d'ús respecte a la reducció de l'espai privatiu dels habitatges en favor de més espais per a ús compartit.

5 L'HABITATGE LLIURE

5.1 CARACTERÍSTIQUES JURÍDIQUES

D'acord amb la llei 18/2007 del dret a l'habitatge, un habitatge és

> *"tota edificació fixa destinada a residir-hi persones físiques o emprada amb aquest fi, inclosos els espais i els serveis comuns de l'immoble en què està situat i els annexos que hi són vinculats, si té acreditat el compliment de les condicions d'habitabilitat que fixa aquesta llei i la normativa que la desplegui i compleix la funció social d'aportar a les persones que hi resideixen l'espai, les instal·lacions i els mitjans materials necessaris per a satisfer llurs necessitats personals ordinàries d'habitació".*

Donat que l'objecte de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, ja estiguin constituïdes com a cooperatives d'habitatge, o com a cooperatives d'usuàries és procurar un habitatge a les persones sòcies, qualsevol dels models de cooperatives d'habitatges en cessió d'ús que es vulgui impulsar tindrà cabuda en un sòl destinat a habitatge.

5.2 CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES

L'habitatge és l'ús principal previst en bona part dels sòls urbans i urbanitzables dels municipis, alhora que també és permès a les masies i altres construccions en sòl rústic.

Així doncs, donat que les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús tenen per objecte oferir habitatge a les persones sòcies, l'encaix en aquelles qualificacions en les quals es permeti l'ús d'habitatge serà sempre possible, en el benentès que la cooperativa se cenyeixi a la tipologia d'habitatges prevista.

Així doncs, la condició bàsica per a la implantació d'una cooperativa en un sòl d'habitatge serà el respecte al tipus d'habitatge permès en l'emplaçament concret. Entre els tipus més habituals cal destacar:

→ **Habitatges plurifamiliars.** Són aquells habitatges que s'integren en edificis amb accés i elements comuns a diferents habitatges. En aquells sòls en que el planejament permeti aquest ús podran implantar-s'hi cooperatives sempre que es respectin les limitacions establertes pel propi planejament.

→ **Habitatges unifamiliars.** Són aquells habitatges que se situen en parcel·les en les quals només es pot implantar un habitatge (a vegades es poden implantar més d'un habitatge si la parcel·la té dimensió suficient). Es desenvolupen a partir de models d'habitatge aparellat o aïllat. La cooperativa podrà agrupar diferents parcel·les (o situar-se en parcel·les veïnes) i constituir diferents habitatges d'acord amb les limitacions del planejament.

Normalment no seran les qualificacions més adequades per establir-hi habitatge cooperatiu on es vulguin generar espais de convivència interrelacionats amb els habitatges. No obstant, segons el model de convivència que es prevegi podrà ser una opció a tenir en compte.

→ **Habitatges agrupats.** Alguns planejaments incorporen qualificacions que permeten agrupar diferents habitatges en una parcel·la sense generar un habitatge plurifamiliar, a partir de l'establiment d'accessos independents.

Normalment no seran les qualificacions més idònies per ubicar-hi un habitatge cooperatiu, però caldrà avaluar les especificitats de cada qualificació i avaluar si el model de convivència previst s'hi pot adaptar.

→ **Habitatges en sòl rústic.** Tots els municipis compten amb gran diversitat d'edificacions en sòl rústic, ja siguin edificacions històriques com masies o edificacions sense un ús residencial previ, o edificacions més modernes construïdes amb destí a l'habitatge.

Sempre que se'n permeti l'ús com a habitatge es podran desenvolupar

projectes cooperatius. En qualsevol cas, les edificacions de majors dimensions, amb dificultats per ser utilitzades per part d'unitats familiars independents són aquelles que ofereixen més possibilitats per a les cooperatives. En aquest sentit, serà necessari avaluar si es poden segregar habitatges, i quants, i si hi ha un límit màxim d'unitats de convivència establert.

Per altra banda, les cooperatives d'habitatge, poden oferir una resposta molt adequada en aquest tipus d'edificacions, especialment en els projectes amb un major pes de l'espai comunitari, ja que poden aportar diferents valors:

- Faciliten la fixació de població al territori en entorns que antigament ja havien estat residencials.
- Diversifiquen el destí de les grans masies, i poden permetre l'arribada de població permanent i no de segona residencia o d'ús com a turisme rural.
- Permeten mantenir l'estructura de propietat única de la masia, fet que facilita el manteniment i responsabilitat envers al territori.
- Permeten preservar els grans espais centrals de la masia, al destinar-los a ús comunitari i, per tant, mantenir la seva configuració tipològica moltes vegades catalogada que altres intervencions no aconsegueixen respectar.
- Faciliten la creació de projectes que a part de l'habitatge també generin ocupació, a partir de noves ocupacions o de la recuperació dels treballs vinculats amb el camp com explotacions agrícoles, ramaderes o forestals.
- Faciliten el desenvolupament de projectes sense necessitat de divisió horitzontal.

Complementàriament, a les condicions establertes per les pròpies qualificacions urbanístiques, la creació de la figura dels allotjaments amb espais comuns complementaris (AECC), a través del DL50/2020, pot aplicar-se a totes les qualificacions en que es preveu l'ús d'habitatge.

En aquells casos en que es vulgui desenvolupar un model cooperatiu amb un pes important dels espais d'ús comunitari, serà una figura que tindrà un bon encaix i permetrà donar marge al projecte cooperatiu pel que fa a la dimensió dels espais privatius i d'us compartit.

Per facilitar el desenvolupament de cooperatives d'habitatges en cessió d'ús també es poden desenvolupar diferents modificacions de planejament (o incloure els següents criteris en la redacció de nous Plans d'Ordenació Urbanística Municipal) que poden abastar diferents àmbits:

- Modificacions per facilitar la generació de cooperatives en entorns de baixa densitat. En aquests entorns es poden preveure modificacions de planejament que abordin la transformació d'aquests sòls a partir de dues premisses:
  - *Facilitar l'agrupació d'habitatges.* Permetria generar un entorn de convivència que pugui facilitar l'establiment d'una cooperativa d'habitatges, sense necessitat de modificar els paràmetres urbanístics bàsics (sostre i número d'habitatges, fonamentalment).
  - *Destinar a habitatge assequible.* Permetria augmentar la densitat d'habitatges previstos a partir de la transformació de l'habitatge lliure en habitatge assequible i així aportar l'interès social necessari per justificar la modificació.
- Modificacions per a la reducció de les exigències d'aparcament.
- Modificacions per establir reserves per a pisos sense divisió horitzontal.

5.2.1 MODIFICACIONS DE PLANEJAMENT PER A L'AGRUPACIÓ D'HABITATGES EN ENTORNS DE BAIXA DENSITAT

Es basaran en la modificació de paràmetres secundaris, com la distància entre edificacions i la seva separació als límits de la parcel·la. Alhora s'abordarà la possibilitat de disposar d'espais mancomunats, com poden ser els aparcaments o altres elements d'ús comunitari.

Pràcticament tots els planejaments municipals estableixen que bona part

dels habitatges unifamiliars s'hauran de situar de manera aïllada a l'interior de la parcel·la i amb unes distàncies específiques amb els edificis veïns i els límits de la pròpia parcel·la. En ocasions, els propis planejaments preveuen mecanismes per facilitar que es puguin agrupar els habitatges en els casos que es desenvolupen a partir de projectes unitaris.

En aquests casos és potestat del propi Ajuntament facilitar, que en el cas que es desenvolupin projectes unitaris (es podria limitar aquesta opció a que es desenvolupin projectes cooperatius o en els quals s'estableixin uns criteris de convivència que ho justifiquin), es puguin eliminar aquestes separacions per disposar d'espais comuns.

Aquest tipus de modificacions, a banda de facilitar la implantació de cooperatives, aporten un doble interès social de cara al municipi:

→ ***Aporten diversitat social i urbana***

Faciliten la creació d'habitatges amb unes característiques diferents als existents, pel que fa a dimensions, relació amb el carrer i relació amb la pròpia parcel·la, entre d'altres. Aquest canvi també pot facilitar l'arribada de persones amb unes característiques diferents a les que ja hi resideixen, diversificant l'estructura social del barri o municipi.

Les zones d'habitatge unifamiliar són entorns urbans amb una baixa diversitat, tant pel que fa als grups socials que hi resideixen, habitualment persones amb rendes mitges altes o alta, (tot i que en funció de les característiques de la urbanització poden variar); com per la forma urbana, únicament constituïda per cases aïllades i amb un espai urbà dominat per les tanques. I per, una modificació de planejament d'aquest tipus pot respondre a un interès doble del municipi.

→ ***Faciliten una menor transformació del sòl.***

Permeten l'agrupació dels espais lliures d'edificació i el manteniment de les característiques del sòl en aquests entorns.

Les urbanitzacions dominades per l'habitatge unifamiliar, tot i la il·lusió de viure en un entorn més natural, fan una transformació intensiva de l'espai per la completa fragmentació, que fa necessaris importants moviments de terres i la generació d'espais lliures entorn als habitatges, normalment de baixa qualitat i escassa dimensió.

En el cas que es vulgui tirar endavant una modificació d'aquest tipus caldrà plantejar-se una sèrie d'aspectes entre ells, els criteris de la modificació, l'àmbit d'aplicació i les seves característiques.

Criteri de partida

→ **Manteniment d'una parcel·la unitària, sobre la qual es pugui establir una divisió horitzontal, si es valora necessari, però mai la divisió de la parcel·la entre els habitatges.**

A partir d'aquí ja es podran establir serveis comuns a tots els habitatges. Habitualment aquest model s'ha donat per facilitar la implantació d'aparcaments conjunts a tots els habitatges, una piscina, o algun altre serveis comunitari. No obstant, aquest model també pot permetre la implantació d'altres serveis comuns a tots els habitatges en funció dels interessos de la pròpia cooperativa o projecte comunitari, com serien sales d'usos diversos, cuina i menjador o taller entre molts d'altres.

Àmbit d'aplicació

→ Aquest tipus de modificacions es poden desenvolupar per un àmbit concret del municipi, fins i tot per a unes parcel·les concretes, o de manera genèrica per una sèrie de qualificacions urbanístiques. Això facilitarà la diversificació tipològica i social en aquests entorns, més enllà del desenvolupament d'un projecte comunitari concret.

Característiques de la modificació

→ *Agrupació d'un nombre concret de parcel·les.* En funció de les característiques de l'entorn es pot valorar la necessitat d'establir un topall màxim al nombre de parcel·les que es poden agrupar. En aquest sentit es poden establir limitacions diferents en funció del tipus de projecte comunitari que es planteja, de tal manera es pugui permetre l'agrupació d'un major nombre de parcel·les en funció dels serveis que es vulguin mancomunar i del projecte comunitari vinculat.

Es recomana que en el cas que es pugui plantejar una agrupació superior a les 4 parcel·les, es faci necessària la redacció d'un pla especial per validar que la implantació no afecta les condicions de l'entorn.

→ *Creació d'edificis per a l'ús comunitari.* Permetrà la creació d'edificis comunitaris al servei del conjunt de parcel·les. Es podrà establir un sostre màxim per aquests edificis. No obstant, es recomana que es vinculi a un sostre màxim del conjunt i a unes característiques del volum construït pel que fa especialment a l'altura. L'objectiu serà facilitar el desenvolupament de projectes comunitaris on s'implantin habitatges de menors dimensions, que es complementin amb espais comuns vinculats a un projecte comunitari.

→ *Agrupació de l'edificació i manteniment de la tipologia d'habitatge unifamiliar.* Es permetrà l'agrupació del sostre edificable en un únic volum, però es mantindran les característiques com a habitatges unifamiliars amb accessos independents.

Segons les característiques de l'entorn, es poden establir condicions volumètriques que permetin la lectura com a habitatges agrupats.

Es recomana que s'estableixin criteris que el projecte pugui adaptar segons les seves necessitats, sempre que es respectin els criteris bàsics. Per exemple, la necessitat de fragmentar altures, o establir seriacions, però sense predeterminar un volum.

RECOMANACIÓ 1

Desenvolupar modificacions de planejament que permetin que en cas de projectes unitaris es puguin agrupar els habitatges de diferents parcel·les i establir serveis mancomunats entre ells.

Caldrà valorar limitar la possibilitat d'agrupació al desenvolupament de projectes cooperatius o comunitaris que aprofitin l'agrupació per generar serveis mancomunats entre les parcel·les amb habitatges agrupats.

5.2.2 MODIFICACIONS DE PLANEJAMENT PER AUGMENTAR LA DENSITAT I GENERAR HABITATGE ASSEQUIBLE

Es basaran en la premissa de l'augment del nombre d'habitatges, però el manteniment del sostre previst, i la transformació dels habitatges en habitatges de protecció pública. Els habitatges que es generin a partir d'aquestes modificacions es podran destinar a habitatges de protecció pública en qualsevol règim de tinença, ja sigui compra, lloguer o cessió d'ús.

Per tirar endavant aquest tipus de modificacions caldrà avaluar l'entorn on se situen, per garantir que la densificació d'aquest entorn podrà ser suportada per l'estructura urbana que l'envolta, tant a nivell de serveis com de connexió a les xarxes de transport bàsic.

La legislació urbanística actual preveu la possibilitat d'augmentar el nombre d'habitatges previstos en una parcel·la sense que això hagi d'implicar la destinació de nou sòl a espais lliures o equipaments, sempre que els nous habitatges es destinin a protecció pública o a allotjaments amb espais comuns complementaris. En els dos casos la densitat no podrà ultrapassar el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació, inclosos els espais comuns complementaris, en el seu cas.

Aquesta possibilitat, prevista expressament per facilitar la generació d'habitatge assequible, pot tenir una rellevància especial en entorns de baixa densitat, a on la parcel·lació preveu el construcció d'habitatges de grans dimensions. No obstant, la seva aplicació és difícil en el cas de parcel·les privades que es volen destinar a habitatge per part de les persones propietàries. Pel contrari, pot tenir un bon encaix en el cas de cooperatives d'habitatge que adquireixin un sòl amb la voluntat de proveir d'habitatge a les persones sòcies.

Aquesta especificitat de les cooperatives en cessió d'ús, que és constitueixen com a cooperatives sense ànim de lucre i no busquen obtenir un benefici, sinó proveir d'habitatge a les persones sòcies, fa molt adequat als seus plantejaments una modificació d'aquest tipus. En aquest sentit, aquesta modificació pot facilitar l'obtenció d'un sòl privat, molt escàs en

molts municipis, amb les dimensions necessàries per a un projecte cooperatiu i de manera més econòmica.

Aquesta modificació planteja un doble interès social de cara al municipi:

→ ***Facilita la densificació d'entorns de baixa densitat.***

La densificació pot oferir beneficis tant per a l'entorn, com per a les persones residents:

— Permet que hi hagi més residents i per tant, pot impulsar la implantació de serveis i comerços.

— Pot facilitar la millora de la pròpia urbanització i els serveis urbans al generar-se nous entorns amb capacitat de donar suport a la millora.

— Permet generar habitatges més assequibles, ja siguin els nous habitatges amb protecció oficial, o la resta d'habitatges que es podran construir i que no disposaran del mateix sòl i dimensions que els habitatges originals de l'entorn.

→ ***Permet generar habitatge assequible i de manera distribuïda.***

Aquest mecanisme pot permetre generar habitatge assequible en entorns de baixa densitat, on en poques ocasions s'ha previst aquest destí.

Aquest tipus de modificacions poden ser especialment interessant en municipis amb una forta implantació de l'habitatge unifamiliar aïllat, que normalment compten amb poc sòl per a habitatge amb protecció oficial i on l'habitatge d'aquest tipus previst té unes característiques que en fan molt difícil la promoció (dimensió petita de la promoció, però dimensió elevada dels habitatges i amb vinculació a trasters i aparcaments).

Alhora, també pot ser aplicada en sòls previstos amb destí a habitatge protegit en que s'hagi previst una densitat baixa, en consonància amb els models residencials de l'entorn, i a on es vulgui replantejar el model residencial a implantar.

Com en el cas anterior, si es vol tirar endavant una modificació d'aquest tipus caldrà plantejar-se una sèrie d'aspectes entre ells, els criteris de la modificació, l'àmbit d'aplicació i les seves característiques.

Criteri de partida

→ **Manteniment del sostre previst al planejament, però augment de la densitat, de manera que tots els habitatges que es generin (més enllà d'aquells ja previstos pel planejament vigent) hauran de ser habitatges amb protecció oficial.**

Aquest mecanisme permetrà que es generin en una mateixa parcel·la habitatges lliures i habitatges amb protecció oficial, fet que pot facilitar el desenvolupament de projectes comunitaris i cooperatius amb diversitat social entre les persones integrants.

Àmbit d'aplicació

El desenvolupament d'aquest tipus de modificacions es pot donar a partir de dues línies de treball diferenciades en funció de l'abast de l'actuació que es vulgui desenvolupar:

→ La modificació de parcel·les específiques a partir de projectes d'interès municipal.

→ L'establiment d'una qualificació dual en un àmbit ampli que permeti el manteniment de la qualificació vigent, alhora que es preveu la possible transformació cap a un model amb habitatge protegit de menor dimensió. (Unitats d'Autopromoció Col·lectiva, UACs).

Modificacions a partir de parcel·les específiques

L'augment de la densitat en parcel·les específiques per generar habitatge amb protecció pública es podrà preveure tant en parcel·les de propietat municipal, com en parcel·les privades.

En el cas de parcel·les de propietat municipal pot facilitar la resposta a dues problemàtiques habituals als municipis amb un important parc d'habitatges unifamiliars:

→ La propietat municipal de parcel·les d'habitatge lliure de tipologia unifamiliar, fruit de cessions d'aprofitament de nous desenvolupaments.

→ La propietat de parcel·les destinades a habitatge de protecció pública amb poca densitat i poc número d'habitatges per fer viable la seva execució.

Abans de tirar endavant una modificació d'aquest tipus caldrà avaluar les característiques de les parcel·les resultants i la possibilitat que la modificació abasti diferents punts del municipi per concentrar l'habitatge protegit en un punt amb bona accessibilitat als serveis i amb una dimensió suficient per fer viable la promoció.

Aquesta modificació permetrà disposar de parcel·les que poden ser desenvolupades per diferents operadors, entre els quals cooperatives d'habitatge en cessió d'ús. En aquest cas, caldrà avaluar que sigui possible la promoció dels habitatges previstos per persones els ingressos de les quals els han de permetre acollir-se a la protecció oficial, ja que en cas contrari caldria repensar l'operació i complementar-la amb ajust específics.

Establiment d'Unitats d'autopromoció col·lectiva

Partiran de premisses similars a la situació anterior: manteniment del sostre, augment de la densitat i transformació en habitatge assequible, però es fixarà el destí a projectes d'autopromoció col·lectiva.

Referències

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Quirze del Vallès, aprovació inicial, abril de 2019.

El POUM de Sant Quirze del Vallès preveu, en la definició dels diferents tipus d'ús residencial, l'ús com a habitatge cooperatiu que defineix de la següent manera:

"Article U3. Ús residencial.

f) ***Habitatge cooperatiu.*** Es correspon amb l'habitatge destinat a cooperatives d'habitatge sense ànim de lucre, les quals s'encarreguen de construir o obtenir habitatge pels seus soci cooperativistes. Una vegada la cooperativa disposa de la propietat de l'immoble, cedeix als socis els habitatges. Els habitatge es consideren un bé d'ús i les persones sòcies en poden gaudir indefinidament o per un període molt llarg de temps, entre 50 i 100 anys. La densitat en el cas de l'habitatge cooperatiu, serà la que resulti de dividir el sostre total destinat a habitatge pel mòdul de 70 m2 de sostre per unitat d'habitatge. La condició d'habitatge cooperatiu no exclou la condició d'habitatge lliure o protegit que el POUM pugui determinar sobre aquell mateix sòl de forma que la condició del règim de tinença (cooperatiu o no) no és incompatible amb les modalitats del mateix habitatge (lliure o protegit)".

Aquest nou ús específic permet que en algunes qualificacions a on es preveu implantar altres usos residencials, com l'ús unifamiliar, la propietat pugui optar per destinar a l'ús d'habitatge cooperatiu, amb la corresponent ampliació de la densitat permesa a la parcel·la.

En aquest cas aquesta doble qualificació implícita es preveu únicament en parcel·les municipals i en entorns de baixa densitat a on pel seu nivell de connectivitat i serveis és pertinent aquesta densificació

Per a la implantació d'unitats d'autopromoció col·lectiva, es pot plantejar una doble línia d'intervenció, que es tradueix en una qualificació que permet desenvolupar dos models d'intervenció:

- **Manteniment de la qualificació vigent.** Permetrà generar l'habitatge unifamiliar amb baixa densitat que ja preveia el planejament.
- **Generació d'habitatge cooperatiu.** En el cas que hi hagi interès per part de la propietat, es podrà transformar l'habitatge unifamiliar previst en habitatge destinat a habitatge cooperatiu. En aquesta cas s'augmentarà la densitat fins als límits establerts per la legislació d'1 habitatge cada 70 m2.

  En aquest cas, caldrà definir l'habitatge cooperatiu específicament entre els usos d'habitatge previstos al planejament. En la definició caldrà establir les condicions de l'habitatge cooperatiu que s'implanti i que, orientativament, haurà de tenir en compte els següents criteris:

  — *Propietat col·lectiva dels habitatges.* La propietària dels immobles serà una cooperativa sense ànim de lucre. Es recomana que no es permeti la divisió horitzontal.
  — *Cessió d'ús.* Les persones residents hi accedeixen en règim de cessió d'ús, que mai es podrà transformar en propietat.

RECOMANACIÓ 2

Desenvolupar modificacions de planejament que recullin la possibilitat d'augmentar la densitat d'habitatges prevista en una zona, fins al límit d'1 habitatge cada 70 m2 establert per la legislació urbanística, en el cas que els habitatges resultants es destinin a habitatge amb protecció oficial.
— Modificacions parcel·la a parcel·la.
— Unitats d'autopromoció col·lectiva.

Prèviament caldrà valorar si l'entorn a on es preveu la modificació reuneix les condicions per portar-hi a terme una densificació.

5.2.3 MODIFICACIONS DE PLANEJAMENT PER A LA REDUCCIÓ DE LES EXIGÈNCIES D'APARCAMENT

El planejament urbanístic, regula el nombre de places mínimes d'aparcament que s'hauran de preveure en cada cas, en funció dels usos que es desenvolupin.

La inclusió de places d'aparcament en edificis residencials acostuma a materialitzar-se en planta baixa o soterranis, fet que repercuteix en un augment substancial del cost total de promoció i en habitatges menys assequibles. És per això que la reducció de les exigències d'aparcament o la seva supressió poden contribuir a la viabilitat econòmica dels projectes cooperatius, a més de fomentar una mobilitat sostenible basada en el transport públic i els mitjans de transport no motoritzats.

Referències

Modificació de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità (PGM) que regulen els aparcaments de Barcelona, aprovada definitivament per al Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona, el 16 d'octubre 2018.

L'Ajuntament de Barcelona ha promogut la reducció de les exigències d'aparcament específicament per a habitatges de protecció pública o habitatge dotacional públic, així com per a les promocions d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, que assoleixin una qualificació d'eficiència energètica de nivell A o un grau addicional sobre el mateix, d'acord amb la regulació vigent en cada moment.

La Memòria de la Modificació de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità redactada per l'Àrea d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat (2017) destaca com a principal objectiu de la mesura la millora mediambiental, doncs s'evita generar places suplementàries que contribueixen a perpetuar un model de mobilitat poc sostenible; alhora que reconeix la necessitat de modular les exigències de reserves de places d'aparcament per tal d'oferir habitatges més assequibles.

La reducció de les exigències mínimes d'aparcament no exclou la possibilitat de que s'opti per preveure'n algunes quan es desenvolupi el projecte, com pot ser disposar de vehicles compartits a l'abast de tota la cooperativa.

RECOMANACIÓ 3

Desenvolupar modificacions de planejament que redueixin les exigències d'aparcament repercuteix en una major assequibilitat dels habitatges.

La reducció de places d'aparcament fomenta un model de mobilitat més sostenible i afí als valors que promou l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.

5.2.4 MODIFICACIONS DE PLANEJAMENT PER ESTABLIR RESERVES PER A HABITATGES SENSE DIVISIÓ HORITZONTAL

La llei 17/19 de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge preveu que es puguin fer reserves per a habitatges sense possibilitat de dividir-los horitzontalment i destinats exclusivament a la cessió d'ús. [3] Així doncs, es poden establir modificacions de planejament que recullin aquestes reserves, alhora que es poden incloure en planejaments derivats.

5.3 CARACTERÍSTIQUES ECONÒMIQUES

L'accés a sòl lliure per part de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús representa un dels principals reptes per al creixement del sector. Davant l'elevat preu del sòl privat, la viabilitat econòmica dels projectes queda subjecta a l'accés a sòl públic i només es fa viable l'accés al sol privat en municipis amb un preu de mercat relativament baix.

Les promocions d'habitatge cooperatiu en sòl per a habitatge lliure o no protegit poden accedir a finançament bancari comercial en igualtat de condicions amb d'altres tipologies d'habitatge. Malgrat això, el desconeixement del model cooperatiu en cessió d'ús per part de moltes entitats bancaries, i les particularitats respecte els vincles contractuals entre cooperativa i els seus membres, poden dificultar-hi l'accés.

3 Nou article 57bis del TRLUC incorporat pel DL17/19.

Paral·lelament, les entitats bancàries es mostren, en alguns casos, reticents a finançar projectes en sòl rústic, per exemple per a l'adquisició i rehabilitació de masies, degut a que acostumen a treballar amb estàndards de sòl urbà, més homogenis i replicables.

Les entitats de banca ètica s'han mostrat més obertes a finançar projectes cooperatius, si bé es tracta d'un sector relativament reduït. Igual que la banca comercial, algunes entitats requereixen la divisió horitzontal de la propietat, fet que pot entrar en conflicte amb el model cooperatiu. Des de la Sectorial de l'habitatge cooperatiu de la XES s'està treballant per flexibilitzar aquest requisit.

L'accés a ajuts al lloguer per fer front al pagament de quotes també és aplicable en alguns casos a les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, sempre que compleixin els requisits que fixa la normativa per als habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer, sens perjudici que la dita normativa reconegui les diverses formes de cessió d'ús com a règim específic.[4]

En sòl d'habitatge lliure no es podrà accedir a subvencions vinculades a la promoció d'habitatge protegit i la cooperativa tampoc es podrà beneficiar d'algunes exempcions destinades a aquest tipus d'habitatge. En qualsevol cas la cooperativa podrà decidir qualificar tots o una part dels habitatges amb protecció oficial, en el cas que ho consideri adequat i les persones sòcies compleixin els requisits d'accés (veure capítol 6.4).

4 Les subvencions per al pagament del lloguer de la Generalitat no ho contemplen, mentre que sí que ho fan les prestacions econòmiques d'especial urgència (febrer 2021).

6 L'HABITATGE PROTEGIT

6.1 CARACTERÍSTIQUES JURÍDIQUES

D'acord amb la LDH, un habitatge protegit:

> *"(...) se subjecta a un règim de protecció pública que permet establir-ne com a mínim el preu màxim de venda, lloguer o altres formes d'accés a l'habitatge, i que un acte administratiu dictat pel departament competent en matèria d'habitatge qualifica com a tal d'acord amb el procediment específic establert per reglament. (...) La funció essencial dels habitatges amb protecció oficial és satisfer la necessitat d'habitatge de les persones usuàries que els ocupen legalment perquè en constitueixin la residència habitual." (art. 77 LDH)*

Els habitatges promoguts en règim cooperatiu de cessió d'ús poden ser considerats com habitatges de protecció pública si compleixen els requisits fixats per la normativa (art. 80 LDH), i per tant, els sòls destinats a habitatge amb protecció pública es podran destinar a cooperatives d'habitatge amb cessió d'ús.

6.2 CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES

El planejament urbanístic estableix la qualificació urbanística d'habitatge de protecció pública i la determinació dels percentatges de sostre que els sectors de planejament derivat han de reservar per a aquesta destinació (art. 17 LDH).

Els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions han de reservar sòl amb destí a habitatge amb protecció pública suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social. Aquest haurà de ser com a mínim, el sòl corresponent al 30 per cent del sostre de nova implantació que es qualifiqui per a l'ús residencial . Els habitatges amb protecció pública es podran destinar a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús (art. 57 TRLUC). Alhora, municipis com Barcelona han començat a establir la necessitat de preveure que un percentatge del sostre provinent de noves construccions o grans rehabilitacions en sòl urbà consolidat es destini a habitatge amb protecció pública.

En termes generals, la vigència de la qualificació dels HPP perdurarà en el temps sempre que el planejament urbanístic els reservi aquest ús i/o si estan integrats en el PPSH (art. 79 LDH, modificat pel DL 17/19). Per a les promocions prèvies a l'aprovació del DL 17/19, el període de vigència oscil·larà entre els 5 i els 30 anys segons si es troba en una àrea de demanda residencial forta i acreditada, segons si es troba en sòls de reserva urbanística, i segons si ha rebut ajuts directes (art. 47 PHabitatge).

Allotjaments amb espais comuns complementaris

En el cas dels habitatges amb protecció oficial, la possibilitat d'encaixar-se en el model d'allotjaments amb espais comuns compartits pot ser important si es vol desenvolupar un projecte cooperatiu amb una component important d'espais comunitaris.

Aquests espais comuns d'ús complementari tindran un doble efecte: [5]

- → Els espais d'ús comú complementari es podran repercutir a l'hora de calcular la superfície mínima dels habitatges. En aquest sentit,
  - — La superfície d'ús privatiu podrà ser inferior a la fixada per a la resta de tipologies d'habitatge, ja que aquesta es complementa amb els espais comuns complementaris.
  - — La suma de la superfície privativa i d'ús comú comunitari no pot ser inferior a la mínima establerta en normativa d'habitabilitat per als habitatges complets.

5 Veure regulació de la nova Disposició transitòria onzena de la LDH, establerta pel DL 50/2020

— Per al càlcul dels preus i rendes màximes aplicables als habitatges amb espais comuns complementaris amb protecció oficial, es poden repercutir proporcionalment sobre les superfícies privatives la superfície dels espais comuns complementaris, d'acord amb els preus establerts per metre quadrat per als habitatges protegits, tenint en compte que a suma de superfície privativa i ECC no pot superar els 90 m2. [6]

6.3 CARACTERÍSTIQUES ECONÒMIQUES

L'habitatge cooperatiu qualificat com a habitatge de protecció pública pot accedir a finançament bancari comercial i a suport públic en igualtat de condicions amb d'altres tipologies d'habitatge protegit (veure Càpsula 4 per a més detall).

Accés al crèdit bancari

El desconeixement del model cooperatiu en cessió d'ús per part de moltes entitats bancàries, i les seves particularitats respecte els vincles contractuals entre cooperativa i persones sòcies, poden dificultar-ne l'accés. Aquesta dificultat es veu agreujada en molts casos per l'ús del dret de superfície com a mecanisme d'accés a sòl públic, al no oferir el domini ple del bé com a col·lateral. En aquest sentit, la provisió d'avals i garanties públiques en cas d'impagament (com ja contemplen els concursos o el Conveni marc de l'Ajuntament de Barcelona) poden contribuir a l'accés a finançament privat.

En els últims anys han estat les entitats de finances ètiques (Coop57, FIARE, Triodos Bank) les que han finançat projectes cooperatius d'habitatge protegit. En alguns casos aquestes mateixes entitats també han facilitat l'emissió de títols participatius.

6 Fins a l'adaptació del D 75/14.

Accés a finançament i subvencions públiques

Es poden materialitzar en forma de préstecs a interès reduït, bonificacions dels interessos d'operacions de préstec, o subvencions.

→ **Accés al finançament:** La promoció d'habitatge protegit de lloguer o en cessió d'ús es podrà finançar parcialment amb ajuts de la Generalitat de Catalunya provinents, totalment o parcial, del Pla Estatal d'Habitatge. Els ajuntaments també podran oferir subvencions retornables (per exemple, el Conveni marc entre l'Ajuntament de Barcelona i entitats socials ofereix una subvenció retornable del 7% del cost total de la promoció, a retornar en 36 mensualitats a partir del tercer any següent a la finalització de l'amortització del préstec hipotecari).

→ **Bonificacions dels interessos de les operacions:** L'Agència de l'Habitatge de Catalunya bonifica els interessos de préstecs concedit per l'Institut Català de Finances (ICF) per a projectes de promoció d'habitatge amb protecció oficial o allotjaments dotacionals.

→ **Accés als ajuts al lloguer:** Quan els ajuts al lloguer estan l'abast de cooperatives en cessió d'ús, l'accés per fer front al pagament de quotes queda limitat pels requisits de renta i quantia del lloguer establerts per la normativa, que en termes generals queden per sobre dels preus màxims per a habitatge protegit.

→ **Bonificacions fiscals:** L'habitatge cooperatiu protegit es podrà beneficiar de bonificacions fiscals com per exemple en el cas de l'Impost de Béns Immobles (IBI) o l'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO). El RDL 2/2004 estableix diferents bonificacions:

— Bonificació obligatòria del 50% en la quota íntegra de l'IBI durant els 3 períodes següents a l'atorgament de la qualificació definitiva d'habitatge de protecció oficial i equivalents (art. 73.2).

— Bonificacions potestatives del 50% un cop acabat el termini obligatori, i de fins el 90% o el 95% en altres supòsits (art. 74).

— Bonificació del 90% a l'ICIO si s'atenen a persones amb alguna discapacitat o del 95% en projectes declarats d'especial interès o d'utilitat municipal (art. 103).

En aquest sentit, es podria impulsar l'establiment de bonificacions als projectes d'habitatge cooperatiu basant-se en la declaració d'especial interès o utilitat municipal, que requereix la majoria simple del ple del consistori. Aquest supòsit permetria bonificacions del 95% de l'IBI i l'ICIO, a més de l'IAE i IIVTNU, i no tindria limitació temporal (Informe La Dinamo pàg. 121).[7]

6.4 CARACTERÍSTIQUES DE LES PERSONES USUÀRIES

6.4.1 CONDICIONS D'ACCÉS A L'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

L'accés a l'habitatge de protecció pública està limitat per una sèrie de condicionants. Aquestes condicions les hauran de complir totes aquelles persones que accedeixin a viure a un habitatge de la cooperativa, ja sigui en el moment d'inici del projecte o en un futur quan una nova unitat de convivència accedeixi a un habitatge que hagi quedat vacant.

- **Inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.**
- **Límit d'ingressos.** S'estableix un límit màxim d'ingressos en funció del règim de protecció i del municipi a on s'ubiquen els habitatges (PHabitatge).
- Pel que fa al règim de protecció, s'estableixen 3 règims específics:
  - *Règim especial:* per a persones amb ingressos familiars ponderats que no superin 2,5 vegades l'Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya (IRSC).
  - *Règim general:* per a persones amb ingressos familiars ponderats que no superin 5 vegades l'IRSC, en el cas d'habitatges situats en àrees de demanda residencial forta i acreditada; i 5,5 vegades l'IRSC, a la resta del territori.
  - *Preu concertat:* Per a persones amb ingressos familiars ponderats que no superin 6,5 vegades l'IRSC.
- Pel que fa al municipi a on s'ubiquen, s'estableixen 4 zones (de la A, a la D) que abasten tots els municipis de Catalunya i estableixen els ingressos màxims de les unitats de convivència per poder acollir-se a cadascun dels règim, amb una variació entre el nombre de persones que integren les unitats de convivència
- **No propietat d'un altre habitatge.** Per poder accedir a un habitatge amb protecció oficial no es pot ser titular d'un domini ple, d'un usdefruit o d'un altre dret que permeti disposar de l'ús d'un habitatge.[8] Aquest requisit s'ha de mantenir durant tot el termini d'ús i gaudi de l'habitatge cooperatiu.

6.4.2 LIMITACIONS RELATIVES AL TIPUS DE COL·LECTIU

El destí a habitatge cooperatiu en cessió d'ús d'un sòl amb protecció oficial és un dels mecanismes més a l'abast de l'administració local per facilitar sòl a aquestes cooperatives. Alhora, la LDH preveu la possibilitat que l'Agència de l'Habitatge de Catalunya signi convenis de col·laboració amb les societats cooperatives d'habitatges, per concretar les modalitats de promoció i fer compatibles els criteris i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb els principis cooperatius.

No obstant, cal ser conscients que aquest tipus de sòl imposa important condicionants, especialment en relació als ingressos de les persones usuàries i al seu patrimoni. Per aquest motiu, caldrà tenir en compte que pot ser un sòl que exclogui a determinats grups organitzats:

- **Gent gran.** Les persones que volen promoure una cooperativa en cessió d'ús amb un projecte d'envelliment actiu, en molts casos disposen d'un habitatge en propietat. Alhora, la seva edat els fa difícil accedir al crèdit necessari per promoure un habitatge sense el suport del propi habitatge.

  Aquesta contradicció es contraposa a la necessitat de respondre a l'envelliment de la població, que fa necessari disposar d'habitatges ac-

7 IBI (article 74.2 quàter), IAE (article 88.2.e), ICIO (article 103.2.a) IIVTNU (article 105.5) (RDL 2/2004).

8 L'article 55 del PHabitatge estableix algunes excepcions.

cessibles i amb serveis comuns que permetin el manteniment de les persones habitants als seus habitatges.

Així doncs, caldrà buscar mecanismes que permetin a les administracions locals apostar per un envelliment actiu i que poden passar per facilitar que aquest col·lectius s'autopromoguin habitatge.

→ **Grups amb ingressos heterogenis.** Un dels valors que fomenta el cooperativisme és la solidaritat i suport mutu entre sòcies. En aquest sentit, el fet que dins d'un grup hi hagi persones amb ingressos superiors als de l'HPO, si aquests paguen unes quotes superiors, podria fer viable que hi haguessin persones amb ingressos molt baixos. Malgrat això, els condicionants d'HPO ho exclouen.

RECOMANACIÓ 4

Avaluar l'encaix entre el tipus de demanda del municipi i les característiques de les persones que podran accedir als habitatges.

Realitzar un estudi de viabilitat que garanteixi que els condicionants vinculats a l'habitatge amb protecció oficial (ingressos de les persones habitants, especialment) són compatibles a les obligacions establertes.

Establir mecanismes que permetin la cessió dels seus habitatges a unitats de convivència que vulguin accedir a un habitatge. En aquest sentit es poden establir convenis amb l'AHC que facilitin l'encaix entre els criteris d'adjudicació i el model cooperatiu.

(Caldrà avaluar l'interès públic. Pot ser un mecanisme per afavorir la dotació d'habitatge a persones grans que busquen un envelliment actiu, però no a persones joves ja propietàries).

Buscar sòls amb diferents règims de protecció o on part de la promoció se situï en sòl de protecció oficial i part en sòl lliure per poder donar resposta a col·lectius heterogenis.

(Caldrà avaluar les contraprestacions que se sol·liciten en funció del tipus de sòl i els col·lectius als quals s'adreça).

7 ELS EQUIPAMENTS

Aquest apartat es centra en aquells equipaments comunitaris que admeten un ús de caràcter residencial o d'allotjament, és a dir, els equipaments de tipus sanitari i assistencial i els allotjaments dotacionals, ja que poden permetre la implantació de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús; i no aborda altres tipologies d'equipaments com aquells de tipus religiós, cultural o docent, entre d'altres, ja que no admetran aquesta destinació.

La legislació urbanística estableix que el sòl qualificat de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, en funció de les necessitats i requeriments que s'estableixin pel planejament, es podrà destinar a diferents tipologies d'equipament comunitari, entre les quals els equipaments d'allotjaments dotacionals.[9]

Cal destacar, com a continuació es desenvoluparà, que els allotjaments dotacionals tenen com a funció acollir i satisfer necessitats temporals d'habitació, que responguin, entre d'altres, a requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o d'assistència social (art. 34.5 TRLUC). Així doncs, **dins dels sistema d'equipaments, coexisteixen dues figures com els allotjaments dotacionals i els equipaments sanitari-assistencials**, existint entre ells diferències i punts d'intersecció.

En aquest sentit, les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, tot i que en general la seva vocació principal és cobrir les necessitats residencials i d'habitació, en alguns casos també poden incloure la cobertura de determinades necessitats assistencials pròpies d'un sòl d'equipaments.

Davant d'aquests dos tipus de sòls d'equipaments (sòl d'equipament dotacional i sòl d'equipament no dotacional), la regulació actual dirigeix el sòl d'allotjament dotacional a cobrir necessitats on el factor de l'allotjament i la residència és més marcat (enfront els aspectes sanitaris i assistencials). Per contra, els equipaments no dotacionals (com seria el cas d'aquells equipaments amb ús sanitari-assistencial, per exemple) estan normalment més dirigits a cobrir necessitats on la prestació dels serveis de tipus assistencial tingui un caràcter més marcat (hospitals i centres mèdics, centres de dia o fins i tot residències per a gent gran). Així, resulta il·lustratiu allò establert en la nova regulació (DL 17/19) en relació als allotjaments dotacionals, on a l'exposició de motius s'assenyala que amb els allotjaments dotacionals es pretén *"obrir aquest tipus d'allotjament cap a una tipologia més diversa, més adaptable a les necessitats de residència temporal de col·lectius diversos i, per tant, més funcional"*.

Tanmateix, cal tenir en compte que la varietat de casuístiques que es pot donar en els diferents municipis és àmplia i, per tant, en funció de casos concrets, tenint en compte els diferents planejaments i el volum i característiques del sòl existent, els projectes cooperatius de tipus residencial amb serveis es poden arribar a adaptar correctament a sòls d'equipaments sanitari – assistencials.

En qualsevol cas, es centrarà l'anàlisi respecte a la viabilitat dels projectes cooperatius en sòl d'equipaments en els allotjaments dotacionals, atès que són aquests sòls on millor poden arribar a encaixar-hi i que, per tant, s'han de valorar amb caràcter prioritari dins d'aquesta tipologia de sòl.

CONCLUSIONS

Els sòls d'allotjament dotacional presenten una major aptitud per al desenvolupament de projectes residencials o d'allotjament en règim de cessió d'ús que no pas els sòls d'equipaments comunitaris amb altres usos assignats, com els sanitari – assistencials.

Malgrat això, en funció del sòl disponible, les necessitats i característiques de cada municipi i el seu planejament, es podrien adaptar projectes cooperatius de tipus residencial amb serveis a una tipologia d'equipaments que no sigui la d'allotjament dotacional.

9 Aquesta regulació establerta pel DL 17/2019, es diferencia de la regulació anterior, que establia els llavors anomenats habitatges dotacionals públics com una subtipologia específica i individualitzada d'equipaments, i que el seu volum respecte al conjunts dels equipaments del municipi havia d'estar limitat.

8 ELS EQUIPAMENTS D'ALLOTJAMENT DOTACIONAL

En aquest capítol analitzarem el conjunt de regulació continguda en les diferents normatives que afecten a la figura dels allotjaments dotacionals, per a valorar-ne, finalment, el seu encaix amb els referits projectes de cessió d'ús.

8.1 CARACTERÍSTIQUES JURÍDIQUES APLICABLES ALS ALLOTJAMENTS DOTACIONALS

Les característiques jurídiques dels allotjaments dotacionals venen establertes en diferents normatives que cal avaluar per veure l'encaix de les cooperatives d'habitatge dins dels sòls destinats a equipaments comunitaris i les característiques i condicionants que hauran de tenir aquestes cooperatives.

En aquest capítol s'analitza l'encaix amb les següents normatives:

- Normativa en matèria d'urbanisme i habitatge
- Regulació relativa a la qualificació de protecció oficial dels allotjaments
- Normativa sectorial de serveis socials

8.1.1 REGULACIÓ GENERAL EN MATÈRIA D'URBANISME I HABITATGE

La normativa en matèria d'urbanisme i habitatge estableix les bases de la regulació dels allotjaments dotacionals i, per tant, s'aborda en primer terme.

Antecedents

Arran de diferents Modificacions del Pla General Metropolità dels anys 2004 i següents, es va crear la figura dels "*habitatges dotacionals públics*". Aquesta regulació va quedar recollida i consolidada al TRLUC i el RLUC amb les següents característiques essencials:

- Tenen la consideració d'habitatges a efectes de configuració i habitabilitat, sense perjudici de la previsió d'espais o serveis comuns en funció del cas.
- Formen part del sòl de sistemes com una tipologia específica dels mateixos
- Requerien necessàriament la titularitat pública del sòl.

A continuació es fa un repàs de la regulació al PGM dels habitatges dotacionals i la seva evolució a través de diferents modificacions de PGM atès que ha estat un referent important que ha vehiculat, fins i tot, la incorporació d'aquesta figura dins de la Llei d'urbanisme:

Referències

Modificació de PGM, per a l'ajust de la normativa del sistema d'habitatges dotacionals i la incorporació a aquest sistema de la parcel.la situada al carrer de l'Escorial, núms. 177-179, aprovada definitivament el 8 d'octubre de 2010 (en endavant, MPGM de 2010).

Aquesta MPGM, a més de la incorporació de determinats sòls al sistema d'habitatge dotacional, també introdueix determinats canvis en la regulació general d'aquesta classe de sòls.

Concretament, pel que fa la desenvolupament i gestió dels sòls amb la clau HD/7, es preveu que, per al cas dels sòls que en origen siguin de titularitat privada, es preveu que els mateixos es puguin desenvolupar a través de la mateixa MPGM que prevegi las incorporació de sòls al sistema d'habitatge dotacional o bé a través d'un pla especial integral a aquest efecte (art. 4 MPGM 2010).

Referències

Modificació de PGM, per a la creació del sistema d'habitatge dotacional i creació dels sòls als quals s'assigna aquesta qualificació al terme municipal de Barcelona, aprovat definitivament per al Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona, l'1 de juny de 2006 (en endavant, MPGM de 2006).

D'acord amb l'article 1 de l'esmentada MPGM "*es destina a la realització d'actuacions públiques d'habitatge dirigides a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides (...)*".

Pel que fa als col·lectius als quals van destinats aquests habitatges, l'article 2 de l'esmentada MPGM diferencia els habitatges dotacionals per a joves (clau HD/7-j) i els habitatges dotacionals per a la gent gran (clau HD7-g).

Les possibilitats de gestió d'aquest tipus de sòl queden referides a l'article 3.2 de la MPGM, que estableix la possibilitat de que pugui dur-se a terme per part de l'Ajuntament directament o bé amb la participació de la iniciativa privada, mitjançant l'atorgament d'un dret de superfície o concessió administrativa.

Respecte a les característiques i condicions dels habitatges dotacionals per a gent gran, l'article 8 de la MPGM estableix que els mateixos s'han de destinar al "lloguer assequible" i específicament al col·lectiu de gent gran autònoma, les circumstàncies sociofamiliars de les quals no els permetin romandre a la seva llar. En aquesta línia, els articles 9 i 10 d'aquestes normes fan referència al destí d'aquests habitatges, especificant que els mateixos hauran de complir les condicions mínimes d'habitabilitat previstes en el Decret de la Generalitat vigent i s'hauran d'ajustar a la tipologia definida com a "habitatges tutelats per a la gent gran", regulada pel DSCSS.

La regulació dels habitatges dotacionals ha rebut diversos ajustos a través de diverses MPGM, de les que a continuació referim les més rellevants.

Referències

Modificació de PGM, per a la incorporació al sistema d'habitatges dotacionals dels sòls situats als carrers Infanta Isabel 9-11, Còrsega 363, pg. de Valldaura 271-289, Industria 344-346, Pare Manyanet 12-40, Lluís Borrassà 23-25, Josep Pla 180, i Puigcerdà 100-102, aprovada definitivament el 22 de desembre de 2008 (en endavant, MPGM de 2008).

Per mitjà d'aquesta modificació de PGM, s'incorporen els sòls abans esmentats al sistema d'habitatges dotacionals i, a la vegada, s'efectuen modificacions en la regulació dels habitatges dotacionals, al municipi de Barcelona, tenint en compte, entre d'altres, les novetats derivades de l'aprovació de la LDH.

Aquesta MPGM estableix una nova qualificació urbanística per al conjunt dels habitatges dotacionals al municipi, las clau HD/7 (art. 2.2 MPGM 2008). L'esmentada clau incorpora els 3 tipus d'habitatges dotacionals previstos, en funció del col·lectiu al qual vans destinats (joves, gent gran o altres col·lectius, art. 3.1 MPGM 2008), si bé la clau urbanística HD/7 és única per als diferents col·lectius, sense predeterminar el destí concret a un dels diferents col·lectius.

Pel que fa a la forma de gestió d'aquest tipus de sòls, es preveu la possibilitat d'establir un dret de superfície o concessió administrativa, tenint en compte que en el cas de sòls de titularitat privada en origen, l'esmentada concessió o dret de superfície actuarà com a contraprestació per la cessió del sòl a favor de l'Administració i tindrà una durada màxima de 50 anys (art 4.2 MPGM 2008).

Respecte a la definició del tipus d'habitatge per als diferents col·lectius, s'efectuen les següents previsions (art. 6 MPGM 2008):

- Dotacionals per a joves: Aquells promoguts en règim de lloguer assequible destinat expressament a gent jove.
- Dotacionals per a gent gran: Aquells promoguts en règim de lloguer assequible destinat expressament a gent gran autònoma, quines circumstàncies sociofamiliars no li permeten romandre a la seva llar.
- Dotacionals per a altres col·lectius: Aquells promoguts en règim de lloguer assequible destinat expressament a col·lectius específics que es continguin en el pla de l'habitatge, d'acord amb les previsions de la LDH.

Respecte al destí i condicions dels habitatges, amb caràcter general es preveu que sigui el planejament que en determini les condicions d'edificació, programa funcional, etc. Tanmateix, en el cas dels dotacionals per a gent gran es preveu que s'ajustin a la tipologia definida a la legislació sectorial vigent (art. 7 MPGM 2008).

Pel que fas a les condicions d'habitabilitat, els edificis i d'habitatges dotacionals hauran de complir les condicions mínimes d'habitabilitat del Decret d'habitabilitat vigent (avui Decret 141/2012).

Regulació actual

El DL 17/19 efectua una profunda transformació en el règim jurídic dels allotjaments dotacionals, que substitueix la regulació anterior relativa a habitatges dotacionals. Les característiques actuals del sistema d'allotjaments dotacionals són les següents:

→ **Configurats com a allotjaments,** (article 3j LDH i 34.5 TRLUC). Malgrat que la LDH encara fa referència a la possibilitat de que els allotjaments dotacionals s'implantin donant l'ús privatiu d'un habitatge complet, el Decret Llei els configura com a allotjaments. Aquest canvi remarca el seu caràcter col·lectiu i/o assistencial, ja que reforça la idea de compartir espais i/o serveis amb el conjunt de les persones usuàries que en formen part.

L'esmentat canvi, afecta a tota la regulació respectiva als sistemes dotacionals, ja que totes les referències a la legislació vigent als "habitatges dotacionals", s'han d'entendre referides ara als "allotjaments dotacionals" (D addicional 2a del DL 17/19).

Tanmateix, sobre l'esmentada modificació normativa realitzada pel DL 17/19, s'ha afegit una nova modificació en la regulació dels allotjaments dotacionals, donada pel DL 50/20, ja referit anteriorment. El DL 50/20 afecta principalment, com es veurà a continuació, a les previsions en matèria de característiques dels allotjaments, condicions d'habitabilitat i qualificació de protecció oficial.

Cal destacar que, fins a la modificació donada pel DL 17/19, als habitatges dotacionals públics els eren d'aplicació les condicions d'habitabilitat específiques establertes a l'annex 3 del Dhabitabilitat. A partir del D50/2020, s'han establert unes condicions d'habitabilitat transitòries per als allotjaments dotacionals en tant en quant no es modifiqui el decret 141/2012 que regula les condicions d'habitabilitat.

Així, de manera transitòria, s'estableixen condicions d'habitabilitat diferents per als allotjaments dotacionals en funció de si aquests estan constituïts a partir d'un habitatge complet o compten amb espais comuns complementaris. Les característiques bàsiques són:

— Allotjaments dotacionals amb espais comuns complementaris. L'espai privatiu de cada allotjament ha de tenir una superfície útil interior no inferior a 24 m^2 i els espais comuns complementaris una superfície útil no inferior als 6 m^2 per allotjament.

— Allotjaments dotacionals a partir d'un habitatge complet. La superfície útil interior no pot ser inferior a 30 m2.En tots el casos, quan la estança privativa sigui un únic espai, s'ha de poder generar una habitació de 6 m^2, sense que la sala d'estar ni l'habitació perdin els seus requisits obligatoris.

A més d'aquesta regulació transitòria, el DL 50/20 ha modificat l'article 18 de la LDH, on es regulen els allotjaments dotacionals, afegint-hi un nou apartat 7, en el qual s'estableix que "*La normativa d'habitabilitat ha de determinar els nivells de qualitat mínima exigibles als allotjaments dotacionals tenint en compte la varietat de formes que poden adoptar per satisfer les necessitats d'habitació temporal*". Així les coses, resulta d'importància estar atents a la nova regulació en matèria d'habitabilitat que es desenvolupi amb caràcter específic sobre els allotjaments dotacionals, ja que podrà determinar condicions específiques d'habitabilitat per als diferents allotjaments dotacionals en funció dels col·lectius destinataris i necessitats a satisfer.

Per altra banda, en el cas que els allotjaments rebin la qualificació de protecció oficial, o es tracti d'allotjaments dotacionals privats, comptaran amb una regulació específica que es desenvolupa en els apartats següents.

→ **Destinats a satisfer necessitats temporals d'habitació** per raó de: dificultats d'emancipació, requeriments d'acolliment, assistència sanitària o social, feina o estudi i afectació per actuació urbanística (art. 3j LDH i 34.5 TRLUC).

Malgrat que la temporalitat és un element definitori dels sòls dotacionals, la normativa no acota de forma específica un període de temps. Per tant, cal entendre que el projecte garantirà el seu ús temporal, a través del caràcter rotatiu de les persones usuàries, de manera que no es produeixi una ocupació permanent de llarga duració de les unitats habitacionals.

→ **Destinats a col·lectius específics.** Els col·lectius destinataris dels allotjaments dotacionals són la gent jove, gent gran, persones amb discapacitat, dones víctimes de la violència de gènere, immigrants,

persones separades i divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit, persones sense llar o pendents de reallotjament per actuacions urbanístiques (art. 3j) LDH).

De conformitat amb l'enumeració de col·lectius de la normativa vigent i tenint en compte les particularitats del model cooperatiu de cessió d'ús, s'identifiquen els següents tres grans grups de col·lectius que podran ser usuaris dels allotjaments col·lectius:

— Gent gran
— Gent Jove
— Altres col·lectius (dins d'aquest grup s'inclouen la resta de col·lectius assenyalats a l'art. 3j LDH, diferents dels dos anteriors, a excepció dels reallotjaments per raons urbanístiques, que per la seva especificitat no seran objecte del present estudi).

Els col·lectius destinataris marquen de forma rellevant quines són les característiques i condicions, especialment a nivell tècnic i de serveis, dels diferents allotjaments. Mentre que el col·lectiu de la gent jove no presenta, a priori, uns requeriments específics a nivell de serveis i condicions tècniques, el destí dels allotjaments a gent gran o altres col·lectius pot comportar la dotació de determinats serveis i característiques, d'acord amb les previsions de la normativa en matèria de serveis socials (veure apartat 8.1.3).

→ **Integrats dins del sistema d'equipaments comunitaris** (article 34.5 del TRLUC). Els allotjaments comunitaris no constitueixen un sistema independent, sinó que s'integren al sistema d'equipaments comunitaris i no es preveu cap limitació quantitativa a nivell legislatiu, a priori, per a la seva implantació.

Cal destacar igualment la situació dels terrenys actualment qualificats com a habitatges dotacionals públics pel planejament no adaptat al DL 17/19. Aquests terrenys s'integren en el sistema d'equipaments comunitaris amb destí a allotjament dotacional públic (disposició transitòria 9a del DL 17/19). Resulta d'importància recalcar el tracte i consideració que tindran aquests sòls ja existents, ja que tenen un gruix quantitatiu rellevant en el conjunt dels municipis catalans.

→ **Possibilitat de crear allotjaments dotacionals privats.** Amb la nova regulació del DL 17/19, s'obre la possibilitat de que els allotjaments dotacionals a més de poder crear-se sobre sòls de titularitat pública (que era l'única opció legalment admesa abans del DL 17/19), puguin ser-ho també sobre sòls de titularitat privada.

CONCLUSIONS

Com a norma general, les solucions residencials sobre sòls dotacionals seran els **allotjaments** (en comptes dels habitatges com es preveia en la normativa anterior). Tanmateix, les característiques a nivell d'habitabilitat estan pendents de desplegament,

Les persones destinatàries dels allotjaments dotacionals hauran de ser uns **col·lectius específics**, els quals, a grans trets podem agrupar en: Gent jove, Gent gran i Altres col·lectius.

Temporalitat. Els allotjaments dotacionals han de cobrir necessitats temporals d'habitació, de tal manera que resulta necessari limitar l'estada dels usuaris als allotjaments.

Es preveu que es puguin desenvolupar **allotjaments dotacionals de promoció privada**, sempre que es compleixin els requisits normativament establerts (veure apartat 4.1.3)

8.1.2 REGULACIÓ RELATIVA A LA QUALIFICACIÓ DE PROTECCIÓ OFICIAL DELS ALLOTJAMENTS

La qualificació com a allotjament de protecció oficial no és obligatòria per a promoure allotjaments, a menys que així es prevegi de forma específica en el planejament o ho exigeixi l'Administració pública titular del sòl, en el cas de concurs o adjudicació per a la seva gestió privada.

Tanmateix, a efectes d'aquest estudi, resulta rellevant tenir en compte aquesta regulació, ja que aquesta pot ser establerta via planejament (com succeeix en diversos casos d'habitatges dotacionals públics) i l'Administració pot imposar-la als impulsors del projecte. Aquesta qualificació com a protecció pot donar una bona garantia d'ajust a l'interès públic de la iniciativa.

Fins a l'aprovació del DL 50/20, la qualificació de protecció oficial dels allotjaments dotacionals quedava regulada pels articles 58 i 59 del PHabitatge (relatiu als allotjaments protegits). Tanmateix, amb l'aprovació del nou DL, es preveuen unes condicions d'habitabilitat transitòries per als allotjaments dotacionals[10], de les que a continuació es refereixen les condicions bàsiques:

- Per al càlcul dels preus i rendes màximes aplicables als allotjaments amb espais comuns complementaris amb protecció oficial, es poden repercutir proporcionalment sobre les superfícies privatives la superfície dels espais comuns complementaris, d'acord amb els preus establerts per metre quadrat per als habitatges protegits, tenint en compte que la suma de superfície privativa i repercussió de la superfície dels ECC no pot superar el doble de la superfície privativa.

CONCLUSIONS

La qualificació de protecció oficial no és obligatòria, a menys que es prevegi específicament en el planejament o per l'Administració.

El sotmetiment a qualificació pot donar elements de garantia de l'interès públic per a promocions privades o promocions públiques amb gestió privada dels allotjaments.

Les condicions en matèria de superfície i serveis són específiques per als allotjaments.

8.1.3 INCIDÈNCIA DE LA NORMATIVA SECTORIAL DE SERVEIS SOCIALS

Els sòls dotacionals tenen una especial naturalesa, ja que per la seva configuració legal, han d'estar destinats a cobrir necessitats habitacionals temporals de determinats col·lectius que presenten una necessitat d'assistència residencial.

10 Regulades a la nova Disposició transitòria onzena de la LDH, incorporada pel DL50/20 i amb efectes fins a l'adaptació del PHabitatge.

En el cas dels sòls dotacionals públics, es consideren béns subjectes a la prestació d'un servei públic de caràcter social, a l'estar subjectes, per mitjà de la seva qualificació urbanística, a dotar als municipis de solucions residencials que cobreixin les necessitats temporals de determinats col·lectius.

Com hem vist anteriorment, arran de la modificació normativa imposada pel DL17/19, s'ha obert la porta a la creació d'allotjaments dotacionals sobre sòls de titularitat privada; en aquests casos, no seria el més precís parlar de servei públic, però, en qualsevol cas, el promotor o titular privat d'aquests allotjaments quedaria igualment obligat a cobrir les necessitats socials i d'assistència que s'imposen legalment.

Les característiques concretes de les necessitats habitacionals dependran en gran mesura del col·lectiu destinatari dels allotjaments, així com del projecte concret que es vulgui desenvolupar, d'acord amb les previsions del planejament o acordades amb l'Administració competent.

Amb caràcter general, la normativa urbanística i d'habitatge no estableix la necessitat de que els allotjaments dotacionals hagin de complir amb els requeriments de la normativa de serveis socials. Ara bé, l'existència o no de determinades necessitats d'acolliment, assistència o graus d'ajuda a les persones usuàries podran determinar, a criteri de l'Administració, o de conformitat amb les previsions del planejament, la necessitat o la conveniència de que els allotjaments resultants, amb els serveis que porten aparellats, s'acullin a les previsions de la normativa sectorial en matèria de serveis socials i compleixin amb els seus requisits per a la prestació dels corresponents serveis.

Subjecció a la normativa sectorial de serveis socials

A nivell general, es podria plantejar el següent criteri com a orientació per a determinar la necessitat de subjecció a la normativa de serveis socials en funció dels diferents col·lectius que voldrà atendre.

- Els col·lectius com la **gent gran amb limitada autonomia, les persones amb diversitat funcional, les dones víctimes de violència masclista o les persones sense llar**, presenten majors necessitats d'assistència i/o serveis, el que pot aconsellar o fer necessari, en funció del cas, que els allotjaments resultants compleixin amb les característ-

tiques requerides per a les prestacions de la xarxa de serveis socials establertes al DCSS.

→ Els col·lectius com **la gent jove, la gent gran amb un grau d'autonomia suficient, els immigrants o les persones separades o divorciades que han perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit**, a priori no tindrien uns requeriments d'assistència o serveis sanitaris específics, de tal manera que els allotjaments resultants no seria necessari que complissin amb les característiques requerides per a les prestacions de la xarxa de serveis socials.

En el cas que els allotjaments resultants s'haguessin d'adaptar a les característiques requerides per a les prestacions de la xarxa de serveis socials, caldria que els mateixos complissin amb els requeriments de la normativa vigent de serveis socials (amb caràcter general la LCSS i el DCSS).

Requeriments en el cas de subjecció a la normativa sectorial de serveis socials

En el cas que uns allotjaments s'hagin de subjectar a la normativa sectorial de serveis socials, amb caràcter general, caldrà tenir en compte les següents qüestions:

→ **Necessitat d'acreditació de l'entitat**.

— La prestació d'un servei de la xarxa de serveis socials per part d'una entitat privada requereix que la mateixa estigui acreditada per l'Administració competent en matèria de serveis socials (art. 70 LSS).

— Per ser autoritzades les entitats han d'estar inscrites en el Registre d'Entitats, Serveis i Establiments Socials (RESES) (art. 68 a 71 LSS).

— Les cooperatives, com a entitats d'iniciativa social poden esdevenir entitats socials acreditades.

— Per obtenir l'autorització o acreditació caldrà complir amb condicions específiques de qualitat, seguretat, edificació i també del personal necessaris per a la prestació del servei.

→ Tipus de prestacions

Els tipus específics de prestacions de serveis socials i les seves característiques i requeriments es troben previstos al DCSS, (detallats a l'annex 1). A tall d'exemple, alguns dels serveis que s'adaptarien als diferents col·lectius destinataris dels allotjaments dotacionals, podrien ser:

— Gent gran: Servei d'habitatge tutelat per a gent gran de caràcter temporal o permanent (1.2.3.4).

— Persones amb discapacitat: Serveis d'acolliment residencial per a persones amb discapacitat intel·lectual (1.2.6.2.3); Serveis d'acolliment residencial per a persones amb discapacitat física (1.2.6.3.3)

Alhora, les especificitats del model cooperatiu de cessió d'ús i la contribució a l'interès general que comporta la consolidació d'aquests projectes pot fer convenient, en funció dels requeriments específics de determinats projectes i promocions, valorar el reconeixement d'una prestació específica per a aquest tipus de servei.

CONCLUSIONS

En cas que les necessitats d'acolliment o assistència de determinats col·lectius, facin necessari la prestació d'un servei social, taxat i especificat en la normativa de serveis socials, s'imposaran sobre l'entitat prestadora dels serveis un conjunt de requeriments que donaran una major complexitat al desenvolupament de l'activitat:

- Acreditació com a entitat de serveis socials.
- Compliment dels requeriments tècnics per a l'autorització.
- Condicions específiques del tipus de prestació.

8.2 ALLOTJAMENTS DOTACIONALS PÚBLICS

Els allotjaments dotacionals públics són aquells que es desenvolupen sobre sòls públics amb aquesta qualificació urbanística, i en els quals es pretén satisfer les necessitats temporals d'habitació dels col·lectius abans esmentats.

Els sòls d'equipament públic, destinats a allotjaments dotacionals, tenen la condició de béns de domini públic, per estar **afectats a la prestació d'un servei públic** dels ens locals (art. 3.1 RPEL), ja que hi ha una clara funció de servei públic de caràcter social quan es cobreixen les necessitats residencials temporals d'uns col·lectius determinats (gent gran, gent jove, altres col·lectius legalment definits) que presenten requeriments de caràcter social (emancipació, ajuda mútua i/o assistència, supervisió i/o tutela, etc.).

La normativa urbanística i d'habitatge estableix un grau de condicions i requisits superior i més detallat per als allotjaments dotacionals privats que per a aquells de titularitat pública. En aquest sentit, en el cas dels allotjaments públics, la normativa urbanística i d'habitatge únicament determina la necessitat de que:

- Les necessitats habitacionals que es cobreixin siguin de **caràcter temporal.**
- Els allotjaments es destinin als **col·lectius específics**, que són el que determina el seu caràcter com a servei públic social.

Aquests menors condicionants es deuen a que l'Administració, està sotmesa als imperatius d'interès públic en l'ús dels seus béns i per tant ha de preveure les corresponents condicions específiques per a aquests, ja sigui a través del corresponent planejament o en el desplegament i condicions del projecte concret.

L**a gestió d'aquest servei públic d'allotjaments dotacionals es pot produir de forma directa** per part de la pròpia Administració (Ajuntament o altre ens o organisme públic o de capital públic) **o bé de forma indirecta** a través de l'atorgament d'una concessió administrativa o altre fórmula jurídica a una entitat privada (art. 188 ROAS i 85 LBRL).

CONCLUSIONS

Els allotjaments dotacionals públics estan subjectes a la prestació d'un servei públic de caràcter social.

La gestió d'aquest servei es podrà produir de forma directa (per part de la mateixa administració), o de forma indirecta (per part d'un particular)

Els requeriments per als allotjaments dotacionals públics tenen un grau de desenvolupament i precisió a nivell legal inferior que per als allotjaments dotacionals privats.

8.2.1 GESTIÓ DIRECTA

En aquest cas, és la pròpia Administració, amb els seus mitjans o els d'aquelles entitats o organismes de capital públic, és qui executa les obres corresponents i gestiona de forma directa els allotjaments resultants, per destinar-los a cobrir les necessitats habitacionals d'uns col·lectius específics.

En aquest supòsit, l'Administració haurà de desenvolupar el servei, d'acord amb els condicionants i característiques establerts a la normativa. No es desenvoluparan les característiques i condicions en les quals es podrien promoure els allotjaments públics en cas de gestió directa, atès que s'allunya de l'objecte de l'estudi, que és la consecució de projectes cooperatius en règim de cessió d'ús (on el gestor haurà de ser la cooperativa o altre entitat anàloga i no la pròpia Administració).

8.2.2 GESTIÓ INDIRECTA

En aquest cas, la prestació del servei públic no l'executa la pròpia administració, sinó que la promoció i gestió dels allotjaments dotacionals es desenvolupa per part d'un tercer, a través d'una fórmula de gestió indirecta.

El fet que els allotjaments públics es desenvolupin en prestació de servei públic comporta la necessitat de tenir en compte un conjunt de requeri-

ments i condicions que l'administració fixarà al particular que gestioni el servei, per garantir la correcta prestació del mateix. En aquest sentit caldrà tenir en compte les següents qüestions (recollides, entre altres a l'art. 232 del ROAS):

- **El règim de tarifes** que, en el seu cas, es percebi de les persones.
- **La determinació de criteris i condicions d'accés de les usuaris al servei**. La selecció de les persones usuàries no serà lliure i incondicionada per part del gestor i promotor privat (cooperativa, en el nostre cas), sinó que haurà de tenir en compte aquells criteris o condicionants que l'Administració determini, ja sigui a través del corresponent plec de clàusules o reglament de regulació del servei. En aquest sentit, seria raonable determinar condicions com un determinat grau de necessitats, arrelament en el barri o altres condicions que s'estableixin per part dels serveis socials per a l'accés als allotjaments, els quals caldrà modelar i adaptar en funció de quin sigui el col·lectiu específic que hagi d'accedir als allotjaments.

Establiment de les condicions de la prestació del servei

L'establiment de les condicions concretes de la prestació del servei dependran de variables que caldrà **concretar** en el moment oportú, com el col·lectiu destinatari concret, les condicions econòmiques, els detalls de la qualificació urbanística, etc.). Aquestes condicions es podran concretar a través d'una regulació municipal, ja que no existeix una regulació general específica en relació al servei d'allotjaments dotacionals públics.

La regulació municipal es podrà preveure a través de dos instruments complementaris o alternatius:

- El plec de clàusules administratives de la concessió o dret de superfície.
- Un reglament o ordenança municipal regulador.

Reglament o ordenança municipal

Es redactarà en el cas que l'Administració vulgui establir una regulació d'abast més general per al municipi. Donarà un caràcter més estable a la determinació de les característiques del Servei.

El plec de clàusules de la concessió o dret de superfície

Sempre s'haurà de redactar. En ell s'hauran de preveure un mínim de condicions de com s'haurà de preveure la prestació del Servei d'allotjaments dotacionals (es tractarà doncs, d'una concreció dins de les condicions legalment previstes per a cada cas, a les que ens referim més endavant).

Mecanismes de traspàs de la gestió

Els mecanismes jurídics que donen un millor encaix per poder dur a terme una gestió per part d'un tercer privat d'un conjunt d'allotjaments dotacionals públics són diversos. Per tant, es centra l'atenció en aquells que poden generar un millor encaix en la normativa vigent del model cooperatiu i permetre, a la vegada, una gestió eficient del patrimoni públic.

Els sòls dotacionals públics tenen el caràcter de sòls demanials i, atesa aquesta naturalesa, el mecanisme més àmpliament utilitzat ha estat el de la **concessió administrativa**.[11] Tanmateix, malgrat el reconeixement específic que es produeix a la LDH, cal tenir en compte també el **dret de superfície** com a mecanisme per al seu aprofitament per part dels privats.[12]

En el cas d'un projecte cooperatiu en cessió d'ús, els elements essencials que configuraran els drets i les obligacions del gestor del sòl per executar un projecte sobre un sòl dotacional seran la construcció de la corresponent edificació amb destí a allotjaments dotacionals i la posterior gestió dels mateixos per part de l'entitat corresponent (cooperativa o anàloga). En conseqüència, caldrà preveure la corresponent concessió administrativa o dret de superfície, en els quals s'atorgui a un privat el dret i l'obligació de:

11 L'article 188.3 del ROAS preveu la gestió indirecta dels béns de domini públic, per mitjà de la corresponent concessió administrativa; així mateix, l'article 86.3 de la LPAP preveu que l'ús privatiu del domini públic a través d'obres i construccions es dugui a terme per mitjà de la corresponent concessió administrativa (així com ho preveu l'art. 59 del RPEL).

12 L'article 18 de la LDH preveu que l'Administració o ens públic titular del sòl pot construir i gestionar directament els allotjaments dotacionals públics o pot atorgar un dret de superfície o una concessió administrativa a tercers perquè els construeixin i gestionin.

- Construir l'edificació amb destí a allotjament dotacional.
- Gestionar els allotjaments per tal que donin servei als col·lectius específics beneficiaris dels mateixos.

Així doncs, en aquesta guia ens referirem a les següents opcions per a la gestió indirecta dels sòls dotacionals:

- Concessió demanial (regulada per la LPAP).
- Concessió de servei públic (regulada per la LCSP).
- Dret de superfície (regulada per la LDH, el TRLUC, el TRLS i el Codi Civil de Catalunya).

Les principals diferències pel que fa a les condicions i característiques dels tres mecanismes de gestió indirecta es troben en el procés d'adjudicació i en la durada de la concessió. La resta de característiques principals, que a continuació es descriuen, són comunes:

- **Subjecció a un cànon.** S'estableix la possibilitat de que l'ocupació del domini públic i la prestació del servei estigui subjecte a un cànon que l'entitat adjudicatària haurà d'abonar a l'Administració, segons les condicions econòmiques específiques que es prevegin per aquesta última.[13]
- **Subjecció a una tarifa per a l'ús del servei.** Aquesta l'hauran d'abonar les persones usuàries al concessionari per la prestació del Servei. L'entitat gestora l'haurà d'acordar amb l'Administració (art. 93.4 L33/03).[14]
- **Establiment de criteris per a l'accés de les usuàries.** L'Accés de les usuàries s'haurà de produir en base als criteris determinats prèviament per l'Administració.
- **Obtenció d'un dret real inscrivible.** L'adjudicació de la concessió dona lloc a un dret real inscrivible en el Registre de la Propietat. (art. 93.2 i 97 L33/03 per a les concessions i 564-3 L5/2006 per al dret de superfície).
- **Possibilitat de constituir una hipoteca sobre la concessió.** Per fer-ho caldrà la prèvia autorització de l'Administració, com a garantia dels préstecs contrets pel titular de la concessió per a la realització de les obres.[15]

Veure *Càpsula 3* per a més detall.

CONCLUSIONS

La prestació del servei d'allotjaments de titularitat pública parteix de la construcció de l'edificació i la gestió del servei posterior.

Al prestar-se un servei públic, l'entitat concessionària ha de complir uns requeriments derivats d'aquesta condició, bàsicament tarifes i criteris d'accés.

Les condicions del servei es podran preveure cas a cas en el plec de clàusules de cada projecte o bé, amb caràcter més general, a través d'un reglament u ordenança municipal.

Els sòls dotacionals públics tenen la condició de domini públic a l'estar afectes a la prestació d'un servei públic. Per a la seva explotació i gestió indirecta, es pot dur a terme una concessió administrativa o un dret de superfície la seva adjudicació sempre es realitzarà a través de concurs públic.

El dret de superfície es regula per la normativa urbanística i civil, ofereix terminis extensos (màxim 75 anys) i major flexibilitat en la regulació que les concessions. Per contra, és una via menys explorada i això pot generar incertesa a nivell dels serveis municipals.

Es poden establir dos tipus de concessions administratives:

- Concessió demanial, regulada per la LPAP. Ofereix major flexibilitat en la regulació i uns terminis de concessió més extensos (75 anys) que no pas la concessió de servei públic.
- Concessió de servei públic, regulada per la L7/2017. La regulació és menys flexible i els terminis inferiors (entre 25 i 40 anys).

13 La concessió demanial es regula a l'article 93.4 L33/03), la concessió de servei públic es regula a l'article 289.3 LCSP i el dret de superfície a l'article 564-3. de la L5/2006.

14 ídem per a les concessions administratives i en el cas del dret de superfície, per assimilació cal aplicar la subjecció a tarifa

15 La concessió demanial es regula a l'article 98.2 L33/03), mentre la concessió de servei públic es regula a l'article 287.3 LCSP. En el cas del dret de superfície, en els plecs de clàusules i el seu títol constitutiu es podrà preveure la possibilitat de constituir hipoteca, d'acord amb l'art. 564-4 L5/2006.

8.3 ALLOTJAMENTS DOTACIONALS PRIVATS

El DL 17/19 permet la possibilitat de que els privats puguin promoure un equipament d'allotjament dotacional en terrenys qualificats de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris (art. 34.5 del TRLUC). És a dir, que a través de la nova regulació s'obre la possibilitat de desenvolupar allotjaments dotacionals per part d'un privat, sobre un sòl d'equipaments en el cas que el planejament admeti la titularitat privada de l'equipament.

Així doncs, encara que el sòl estigui condicionat pel planejament a donar compliment a un determinat destí i a cobrir unes determinades necessitats de caràcter social, això no impedeix que aquestes finalitats es puguin acomplir per part d'un privat sobre un sòl de la seva titularitat. D'aquesta manera, la promoció dels allotjaments dotacionals privats es podria equiparar a la d'una residència per a gent gran, un hospital o un centre escolar de titularitat privada.

Com s'ha vist, els allotjaments dotacionals compleixen una funció important en relació al proveïment de solucions habitacionals a col·lectius amb necessitats que no troben satisfacció en el marc de les altres fórmules d'allotjament o habitatge. Per aquest motiu es preveuen un conjunt de requisits i condicions per poder executar allotjaments dotacionals privats que garanteixin la correcta cobertura d'aquestes necessitats:

- La Llei o el planejament NO requereixin la titularitat pública de l'equipament.
- Existeixi la previsió en el planejament dels àmbit on es poden situar aquests equipaments privats i la quantitat màxima de sòl que s'hi pot destinar. Mentre el planejament general no determini aquests àmbits, es podran promoure si es compleixen la resta de requisits, i es justifiqui en un pla especial urbanístic específic, la idoneïtat de la proposta. Aquesta haurà de tenir en compte la disponibilitat de sòls per a equipaments en el barri i l'existència d'altres allotjaments dotacionals en l'àmbit (disposició transitòria 20a TRLUC).
- S'acrediti l'interès públic de l'actuació, a partir de l'existència d'un concert amb l'Administració d'habitatge en relació als següents aspectes:
  - Els col·lectius destinataris concrets
  - Els criteris de selecció de les persones usuàries
  - El règim d'ús temporal o rotatori
  - El barem de preus
  - Les característiques fonamentals dels allotjaments i dels serveis comuns o assistencials que ha de disposar.

  La necessitat d'aquest conveni implica que un conjunt de variables queden obertes en la regulació legal i que per tant caldrà acordar-les amb l'Administració, atenent als seus paràmetres i criteris.
- Es prevegi el dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració, en relació a les transmissions oneroses del bé que es puguin produir.
- S'elabori un pla especial urbanístic on es desenvolupi l'equipament d'allotjament dotacional privat, en justifiqui l'interès públic o social i la idoneïtat de la localització, així com els aspectes essencials de l'allotjament, que han estat objecte de concert i la prohibició de la divisió horitzontal de l'edificació.

CONCLUSIONS

La nova regulació de la Llei d'urbanisme permet la creació d'allotjaments dotacionals de titularitat privada.

El TRLUC imposa condicions per al desenvolupament dels allotjaments dotacionals privats, per tal de garantir que es cobreixin degudament les necessitats habitacionals que ha de satisfer.

Entre altres, és necessari acordar un conveni amb l'Administració d'habitatge i la tramitació d'un pla especial urbanístic, el que comporta la necessitat de temps i recursos afegits per al desenvolupament del projecte.

8.4 REGULACIÓ URBANÍSTICA DELS SÒLS DOTACIONALS

En funció del planejament del municipi, existiran diferents potencialitats per a la implantació d'allotjaments dotacionals, d'acord amb els requeriments que estableix la normativa urbanística (TRLUC). En general es poden distingir 3 grans situacions:

- Sòls qualificats com a habitatge dotacional.
- Sòl d'equipament de titularitat pública sense ús concretat o l'ampliació d'un equipament existent.
- Sòls d'equipaments sense concreció de titularitat pública o privada.

Sòl qualificat com a habitatge dotacionals públic

En el cas de planejaments urbanístics no adaptats a les previsions del DL 17/19, on existeixin sòls qualificats com a habitatge dotacional públic, el TRLUC preveu que passin a integrar-se en el sistema urbanístic d'equipaments amb destinació a allotjament dotacional de titularitat pública (disposició transitòria 9a del DL 17/19).
Per tant, els sòls qualificats com a habitatges dotacionals públics hauran de ser desenvolupats d'acord amb les condicions establertes per als allotjaments dotacionals públics.

Tanmateix, cal tenir en compte que, d'acord amb les previsions del TRLUC i les potestats municipals sobre la matèria, hi ha la possibilitat de que, de forma degudament justificada i motivada, es modifiquin les previsions del planejament. En aquest sentit, es podrien preveure actuacions com obrir la possibilitat a la promoció privada dels allotjaments dotacionals o modificar els col·lectius de persones usuàries a les quals aniria destinat el sòl d'acord amb el planejament. Aquestes modificacions es podrien considerar necessàries en funció de l'antiguitat del planejament vigent o altres circumstàncies que així ho aconsellin.

Sòl d'equipament de titularitat pública sense ús concretat o l'ampliació d'un equipament existent

En el cas del sòl qualificat d'equipaments comunitaris de titularitat pública, en el qual no estigui concretat l'ús d'equipament (és a dir que el planejament no ha previst si en aquells terreny hi ha una previsió de dotació educativa, sanitària, religiosa, cultural o d'altres tipus), es podrà concretar l'ús com a allotjament dotacional de titularitat pública, d'acord amb les previsions del planejament urbanístic es tramiti a aquest efecte (disposició transitòria 9a del DL 17/19).

De la mateixa manera, es podrà desenvolupar l'ampliació d'un equipament de titularitat pública existent per destinar-lo a allotjament dotacional de titularitat pública, sempre i quan, a través del corresponent planejament derivat, s'acrediti la compatibilitat de l'allotjament amb el programa funcional de l'equipament existent i que no cal ampliar el mateix (disposició transitòria 9a del DL 17/19).

Sòls d'equipaments sense concreció de titularitat pública o privada

En sòls qualificats d'equipament, on no s'exigeixi la titularitat pública de l'equipament i mentre el planejament del municipi no determini els àmbits on es poden situar els allotjaments dotacionals d'iniciativa privada, el TRLUC obre la porta a que els particulars puguin promoure allotjaments dotacionals, sempre que es compleixin la resta de requisits previstos pel TRLUC i que en el corresponent pla urbanístic de desenvolupament es justifiqui la idoneïtat de la proposta en relació a les reserves de sòl disponible i l'existència d'altres allotjaments dotacionals (disposició transitòria 20a del TRLUC).

CONCLUSIONS

En sòls on no es requereixi la titularitat pública de l'equipament, es podrà desenvolupar una promoció privada d'allotjaments dotacionals, el que permet l'entrada a una iniciativa privada de caràcter social, que impulsi projectes cooperatius de cessió d'ús.

8.5 ENCAIX JURÍDIC DELS ALLOTJAMENTS DOTACIONALS EN EL MODEL COOPERATIU DE CESSIÓ D'ÚS

Després d'analitzar els diferents aspectes de la regulació vigent en relació als allotjaments dotacionals, a continuació es valora l'encaix jurídic que permet desenvolupar un projecte cooperatiu de cessió d'ús en sòl d'allotjament dotacional.

8.5.1 ENCAIX EN EL MARC DE LES CARACTERÍSTIQUES GENERALS APLICABLES AL CONJUNT DELS ALLOTJAMENTS DOTACIONALS

Per avaluar el possible encaix entre el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús i els allotjaments dotacionals, s'avaluen els següents aspectes:

- Condició d'allotjament
- Temporalitat de l'ús
- Necessitat de serveis comuns i aplicació de la normativa sectorial de serveis socials

Condició d'allotjament

D'acord amb les previsions de la nova regulació del TRLUC i la LDH, un dels primers elements característics dels sòls dotacionals és que, amb caràcter general, es preveu que la solució habitacional que es construeixi sobre els mateixos sigui la de l'allotjament, reforçant per tant la idea del caràcter col·lectiu de l'allotjament i la potenciació dels espais i serveis comuns.

Tot i que les cooperatives d'habitatge, com indica el seu propi nom, tenen com a objecte procurar habitatge per a les persones sòcies (art. 122 LCC), la regulació de la Llei de cooperatives també permet que es pugui destinar la construcció resultant a "*residències per a persones grans o amb discapacitat*". Per tant, si la Llei de cooperatives admet la possibilitat de que les cooperatives d'habitatge puguin tenir com a objecte la construcció d'immobles per destinar-los a residències de persones grans, s'està admetent la construcció d'unes instal·lacions que han de disposar d'elements comuns i tenir habilitats un conjunt de serveis per cobrir funcions d'assistència. Així doncs, no hi hauria impediment per a que les cooperatives promoguin una tipologia d'instal·lacions, en les quals es reforcin els elements comuns i els serveis assistencials a prestar a les persones sòcies (de la mateixa manera com es produeix en una residència per a gent gran). En aquest sentit, a través dels estatuts socials es podran establir les previsions oportunes per precisar les característiques i tipologia d'aquests serveis.

L'aprovació del DL 50/20 ha comportat l'establiment d'un règim de condicions d'habitabilitat i d'altres relatives a la qualificació de protecció oficial dels allotjaments que permeten marcar un conjunt de condicions generals aplicables com a marc bàsic. Tanmateix, resultarà rellevant atendre a la regulació en matèria d'habitabilitat que es dugui a terme en desplegament del nou article 18.7 de la LDH i de les seves noves disposicions transitòries, pel que fa a les condicions específiques per als diferents tipus d'allotjaments dotacionals, en funció de les necessitats d'habitació temporal a satisfer.

Així, tenint en compte les previsions del TRLUC i la regulació dels allotjaments col·lectius protegits, es pot valorar que el model cooperatiu de cessió d'ús ofereix elements importants a favor de la implantació d'allotjaments:

- Potencia els espais comuns (partint del model de cohabitatge).
- Reforça la possibilitat de que determinats serveis siguin de tipus comú (bugaderia, espais per cura de menors i gent gran, etc.).
- Planteja l'adaptació de les solucions residencials cooperatives per reduir l'espai d'ús individual, en benefici dels espais d'ús comú per al conjunt dels cooperativistes.

Igualment, els requeriments exigits per a la protecció oficial dels allotjaments no s'anticipen com un problema per implantar un projecte cooperatiu de cessió d'ús, en relació als dos aspectes bàsics: la necessitat d'acollir-se al nivell de renda de l'HPO; i que la duració de la qualificació sigui indefinida. Aquest fet no comportaria problemes, a priori, d'incom-

patibilitat amb els models cooperatius de cessió d'ús, ja que les quotes d'ús generalment previstes estan per sota dels preus d'HPO i es mantenen amb caràcter indefinit en el temps.

En qualsevol cas, cal tenir present que per poder desenvolupar projectes cooperatius de cessió d'ús en els quals es promoguin allotjaments de caràcter dotacional, les cooperatives hauran de:

- Incorporar en els seus estatuts i en el desenvolupament dels seus projectes, el fet que la seva activitat inclogui la promoció d'allotjaments i el seu proveïment a les persones sòcies.
- Adaptar el model residencial ofert en aquests casos per oferir aquests serveis.

Temporalitat de l'ús

Els allotjaments dotacionals estan destinats a cobrir necessitats habitacionals de caràcter temporal i no permanent de les persones usuàries , malgrat que la normativa en general no preveu un termini específic que la delimiti. En aquest sentit, resultarà fonamental que els allotjaments tinguin previst un règim d'ús que, en funció del col·lectiu destinatari, garanteixi que l'ocupació dels allotjaments no sigui permanent i de llarga duració.

La temporalitat del règim d'ús dels allotjaments, presenta punts de fricció amb el model cooperatiu de cessió d'ús, en el qual es preveu que les persones sòcies usuàries dels habitatges o allotjaments tinguin l'opció de residir-hi de manera estable. Tanmateix, des del punt de vista jurídic i normatiu no s'aprecia un impediment frontal a que la cooperativa pugui limitar la duració de l'estada de les sòcies en els allotjaments o la seva rotació.

Així doncs per adaptar la temporalitat dels allotjaments a les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús caldrà:

- Incloure als estatuts de l'entitat cooperativa les corresponents previsions per a que l'ús de les unitats habitacionals sigui compatible amb el règim temporal requerit per als allotjaments dotacionals, per exemple limitant la duració de l'estada.
- Analitzar la viabilitat econòmica, per garantir la viabilitat del projecte tot i les limitacions temporals. El model cooperatiu requereix, en el cas que calgui fer la promoció de l'edifici, d'unes aportacions de capital per part de les futures persones sòcies usuàries, que poden ser importants a l'inici del projecte. En aquest sentit, caldrà fer una valoració cas a cas de si la limitació temporal de l'estada, pot arribar a posar dificultats en la viabilitat econòmica d'aquestes aportacions.

L'adaptació a la qüestió temporal variarà en funció del col·lectiu concret al qual es destinin els allotjaments:

Gent jove

Les necessitats habitacionals a cobrir són les d'emancipació. Per tant, si no es limita la duració dels contractes d'ús dels allotjaments i la relació de les usuàries amb la cooperativa, la duració de l'estada es pot veure allargada de manera que s'extralimitin els termes d'una temporalitat raonable.

Per poder destinar els allotjaments cooperatius a aquest col·lectiu caldria determinar un límit temporal per a l'ocupació de les unitats habitacionals per part de cada unitat de convivència. Així, una fórmula seria preveure estatutàriament que l'estada de les unitats de convivència als allotjaments hagi d'estar limitada a un determinat temps (6, 8 o 10 anys, per exemple). Aquesta previsió comportaria que els contractes a través dels quals es formalitzés l'ocupació dels allotjaments es trobés vinculada a aquestes limitacions temporals, les quals es podrien recollir igualment en el plec de clàusules o el Reglament de funcionament del servei en el cas de gestió indirecta en sòl públic.

Gent gran

Aquest col·lectiu, per les seves pròpies circumstàncies personals en l'accés als projectes cooperatius, tenen una limitació temporal inherent. Estem parlant de persones que podran accedir als projectes cooperatius entre els 55 i els 65 anys, de manera que per la seva trajectòria vital, la seva estada a la cooperativa no es podrà allargar de manera desproporcionada. Així doncs, respecte a aquest col·lectiu, no caldria establir unes previsions especials a nivell estatutari, més enllà del fet que el dret a l'accés a l'habitatge no serà transmissible a d'altres persones, sinó que en el cas que les persones usuàries causin baixa per causes naturals (com malaltia greu o defunció) o per causes volun-

tàries, les noves usuàries hauran de complir amb els requisits d'accés corresponents, i no podran ser directament persones designades per les sòcies usuàries cessants.

Persones sense llar, divorciades i víctimes de violència masclista serien col·lectius afectats per unes circumstàncies que requereixen una necessitat habitacional i d'acollida durant el període de temps que els permeti recuperar les condicions de vida autònoma. En aquest sentit, en funció dels criteris en matèria de serveis socials i/o d'altres tipus que es puguin determinar, es podrà preveure que els allotjaments dotacionals destinats a aquests col·lectius tinguin limitada la duració de l'estada als allotjaments, de la mateixa manera que en el cas de la gent jove.

Persones amb diversitat funcional, la circumstància que motiva la seva necessitat habitacional no és transitòria o temporal, de manera que en aquest cas, el més raonable seria plantejar que el projecte cooperatiu en sòl d'allotjament dotacional pogués cobrir la necessitat de manera parcial. És a dir, que els estatuts cooperatius haurien de preveure una limitació temporal de la durada de l'estada de les usuàries, sense perjudici de que, en aquests casos, es pugui preveure que un cop respectada la rotació, en cas d'ésser possible, unes mateixes usuàries poguessin tornar a gaudir d'una estada temporal en el futur, en cas de que sigui viable.

Les necessitats d'atenció tant de les persones grans com del col·lectiu de persones amb diversitat funcional fan que la dotació d'espais residencials pugui donar-se tant en sòls destinats a allotjament dotacionals com en sòl d'equipament assistencial, especialment en aquells casos que es prevegi una dotació de serveis compartits més elevada.

Finalment, respecte a la qüestió dels col·lectius, cal tenir en compte que podria tenir efectes positius plantejar una mixtura d'usuàries, de manera que es desenvolupin projectes cooperatius en els quals es pugui preveure l'allotjament de diversos col·lectius (com per exemple, gent jove i gent gran o persones amb diversitat funcional amb gent jove o immigrant, etc.).

D'aquesta manera, es podria potenciar el suport i ajuda mútua entre col·lectius, de la mateixa manera com s'està fent en altres projectes, com per exemple experiències d'habitatge compartit entre joves estudiants de fora de la ciutat i gent gran.

Necessitat de serveis comuns i aplicació de la normativa sectorial de serveis socials

Necessitat de serveis comuns

D'acord amb les característiques que es puguin determinar per conveni amb l'Administració en matèria d'habitatge, els requeriments dels planejament municipal i en funció dels col·lectius als quals vagin destinats els allotjaments, es preveurà un determinat grau d'elements, instal·lacions o serveis comuns hi donin.

Els elements o serveis comuns que es puguin preveure poden generar un impacte important sobre la promoció, qüestió que caldrà tenir en compte a nivell de costos i complexitat tècnica, entre d'altres. En qualsevol cas, el model cooperatiu en cessió d'ús presenta elements propis que el fan adequat per acollir allotjaments amb major o menor intensitat d'elements i serveis comuns.

Aplicació de la normativa sectorial de serveis socials

En cas que es requereixi que el servei compleixi amb els requisits de prestació de serveis socials (necessitat acreditació i compliment de requisits de qualitat, seguretat, edificació i personal, entre d'altres), el projecte tindria una complexitat important a nivell de la gestió, fet que podria fer-lo excessivament complex per a una cooperativa d'habitatge ordinària (tant a nivell tècnic, com organitzatiu i econòmic). Així doncs, amb caràcter previ a l'inici del projecte caldria valorar:

- En el cas d'una cooperativa a partir d'un grup autoorganitzat, si la cooperativa podria donar resposta al conjunt de requeriments exigits per a la prestació d'aquest servei en base a la normativa de serveis socials.
- En el cas d'una cooperativa paraigua ja consolidada i amb altres projectes en funcionament, si aquesta entitat seria adient i tindria capacitat suficient per a aquest tipus de projecte o si podria ser

adient plantejar una altra estructura social com una Fundació per desenvolupar un projecte d'aquest tipus.

→ En el cas d'una entitat de serveis, aquest projecte podria adequar-se perfectament al seu objecte i capacitat.

Avaluació de l'encaix per col·lectius

L'encaix dels projectes cooperatius, especialment en relació amb els serveis comuns necessaris i a la seva subjecció a la normativa de serveis socials, ve condicionada pels col·lectius a allotjar. A continuació es fa una aproximació d'aquest encaix, sense perjudici de les especificitats que derivin del cas concret, tenint en compte qüestions com el planejament urbanístic.

Gent jove

El col·lectiu de gent jove no requeriria amb caràcter preceptiu, d'especials elements o serveis d'ús comú. Per tant, no s'anticipa una necessitat de que els allotjaments estiguin vinculats al compliment de normativa de serveis socials. En conseqüència, respecte a aquesta qüestió, no es valora que hi hagi impediments específics respecte al col·lectiu de la gent jove.

Gent gran

En aquest cas serà molt rellevant determinar les característiques concretes del col·lectiu i especialment el seu grau d'autonomia i necessitat de cures o serveis especialitzats. En funció d'aquests aspectes, l'Administració podrà determinar un major o menor grau de serveis necessaris i per tant arribar a requerir la prestació d'un servei social com el dels habitatges tutelats, per exemple.

Així, davant d'un col·lectiu de gent gran amb un bon nivell d'autonomia i la creació d'un projecte on no es requereixin serveis d'especial complexitat, l'encaix amb el projecte cooperatiu de cessió d'ús serà senzill i de fàcil gestió per la cooperativa. Per contra, en cas de que el col·lectiu requerís de més serveis, arribant a requerir el compliment de normativa de serveis socials, es podria dificultar el desenvolupament del projecte, per la necessitat de disposar d'una entitat amb capacitat de gestionar-lo i el seu elevat cost, si no es compta amb un suport públic específic, vinculat a la pròpia dependència de les persones residents.

Altres col·lectius

Pel que fa a les persones amb diversitat funcional, dones víctimes de violència masclista o persones sense llar, amb majors necessitats d'assistència o serveis, podrien requerir de la prestació de serveis taxats a la normativa de serveis socials. De nou, en funció del grau d'exigència i complexitat dels serveis, es podria dificultar el seu desenvolupament per part d'una cooperativa en cessió d'ús, si no hi ha un suport, ja sigui públic o privat per portar-lo a terme.

Pel que fa a les persones immigrants o les persones separades sense dret a l'ús de l'habitatge compartit, no presentarien a priori uns requeriments de serveis amb tanta complexitat i, per tant, el projecte seria més senzill, tot i que per les pròpies característiques dels grups atesos, la necessitat de suport públic per al seu desenvolupament pot ser determinant.

CONCLUSIONS

El fet que el sòl dotacional comporti la promoció d'allotjaments no representa una dificultat d'encaix amb el model cooperatiu, ja que s'ajusta a característiques pròpies del model com el seu caràcter comunitari i la potenciació dels espais i serveis compartits. Tot i això, podria caldre fer ajustos a nivell estatutari per preveure la promoció d'aquesta tipologia habitacional.

Els requeriments per qualificar com a protegit un allotjament tampoc comportarien dificultats d'encaix amb el model cooperatiu de cessió d'ús.

La necessitat de que els allotjaments satisfacin necessitats habitacionals de caràcter temporal es preveu que es pugui acomplir a través del model, sempre i quan s'efectuïn les previsions oportunes a nivell d'estatuts, en funció de les característiques i requeriments de cadascun dels col·lectius. Tanmateix, caldrà modular l'aspecte temporal en funció de les necessitats de cada col·lectiu.

Respecte als requeriments aparellats als serveis complementaris als allotjaments, tot i que no presenten dificultats a nivell d'encaix amb el model cooperatiu en cessió d'ús, sí que poden implicar dificultats a nivell econòmic i de gestió que facin necessari del suport públic per al seu desenvolupament, ja que volen donar resposta a les necessitats de persones amb un nivell de dependència, ja sigui física o econòmica elevat.

8.5.2 COMPATIBILITAT DE L'ALLOTJAMENT DOTACIONAL SOBRE SÒL PÚBLIC AMB EL MODEL COOPERATIU

En relació als allotjaments dotacionals públics, l'estudi se centra en la gestió indirecta per part d'un tercer (en aquest cas, una cooperativa en cessió d'ús), ja que en la gestió directa per part de la pròpia Administració no hi té cabuda un dels elements bàsics del model cooperatiu de cessió d'ús, la gestió cooperativa.

Requeriments per a la gestió d'un servei públic

Pel que fa a la gestió indirecta, al tractar-se de la gestió d'un servei públic, hi haurà l'obligació d'adaptar-se als requeriments generals del servei públic, bàsicament, la tarifació i l'obligació de que la selecció de les persones usuàries tingui en compte els criteris i condicions prefixats per l'Administració.

Tarifació

Pel que fa al règim de tarifes, caldrà veure en cada cas la previsió de l'Administració, no obstant, donat que el model parteix de l'assequibilitat dels seus habitatges o allotjaments, no hauria de ser una font d'incompatibilitat.

Selecció de les usuàries

Respecte als criteris d'accés de les usuàries, serà determinant el grau d'intensitat i concreció dels criteris marcats per l'Administració.

- En el cas que l'Administració fos directament la que determinés les usuàries (establint una llista de possibles usuàries i un criteris d'ordinalitat, per exemple), aquest sistema d'elecció el faria incompatible amb el projecte cooperatiu, basat en la lliure adhesió de les sòcies, que configuren els grups motors per a la promoció cooperativa).
- En el cas que els criteris determinats per l'Administració permetin l'accés als allotjaments de les sòcies cooperativistes, sempre i quan compleixin uns determinats requisits, malgrat que aquesta qüestió generaria limitacions al model, no el faria a priori incompatible (especialment si tenim en compte l'existència de col·lectius amb interessos i necessitats comunes que es poden agrupar per a formar una cooperativa o una fase d'una cooperativa existent, com les persones grans o sèniors).

Mecanisme d'adjudicació

En cas que es vulgui desenvolupar una gestió indirecta d'un sòl dotacional, el dret de superfície és el mecanisme que aporta majors avantatges per a la implantació del model cooperatiu, ja que aporta flexibilitat en la regulació, fet que permet adaptar el model als requeriments de l'allotjament dotacional, i permet terminis més amplis per a la gestió del servei.[16] Cal tenir en compte igualment que el dret de superfície, al tractar-se d'un ins-

16 La regulació del dret de superfície en relació als sòls dotacionals prevista al TRLUC, remet a la normativa civil i al títol constitutiu en allò que no estigui regulat a la normativa urbanística, de tal manera que es genera un marge de flexibilitat important.

trument més conegut i utilitzat en el tràfic jurídic generaria, a priori, una millor acollida per part de les entitats que haurien de concedir el finançament. Així doncs, cal impulsar el suport públic supramunicipal necessari per salvar la resistència que en alguns casos presenten els operadors administratius davant de la minsa experiència prèvia de gestió indirecta de sòls dotacionals per mitjà d'un dret de superfície.

Pel que fa a les concessions, aquella que s'adaptaria millor a les característiques i requeriments del model seria la concessió demanial, ja que ofereix major flexibilitat en la seva regulació i un avantatge clar pel que fa al termini de la concessió (75 anys, com a mínim, enlloc dels 25 o 40 que admetria la concessió de servei públic).[17] En aquest sentit, quan major sigui la duració de la concessió per a la cooperativa, millors oportunitats d'amortitzar la inversió i rentabilitzar-la.

Per contra, la concessió de servei públic ofereix una regulació més complexa i detallada, el que faria més difícil preveure adaptacions en els plecs de clàusules que poguessin ajudar a la implantació del model cooperatiu sobre sòls dotacionals. A més, la limitació de termini (especialment en el cas de serveis de caràcter no sanitari, que limita el termini 25 anys), podria dificultar en gran mesura la implantació dels allotjaments en el model cooperatiu.

17 La regulació legal a la LPAP dona major marge de llibertat als plecs de clàusules per al a regulació de les condicions de la concessió.

CONCLUSIONS

Els requisits propis del servei públic (tarificació i condicions d'accés) no es consideren a priori incompatibles amb el model, però caldrà analitzar-ne l'impacte en el cas concret.

Des de l'òptica del projecte cooperatiu, la via més recomanable per a la gestió indirecta és el dret de superfície, tenint en compte la flexibilitat de la regulació i el caràcter ampli dels terminis. L'obstacle al respecte és la resistència que poden generar alguns operadors administratius per pocs antecedents en l'ús de la figura.

L'adjudicació de la gestió indirecta del servei a través d'un dret de superfície seria el mecanisme que oferiria millor adaptació en l'àmbit cooperatiu. Per altra banda, de les dues opcions de concessions administratives estudiades, la concessió demanial és la que dona millors elements de compatibilitat amb el model, respecte a la concessió de servei públic, tant pel que fa a flexibilitats de les condicions que es poden preveure, com per al termini de duració de la mateixa.

8.5.3 COMPATIBILITAT DE L'ALLOTJAMENT DOTACIONAL SOBRE SÒL PRIVAT AMB EL MODEL COOPERATIU

En el cas dels allotjaments dotacionals privats s'estableixen diferents requeriments que a continuació s'analitzen d'acord amb el seu l'encaix amb el model cooperatiu en cessió d'ús.

- **Determinació d'un barem de preus i un criteri de selecció de les persones usuàries**, concertat amb l'Administració en matèria d'habitatge. Els dos elements són comuns als allotjament públics amb gestió indirecta, i per tant, tal i com s'han avaluat al punt anterior, no suposaran una incompatibilitat frontal amb el model cooperatiu de cessió d'ús.
- **Necessitat d'un concert o conveni**. Caldrà que aquest determini el grau de serveis comuns o assistencials que han de donar-se, fet que no suposa elements d'incompatibilitat amb el model.
- **Previsió d'un dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració** per al cas que es transmeti el sòl o l'edificació dels allotjaments dotacionals i la necessitat de desenvolupar un.
- Aquests requeriments no comporten impediment o limitació en relació al model, ja que el mateix parteix de la necessitat de mantenir la

propietat estable del terreny i l'edificació al llarg del temps (i per tant, no hi hauria problema per preveure un eventual dret de tanteig) i, per altra banda, atès que la gestió dels allotjaments es duu a terme de forma conjunta per part de la cooperativa, no genera inconvenient no dur a terme la divisió en propietat horitzontal de l'allotjament.

- **Tramitació d'un pla especial urbanístic** on es continguin els aspectes essencials de l'allotjament i la prohibició de la divisió en propietat horitzontal de l'edificació. Aquest requeriment genera un increment de temps i recursos dedicat per part de la cooperativa per poder desenvolupar el projecte, però no genera cap problema d'incompatibilitat.

L'establiment d'allotjaments dotacionals privats és una opció a tenir especialment en compte per desenvolupar el model cooperatiu. A més, en el cas del sòl privat, no hi ha les complexitats pròpies de la cessió de drets sobre el sòl públic, com són el concurs públic i les limitacions de condicions i terminis aparellades a la concessió administrativa.

CONCLUSIONS

Els allotjaments dotacionals de titularitat privada presenten menys punts de conflicte o fricció que la gestió indirecta dels allotjaments públics. Això és degut a la inexistència de les limitacions derivades del concurs públic i de les condicions de la concessió administrativa.

Cal tenir en compte igualment que, en funció del cas, l'accés al sòl es pot donar en condicions més assequibles que el sòl d'habitatge lliure o altres tipus de sòl.

Caldrà valorar en tot cas, quines són les condicions que s'han de concertar amb l'Administració d'habitatge per a valorar el seu grau d'ajust al projecte concret a desenvolupar, tenint en compte especialment el barem de preus i els criteris d'accés.

8.6 CARACTERÍSTIQUES ECONÒMIQUES

Per al desenvolupament del projecte cooperatiu sobre sòls dotacionals, igual que en la resta de sòls, amb molta probabilitat, la cooperativa haurà de recórrer a sol·licitar crèdit i fer una hipoteca del dret de superfície o la concessió administrativa (la qual cosa és factible, sempre i quan es disposi de l'autorització de l'Administració). En aquest sentit, també seran d'aplicació en el sòl destinat a allotjaments dotacionals, les consideracions fetes per al sòl destinat a habitatge lliure i protegit.

En el cas dels allotjaments dotacionals, serà clau tenir en compte dues limitacions que pot imposar el propi model.

- **Limitacions temporals a l'ús dels allotjaments** que s'estableixin a les persones residents en el cas que calgui fer la promoció de l'edifici o una gran intervenció, per part de les futures persones sòcies usuàries.

  El requeriment d'una important aportació inicial per portar a terme la promoció pot esdevenir una limitació per a l'arrencada del projecte. En aquest cas, pot ser necessari el suport públic per complementar les aportacions inicials que realitzin les pròpies sòcies.

- **Limitacions a la divisió horitzontal**. Actualment, la majoria d'entitats financeres estan sol·licitant la divisió horitzontal per portar a terme el finançament. En el cas del model d'allotjaments dotacionals, i específicament en aquells amb espais comuns complementaris, aquesta divisió no es podrà realitzar i, per tant, caldrà oferir mecanismes de garantia a les entitats financeres per facilitar el crèdit to i aquesta limitació.

Hipoteca d'un dret de superfície

El fet que el bé hipotecable sigui un dret de superfície pot oferir limitacions per a l'obtenció del crèdit, al no oferir el domini ple del bé com a col·lateral. Per facilitar l'accés al crèdit tot i aquesta limitació es pot preveure que l'Administració local que atorga el dret de superfície recuperi el ple domini del bé en el cas que es produeixi l'impagament d'un determinat nombre de quotes del préstec hipotecari (cinc quotes és el que es preveu en el cas de constitucions de dret de superfície per part de l'Ajuntament de Barcelona). En aquest cas, l'Administració local podrà optar per subrogar-se les obligacions derivades de l'esmentat préstec hipotecari o bé procedir a la seva cancel·lació, amb l'abonament per part de l'Administració l'import del deute pendent.

Hipoteca d'una concessió administrativa

En el cas que el bé hipotecable sigui una concessió administrativa per a la gestió d'un servei públic de caràcter social les limitacions a l'obtenció del crèdit poden ser superiors a les previstes pel dret de superfície. Per tal de fer possible que s'aconsegueixi el finançament necessari és pot establir un mecanisme similar al del dret de superfície, de manera que l'Administració propietària del sòl se subrogui el préstec en cas d'impagaments.

CONCLUSIONS

Per facilitar l'accés al crèdit de la cooperativa, es poden preveure condicions específiques en la cessió del sòl, de manera que l'administració pugui donar garanties de pagament davant l'entitat que efectuï el crèdit.

9 L'ÚS RESIDENCIAL COMUNITARI

9.1 CARACTERÍSTIQUES JURÍDICO - URBANÍSTIQUES

Diversos planejaments preveuen, entre les zones urbanístiques destinades a aprofitament privat, un tipus d'ús urbanístic que rep la denominació de "residencial comunitari", "residencial col·lectiu", "residencial especial" o altres nomenclatures similars.

De conformitat amb la definició donada al glossari de planejament urbanístic del Departament de Territori de la Generalitat de Catalunya, l'ús urbanístic residencial és aquell "*que inclou totes les modalitats d'habitar permanentment o temporalment un lloc o edifici.*" [18] La normativa general urbanística i d'habitatge de rang legal o reglamentari (TRLUC, LDH i RLUC) no inclou una regulació concreta en relació als usos residencials, ni aquells més específics com el residencial comunitari.

9.1.1 MARC CONCEPTUAL

Per establir un primer marc de referència, es pot recórrer al Pla general metropolità per obtenir una concreció normativa en relació a l'ús residencial.

En aquest sentit, l'article 277 del PGM defineix l'ús residencial com, aquell "*que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris, com són residències, asils, llars de vells, de matrimonis o de joventut i a l'allotjament temporal per a transeünts, com poden ser hotels, aparthotels, motels i, en general, els del ram de l'hostaleria*".

Per la seva banda, en l'article 276 del PGM es defineix l'ús d'habitatge com aquell *"edifici o part d'un edifici destinat a allotjament o residència familiar". En aquest cas es diferencia entre* les categories d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

18 http://territori.gencat.cat/ca/06_territori_i_urbanisme/planejament_urbanistic/planejament_general/glossari/

Així, el PGM determina un ús residencial de tipus comunitari o col·lectiu que és diferenciat i específic respecte a l'ús d'habitatge, i que presenta uns elements definitoris comuns. És aquest ús al que aquí ens referirem i desenvoluparem.

9.1.2 APLICACIÓ A DIFERENTS PLANEJAMENTS

A continuació s'analitzen algunes regulacions recollides en diferents planejaments que ens permeten extraure aspectes comuns d'aquesta qualificació per poder-ne valorar la seva aptitud i encaix en els models cooperatius. Aquests casos permeten veure com els diferents tipus de claus urbanístiques, atenent a les noves necessitats residencials, es van apropant al concepte d'allotjament, al qual es fa referència en les claus de tipus residencial comunitari. En aquest sentit, cal recordar el gir cap al concepte d'allotjament dotacional que han fet els antics "habitatges dotacionals".

S'analitzen els casos següents:

- Pla General metropolità.
- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Sant Feliu de Guíxols.
- Pla General d'Ordenació Urbanística (PGOU) del Masnou.

Pla General Metropolità, 1977

La definició establerta al PGM remet, per una banda, a aquelles instal·lacions amb un perfil més assistencial o destinat a col·lectius específics (allotjaments comunitaris del tipus residències, asils, llars per a gent gran, de matrimonis o de joventut); i, per l'altra, als allotjaments de tipus més turístic (hotels, motels, etc.). Salvant les distàncies pròpies de la terminologia emprada per un planejament aprovat l'any 1977, cal tenir en compte que el PGM determina que aquest tipus d'ús reculen la idea de l'allotjament

comunitari, la qual permet habitar un espai, sense que l'immoble resultant tingui la consideració d'habitatge, en els termes descrits pel propi PGM.

Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Feliu de Guíxols (Baix Empordà), 2006

El POUM de **Sant Feliu de Guíxols**[19], regula l'ús residencial en diferents articles.

- Article 95.4a) estableix que l'ús residencial, és *"aquell relatiu a l'allotjament de persones en edificis condicionats per aquesta funció. Inclou els usos específics següents: Habitatge, residència comunitària, alberg juvenil i hoteler, residència rural i càmping."*
- Article 98. Regula l'**ús residencial comunitari**, i determina que respon al concepte de ***"residència comunitària"***, que el defineix com *"un edifici que es destina a allotjament comunitari o col·lectiu d'una pluralitat o una comunitat de persones, com és el cas de residències d'estudiants, geriàtrics, comunitats religioses, cases de colònies i similars"*. Així mateix, s'estableix que *"l'ús residencial comunitari es regularà per la legislació específica del tipus de residència que s'estableixi."*
- Article 97. Regula l'ús d'habitatge, definint que *"un habitatge és tot recinte independent que està destinat a ser habitat per persones i compleixi amb la normativa sobre habitabilitat vigent en cada moment. Es troba inclòs dins aquest ús tant l'habitatge unifamiliar aïllat o agrupat horitzontalment amb un altre habitatge, com l'habitatge plurifamiliar que és un edifici construït per diversos habitatges, que poden tenir accessos independents, o bé, accessos i elements comuns."*

Així doncs, el planejament de Sant Feliu de Guíxols, especifica un ús residencial comunitari, diferenciat del d'habitatge i en la **seva descripció reforça la figura de l'allotjament i els elements de tipus comunitari o col·lectiu, fent incís en la idea de que la instal·lació resultant, que s'ajusti a aquest tipus d´ús és una "residència comunitària".**

19 Aprovat definitivament per acord de la Comissió territorial d'urbanisme de Girona de 20 d'abril de 2006 (publicat al DOGC de 18 de juliol de 2006).

Referències

Projecte d'habitatge cooperatiu "Walden XXI" específic per al col·lectiu sènior desenvolupat per SOSTRECÍVIC a Sant Feliu de Guíxols.

La cooperativa SostreCívic està desenvolupant un projecte d'habitatge cooperatiu específic per al col·lectiu sènior al municipi de Sant Feliu de Guíxols. Atès que el projecte es desenvolupa sobre una edificació existent, on una part del seu volum és disconforme amb el planejament, les disposicions transitòries del planejament requereixen que per a mantenir aquest volum en cas de rehabilitació i canvi d'ús (com succeeix en el cas de SostreCívic) *"que els usos existents a mantenir o els de nova implantació siguin el dotacional, l'hoteler o el residencial comunitari, segons queden definits a les normes urbanístiques del POUM".*

Per tal de donar major confort en la implantació del cas específic de SostreCívic, l'Ajuntament, l'agost de 2018, va procedir a modificar puntualment el POUM de Sant Feliu, modificant la DT2a en el següent sentit *"que els usos existents a mantenir o els de nova implantació siguin el dotacional, l'hoteler o el residencial comunitari, segons queden definits a les normes urbanístiques del POUM; també serà d'aplicació pel que fa a l'ús d'habitatge, únicament quan vagi destinat a col·lectius amb necessitats específiques (gent gran, joves, dones víctimes de violència de gènere, ...), es porti a terme en edificis complets amb règim de propietat vertical, dotats amb espais col·lectius amplis, destinats a serveis comunitaris (assistencials, d'esbarjo, ...) de tal manera que destinin un mínim del 30% de la seva superfície construïda a aquests espais i serveis col·lectius."*

D'aquesta manera, els projectes d'habitatge cooperatiu destinats a col·lectius específics, com el sènior i que es duguin a terme en edificis complerts i amb espais amplis destinats a serveis comunitaris, s'equiparen als usos residencials comunitaris.

Pla General d'Ordenació Urbanística del Masnou (Maresme), 2011

El PGOU del **Masnou**[20] incorpora a l'article 240.8 la regulació de **l'ús residencial especial**, definit de la següent manera: *"comprèn els allotjaments col·lectius, exceptuats els equipaments comunitaris i els hotelers, destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones, com per exemple: albergs de joventut, cases de colònies, residències d'estudiants, d'avis, religioses, etc."*

20 aprovat definitivament per resolució de la Comissió territorial d'urbanisme de Barcelona de 12 de maig de 2011 (Publicació al DOGC 14 de maig de 2012).

Aquesta regulació també fa referència a la idea d'un allotjament i als elements comunitaris i col·lectius que es deriven del mateix.

L'article 240 (apartats 1 a 7) també regula les diferents categories d'habitatges (unihabitatge, plurihabitatge, etc.), de tal manera que el planejament diferencia de nou l'ús d'habitatge d'aquell residencial comunitari.

9.1.3 CARACTERÍSTIQUES COMUNES BÀSIQUES DE L'ÚS RESIDENCIAL COMUNITARI

D'acord amb les previsions establertes en els planejaments urbanístics analitzats, es poden extreure les següents notes comunes en relació a l'ús urbanístic de tipus "residencial comunitari":

- Les unitats habitacionals hauran d'ajustar-se al **concepte d'allotjaments comunitaris o col·lectius** (amb caràcter general i sense perjudici de les especificitats que es puguin preveure en el planejament corresponent).

  Malgrat que el concepte d'allotjament comunitari no està descrit com a tal en la normativa ni el planejament urbanístic, cal entendre que el concepte es refereix a una figura en la qual es desenvolupa l'activitat residencial, amb unes clares notes de col·lectivitat, de tal manera que hi ha una interrelació entre les persones que hi viuen (usuàries d'un mateix servei) i l'existència d'una gestió conjunta d'aquestes instal·lacions (direcció o gestió conjunta de l'allotjament per una mateixa entitat, empresa, cooperativa, etc.).

- **No han d'admetre divisions o parcel·lacions dels diferents allotjaments que la componen.** La seva nota característica és la indivisibilitat, per mantenir el tractament de conjunt que li dona sentit com a ús urbanístic. En aquest sentit, cal recordar que els articles 196 i 218 del TRLUC prohibeixen la segregació, divisió en propietat horitzontal o creació d'establiments independents en contra de les previsions del planejament o la llicència.

  No obstant, en els diferents planejaments urbanístics sovint no s'especifica el caràcter com a parcel·la única i indivisible de l'edificació resultant. Donat que la no divisibilitat de les diferents unitats d'allotjament, dins del conjunt en el qual s'integren, resulta una qüestió essencial per a aquest tipus d'ús urbanístic. Seria bo que el mateix planejament pogués preveure la indivisibilitat en la pròpia normativa o que fos una determinació especificada en la corresponent llicència municipal que s'atorgués.

- Es donen un conjunt de característiques comunes entre les persones que viuen en aquests espais, que d'alguna manera **formen part d'un mateix grup o col·lectiu** (gent gran, estudiants, persones amb discapacitat, etc.).

- **L'allotjament ha de ser de caràcter temporal**. Malgrat que en els planejaments estudiats no es preveu específicament, la pròpia naturalesa dels col·lectius als quals aniran destinats els allotjaments (gent gran, estudiants, etc.) determina la necessitat de que l'allotjament de les usuàries en les instal·lacions sigui de caràcter temporal.

- **No hi ha una enumeració tancada de les tipologies específiques d'allotjaments que es poden encaixar dins aquest tipus d'ús**, existint per tant, un marge per a poder incorporar nous projecte dins d'aquest tipus d'ús.

- **Els serveis i instal·lacions s'hauran d'adaptar al tipus de col·lectiu.** En funció del tipus concret de projecte a desenvolupar, caldrà que els projectes garanteixin que els serveis i instal·lacions oferts, cobreixin les necessitats dels col·lectius específics que així ho requereixin (com seria el cas de determinats col·lectius de gent gran amb menor grau d'autonomia o persones amb diversitat funcional).

- En funció del grau de necessitats del col·lectiu, així com dels requeriments específics del planejament, en la determinació dels serveis i condicions de les instal·lacions, podrà ser necessari remetre's a la **normativa sectorial** corresponent (veure l'apartat específic en relació a normativa sectorial i els serveis comuns dels allotjaments dotacionals apartat *8.1.3*).

CONCLUSIONS

L'ús residencial comunitari no té una regulació a nivell legal o reglamentari (TRLUC, RLUC), pel que cal atendre a les previsions de cada planejament municipal específic al respecte.

Les activitats o projectes que encaixen en aquests usos no tenen una descripció tancada, sinó que es remeten a una tipologia determinada d'instal·lacions, com les residències per a gent gran, estudiants, etc. El fet que no sigui una enumeració tancada, indica la voluntat del planejament d'obrir aquest tipus d'ús a altres tipus d'activitats o instal·lacions que es puguin anar preveient en funció de l'evolució de la societat, com seria el cas dels projectes cooperatius en cessió d'ús.

Característiques bàsiques d'aquest tipus d'ús:

- Les unitats habitacionals resultants hauran d'ajustar-se al concepte d'allotjaments.
- Caldrà preveure la indivisibilitat del conjunt de les unitats d'allotjament.
- En funció de les necessitats concretes de cada cas i del planejament a aplicar, caldrà valorar quin és el grau de serveis o espais comunitaris a preveure. En funció del cas concret, caldrà tenir en compte les previsions de la normativa sectorial (gent gran, serveis socials, etc.).

9.2 ENCAIX JURÍDIC DE LES CLAUS RESIDENCIALS COMUNITÀRIES EN EL MODEL COOPERATIU DE CESSIÓ D'ÚS

Atès que, amb caràcter general, el planejament no determina una enumeració tancada de les instal·lacions que es poden encaixar dins d'aquesta tipologia d'ús, l'encaix d'una tipologia d'allotjament cooperatiu pot tenir cabuda dins d'aquest tipus d'ús, sempre que compleixi amb la resta de requisits exigits per a la clau urbanística. En aquest sentit, la flexibilitat de la interpretació del planejament en aquest punt és conforme amb la idea d'adaptació del mateix a les noves necessitats i realitats socials, garantint sempre el respecte al contingut de la seva normativa i a la resta de normativa legal d'aplicació en matèria urbanística.

Donat que les unitats habitacionals resultants en aquest tipus de sòl hauran de tenir el caràcter d'allotjament, cal remetre's a les valoracions realitzades a l'apartat *8.5* en relació a la compatibilitat dels allotjaments dotacionals respecte al model cooperatiu. Així mateix, caldrà tenir en compte que, en funció de les característiques del projecte concret i de les seves especificitats, caldrà valorar la possible aplicació a aquest tipus d'instal·lacions de les previsions del nou DL 50/20, en relació als Allotjaments amb Espais comuns complementaris (AECC). Per tant, en el cas que es realitzin les corresponents adaptacions a nivell estatutari i es compleixin els corresponents requisits tècnics, no s'anticipa una incompatibilitat de la implantació d'allotjaments amb serveis comuns amb els models cooperatius de cessió d'ús.

Malgrat que el sòl amb destí a residencial col·lectiu presenta similituds, pel que fa al tipus de col·lectius destinataris, amb el sòl d'allotjament dotacional, un dels principals elements que el diferencia és el fet que el sòl residencial comunitari no s'ubica sobre sòls de sistemes urbanístics (com és el cas de l'allotjament dotacional), cosa que pot donar major versatilitat pel que fa al seu ús i gaudi que no pas el sòl d'allotjament dotacional (especialment pel que fa als sòls d'allotjament dotacional públic, que té la consideració de sòl de domini públic).

Experiències com les que s'estan desenvolupant a Sant Feliu de Guíxols permeten veure com s'estan trobant encaixos dels projectes cooperatius de cessió d'ús dins del règim d'usos previst per a les claus urbanístiques del tipus residencial comunitari o similars.

Els principals aspectes per valorar si la tipologia d'ús residencial comunitari pot tenir un encaix dins del model cooperatiu de cessió d'ús són molt similars a aquells avaluats en relació als allotjaments dotacionals.

- **Temporalitat:** Malgrat que en la normativa dels planejament estudiats no consti de forma específica un requeriment de temporalitat en l'estada dels diferents col·lectius en els allotjaments de tipus residencial comunitari, resulta clar que per la pròpia naturalesa del tipus d'allotjament resultant, hi haurà una rotació en els usuaris que l'ocupin (ja siguin gent gran, estudiants, etc.).
- **Col·lectius destinataris:** Com s'ha vist, el sòl residencial comunitari requereix que els usuaris destinataris formin part d'un determinat col·lectiu (gent gran, estudiants o altres equiparables). En aquest sentit, caldrà que el projecte cooperatiu estigui destinat a col·lectius concrets i determinats (persones grans, gent jove, persones amb disminució, etc.) cadascun dels quals presenta algunes característiques diferenciades.

- En el cas dels allotjaments dotacionals, la regulació legal preveu la possibilitat de destinar aquest sòl a un ventall de col·lectius més ampli, mentre que en el cas del sòl residencial col·lectiu, la regulació a nivell de planejament (en absència de regulació legal), no enumera un ventall tan ampli de destinataris, si bé en la majoria de casos l'enumeració de col·lectius no és tancada, el que permet explorar diversos col·lectius.
- **Serveis i instal·lacions comunes.** Les característiques i abast dels serveis estaran en funció del col·lectiu i el tipus de servei que s'ofereixi, essent necessari tenir en compte, en funció del cas, les previsions de la normativa sectorial de serveis socials.
- **Gestió conjunta i indivisibilitat dels allotjaments:** D'acord amb les previsions contingudes en els planejaments estudiats i la regulació establerta als arts. 196 i 218 del TRLUC, així com les noves previsions derivades del DL 50/20, l'edificació resultant serà indivisible, sense possibilitat de separació de la titularitat o la gestió independent dels allotjaments. Així, malgrat la falta d'especificitat del planejament respecte d'aquest punt, tenint en compte els tipus d'establiments que es poden admetre en aquest tipus de sòl, se'n fa necessària una gestió conjunta per part d'una mateixa entitat i col·lectiu. En aquest sentit, no hi hauria incompatibilitat respecte al projecte cooperatiu, ja que aquest parteix precisament d'una gestió única i conjunta de l'establiment, a través de l'estructura cooperativa, no admetent-se en cap cas la transmissió de la titularitat o la gestió independent de cap dels allotjament que integrarien l'establiment.

9.3 CARÁCTERÍSTIQUES ECONÒMIQUES

En termes generals, seran aplicables al sòl amb destí a residencial col·lectiu aquelles consideracions relatives al sòl lliure. Malgrat això, les semblances amb els allotjament dotacionals pel que fa al tipus de persones destinatàries i la indivisibilitat dels allotjaments, així com la heterogeneïtat en la regulació urbanística del model a nivell local, poden dificultar l'accés a finançament privat, al no assimilar-se a les condicions del crèdit hipotecari habitual.

10 CONCLUSIONS

El tipus de sòl condiciona el tipus d'entitat i de projecte cooperatiu que es pot desenvolupar. Les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús poden donar resposta a necessitats d'habitatge diverses, però per a impulsar-ne la creació caldrà avaluar prèviament l'encaix de les necessitats concretes de cada municipi amb els tipus de sòl susceptibles d'acollir el projecte cooperatiu.

En el sòl destinat a habitatge, el principal escull es pot trobar en la densitat màxima establerta al planejament o la tipologia edificatòria prevista. Així, la càpsula explora modificacions de planejament que permetin augmentar la densitat prevista a canvi de destinar els habitatges addicionals a habitatges de protecció pública, així com modificacions que permetin agrupar habitatges de diferents parcel·les i establir serveis mancomunats entre elles.

Un altre aspecte rellevant en sòl residencial són les exigències d'aparcament, que poden suposar un encariment significatiu del projecte. La càpsula aborda aquesta qüestió destacant l'impacte positiu que poden tenir les modificacions de planejament per reduir aquestes exigències tant des del punt de vista de la viabilitat econòmica del projecte i l'assequibilitat dels habitatges, com des del punt de vista del foment d'un model de mobilitat més sostenible.

En l'àmbit residencial destaca el sòl destinat a habitatge de protecció oficial, al que s'aplicaran una sèrie de requisits addicionals vinculats al perfil socioeconòmic del veïnat. Així, caldrà avaluar la correspondència o no entre la demanda existent al municipi i els requisits vinculats a aquest tipus de sòl, particularment pel que fa a ingressos mínims i màxims exigits per la normativa.

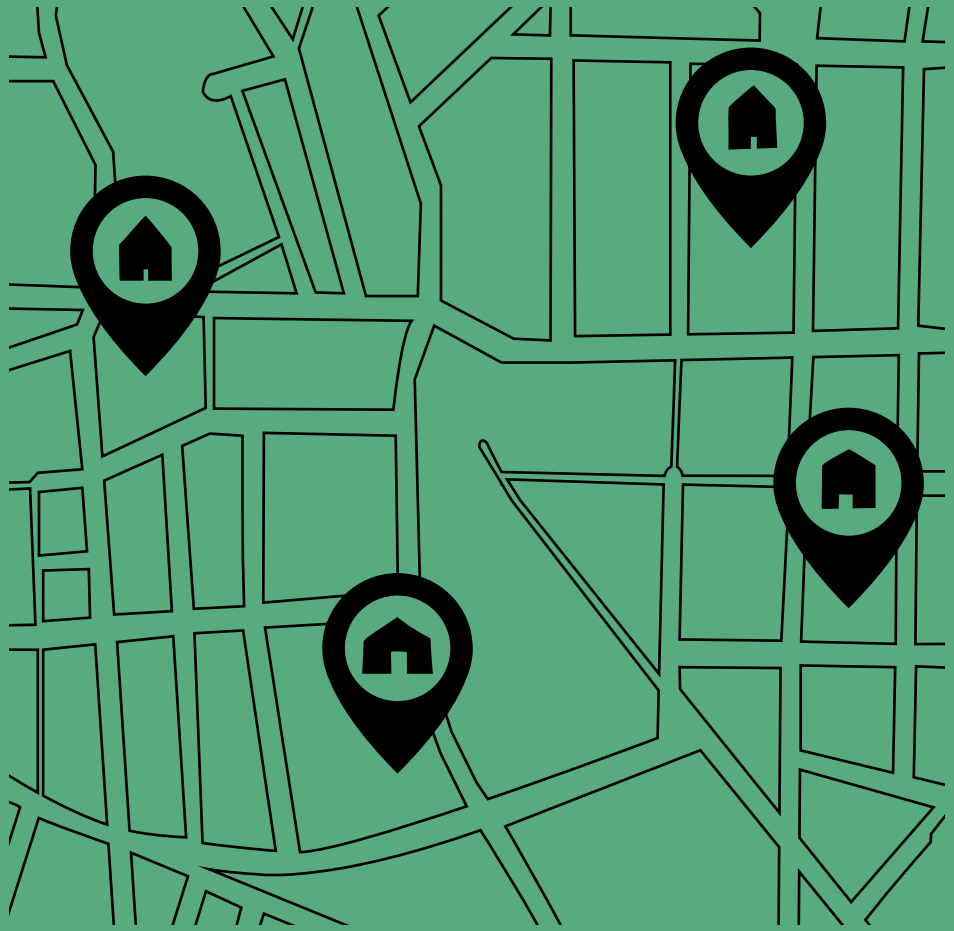
Pel que fa a sòls d'allotjament dotacional, aquests mostren més potencial per al desenvolupament de projectes residencials o d'allotjament en règim de cessió d'ús que no pas els sòls d'equipaments comunitaris amb altres usos assignats, com el sanitari – assistencial. Malgrat això, en funció del sòl disponible, les necessitats i característiques de cada municipi i el seu planejament, es podrien adaptar projectes cooperatius de tipus residencial amb serveis a una tipologia d'equipaments que no sigui la d'allotjament dotacional. Les persones destinatàries dels allotjaments dotacionals hauran de formar part en tot cas de col·lectius específics (gent jove, gent gran, etc.) i els allotjaments tindran com a objectiu cobrir necessitats temporals d'habitació. La càpsula també aborda la possibilitat de desenvolupar allotjaments dotacionals de promoció privada.

És important destacar que els allotjaments dotacionals públics estan subjectes a la prestació d'un servei públic de caràcter social. Els requeriments per als allotjaments dotacionals públics tenen un grau de desenvolupament i precisió a nivell legal inferior que per als allotjaments dotacionals privats. Per al desenvolupaments d'allotjaments dotacionals privats seria necessari, entre d'altres, acordar un conveni amb l'Administració d'habitatge i la tramitació d'un pla especial urbanístic, el que comporta temps i recursos addicionals per al desenvolupament del projecte. Malgrat això, els allotjaments dotacionals de titularitat privada presenten menys dificultats que la gestió indirecta dels allotjaments públics degut a la inexistència de les limitacions derivades del concurs públic i de les condicions de la concessió administrativa en sòl dotacional públic.

Finalment, l'ús residencial comunitari no té una regulació específica a nivell legal o reglamentari (TRLUC, RLUC), pel que caldrà atendre a les previsions de cada planejament municipal específic o a l'aplicació de previsions legals específiques com les del DL 50/20, en funció dels casos. En qualsevol cas, aquesta modalitat es caracteritza per partir d'unitats habitacionals d'allotjament articulades en un conjunt indivisible que preveuen un cert grau de serveis o espais comunitaris que variaran segons les previsions de la normativa sectorial (gent gran, serveis socials, etc.).

CÀPSULA 2

MECANISMES D'ADJUDICACIÓ DE SÒL I PATRIMONI



1 PRESENTACIÓ CÀPSULA 69

2 MARC JURÍDIC GENERAL 70

2.1 EL DRET DE SUPERFÍCIE — 73

2.1.1 ADJUDICACIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE SÒL PATRIMONIAL — 73

2.1.2 ADJUDICACIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE SÒL DOTACIONAL —75

2.2 LA CONCESSIÓ ADMINISTRATIVA — 75

2.3 ALIENACIÓ DE SÒL PÚBLIC — 75

3 DIAGNOSI I APRENENTATGES 76

3.1 AVALUACIÓ DE LES EXPERIÈNCIES — 76

3.2 OPINIÓ D'AGENTS EXPERTS — 79

4 DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE SÒL PATRIMONIAL 82

4.1 OBJECTE I CONDICIONS BÀSIQUES — 82

4.2 CONCURS D'UN DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE SÒL PATRIMONIAL — 84

4.2.1 PROCEDIMENT — 84

4.2.2 CARACTERÍSTIQUES DE LA CONVOCATÒRIA — 85

4.3 ADJUDICACIÓ DIRECTA D'UN DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE SÒL PATRIMONIAL — 90

4.3.1 PROCEDIMENT — 90

5 DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE SÒL DOTACIONAL 92

6 CONCESSIÓ ADMINISTRATIVA SOBRE SÒL DOTACIONAL 94

6.1 **CONCESSIÓ DEMANIAL** — 94

6.2 **CONCESSIÓ DE SERVEI PÚBLIC** — 96

7 ALIENACIÓ DE SÒL PÚBLIC 97

7.1 **CONCURS PÚBLIC** — 97

7.2 **ADJUDICACIÓ DIRECTA** — 98

8 CONCLUSIONS 99

8.1 **FORMES D'ADJUDICACIÓ** — 99

8.2 **TIPUS DE CESSIÓ** — 99

1 PRESENTACIÓ CÀPSULA

L'objectiu d'aquesta càpsula és descriure els passos a seguir per mobilitzar sòl públic per al desenvolupament de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús. El procediment variarà en funció de:

- Tipus de béns
- Instruments de cessió (dret de superfície, concessió administrativa, etc.)
- Formes d'adjudicació (concurs públic, adjudicació directa, etc.)
- Tipus de cessió

En termes generals, el concurs públic és la forma d'adjudicació per defecte, tant per als béns patrimonials com per als demanials; i el tipus de cessió serà per norma general onerosa. La cessió directa i/o gratuïta s'haurà d'entendre com un mecanisme excepcional, que requerirà d'una situació d'urgència o de condicions particulars que la justifiquin.

Per tal d'analitzar la vessant pràctica de la mobilització de sòl públic per a habitatge cooperatiu en cessió d'ús, aquesta càpsula incorpora els casos dels concursos per a l'adjudicació del dret de superfície sobre sòl públic de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB), l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), i l'Ajuntament de Manresa; així com el concurs per a l'adjudicació del dret de superfície sobre sòl privat de la Fundació La Dinamo. Tota la informació sobre els estudis de cas es pot trobar a les fitxes. La documentació d'aquests concursos (plecs de clàusules, especialment) s'ha tingut en compte per a delimitar els requisits i característiques dels diferents concursos i adjudicacions de drets de superfície.

Aquesta càpsula s'organitza en 7 blocs: un primer bloc de marc jurídic, on es planteja el marc general d'interacció entre tipus de béns, instruments de cessió, formes d'adjudicació i tipus de cessió; un bloc de diagnosi i aprenentatge dels exemples analitzats; dos blocs sobre dret de superfície en sòl patrimonial i dotacional, respectivament; un cinquè bloc sobre concessió administrativa; i un sisè bloc sobre alienació de sòl públic. La càpsula acaba amb una secció de conclusions que detalla algunes reflexions d'interès per a les administracions públiques.

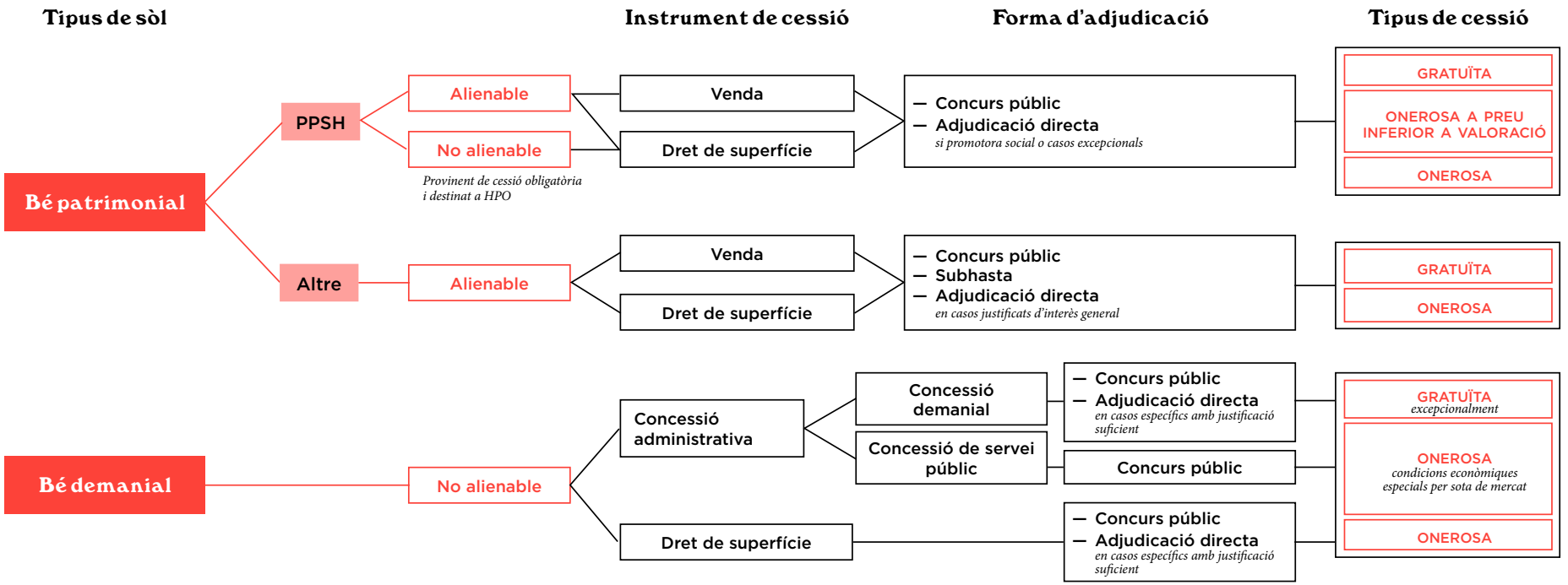
2 MARC JURÍDIC GENERAL

Tipus de béns

Tal i com es detalla a la Càpsula 1, la normativa reguladora del sòl municipal varia en funció de si es tracta de sòls demanials o patrimonials i, en aquest darrer cas, de si els sòls patrimonials estan integrats en el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge (PPSH) o no. Aquesta diferència afecta als mecanismes de cessió i a l'articulació i característiques del processos d'adjudicació, així com a l'objecte de les pròpies cessions.

El mecanisme per a la cessió s'establirà en funció del tipus de bé. Així, mentre els béns patrimonials es podran adjudicar a través d'un dret de superfície o ser alienats, els béns demanials sempre hauran de ser adjudicats a partir d'una concessió administrativa o dret de superfície, i mai podran ser alienats (no es podrà transmetre la titularitat del sòl).

Tipus de béns i els mecanismes de cessió i adjudicació possibles



En relació a la definició dels instruments per a la cessió de patrimoni públic a les entitats cooperatives, cal tenir present que, d'acord amb les previsions establertes a l'art. 9 de la LCSP, els contractes de caràcter patrimonial (compravendes, drets de superfície, permutes), així com les concessions sobre béns de domini públic, queden coloses amb caràcter general de l'aplicació de la LCSP. En conseqüència, el règim jurídic aplicable a aquest tipus de contractes i, per tant, a l'adjudicació de béns o drets sobre els béns del patrimoni públic, serà el que determina la normativa de patrimoni de les administracions públiques, complementada en el seu cas per la regulació aplicable en matèria de sòl i urbanisme.

Tanmateix, la normativa en matèria de patrimoni de les Administracions públiques, malgrat que preveu algunes normes específiques pel que fa als elements substantius de l'adjudicació del patrimoni públic (procediment per a la cessió, valoració, informes tècnics necessaris, etc.), no recull una regulació específica pel que fa a la regulació de criteris i normes de tramitació per a l'adjudicació de béns o drets a través d'un concurs públic. És a dir, la normativa de patrimoni no entra a efectuar una regulació específica en relació a la forma de desenvolupament d'aquests concursos. És per aquest motiu que, amb caràcter habitual, l'Administració ve aplicant les normes bàsiques procedimentals de la LCSP com a principis inspiradors que complementen les normes ja citades previstes a la normativa de patrimoni, en defecte de regulació específica (veure marc jurídic de la *Càpsula 3* per a més detall).

Instruments de cessió

Fan referència al règim de tinença que s'oferirà a la cooperativa adjudicatària del sòl. Els mecanismes utilitzats per cedir un sòl a una cooperativa d'habitatge són els següents:

→ **Dret de superfície**
És un dret real limitat sobre una finca que atribueix temporalment el dret a la construcció i explotació de l'edificació al superficiari, sense que l'Administració pública actuant perdi la propietat del sòl. Aquest és el mecanisme més utilitzat en el cas dels sòls destinats a habitatge, ja que ofereix unes millors condicions al futur superficiari, en aquest cas una cooperativa d'habitatges de cessió d'ús, pel que fa a la durada de la cessió, la gestió de l'edifici i l'accés a finançament; alhora que permet a l'Administració pública mantenir la propietat del sòl.

Amb caràcter general, el dret de superfície es situa sobre sòl de caràcter patrimonial. Malgrat això, tenint en compte les previsions específiques de la LDH, s'admet igualment el dret de superfície sobre sòl demanial, quan es tracti de sòl qualificat com a allotjament dotacional.

→ **Concessió administrativa**
És el mecanisme previst habitualment per cedir sòl de domini públic o demanial, que és aquell sòl d'ús i/o servei públic. A nivell urbanístic, el sòl de domini públic més comú és el sòl destinat a sistemes urbanístics, com els equipaments, entre els quals s'inclouen els allotjaments dotacionals. L'entitat concessionària podrà fer una utilització privativa temporal de la finca i es mantindrà la titularitat pública del sòl.

Atenent a l'encaix jurídic i les necessitats del model, aquesta càpsula es refereix a dos tipus de concessions administratives:

- **Concessió demanial,** prevista per a l'ús i explotació privativa dels béns de domini públic amb caràcter general.
- **Concessió de servei públic,** prevista per als casos en que s'adjudica la gestió d'un servei públic.

→ **Alienació de sòl públic**
És el mecanisme que permet l'alienació de la propietat del sòl o la finca de l'Administració a l'entitat que desenvoluparà la promoció.

Tot i que hi hauria cobertura legal per a que els béns que no formin part del PPSH (i no hagin de formar-ne part) es poguessin vendre, tenint en compte la necessitat de generar un parc d'habitatge assequible estable que faciliti l'accés a l'habitatge a les unitats de convivència sense capacitat d'accedir al mercat lliure i la precària situació en que es troben aquests parcs amb caràcter general, es desaconsella aquest mecanisme, en favor de mecanismes que fomentin l'estímul i creixement d'aquest patrimoni públic.

Formes d'adjudicació

Els sòls públics es poden adjudicar a l'entitat o grup motor que en farà la promoció i la gestió mitjançant dos mecanismes bàsics:

- **Adjudicació mitjançant un concurs de concurrència pública**
  És el mecanisme d'adjudicació que permet major transparència, ja que està obert a totes les entitats que compleixin amb els requisits mínims establerts a la convocatòria corresponent. Malgrat això, es tracta d'un procés de tramitació llarga i costosa per a les entitats, que han de participar en un procés competitiu.
- **Adjudicació mitjançant subhasta**[1]
  A diferència del concurs, en una subhasta únicament es té en compte el preu proposat per valorar les diferents ofertes.
- **Adjudicació directa**
  Permet major celeritat en l'adjudicació i redueix la càrrega de treball inicial a les entitats adjudicatàries. Per contra, és un mecanisme d'adjudicació restringit a certs tipus de sòls i entitats adjudicatàries, i requereix d'una justificació i motivació acurades.

Tipus de cessió

En el cas dels béns patrimonials municipals, tant si estan inscrits al PPSH com si no, es podran cedir gratuïtament, o per sota del preu de mercat, sempre que es compleixin els següents requisits:

- Bé integrat en el PPSH: cedit a entitats sense ànim de lucre per atendre necessitats d'habitatge social (TRLU).
- Bé no integrat en el PPSH: cedit a entitats sense ànim de lucre que els hagin de destinar a fins d'utilitat pública o d'interès general sempre que compleixin o contribueixin al compliment d'interessos de caràcter local (RPEL).

En el cas dels béns demanials, per norma general es preveu el pagament d'un cànon a l'Administració com a contraprestació per la concessió i/o una tarifa per l'ús del servei per part dels usuaris. Malgrat això, en funció de les circumstàncies econòmiques de la concessió, es podrà preveure un cànon o tarifa baix o, fins i tot, no preveure cànon o tarifa, en el cas que la concessió no tingui utilitat econòmica per a l'usuari (art. 93.4 LPAP i 289.3 LCSP).

En aquest sentit, cal tenir presents les previsions del nou RDL 26/2020 (art. 31.1) en relació a la possibilitat de que en les concessions administratives o drets de superfície destinades a la promoció del lloguer assequible o social constituïts com a conseqüència de la col·laboració entre Administracions públiques i iniciativa privada (com és el cas de les cooperatives en cessió d'ús), es pugui preveure no abonar cap cànon, tenint en compte el compromís de l'adjudicatari d'oferir habitatges amb rentes assequibles o socials. Per tant, aquesta normativa reforça igualment la possibilitat de que el cànon o tarifa estigui per sota de mercat o directament no s'aboni cànon.

A continuació s'apunten els requisits bàsics i les especificacions per als diferents mecanismes d'adjudicació de sòl públic, ja que són aquells mecanismes que de manera habitual podran ser utilitzats per a l'adjudicació de sòl públic a cooperatives d'habitatge en cessió d'ús:

- **Adjudicació d'un dret de superfície,** ja sigui per concurs o de manera directa
- **Adjudicació d'una concessió administrativa,** mitjançant concurs públic o, excepcionalment, a través d'adjudicació directa.
- **Alienació de sòl públic,** ja sigui per concurs, subhasta o de manera directa.

1 Fins l'any 2015 la subhasta era un procediment habitual per a l'adjudicació de sòls públics, fins que es reforma el TRLMRLCat (L 16/2015) i s'estableix que el procediment ordinari és el concurs.

2.1 EL DRET DE SUPERFÍCIE

El dret de superfície pot ser utilitzat tant per a l'adjudicació de sòls patrimonials com demanials. A continuació se'n desenvolupen les particularitats.

2.1.1 ADJUDICACIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE SÒL PATRIMONIAL

L'instrument més àmpliament reconegut i conforme a la normativa de patrimoni per a l'aprofitament per part de privats d'un sòl patrimonial de l'Administració pública és el dret de superfície.

La durada màxima permesa per a un dret de superfície, ja s'estableixi sobre sòl públic o privat, és de 99 anys.[2] 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.

Pel que fa a l'adjudicació, amb caràcter general, l'adjudicació del patrimoni públic s'ha de fer mitjançant un concurs públic, tant si aquesta és onerosa com gratuïta. No obstant, en el cas de l'adjudicació d'un dret de superfície, la legislació preveu que excepcionalment es pugui adjudicar directament, si bé, en la mesura que suposa una restricció dels principis d'igualtat de tracte i oportunitat, ha de ser interpretada de forma curosa i estar suficientment justificada per motius d'excepcionalitat fonamentats en causes objectives.

A continuació es descriuen les particularitats que fan possible l'adjudicació directa d'un bé patrimonial.

2 L'Aprovació del text refós de la Llei estatal del sòl de 2008 (RDL 2/2008) va eliminar la distinció legal que existia fins llavors entre la durada del dret de superfície constituït per ens públics (75 anys) o per particulars (99 anys). Actualment el dret de superfície no pot durar més de 99 anys en qualsevol dels casos (article 53.2 del TRLS i article 564-3.2.a de la L 5/2006 a la que es refereix l'article 171 del TRLU).

Adjudicació directa d'un dret de superfície sobre sòl patrimonial

Les excepcions previstes en el marc normatiu que permeten utilitzar l'adjudicació directa per a l'adjudicació d'un bé patrimonial a través d'un dret de superfície varien en funció de si el sòl està integrat en el PPSH o no, i de si la cessió prevista és gratuïta o onerosa.

Formes d'adjudicació directa		
PPSH	**Gratuïta**	AAPP i entitats urbanístiques especials (art. 168 TRLUC)
		Promotores socials (art. 17 LDH)
	Onerosa	Qualsevol persona, si primera licitació deserta (art. 168 TRLUC)
	Onerosa a preu inferior a la valoració	AAPP, entitats públiques o entitats privades sense ànim de lucre per a atendre a necessitats de caràcter social o altres (art. 167 TRLUC)
Altres béns patrimonials	**Gratuïta** (137 LPAP, 43 i 49 RPEL)	AAPP o entitats públiques (art. 49 RPEL)
		Entitat sense ànim de lucre d'utilitat pública (art. 49 RPEL)
	Onerosa (art. 137 LPAP, 43 RPEL)	AAPP o persona jurídica del sector públic (incloses societats mixtes) (art. 137 LPAP)
		Entitat sense ànim de lucre d'utilitat pública (art. 137 LPAP)
		Qualsevol persona, si primera licitació deserta (art. 137 LPAP)

Béns integrats al PPSH

En el cas que una cooperativa d'habitatge s'hagi constituït com a promotora social,[3] la LDH li reconeix el dret a ser receptora de cessions directes (art. 51.2), a títol gratuït, i d'alienacions directes de béns del PPSH amb la finalitat de construir habitatges destinats a polítiques socials (art. 17).
En el cas que es vulgui fer una cessió onerosa i la primera licitació mitjançant concurs públic hagi quedat deserta, també es podrà adjudicar directament, sense que sigui necessari que l'entitat adjudicatària sigui una promotora social (art. 168 TRLUC).

Altres béns patrimonials

Es podran adjudicar directament en el cas que, entre d'altres supòsits (article 137.4 LPAP):

- L'entitat adquirent sigui una Administració pública o qualsevol persona jurídica pertanyent al sector públic, incloses societats mixtes de capital majoritàriament públic.
- L'entitat adjudicatària sigui sense ànim de lucre i declarada d'utilitat pública.
- Quan l'immoble resulti necessari per a donar compliment a una funció de servei públic o a la realització d'una finalitat d'interès general per un subjecte diferent als previstos en els apartats anteriors.
- La primera licitació hagi quedat deserta.
- Quan ho requereixin les peculiaritats dels béns, les necessitats del servei a satisfer o les limitacions del mercat immobiliari, així com en supòsits d'urgència extrema (article 43 RPEL).

Malgrat que d'acord amb el règim jurídic actual no hi ha una previsió específica de que les cooperatives puguin ser declarades d'utilitat pública, determinades entitats que promoguin l'habitatge en cessió d'ús sí complirien amb aquesta condició, com són les Fundacions (que ja tenen declarada aquesta condició per naturalesa) i les Associacions (que poden ser declarades d'utilitat pública si compleixen determinats requisits).[4] En aquest sentit, caldrà impulsar modificacions normatives que permetin que les cooperatives accedeixin a aquesta condició.

En qualsevol cas, en base a les especificitats de la funció de servei públic o interès general que hagi de complir el bé (veure art. 137.4 LPAP i 43 RPEL abans citats), es podria valorar la possibilitat de que el bé fos adjudicat directament a la cooperativa, amb la deguda justificació i tramitació. De manera que, atenent a les circumstàncies del cas, l'adjudicació directa d'un bé patrimonial no inclòs en el PPSH, ja sigui a títol gratuït o onerós, també seria un mecanisme a l'abast dels projectes cooperatius en cessió d'ús.

3 L'homologació de cooperatives com a promotores socials d'habitatge es fa mitjançant petició genèrica a la Generalitat (gencat.cat) acompanyada de la següent documentació (Agència de l'Habitatge de Catalunya):
- Informe de la Federació de Cooperatives de Catalunya.
- Escriptura de constitució de la cooperativa degudament inscrita al Registre de cooperatives de Catalunya.
- Les modificacions dels Estatuts, en el cas d'haver-se produït.
- Certificat del nomenament del Consell Rector de la cooperativa.
- Memòria d'activitats actualitzada on consti:
- La capacitat organitzativa suficient per gestionar els habitatges.
- La capacitat econòmica suficient que garanteixin la solvència econòmica a llarg termini.

4 De conformitat amb les previsions de l'article 2 i 3 de la L 49/2002, les entitats que podran tenir la condició d'entitat sense fins lucratius a efectes d'obtenir la declaració d'utilitat pública seran, entre d'altres, determinades associacions i fundacions, però no les cooperatives. Malgrat això, sí se'n podran beneficiar entitats que promoguin cooperatives d'habitatge en cessió d'ús (cas remarcable de les associacions i les fundacions).La sol·licitud de declaració d'utilitat pública s'haurà de dirigir al Departament de Justícia de la Generalitat, si bé la concessió és competència de l'Administració Central. La sol·licitud haurà d'incloure (RD 1740/2003):
- Raons de la petició i informe justificatiu dels objectius de l'associació.
- Certificat acreditatiu de l'acord de l'assemblea general pel qual s'ha aprovat la sol·licitud de la declaració d'utilitat pública.
- Memòria de les activitats que hagi desenvolupat ininterrompudament l'associació o federació com a mínim durant els últims dos anys.
- Documentació comptable corresponent als dos últims exercicis tancats durant l'exercici en curs.
- Certificat de la composició de la junta directiva actual.
- Certificat de l'Agència Tributària i de la Tresoreria de la Seguretat Social que acrediti que l'associació o federació està al corrent de les seves obligacions fiscals i amb la Seguretat Social.
- Fotocòpia de la targeta acreditativa del número d'identificació fiscal (NIF).
- Justificant del pagament de la taxa corresponent.

CONCLUSIONS

Es preveuen dos tipus d'adjudicacions del dret de superfície:
- Adjudicació per concurs públic.
- Adjudicació directa

L'adjudicació podrà ser en ambdós casos onerosa o gratuïta, si bé en el cas de l'adjudicació directa els supòsits d'adjudicació seran més restrictius.

Les entitats que promoguin cooperatives o projectes d'habitatge en cessió d'ús podran accedir a l'adjudicació directa de béns integrats al PPSH en tant que promotores socials, i a la d'altres béns patrimonial, atenent a les circumstàncies especials del bé i la seva funció, així com en funció dels canvis normatius que es puguin produir, atenent a la seva condició d'entitat sense ànim de lucre i d'utilitat pública.

Cal impulsar modificacions normatives per facilitar que les cooperatives accedeixin a la condició d'utilitat pública.

2.1.2 ADJUDICACIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE SÒL DOTACIONAL

El sòl dotacional públic és de gran interès per al desenvolupament de projectes cooperatius de cessió d'ús, ja que permet ampliar els supòsits per impulsar projectes cooperatius en sòls a disposició dels ajuntaments. Amb caràcter general, el mecanisme habitual i més generalitzat per a atorgar drets i facultats sobre un sòl demanial és la concessió administrativa. Tanmateix, l'article 18 LDH preveu específicament el dret de superfície com a mecanisme per gestionar els allotjaments dotacionals per part de tercers. En el mateix sentit, l'article 171 TRLUC preveu que les administracions puguin constituir un dret de superfície per construir habitatges o altres edificacions establertes en els plans urbanístics. El mateix article preveu que el dret de superfície es regeixi per les previsions de la LDH, el TRLUC, la legislació civil catalana (L 5/2006) i pel títol constitutiu del dret.

Tenint en compte que el dret de superfície resulta un dels instruments de cessió amb major interès per a aquest tipus de projectes, es recomana l'impuls d'aquest tipus de cessió. En el cas d'un dret de superfície sobre sòl dotacional, i per tant demanial, la influència de la normativa en matèria de contractació (a la que més endavant es fa referència, aconsella que es realitzi a través d'un concurs públic, tot i que també es pot arribar a desenvolupar a través d'una adjudicació directa.

2.2 LA CONCESSIÓ ADMINISTRATIVA

Partint de l'objecte del present estudi, les concessions administratives analitzades aquí són aquelles que poden encaixar millor jurídicament en els sòls demanials subjectes a la implantació d'un projecte cooperatiu en cessió d'ús (bàsicament els sòls dotacionals). Cal referir-se doncs a dos tipus de concessions:

- Concessió demanial (regulada per la LPAP).
- Concessió de servei públic (regulada per la LCSP).

Tant en el cas de la concessió demanial com de la concessió de servei públic, la prudència aconsella que per a la seva adjudicació s'efectuï el corresponent concurs públic, malgrat que la legislació preveu alguns supòsits específics d'adjudicació directa en el cas de la concessió demanial. L'apartat 6 desenvolupa les característiques i condicions d'aquestes dues concessions administratives, així com determinades qüestions rellevants a tenir en compte en relació a l'adjudicació de les mateixes sota la forma de concurs.

2.3 ALIENACIÓ DE SÒL PÚBLIC

A diferència dels béns de domini públic i els comunals, que són inalienables, els béns patrimonials poden ser objecte d'alienació per part dels organismes públics (art. 131 LPAP). No obstant, se n'exceptuen els sòls patrimonials destinats a habitatge amb protecció, provinents de la cessió obligatòria de l'aprofitament mig fruit d'un planejament urbanístic (art. 46 TRLUC), que és el principal tipus de sòl que l'Administració pot oferir a les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.

La transmissió patrimonial de la propietat és un instrument d'adjudicació del sòl conegut i utilitzat en el tràfic jurídic habitual de les Administracions públiques. És per aquest motiu que s'abordarà de forma més breu en aquesta càpsula, destacant-ne alguns punts d'interès en l'apartat 7.

3 DIAGNOSI I APRENENTATGES

3.1 AVALUACIÓ DE LES EXPERIÈNCIES

Més enllà dels 4 concursos analitzats en profunditat per redactar el contingut d'aquesta guia (IMHAB, IBAVI, Ajuntament de Manresa i Fundació La Dinamo) hi ha hagut d'altres experiències que també poden servir de referència per a futures licitacions o adjudicacions directes. A continuació es resumeixen els principals resultats de diferents licitacions desenvolupades per a l'adjudicació de sòl en dret de superfície mitjançant un procediment de pública concurrència:

Dret de superfície per a cooperatives d'habitatge en cessió d'ús

Ajuntament de Barcelona

L'Ajuntament de Barcelona va ser pioner en la constitució d'un dret de superfície en sòl públic a favor de cooperatives d'habitatge.

1A FASE, ADJUDICACIÓ DIRECTA 2014 – 2015

En una primera fase, l'Ajuntament de Barcelona va adjudicar de manera directa dos sòls en dret de superfície a cooperatives d'habitatge en cessió d'ús:

→ **La Borda SCCL,** que va signar les condicions de constitució del dret de superfície amb Serveis d'Administració de Patrimoni de l'Ajuntament.

→ **Projecte Princesa 49 de Sostre Cívic SCCL,** que va signar les condicions de constitució del dret de superfície amb Foment de Ciutat Vella, SA en representació de l'Ajuntament.

2A FASE, CONCURS OBERT DEL PATRONAT MUNICIPAL

L'any 2016, l'Ajuntament de Barcelona, a través del Patronat de l'habitatge, desenvolupa el primer concurs per a cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.

En aquest concurs s'inclouen 7 solars i en total es van rebre 16 ofertes, amb els següents resultats:

→ **Pg. Joan de Borbó, 11 (la Barceloneta)**
Es van presentar dues ofertes i va resultar adjudicatària La Xarxaire SCCL.

→ **C/ Ulldecona, 26-28 (la Marina del Prat Vermell)**
Es van presentar dues ofertes i va resultar adjudicatària Llar Jove SCCL

→ **C/ del General Vives 4-6 (Sarrià)**
Es van presentar quatre ofertes, en un inici va resultar adjudicatària l'Associació Parkformes, però posteriorment es va interposar un recurs i actualment encara no s'ha pogut formalitzar el dret de superfície.

→ **Ctra. de Sant Cugat, 66 (Sant Genís dels Agudells)**
No es va presentar cap oferta i la licitació va quedar deserta.

→ **C/ del Pla dels Cirerers, 2-4 (Roquetes)**
Es van presentar dues ofertes i va resultar adjudicatària l'Associació Cohabitatge Cooperatiu.

→ **C/ d'Aiguablava, 74-76 (Trinitat Nova)**
Únicament es presenta una oferta, però la mesa de contractació la desestima, ja que l'informe del comitè d'experts indica que la proposta no compleix les premisses establertes en el plec de clàusules i per tant la licitació queda deserta.

→ **C/ Espronceda 131-135 (Poblenou)**
Es van presentar quatre ofertes i va resultar adjudicatària Sostre Cívic SCCL.

Actualment, 3 anys i mig després de la publicació del concurs, s'han iniciat les obres de construcció dels 4 solars adjudicats i es preveu que es finalitzin els edificis en 1 o 2 anys.

CALENDARI

- 11 de novembre de 2016, publicació del plec del concurs.
- 10 de febrer de 2017, finalització del termini per a la presentació d'ofertes
- 12 de maig de 2017, obertura sobre B2 (3 mesos des de el termini per a presentar ofertes).
- 13 de novembre de 2017, adjudicació del contracte (6 mesos des de l'obertura de sobres).

3A FASE, CONCURS EN DUES VOLTES DE L'INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ DE BARCELONA 2019

L'any 2019, l'Ajuntament de Barcelona, a través de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB, que substitueix l'antic Patronat de l'habitatge) treu a concurs 3 solars per a cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.

En aquest concurs es van rebre 15 ofertes en total, amb els següents resultats:

C/ Constitució 43 (Sants), 45 habitatges
De les 3 ofertes que van passar a la segona fase en va sortir adjudicatària La Mangala (Sotrac).

Casernes de Sant Andreu carrer sense nom 10-12 (Sant Andreu), 30 habitatges
De les 3 ofertes que competien a la segona fase es va seleccionar Cohabitem Sant Andreu.

C/Aiguablava 74-76 bloc F (Trinitat Nova), 27 habitatges
De les 3 ofertes que van passar a la segona fase en va sortir adjudicatària Cohousing Barcelona SCCL.

CALENDARI

- 9 de maig de 2019, publicació del plec del concurs.
- 8 de juliol de 2019, finalització del termini per a la presentació d'ofertes de la primera fase.
- 13 de setembre de 2019, obertura dels sobres B1.
- 11 de febrer de 2020, publicació de les entitats seleccionades per a la segona fase.
- 14 d'abril de 2020, finalització del termini per a la presentació d'ofertes de la segona fase.
- 2 de juliol de 2020, pròrroga del termini per a presentar ofertes a causa de l'estat d'alarma vinculat a l'emergència sanitària del Covid-19.
- 29 de juliol de 2020, publicació de la valoració conjunta de les fases 1 i 2.

4A FASE, CONVENI MARC PER A LA CESSIÓ DE SÒLS 2020

L'Ajuntament ha signat un conveni marc amb diverses entitats cooperatives i del tercer sector (XES, FCHC, Cohabitac i GHS) a partir del qual se'ls adjudicarà el dret de superfície de sòl públic per un període de 99 anys. Concretament, l'Ajuntament aportarà inicialment 10 solars i 3 edificis, als que es sumaran posteriorment 2 solars més, per a la construcció de 1.000 habitatges en les propers 10 anys. El conveni combinarà dos mecanismes d'accés a l'habitatge: el 60% dels habitatges es gestionarà en règim de lloguer, mentre que el 40% ho serà en règim cooperatiu.

L'adjudicació del sòl és farà de forma directa i centralitzada en el marc del conveni per posteriorment assignar-ne la promoció i gestió a una de les entitats. La selecció de l'entitat que dugui finalment a terme el projecte es farà per concurrència, però no en aplicació de la LCSP, com ja permet la LDH. Així, el conveni preveu que es tinguin en compte els criteris següents:

- Celeritat i industrialització de la construcció o rehabilitació.
- Capacitat tècnica i econòmica de l'equip.
- Reducció del lloguer/quota a pagar per part dels veïnat.
- Compliment dels objectius d'eficiència energètica vigents.
- Vinculació amb el territori.
- No acumulació de diversos projectes per les mateixes entitats.

En una primera fase s'incorporen 12 solars i 3 edificis, 7 dels quals són per a cohabitatge (entre ells 2 per a cohabitatge sènior i 1 per a persones amb discapacitat):

- **Exposició, 38 (Poble-sec).** Solar per a cohabitatge de 6 habitatges.
- **Mossèn Amadeu Oller, 17-21 (la Bordeta).** Solar per a cohabitatge de 40 habitatges.
- **Rossend Arús, 36-38 (Sants).** Edifici a rehabilitar per a cohabitatge de 7 habitatges.
- **Via Augusta 375-381 (Sarrià).** Solar per a cohabitatge sènior de 15 habitatges.
- **Via Augusta 383-387 (Sarrià).** Solar per a cohabitatge sènior de 17 habitatges.
- **Via Augusta 389-393 (Sarrià).** Solar per a cohabitatge per a persones amb discapacitat de 17 habitatges.
- **Gustavo Adolfo Bécquer, 11 (Vallcarca i els Penitents).** Solar per a cohabitatge de 25 habitatges.
- **Pere IV, 115 (el Parc i la Llacuna del Poblenou).** Solar per a cohabitatge de 23 habitatges.

Ajuntament de Manresa 2018

L'any 2018, l'Ajuntament de Manresa desenvolupa un concurs per a implementar la primera cooperativa en cessió d'ús al municipi. El concurs inclou un únic solar ubicat al nucli antic.

Es va rebre únicament una oferta de La Raval SCCL, que va esdevenir adjudicatària. Actualment es troba en fase de redacció del projecte urbanístic (s'ha de desenvolupar un pla urbanístic i reparcel·lació) i arquitectònic. El projecte inclou 18 habitatges, 11 dels quals es qualificaran com a HPO.

CALENDARI

- 18 d'octubre de 2018, publicació del plec del concurs.
- 17 de gener de 2019, finalització del termini per a la presentació d'ofertes.
- 23 de gener de 2019, obertura sobre 2 (6 dies des de la presentació d'ofertes)
- 19 de març de 2019, adjudicació del contracte (2 mesos des de l'obertura de sobres).
- 2020, signatura del contracte de dret de superfície, redacció i aprovació del PMU i inici del projecte d'urbanització i reparcel·lació voluntària.
- Es preveu iniciar les obres el juny del 2021.

Institut Balear de l'Habitatge 2019

El 2019, el govern Balear, a través de l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), treu a concurs diferents solars per a cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.

En aquest concurs s'inclouen 5 solars:
- → Son Servera (Mallorca), 42 habitatges
- → Santa Maria del Camí (Mallorca), 20 habitatges
- → Manacor (Mallorca), 11 habitatges
- → Vilafranca de Bonany (Mallorca), 21 habitatges
- → Llucmajor (Mallorca), 23 habitatges

CALENDARI

- 19 de gener de 2019, Publicació dels plecs
- 23 d'abril de 2019, finalització del termini per a la presentació d'ofertes.
- 13 de maig de 2019, pròrroga del termini per a presentar ofertes.
- 25 de juny del 2019, obertura del sobre B1.
- Finalment es van adjudicar 2 sòls, però actualment cap d'ells compta amb finançament per tirar endavant la promoció.

Fundació La Dinamo

Més enllà dels concursos desenvolupats per part d'Administracions públiques, La Fundació La Dinamo també ha desenvolupat dos concursos per adjudicar immobles del seu patrimoni a cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.

Edifici de la Bordeta (10 habitatges rehabilitats): Es van presentar un total de 7 grups, d'entre els quals va resultar adjudicatària La Diversa.

CALENDARI:

- Octubre 2017, publicació del concurs.
- Desembre 2017, termini per a presentar propostes.
- Febrer 2018, resultat del concurs.
- Febrer 2019, formalització de la cessió d'ús de l'edifici.

Solar a roquetes: Es va presentar un únic grup -La Morada- que va resultar adjudicatari.

CALENDARI:

- Febrer 2019, publicació del concurs.
- Abril 2019, termini per a presentar propostes.
- Juny 2019, presentació del grup adjudicatari.

Dret de superfície per a entitats sense ànim de lucre

Més enllà de l'àmbit cooperatiu, diversos ajuntaments han adjudicat directament la cessió del dret de superfície a entitats sense ànim de lucre per a la promoció i gestió d'habitatge de protecció oficial. Alguns exemples inclouen:

- → **Ajuntament de Barcelona:** La Cooperativa Fem Ciutat ha promogut 39 habitatges sobre un solar municipal a la Plaça Gardunya, 5 dels quals corresponen a l'Ajuntament en concepte de permuta, 27 d'HPO general en dret de superfície i 7 HPO concertat en dret de superfície.
- → **Ajuntament de Sitges:** 3 solars municipals adjudicats en dret de superfície a 4 fundacions del Tercer Sector per a la promoció i gestió d'habitatge protegit de lloguer (Fundació Salas per l'accessibilitat, Fundació Noulloc Habitatge Social, Fundació privada Família i Benestar Social i Fundació privada Grup Qualitat).

3.2 OPINIÓ D'AGENTS EXPERTS

Primer concurs de l'Ajuntament de Barcelona

Arran del primer concurs impulsat per l'Ajuntament de Barcelona, diferents agents vinculats a la promoció de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús van començar a coordinar-se[5] i una de les primeres accions que van desenvolupar va ser la redacció d'un document de propostes per a millorar els futurs concursos per a cooperatives d'habitatge en cessió d'ús. A continuació es descriuen els principals elements esmentats:

- → **Impuls del model**
  - — Es posa en valor l'impuls del model i l'esforç per a fer-lo créixer a la ciutat de Barcelona.
  - — Es proposa que es garanteixi que els projectes que s'impulsin compleixin certs requisits com: el manteniment de la propietat col·lectiva, la irrepartibilitat de les quotes d'ús i la transparència en el procediment de transmissió del dret d'ús sempre a càrrec de la cooperativa.
  - — Es proposa valorar l'assequibilitat dels habitatges i que les entitats comptin amb futures usuàries que participin del desenvolupament de la proposta.

5 Al cap d'uns mesos els mateixos agents van constituir la Sectorial de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús de la XES.

→ **Reconeixement de la demanda**

- Es constata la demanda existent, principalment en barris cèntrics i amb un moviment associatiu consolidat. Es proposa que els grups que no han resultat adjudicataris tinguin una major puntuació en un segon concurs.
- Es proposa que en futurs concursos també es licitin edificis per rehabilitar.
- Es considera que les promocions haurien de ser entre 15 i 25 habitatges per garantir la viabilitat econòmica i la gestió del grup.
- Es proposa que es faci una exempció de la reserva de places d'aparcament per abaratir el cost de construcció i apostar per la mobilitat sostenible.
- Es considera que l'obligació de destinar la planta baixa a usos comercials encareix el cost de la promoció.

→ **Criteris de valoració**

- Reduir el pes del criteri vinculat a la millora del cànon i establir un criteri que delimiti els increments que es valoraran.
- Valorar que l'equip tècnic sigui de l'Economia social i solidària.
- Valorar la viabilitat econòmica de la promoció.
- Reduir el pes de la valoració de la proposta arquitectònica (un 50% dels punts).
- Valorar el procés de definició de la promoció, la participació de les usuàries i la trajectòria del grup; així com l'adequació de la proposta a les necessitats del grup.
- Valorar les mesures d'impuls del model i replicabilitat previstes pels diferents projectes.

→ **Procediment**

- Es proposa dividir la licitació en dues fases i que les entitats finalistes que passin a la segona fase i no resultin adjudicatàries rebin una prima per la participació.
- Es considera que s'hauria d'establir un límit a la documentació requerida.
- Es proposa allargar dos mesos els terminis de presentació de les ofertes.
- Es demana que es faciliti la normativa urbanística associada als solars.
- Es considera que els criteris de valoració haurien de ser més clars i que s'hauria de comunicar amb més exhaustivitat la justificació de la valoració.

Concurs de l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI)

Tot i els amplis esforços realitzat per l'IBAVI per fer possible el desenvolupament de les promocions previstes, s'ha topat amb un obstacle, fins ara insalvable, que ha estat el finançament de les promocions. Així, no s'ha pogut tirar endavant cap de les promocions previstes fins ara.

Aquest fet es vincula a la feblesa del sector cooperatiu d'habitatge en cessió d'ús a les Balears i, en conseqüència, el poc interès en finançar aquest tipus d'iniciatives, que en el cas de Catalunya sí que estan podent comptar, fins ara, amb finançament específic.

Concurs de l'Ajuntament de Manresa

Es tracta d'un sòl subjecte al desenvolupament d'un PMU i la consegüent gestió urbanística. El concurs estableix que tant la redacció i tramitació del planejament, com dels documents de gestió, així com el cost d'urbanització, van a càrrec de la cooperativa. Així mateix, es demana la cessió gratuïta d'un local a l'Ajuntament. Ambdues qüestions, interessants des de la perspectiva pública, ja que descarreguen a l'administració del tràmit urbanístic i li permeten obtenir un local, van en detriment d'un altre objectiu de política pública, que és generar habitatge assequible al nucli de la ciutat, ja que tots els costos de més repercuteixen directament en les aportacions inicials i periòdiques de les sòcies.

En relació al punt anterior, es pot destacar la dificultat de les operacions de rehabilitació o obra nova en els cascs antics, que són costoses i sovint contrasten amb una oferta de mercat lliure que ofereix millors condicions pel que fa a superfície o a espai exterior i lluminositat. Les cooperatives de cessió d'ús ofereixen moltes altres qualitats més enllà del preu o la superfície. Tot i així, aquest fet, sumat al costos associats a la promoció en el marc del concurs, poden tensionar la viabilitat d'aquests projectes.

Concursos de la Fundació La Dinamo

Un dels aprenentatges adquirits en el marc de les dues convocatòries de la Fundació La Dinamo té a veure amb les característiques de la demanda d'habitatge cooperatiu, que pot variar molt entre projectes (Hostafrancs, 7 grups; Roquetes, 1 grup).

Per una banda, la demanda més militant i políticament afí al model valora, més enllà de l'assequibilitat del preu, el fet convivencial, el fet de participar en un projecte transformador i contribuir d'alguna manera a desmercantilitzar l'habitatge, generar noves xarxes de suport, etc. La demanda menys polititzada, en canvi, analitza l'oferta com un producte més de mercat, per tant, comparant preu respecte lloguer o compra, superfície, número d'habitacions, etc.

Per altra banda, la demanda més polititzada prioritza l'arrelament al territori i està menys disposada a buscar oportunitats a d'altres indrets dins la mateixa ciutat. Aquest fet pot limitar la capacitat de replicabilitat del model.

4 DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE SÒL PATRIMONIAL

En el cas que un ajuntament compti amb un sòl patrimonial que vulgui cedir a través d'un dret de superfície, en primer lloc haurà establir l'objecte i condicions bàsiques que regiran l'adjudicació d'aquest sòl i a partir d'aquí establir el mecanisme d'adjudicació.

Amb caràcter general, el mecanisme més adequat per adjudicar-lo serà el concurs, ja que permet garantir els principis de lliure concurrència i d'igualtat de tracte entre les entitats interessades. No obstant, també es pot preveure que el dret de superfície es constitueixi a partir d'una adjudicació directa.

4.1 OBJECTE I CONDICIONS BÀSIQUES

Objecte

- **Descripció de l'objecte.** Orientativament l'objecte podrà ser *"La regulació del concurs públic, mitjançant procediment obert, per a l'adjudicació del contracte que consisteix en la cessió d'un dret de superfície sobre una finca propietat de l'Ajuntament de ***, situada ***, per tal de ser destinada a la promoció, construcció i gestió d'habitatges per part d'una cooperativa d'habitatges en règim de cessió d'ús"*.
- **Descripció de la situació gràfica i jurídica del bé.** Es pot detallar en un annex al propi plec.
- **Resum de les principals prestacions de la licitació,** que poden incloure:
  - La constitució d'un dret de superfície sobre la finca descrita a favor de l'entitat adjudicatària.
  - La promoció per part de l'adjudicatari sobre la finca descrita d'un edifici destinat a habitatge en règim d'ús, en les condicions establertes en el Plec de bases (incloure si els habitatges han de ser protegits).
  - L'adjudicació dels habitatges construïts en règim d'ús, en les condicions establertes en el Plec.
  - La conservació, gestió i explotació per part de l'entitat adjudicatària de l'edifici durant la vigència del dret de superfície.
  - La reversió de l'edifici al titular del sòl quan finalitzi la vigència del dret de superfície.
- En el cas que es licitin diferents sòls, es pot establir que les entitats licitadores puguin presentar un màxim d'ofertes, o que se'ls pugui adjudicar un màxim de sòls, de manera que es promogui una major diversificació entre les entitats adjudicatàries.

Naturalesa del contracte i règim jurídic

S'inclourà el llistat i descripció de la normativa vigent que regirà l'adjudicació del dret de superfície, la jurisdicció competent i l'obligació de complir el contracte i les normes que el regulen.

Condicions relatives al dret de superfície

S'establiran les condicions principals del dret de superfície:

- **Durada del dret de superfície.** La durada màxima d'un dret de superfície pot ser de 99 anys. En diversos dels casos estudiats s'estableix un termini inicial de 75 anys, comptats a partir del dia de la seva formalització mitjançant escriptura pública, i pròrrogues posteriors fins als 99 anys.
- **Cànon.** Aquest podrà ser monetari o a través de la cessió d'espais.[6] El plec haurà d'incloure l'import del cànon que haurà de pagar l'entitat adjudicatària i la justificació del valor establert; o les característiques dels espais a cedir. La previsió de que la contraprestació del dret de superfície pugui consistir en l'adjudicació d'habitatges, locals o drets d'arrendament a favor del propietari del sòl ve regulada, per una banda, a l'article 53.3 del TRLS, així com a l'article 564-4 del CCC, que preveu que en els casos de nova construcció es pugui atribuir al pro-

6 Veure també seccions 2.3 i 5.2.1 *Càpsula 3*

pietari del sòl un dret d'ús sobre habitatges o locals integrats a la nova construcció. A més, cal tenir en compte que, atès que la normativa vigent no estableix limitacions específiques al respecte, les possibilitats de preveure un cànon "en espècie" en aquest sentit poden ser variades.

També s'establirà la forma de pagament, la periodicitat de les quotes, la revisió a partir de l'IPC i el moment previst per iniciar l'abonament; sens perjudici de la possibilitat d'establir la inexistència de cànon a abonar pel superficiari, com ja s'ha vist, en base al previst a l'article 31 del RDL 26/2020 en relació als drets de superfície que tinguin per finalitat la promoció del lloguer assequible o social.

- **Transmissió del dret de superfície.** Amb caràcter general, s'estableix la prohibició de transmetre, arrendar o cedir el dret de superfície a un tercer sense l'autorització de l'Administració propietària del sòl.

Condicions relatives a l'entitat titular del dret de superfície

Caldrà determinar el tipus d'entitats que poden optar a la convocatòria, en general:[7]

- Cooperatives d'habitatge o integrals d'habitatge i consumidores i usuàries.
- Entitats sense ànim de lucre que disposaran d'un termini fixat per constituir-se en cooperativa.

Condicions relatives a les usuàries

S'establiran les condicions específiques que hauran de complir les persones destinatàries dels habitatges. No s'inclouran aquelles condicions que no sigui necessari complir o que siguin objecte de valoració. Així, caldrà incloure, per exemple:

- La necessitat d'inscripció al Registre de sol·licitants d'habitatge de protecció oficial, en el cas que es prevegi que els habitatges es qualifiquin d'HPO.
- Les reserves per a unitats de convivència que es considerin del contingent especial.
- Les reserves per a persones empadronades al municipi o districte amb una antiguitat mínima (no es pot exigir una antiguitat major a 3 anys).
- També es podran establir condicions en relació al procediment d'adjudicació dels habitatges per part de la cooperativa, així com en relació a les transmissions del títol de persona sòcia i el corresponent dret d'ús de l'habitatge.

Condicions relatives a l'edificació

S'establiran les condicions que haurà de complir l'edifici que es promogui. Orientativament es podran establir les següents condicions:

- **Termini de finalització de les obres.** Es pot establir un termini màxim per a finalitzar les obres. En el cas que no es compleixi, es podria rescindir el dret de superfície.
- **Característiques de l'edifici.** Es poden establir condicions que hagi de complir l'edifici obligatòriament i que no siguin criteris avaluables, per exemple:
  - Compliment de la normativa urbanística
  - Qualificació HPO dels habitatges
  - Certificació energètica mínima prevista

Condicions relatives al règim de tinença i adjudicació de l'ús

Es determinaran les condicions del règim de tinença, que hauran de quedar recollides als estatuts de la cooperativa. Es recomana que s'incloguin les condicions següents:

- Característiques del dret d'ús, com a dret personal i indissociable de l'activitat cooperativitzada.
- Ús dels habitatges per a ús habitual i permanent.
- Adjudicació de l'ús per part de la cooperativa. S'establirà l'obligació de presentar a l'administració una còpia dels contractes de l'adjudicació de l'ús en totes les transmissions que es realitzin.
- Termini màxim del dret d'ús.
- Establiment del dret d'ús mitjançant un contracte privat entre

7 Veure secció 4.2.2

la cooperativa i la persona sòcia.

→ Prohibició d'adjudicar la propietat privativa.

Condicions relatives al finançament i garanties

Es descriuran les condicions a complir en relació al finançament i la possibilitat d'hipotecar el dret de superfície. Es recomanen les següents condicions:

→ El dret de superfície únicament es podrà hipotecar en garantia de deutes que tinguin relació amb el propi dret, com per exemple finançar la promoció de l'edifici.

→ La hipoteca únicament pot anar a càrrec de la superficiària i ha de quedar cancel·lada abans del termini de finalització del dret de superfície.

→ La necessitat d'informar en el termini d'un mes a l'administració, per part de l'entitat adjudicatària, de la contractació de préstecs o crèdits.

→ El procediment a seguir en cas d'impagament de la hipoteca que comportarà l'extinció del dret de superfície (veure Càpsula 4).

4.2 CONCURS D'UN DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE SÒL PATRIMONIAL

En aquest capítol es desenvolupa el mecanisme per dur a terme aquest concurs i es parteix de les experiències dels concursos desenvolupats durant els darrers anys en el context català i balear (IMHAB, IBAVI, Ajuntament de Manresa i Fundació La Dinamo). S'organitza en 2 grans blocs, el procediment a seguir i les característiques de la convocatòria.

4.2.1 PROCEDIMENT

Els passos principals per adjudicar un immoble municipal de caràcter patrimonial en dret de superfície mitjançant un concurs públic a títol onerós són els següents.

1. Passos inicials:

a. Analitzar la situació física i jurídica del bé.
b. Realitzar l'atermenament de l'immoble (delimitació de la propietat).
c. Inscriure el bé al Registre de la Propietat, si no ho està.
d. Desenvolupar una valoració pericial que acrediti l'apreuament (el valor) del bé.

2. Elaborar un expedient patrimonial

Aquest expedient haurà de comptar amb el següent contingut:

a. Memòria justificativa de la conveniència i oportunitat de l'operació.
b. Certificació del Secretari/a en relació a la identificació del bé, la seva inclusió a l'inventari general de béns i la seva inscripció al registre de la propietat.
c. Informe de l'arquitecte/a municipal sobre la situació urbanística i la valoració del bé.
d. Informe de l'Interventor/a en relació els aspectes econòmics, si s'escau.
e. Informe del Secretari/a sobre la possibilitat legal de l'alienació del bé i el procediment a seguir.

3. Redactar el plec de clàusules que regirà la licitació

En el següent capítol es desenvolupa el contingut i format dels plecs.

4. Sol·licitar un informe del Departament de Governació

En el cas que el bé tingui un valor inferior a 100.000€, únicament serà necessari un informe del secretari/ària o interventor/a.
Aquest informe és preceptiu però no vinculant. En el cas que en el termini de 20 dies no s'hagi emès, o sigui desfavorable, es podrà prosseguir amb un acord per majoria absoluta del ple.

5. Aprovació de l'expedient

La competència per aprovar l'expedient serà del ple municipal, exceptuant alguns casos puntuals en que es podran delegar a la comissió de govern o a l'alcalde o alcaldessa (article 214 i 53 TRLMRLCat).

6. Publicació de l'anunci de la licitació i els plecs

S'ha de publicar al perfil del contractant i al portal de transparència.

Cal tenir en compte que en el cas que el concurs prevegi una adjudicació a títol gratuït (cas menys freqüent) caldrà tenir en compte determinades especialitats, concretament pel que fa a la justificació de l'operació i destí dels béns, l'òrgan competent per a acordar-la, així com la necessitat de preveure un període d'informació pública.

Per altra banda, en el cas que els béns objecte d'adjudicació formin part del PPSH, caldrà tenir en compte els requeriments específics previstos al TRLUC en relació a l'obligació de destí dels béns a les finalitats previstes en els terminis fixats i limitacions a la transmissió dels béns a terceres persones (art. 170 TRLUC). El compliment d'aquestes condicions es garantirà a través de l'establiment d'una condició resolutòria en el contracte de transmissió.

4.2.2 CARACTERÍSTIQUES DE LA CONVOCATÒRIA

En aquest punt es resumeixen les característiques que hauria de tenir la convocatòria. S'han estructurat en el següents punts:

- → Possibles fases i termini per presentar les ofertes
- → Requisits per presentar-se
- → Mecanismes de valoració i composició del jurat
- → Documentació a presentar
- → Contraprestació pel cost del procediment

Possibles fases i termini per presentar les ofertes

El concurs per adjudicar un sòl o edifici en dret de superfície es pot desenvolupar en una única fase. En aquest cas, les entitats interessades presentaran les propostes completes, per a la seva valoració i posterior adjudicació del sòl a l'entitat que obtingui la màxima puntuació.

Alternativament, es pot establir un concurs en dues fases:

- — Primera fase: les entitats interessades presentaran una part de la proposta, normalment aquella que fa referència a la capacitat tècnica de l'equip i a la descripció del projecte. A partir de la valoració de les diferents ofertes s'escolliran aquelles que tinguin una major puntuació, que podran passar a la segona fase.
- — Segona fase: s'haurà de presentar una proposta més concreta i aprofundida que requerirà d'una major inversió de temps i diners, ja que provablement s'haurà de comptar amb suport tècnic extern per elaborar-la.

El procediment en dues fases facilita que un major nombre d'entitats es pugui presentar, ja que per presentar-se a la primera fase es requereix d'una inversió més baixa i per tant s'assumeix un risc menor que en els concursos amb una única fase. Per contra, s'allarga el procediment i per tant s'endarrereix l'inici de la promoció i l'obtenció dels habitatges.

Pel que fa al termini per presentar les ofertes un cop s'hagi anunciat la licitació i publicat els plecs, ha de ser suficient per a que les entitats interessades puguin desenvolupar la proposta a presentar. Per fixar aquest termini s'ha de tenir en compte que per elaborar les propostes es requerirà de més temps que en una promoció convencional on les futures habitants no participen del procés, alhora que pot ser necessari que es consolidin processos de generació de grups de persones que s'autorganitzin per poder accedir al concurs.

Referències

IMHAB | Concurs en dues fases. En la primera fase es valoren aspectes del grup, del projecte de convivència i de l'equip tècnic, que requereix una inversió de temps i recursos relativament baixa. Les tres millors ofertes de la primera fase (que tinguin un mínim de 30 punts sobre 50) passen a la segona fase. Termini: 60 dies primera fase i 60 dies segona fase.
IBAVI | Concurs en una única fase. Termini: 90 dies.
Manresa | Concurs en una única fase. Termini: 60 dies.
La Dinamo | El concurs es desenvolupa en una única fase però es preveuen entrevistes a les entitats finalistes. Termini: 60 dies.

RECOMANACIÓ 1

Es recomana anunciar l'interès en promoure cooperatives d'habitatge en cessió d'ús prèviament a la publicació dels plecs, per tal que persones interessades es puguin organitzar prèviament i disposin de més temps, mentre es redacten els plecs.

Establir un procediment en dues fases, en el cas que es pugui garantir que els terminis d'adjudicació no s'allargaran excessivament. En aquest sentit és important que la valoració de les ofertes es pugui realitzar en un temps acotat.

En el cas d'establir dues fases, establir un termini de 60 dies per a cadascuna.

En el cas d'establir una única fase en que s'hagi de presentar una proposta completa (on es pugui incloure un avantprojecte arquitectònic i l'estudi de la viabilitat econòmica, entre d'altres), es recomana ampliar el termini a 90 dies o més.

Requisits per presentar-se

Prenent com a referència els diferents concursos realitzats fins ara en la matèria, es poden establir diferents condicions que les entitats que es presentin al concurs hauran de complir. Les principals poden ser la forma jurídica, l'establiment del règim de tinença dels futurs habitatges, la solvència econòmica i financera i la solvència tècnica, o la situació legal de l'entitat. Aquesta secció aborda aquestes condicions i planteja recomanacions respecte a com acreditar aquests aspectes en el marc d'un concurs públic.

Forma jurídica

Com s'ha exposat a la Càpsula 1, hi ha diferents entitats que poden promoure cooperatives en cessió d'ús. La promoció, amb caràcter general, la farà una cooperativa sense ànim de lucre (excepte casos específics en que es pugui desenvolupar a través d'una Fundació o una altra entitat), però per facilitar que entitats o grups de persones, no constituïdes com a cooperativa, puguin accedir al suport públic, es pot permetre que als procediments de concurrència pública, a part de cooperatives, s'hi puguin presentar entitats amb altres formes jurídiques com per exemple fundacions o associacions sense ànim de lucre.

Si fos així, i una d'aquestes entitats resultés adjudicatària, s'haurà de preveure un termini d'entre 3 i 6 mesos per a que es pugui constituir com a cooperativa d'habitatge (o integral d'habitatge i consumidores i usuàries)[8] per posteriorment formalitzar l'adquisició del dret de superfície.

Referències

IMHAB | Estableix un termini de 3 mesos per constituir la cooperativa.

IBAVI | Estableix un termini de 30 dies.

La Dinamo | Estableix un termini de 6 mesos.

Manresa | Estableix un termini de 4 mesos.

RECOMANACIÓ 2

Permetre l'accés de cooperatives d'habitatge ja constituïdes i d'entitats sense ànim de lucre, com per exemple associacions. Els terminis per a la presentació de propostes hauran de ser suficients per a que un grup que no forma part de cap entitat pugui constituïr-se ja sigui en associació o cooperativa.

Establir un termini màxim per a la constitució de la cooperativa (màxim 4 mesos).

Establiment del règim de tinença als estatuts de la cooperativa

Els estatuts de la cooperativa han d'establir que s'adjudicarà l'ús dels habitatges als seus membres per a domicili habitual i permanent. També han d'incloure que els habitatges s'adjudicaran exclusivament a les persones sòcies i la prohibició d'adjudicar la part privativa dels habitatges o d'altres elements a altres persones sòcies o tercers.

8 Actualment, la Sectorial de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús està treballant per a que es reguli el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús com una subclasse de les cooperatives de consumidores i usuàries. En el cas que s'aprovés aquest nou marc legal, les cooperatives adjudicatàries s'haurien d'emmarcar en aquesta subclasse.

Tenint en compte les experiències dels projectes cooperatius fins ara desenvolupats i els treballs de definició del model que s'estan realitzant des de la Sectorial de l'habitatge cooperatiu de la XES, per a una correcta implantació del model i minimitzar riscos, es recomana que els estatuts i reglaments de la cooperativa regulin el dret d'ús entès com un dret de naturalesa personal i societària i no com un dret real que pugui comportar el risc de generar drets fora del marc societari, com per exemple ser venut o hipotecat (La Dinamo, 2018).

RECOMANACIÓ 3

Els estatuts de la cooperativa hauran d'incloure la regulació de l'ús que en podran fer les persones residents: habitatge habitual i permanent en dret d'ús.

Els estatuts i reglaments de la cooperativa regulen el dret d'ús entès com un dret de naturalesa personal i societària, i no com un dret real que pugui generar drets fora del marc societari.

Solvència econòmica i financera

Les entitats sol·licitants hauran de justificar la seva solvència econòmica i financera, de conformitat amb el que estableix l'article 86 i ss. de la LCSP, i el RD 1098/2001. La LCSP permet acreditar la solvència econòmica i financera per un o diversos dels mitjans següents, que podran ser establerts per l'òrgan de contractació (art. 87 LCSP): volum anual de negocis; assegurança de responsabilitat civil; patrimoni net; mitjans alternatius, com pot ser la declaració d'una entitat financera.

Demostrar solvència econòmica i financera mitjançant el volum anual de negocis o el patrimoni net només queda a l'abast d'entitats ja constituïdes i amb un cert recorregut i activitat, mentre que l'assegurança de responsabilitat civil o alguns mitjans alternatius poden estar a l'abast d'entitats més petites o de nova creació.

RECOMANACIÓ 4

Oferir diversos mitjans per acreditar la solvència econòmica i financera, inclosos aquells a l'abast d'entitats més petites com l'assegurança de responsabilitat civil o la declaració d'una entitat financera.

Solvència tècnica

Les entitats sol·licitants hauran de justificar la solvència tècnica, de conformitat amb la LCSP. Es recomana que es pugui acreditar mitjançant l'aportació d'alguns dels documents següents:

- Document on s'indiqui la gestora cooperativa i/o l'equip de professionals independents amb els quals l'entitat licitadora tingui contracte o precontracte per gestionar la promoció corresponent al concurs, amb una ressenya del personal tècnic i l'equip multidisciplinari que assessorarà sobre la promoció, la construcció i la gestió dels habitatges.

- Si no es disposa de gestora o d'equip de professionals independents, document on s'indiqui el personal tècnic i l'equip multidisciplinari que, integrat en la cooperativa o en la cooperativa en constitució, participarà en la promoció, la construcció i la gestió dels habitatges.

Mecanismes de valoració i composició del jurat

La valoració de les ofertes es pot fer mitjançant dos mecanismes complementaris:

- Valoració automàtica
- Valoració a partir d'un judici de valor

La valoració automàtica permet establir que una part de la valoració sigui totalment objectiva i permet valorar aspectes molt concrets i limitats. En canvi, la valoració a partir d'un judici de valor permet establir criteris més complexes de forma global. En qualsevol cas, aquests criteris han de poder-se valorar de manera objectiva i justificada.

En general, tots els concursos estableixen que una part de la valoració sigui mitjançant valoració automàtica i la resta a partir d'un judici de valor.

D'aquesta manera es garanteix que una part de la valoració sigui totalment objectiva i no subjectiva a criteri de la mesa de contractació o comitè d'expertes; mentre que l'altra part pot facilitar identificar l'entitat amb un projecte més idoni en funció dels objectius del concurs i de les característiques del bé a adjudicar, condicions de l'adjudicació, etc. En funció de a quins aspectes de la valoració es vulgui donar major preponderància, es podrà establir major pes d'un tipus de criteris o d'uns altres.

D'acord amb les previsions de la LCSP (art. 146), cal tenir en compte les següents qüestions relatives a l'aplicació d'un o altre tipus de criteris :

- Malgrat que es recomana que es doni preponderància a aquells criteris a valorar de forma automàtica, no es preveu una limitació específica dels criteris a valorar per judici de valor (cal tenir en compte, com a referència, que en el cas del concurs de l'IMHAB tenien una puntuació màxima del 85% del total) .
- Sempre que els criteris a valorar amb judici de valor tinguin una ponderació major que aquells amb valoració automàtica (superior al 50%), s'haurà de constituir un comitè d'expertes per valorar les ofertes. El comitè haurà d'estar integrat com a mínim per tres persones expertes. Les integrants del comitè hauran de tenir la qualificació professional adequada i podran ser personal al servei del departament o organisme contractant i en cap cas poden estar integrats en l'òrgan que proposi la subscripció del contracte, al que correspondrà realitzar la valoració de les ofertes.

Referències

IMHAB | 85% de la puntuació correspon a un judici de valor. Es preveu la constitució d'un comitè d'experts encarregat de valorar els criteris que depenen d'un judici de valor, format per 7 persones externes al òrgan licitador (3 persones del propi Ajuntament de Barcelona i 4 expertes en els camps de l'arquitectura, el cooperativisme i el jurídic).

IBAVI | 64% de la puntuació correspon a un judici de valor. Es preveu la constitució d'un comitè d'experts encarregat de valorar els criteris que depenen d'un judici de valor, format per 4 persones externes a l'administració i expertes en arquitectura, dret cooperatiu, ecologia i economia social.

La Dinamo | 60% de la puntuació correspon a un judici de valor. De la qual una part correspon a una entrevista a les entitats finalistes. La valoració de les ofertes la realitzarà un jurat format per 5 membres, 2 integrants del Patronat de La Dinamo, 2 integrants de l'equip tècnic de La Dinamo, 1 persona externa vinculada a entitats del territori. Cal tenir en compte que en aquest cas és licita un sòl privat de la pròpia Fundació.

Manresa | 56% de la puntuació correspon a un judici de valor. Es preveu la constitució d'un comitè d'experts encarregat de valorar els criteris que depenen d'un judici de valor, format per 2 arquitectes i 1 advocada.

RECOMANACIÓ 5

Establir un comitè de persones expertes en diferents camps (cooperativisme, dret a l'habitatge, arquitectura, economia, sostenibilitat, desenvolupament organitzacional) que estableixi la puntuació dels criteris a valorar amb un judici de valor.

Establir mesures per a garantir que no es generaran conflictes d'interessos entre membres del comitè i persones interessades en presentar-se al concurs. Procurar que les persones expertes siguin externes a l'òrgan licitador.

Establir mesures per a garantir que el comitè es podrà reunir i valorar les ofertes de forma àgil sense allargar els terminis de resolució del concurs.

Documentació a presentar

Prenent com a referència els antecedents dels concursos realitzats sobre la matèria, a continuació es detalla el tipus de documentació que es pot requerir per part de l'Administració en els diferents estadis del concurs. En funció de les característiques finals del concurs que es dugui a terme per part de cada Administració, caldrà ajustar la documentació conseqüentment.

La documentació a presentar es separarà en 3 sobres independents:

- → Documentació administrativa
- → Documentació a valorar amb un judici de valor
- → Documentació a valorar amb criteris automàtics

En el cas de dividir el procediment en dues fases, s'haurà d'establir quina documentació presentar en cada moment, tenint en compte que la documentació administrativa sempre s'haurà de presentar en la primera fase.

Documentació administrativa

1. Documentació que acrediti la personalitat de l'entitat:
   - Relació numerada de la documentació inclosa
   - NIF o DNI
   - Escriptura pública de constitució o modificació de la cooperativa d'habitatge, on consti l'objecte social de la cooperativa i els fins assenyalats en els estatuts vinculats a les condicions establertes en els plecs. En el cas de cooperatives en procés de constitució, presentar l'acta de l'assemblea constituent i el registre d'entrada de la sol·licitud al registre de cooperatives.
   - Escriptura pública de nomenament de càrrec social o poder notarial per representar l'entitat.
   - Adreça de correu electrònic per a rebre notificacions relatives al procediment.

2. Documentació que acrediti el compliment dels requisits establerts en el plec per part de les persones físiques integrants de la cooperativa o entitat licitadora.
   - Justificant d'inscripció al registre de sol·licitants d'HPO.
   - Acreditació de la nacionalitat o residencia legal i certificat d'empadronament.
   - Certificat del Registre de la Propietat Central, i una declaració responsable de no ser titulars d'un domini ple, d'un usdefruit o d'un altre dret que permeti disposar de l'ús d'un habitatge i/o un altre tipus de propietat que compleixi els requisits d'habitabilitat.

3. Documentació que justifiqui els requisits de solvència econòmica, financera i tècnica.

4. Declaracions responsables que acreditin que l'entitat compleix les condicions legals establertes.

Documentació a valorar amb un judici de valor

Variarà en funció dels criteris establerts per la valoració de les ofertes. Aquesta qüestió es desenvolupa amb profunditat a la *Càpsula 3* de la guia. A continuació es fa referència al tipus de documents que es poden exigir:

1. Estudi econòmic i financer de la promoció, on s'indiquin les fonts de finançament previstes i els serveis que es prestaran, diferenciant recursos propis i aliens.

2. Estatuts de la cooperativa o cooperativa en constitució.

3. Memòria del projecte cooperatiu i social, on s'exposin els objectius i el funcionament de la cooperativa, el model de convivència, els espais comuns, etc.

4. Avantprojecte arquitectònic, proposta gràfica i memòria explicativa.

5. Equip tècnic que desenvoluparà la promoció, experiència i trajectòria més enllà de la solvència mínima. Metodologia de treball proposada.

Es recomana que per a cada document s'estableixi una extensió màxima que hauran de complir totes les ofertes.

Documentació a valorar amb criteris automàtics

Els criteris a valorar automàticament es podran presentar a partir d'un document normalitzat que s'inclogui com annex als plecs. La informació que s'haurà d'incloure en aquest document també variarà en funció dels criteris establerts. A continuació s'exposen alguns dels camps que es podran valorar de forma automàtica:

- Millora del cànon o de la contraprestació prevista.
- Millora d'aspectes tècnics de l'edifici.
- Criteris vinculats a l'assequibilitat dels habitatges.
- Criteris vinculats a les característiques de les persones usuàries (arrelament, ingressos, diversitat, etc.).

Contraprestació pel cost del procediment

El desenvolupament de tota la documentació requerida a les entitats licitadores requereix d'una important inversió econòmica per a contractar persones professionals i expertes que col·laborin amb l'entitat en l'elaboració de la proposta.

El fet que aquesta inversió sigui a fons perdut genera un gran risc que sovint les entitats i persones que en formen part no poden assumir, sobretot per a grups de persones autoorganitzades que únicament disposen dels recursos propis. Aquesta situació és especialment difícil si tenim en compte que els habitatges es destinen a persones que han de complir en molts casos els requisits d'habitatge de protecció oficial.

Per a reduir el risc de realitzar aquesta inversió a fons perdut, es poden establir diferents mecanismes, com per exemple establir dues fases com s'ha esmentat anteriorment, reduir la documentació tècnica a presentar, o preveure una contraprestació econòmica per a les entitats que no resultin adjudicatàries.

Referències

IMHAB | Preveu una prima de 3.000 € pels finalistes que passin a la segona fase i no guanyin el concurs.

IBAVI | No es preveu cap prima a les entitats no guanyadores, però es facilita el desenvolupament de les ofertes oferint diferents documents (model d'estatuts de cooperativa d'habitatge en cessió d'ús sense ànim de lucre, projecte arquitectònic i estudis orientatius de viabilitat econòmica - financera de cada solar).

La Dinamo | No es preveu cap prima a les entitats no guanyadores, però el plec s'ha redactat amb la intenció que es puguin presentar entitats sense requerir suport d'equips professionals. El projecte tècnic es desenvoluparà des de la pròpia Fundació.

Manresa | No es preveu cap prima a les entitats no guanyadores, tot i que s'ha de presentar documentació tècnica força exhaustiva.

RECOMANACIÓ 6

En el cas que es prevegin dues fases, incloure una prima pels finalistes que no resultin adjudicataris.

En el cas que es desenvolupi el concurs amb una única fase, facilitar al màxim l'elaboració d'ofertes reduint la documentació tècnica requerida.

4.3 ADJUDICACIÓ DIRECTA D'UN DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE SÒL PATRIMONIAL

4.3.1 PROCEDIMENT

A continuació es fa referència als passos principals a seguir per adjudicar un immoble municipal de caràcter patrimonial en dret de superfície mitjançant una adjudicació directa a títol onerós (a la part final es fan les corresponents consideracions per al cas d'alienacions a títol gratuït i aquelles que afectin a PPSH). Com es veurà, els passos són molt similars a aquells previstos anteriorment per a l'adjudicació per via de concurs:

1. **Passos inicials:**
   a. Analitzar la situació física i jurídica del bé.
   b. Realitzar l'atermenament de l'immoble (delimitació de la propietat).
   c. Inscriure el bé al Registre de la Propietat, si no ho està.
   d. Desenvolupar una valoració pericial que acrediti l'apreuament (el valor) del bé.

2. **Elaborar un expedient patrimonial** amb el següent contingut:
   a. Memòria justificativa de la conveniència i oportunitat de l'operació, especificant el supòsit legal que permet l'adjudicació directa.[9]
   b. Certificació del Secretari/a en relació a la identificació del bé, la seva inclusió a l'inventari general de béns i la seva inscripció al registre de la propietat.
   c. Informe de l'arquitecte/a municipal sobre la situació urbanística i la valoració del bé.
   d. Informe de l'Interventor/a en relació els aspectes econòmics, si s'escau.
   e. Informe del Secretari/a sobre la possibilitat legal de l'alineació del bé i el procediment a seguir.

3. **Sol·licitar un informe del Departament de Governació**
   En el cas que el bé tingui un valor inferior a 100.000€, únicament serà necessari un informe del secretari/ària o interventor/a.
   Aquest informe és preceptiu però no vinculant. En el cas que en el termini de 20 dies no s'hagi emès, o sigui desfavorable, es podrà prosseguir amb un acord per majoria absoluta del ple.

4. **Aprovació de l'expedient**
   La competència per aprovar l'expedient serà del ple municipal, exceptuant alguns casos puntuals en que es podran delegar a la comissió de govern o a l'alcalde o alcaldessa (article 214 i 53 TRLMRLCat).

5. **Publicació de l'operació**
   La informació relativa a la gestió econòmica i pressupostària que l'Administració ha de fer pública en aplicació del principi de transparència, inclosa la informació relativa a la gestió patrimonial (béns immobles de domini públic i patrimonials) (art. 11 L 19/2014).

En el cas que l'adjudicació es vulgui produir a títol gratuït (supòsit de caràcter més excepcional que requerirà especial motivació) caldrà tenir en compte determinades particularitats, especialment pel que fa a la justificació de l'operació i destí dels béns, l'òrgan competent per a acordar-la, així com la necessitat de preveure un període d'informació pública.

Per altra banda, en el cas que els béns objecte d'adjudicació formin part del PPSH, caldrà tenir en compte els requeriments específics previstos al TRLUC en relació a l'obligació de destí dels béns a les finalitats previstes en els terminis fixats i limitacions a la transmissió dels béns a terceres persones (art. 170 TRLUC). El compliment d'aquestes condicions es garantirà a través de l'establiment d'una condició resolutòria en el contracte de transmissió.

9 En el cas dels béns dels PPSH i en casos de cessió gratuïta, la legislació estableix obligatòriament que es facin constar les finalitats específiques a les que es destinaran els béns.

5 DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE SÒL DOTACIONAL

La LPAP permet constituir una hipoteca sobre les construccions realitzades sobre sòl de domini públic (dret real que comporta una càrrega sobre la finca). Alhora, l'article 18 de la LDH preveu específicament la possibilitat d'establir un dret de superfície sobre els sòls dotacionals, per tal de preveure la seva construcció i gestió per part de tercers.

Aquesta opció s'haurà de fer compatible amb les exigències de no embargabilitat i no alienabilitat del bé, així com les necessitats derivades d'un servei públic assistencial com són els allotjaments dotacionals, a través de les corresponents previsions en el plec de condicions i el títol constitutiu del dret de superfície.

La constitució d'un dret de superfície sobre sòl dotacional haurà de respectar els requeriments derivats de la seva condició de sòl demanial i de la gestió d'un servei públic (com són els allotjaments dotacionals), però se'n recomana l'impuls ja que presenta una major flexibilitat en la regulació dels paràmetres i condicions de la construcció de l'edificació i la gestió del servei davant de les concessions administratives i, especialment, la concessió de servei públic.

Aquesta major flexibilitat ha fet que administracions com l'Ajuntament de Barcelona hagin treballat experiències d'explotació dels sòls dotacionals a través del dret de superfície.

Referències

Ajuntament de Barcelona va redactar la MPGM per a l'ajust de la normativa del sistema d'habitatges dotacionals i la incorporació a aquest sistema de la parcel.la situada al carrer de l'Escorial, núms. 177-179, aprovada definitivament el 8 d'octubre de 2010 (BOPB 11/11/10 i expedient municipal núm. B1178).

Aquesta modificació estableix que una entitat privada disposi d'un dret de superfície per construir i explotar habitatges dotacionals. En aquest cas, l'entitat superficiària era la titular del sòl, que es va cedir gratuïtament a l'Ajuntament de Barcelona. Aquest cas evidencia que la constitució d'un dret de superfície sobre un sòl dotacional és, doncs, viable.

Acompanyant a l'esmentada modificació de planejament, s'incorpora un conveni subscrit entre l'Administració i el futur superficiari, del qual cal destacar els següents punts:

- La superficiària assumeix l'obligació de construir, conservar i explotar la promoció d'habitatges dotacionals
- Els habitatges resultants estaran destinats a col·lectius de gent jove i gent gran.
- Es preveu un programa funcional de gestió dels habitatges dotacionals
- La superficiària explotarà mitjançant lloguer, al seu risc i ventura els habitatges de lloguer, els quals rebran la qualificació de protecció oficial, ajustant-se als criteris i requeriments de la normativa sectorial aplicable.
- L'adjudicació dels habitatges als usuaris finals es durà a terme per part de la superficiària, previ sorteig.
- S'autoritza al superficiari a hipotecar el dret de superfície amb la finalitat d'obtenir finançament per a l'execució de l'immoble, sempre i quan es prevegi expressament en l'escriptura que l'entitat creditícia accepti que en cas d'extinció del dret de superfície per qualsevol causa s'extingiran també tots els drets que s'hagin pogut constituir sobre el mateix (ja siguin reals o personals).
- Es redactarà un Reglament de règim intern dels habitatges i tots els espais tant d'ús privat com d'ús comú. En el mateix es vetllarà per al bon compliment del mateix per part dels usuaris, preveient mesures o accions per al cas d'incompliment, preveient, fins i tot la possible resolució del contracte d'arrendament de la persona/es que incompleixi en casos greus.
- A l'extinció del dret de superfície, es produirà la reversió de l'edificació i de les instal·lacions en bon estat de funcionament a l'Ajuntament, lliures de càrregues i gravàmens, sense cap dret a indemnització.

Tot i aquesta experiència i el seu encaix legal, s'ha observat la dificultat d'acceptació i posada en pràctica d'aquest mecanisme sobre sòl dotacional per part dels ens locals i els seus serveis jurídics. En aquest sentit, podria ser interessant el recolzament d'entitats supramunicipals de caràcter local o autonòmic per donar confort i seguretat jurídica als ens locals (especialment aquells amb menors recursos) o, fins i tot, ampliar i especificar el reconeixement legal del dret de superfície, especialment pel que fa a la normativa reguladora dels béns públics.

Qüestions a tenir en compte en la constitució d'un dret de superfície sobre sòl dotacional

Per constituir un dret de superfície sobre sòl dotacional, a banda dels criteris ja desenvolupats en els punts anteriors per a la seva constitució en sòls patrimonials, caldrà tenir en compte els següents requisits:

- Preveure mesures per a garantir la no afecció a la integritat jurídica i inalienabilitat del domini públic (limitació de les condicions hipotecàries i prohibició d'altres gravàmens sobre la finca i la construcció que s'hi realitzi, així com de la transmissió del dret de superfície a tercers)
- En cas d'impagament de la hipoteca, es pot preveure l'assumpció del crèdit per part de l'Administració (com s'ha previst en el cas del concurs de l'IMHAB), si bé garantint en tot cas que la cancel·lació del crèdit no afecti al sòl de domini públic.
- En funció de les condicions previstes per l'Administració, s'establirà una tarifa a satisfer pels usuaris per a l'accés al servei.
- Es podrà preveure un cànon com a contraprestació per la cessió del sòl per part de l'Administració, si bé, d'acord amb les previsions del RDL 26/20, abans esmentades, podrà no preveure's pagament del cànon, atesa la funció social dels allotjaments.
- Establiment de criteris d'accés per a l'accés dels usuaris, prèviament definits per l'Administració o consensuats amb aquesta.

Mecanisme d'adjudicació

- **Preferència pel concurs públic:** Tal i com es referirà en el següent apartat, relatiu a la concessió demanial, els principis de lliure concurrència de la normativa de contractació pública influeixen de forma important sobre les formes d'adjudicació dels béns públics, i aquesta normativa exigeix amb caràcter general l'adjudicació a través de concurs. La prudència aconsella, doncs, que preferentment les adjudicacions s'efectuïn mitjançant concurs públic.
- Tanmateix, cal tenir present que a través de les previsions de la LPAP (art. 93 en relació a l'article 137.4) es pot trobar un **encaix per a l'adjudicació directa** del dret de superfície sobre sòl dotacional.

Durada del dret de superfície

La normativa general de patrimoni de les administracions públiques (art. 93 LPAP) preveu que les concessions administratives sobre domini públic tinguin una duració màxima de 75 anys (tal i com es veurà en el següent apartat). En aquest sentit, tenint en compte que el dret de superfície en aquest cas s'haurà de situar sobre sòl demanial, caldria partir d'un termini general de duració del mateix de 75 anys, aplicant un criteri de coherència respecte a la gestió dels béns de dominic públic.

Tanmateix, cal tenir present que la normativa civil (art. 564-3 L5/2006) preveu un termini màxim del dret de superfície de 99 anys. Així les coses, tenint en compte l'esmentada normativa i la varietat de casuístiques i necessitats que es poden donar en aquest tipus de sòls, es pot valorar l'ampliació o possibilitat de pròrroga de l'esmentat termini fins als 99 anys en funció dels casos.

CONCLUSIONS

El dret de superfície presenta una major flexibilitat en la regulació dels paràmetres i condicions de la construcció de l'edificació i la gestió del servei davant de les concessions administratives i, especialment, la concessió de servei públic.

Malgrat tractar-se d'una previsió reconeguda legalment i amb alguns antecedents d'aplicació pràctica, existeixen reticències per part dels ens locals i els seus serveis jurídics.

El recolzament d'entitats supramunicipals de caràcter local o autonòmic podria contribuir a generar seguretat jurídica o, fins i tot, ampliar i especificar el reconeixement legal del dret de superfície, especialment pel que fa a la normativa reguladora dels béns públics.

6 CONCESSIÓ ADMINISTRATIVA SOBRE SÒL DOTACIONAL

La concessió administrativa és una altra mecanisme per a la gestió indirecta del sòl dotacional per part de privats. Les dues formes de concessió administrativa que millor encaixen per a desenvolupar projectes cooperatius de cessió d'ús sobre sòl dotacional són:

- La concessió demanial (regulada per la LPAP).
- La concessió de servei públic (regulada per la LCSP).

Les principals diferències pel que fa a les condicions i característiques dels dos models de concessió es troben en el procés d'adjudicació i en la durada de la concessió. La resta de característiques són comunes:

- **Subjecció a un cànon.** S'estableix la possibilitat de que l'ocupació del domini públic i la prestació del servei estiguin subjectes a un cànon que l'entitat concessionària haurà d'abonar a l'Administració, segons les condicions econòmiques específiques que es prevegin per aquesta última.[10] Caldrà tenir en compte igualment la possibilitat de no preveure cànon, d'acord amb les previsions del RDL 26/20, abans esmentades.

  En el cas de que es consideri oportuna la previsió d'un cànon, aquest podrà ser de caràcter monetari o també es podrà preveure en espècie, de tal manera que es podria preveure com a contraprestació a la previsió de la concessió l'obligació per part del concessionari de cedir a l'Administració espais en el marc de la concessió, per tal que aquesta els doni un ús conforme a l'interès general. Encara que la normativa en matèria de concessions no fa una previsió expressa de la possibilitat de preveure la cessió d'espais com a cànon, els articles de la LPAP i la LCSP abans citats, que regulen les prestacions econòmiques de la concessió, reconeixen un marge de flexibilitat per a preveure el tipus de compensació que es pot establir (es parla de contraprestació, podent establir-se en el plec la forma i condicions d'aquesta). Regulació que es refereix tant a la concessió demanial com a la de servei públic.

  El plec de condicions i posterior document concessional preveurà les condicions i especificacions del cànon (en cas que es prevegi finalment), ja sigui econòmic o en espècie, tenint en compte la justificació oportuna del seu valor.

- **Subjecció a una tarifa per a l'ús del servei.** Aquesta l'hauran d'abonar les persones usuàries al concessionari, per la prestació del servei. L'entitat gestora l'haurà d'acordar amb l'Administració (art. 93.4 LPAP).[11]

- **Establiment de criteris per a l'accés de les usuàries.** L'Accés de les usuàries s'haurà de produir en base als criteris determinats prèviament per l'Administració. Malgrat que l'establiment dels esmentats criteris per part de l'Administració no és obligatòria, en funció de les característiques concretes de la concessió i de les necessitats habitacionals per part de la promoció concreta d'allotjaments dotacionals, es podran preveure per part de l'Administració per a aconseguir una millor adaptació a les dites necessitats.

- **Obtenció d'un dret real inscrivible.** L'adjudicació de la concessió dona lloc a un dret real inscrivible en el Registre de la Propietat (art. 93.2 i 97 LPAP).

- **Possibilitat de constituir una hipoteca sobre la concessió.** Per fer-ho caldrà la prèvia autorització de l'Administració, com a garantia dels préstecs contrets pel titular de la concessió per a la realització de les obres (art. 98.2 LPAP).[12]

6.1 CONCESSIÓ DEMANIAL

La concessió demanial és aquell mecanisme previst per a l'ús i explotació privativa dels béns de domini públic amb caràcter general i es troba regu-

10 La concessió demanial es regula a l'article 93.4 LPAP, mentre la concessió de servei públic es regula a l'article 289.3 LCSP.

11 ídem

12 La concessió demanial es regula a l'article 98.2 LPAP, mentre la concessió de servei públic es regula a l'article 287.3 LCSP.

lada als articles 93 i ss. de la LPAP.
La concessió demanial s'ha vingut aplicant de forma més generalitzada per l'explotació de béns de domini públic (ocupacions de domini públic per instal·lacions esportives o de lleure en domini públic de costes, etc.) que no pas per als béns de domini i servei públic. Tot i això, sempre i quan es respectin els requeriments propis de la prestació d'un servei públic abans referits (cànon, tarifa i criteris d'accés), i es tingui en compte el caràcter preferent de la lliure concurrència en l'adjudicació (com es veurà més endavant), la concessió demanial resulta un instrument igualment vàlid per a la gestió indirecta del servei, amb el factor positiu afegit que ofereix major flexibilitat en la previsió de les condicions a l'Administració.

Mecanismes d'adjudicació de la concessió demanial

Segons les previsions dels articles 93.1 i 137.4b) de la LPAP, es podria fer una adjudicació directa d'una concessió demanial sempre i quan l'adjudicatari fos, entre d'altres, una entitat sense ànim de lucre declarada d'utilitat pública. Malgrat que les cooperatives no podran gaudir d'aquesta condició,[13] cal tenir present que altres entitats sí que poden tenir-la i que la possibilitat d'obtenir una adjudicació directa per part d'aquestes seria clarament d'interès per les entitats que vulguin ser promotores d'un projecte en cessió d'ús d'allotjaments dotacionals.

Per altra banda, cal destacar igualment que els articles 93.1 i 137.4 c) preveuen que en cas que hi hagi necessitats de compliment d'un servei públic o fins d'interès general a complir per l'immoble, es podria adjudicar directament a altres entitats encara que no tinguin declarada l'esmentada condició d'utilitat pública, regulació que podria obrir la porta a les cooperatives.

Tot i l'existència d'aquest marc general, la normativa en matèria de contractació administrativa (LCSP) té una forta influència sobre la resta de normatives que incideixen sobre l'adjudicació de drets o potestats sobre el patrimoni i/o els recursos públics (normativa de patrimoni públic, costes, etc.). Alhora, aquesta normativa incorpora a l'ordenament jurídic espanyol determinades Directives europees en matèria de contractació, en el marc de les quals la lliure concurrència per a l'adjudicació dels contractes resulta un aspecte fonamental de la regulació.

Precisament, cal destacar que algunes recents decisions judicials han vingut a destacar la necessitat de que es respectin els principis de publicitat, objectivitat, imparcialitat, transparència i concurrència competitiva en l'atorgament de les concessions demanials, sempre que no hi hagi circumstàncies excepcionals que justifiquin l'adjudicació directa de la concessió.

En conseqüència, per al cas que s'utilitzi la concessió demanial com a instrument per a la gestió indirecta dels allotjaments dotacionals, la prudència aconsella que per a la seva adjudicació s'efectuï el corresponent concurs públic, malgrat que la regulació de la LPAP preveu alguns supòsits específics d'adjudicació directa.

Durada de la concessió demanial

La durada de la concessió demanial són 75 anys (art. 93.3 LPAP).[14]

El RPEL preveu un termini màxim de duració de les concessions de 50 anys. Tanmateix, cal tenir en compte que l'esmentada regulació és anterior i de rang inferior a la LPAP, el que permet entendre l'aplicació de les previsions de la LPAP en relació al termini.

Respecte al termini de duració de la concessió, cal tenir en compte igualment que l'article 31 del RDL 26/2020, abans esmentat, en el seu apartat 2 preveu que en el cas que en la promoció de lloguer d'habitatge social o assequible participin més d'una Administració, l'instrument administratiu de col·laboració que es prevegi podrà tenir una duració de fins a 80 anys. En conseqüència, és evident que la normativa més recent en relació a aquest tema parteix d'un termini de duració d'aquest tipus de projectes que serà proper als 75 anys abans esmentats.

13 Articles 2 i 3 de la Llei 49/2002, de 23 de desembre, de règim fiscal de les entitats sense fins lucratius i dels incentius fiscals del mecenatge.

14 La duració del termini màxim de concessió ve determinat per l'esmentada LPAP, normativa estatal de rang general que té el caràcter de normativa bàsica, entre d'altres pel que fa a l'article 93.

6.2 CONCESSIÓ DE SERVEI PÚBLIC

Donat que el desenvolupament d'un projecte d'allotjaments dotacionals és el model més previsible en sòl demanial per desenvolupar una cooperativa en cessió d'ús, i que aquest projecte pot requerir de la construcció de l'edificació i la posterior gestió del servei per part de l'entitat concessionària, la promoció privada d'aquestes actuacions també encaixaria amb la figura del contracte mixt de concessió d'obra i servei prevista a la LCSP.

La normativa de contractació preveu que en el cas de que hi hagi un contracte mixt, aquest es regirà d'acord amb la regulació de la prestació principal (art. 18 LCSP), en aquest cas, la concessió de serveis. Per tant, caldrà aplicar la regulació i característiques del contracte de concessió de serveis (art 284 i ss. LCSP).

Mecanisme d'adjudicació i durada de la concessió demanial

→ **Necessitat d'un concurs públic.** L'adjudicació del contracte de concessió de servei públic s'haurà de sotmetre a concurs públic, d'acord amb els termes generals de la LCSP, art. 131 i ss.

→ **Duració de la concessió: 40 anys,** si està relacionat amb la prestació de serveis sanitaris (art. 29.6a) LCSP) i **25 anys** si no està relacionat amb serveis sanitaris (art. 29.6 b) LCSP).

D'aquesta manera, es podria articular un termini de duració de fins a 40 anys per als allotjaments dotacionals, en cas que l'atenció a les persones destinatàries comporti la prestació d'algun servei de l'entorn sanitari. En aquest sentit, es faria referència a casos com allotjaments per a gent gran o persones amb diversitat funcional que incorporin serveis de suport o assistència.

En el cas que els allotjaments no presentin serveis de l'entorn sanitari, la duració s'hauria de limitar als 25 anys.

CONCLUSIONS

Es valoren dues opcions dins de les concessions administratives:
- Concessió demanial, regulada per la LPAP. Ofereix major flexibilitat en la regulació i uns terminis de concessió més extensos (75 anys).
- Concessió de servei públic, regulada per la LCSP. La regulació és menys flexible i els terminis inferiors (entre 25 i 40 anys).

Tot i que en el cas de la concessió demanial es podria optar per l'adjudicació directa, es recomana que, per prudència, s'efectuï a través del corresponent concurs públic, seguint la línia de la jurisprudència esmentada i els nous principis informadors europeus.

La concessió de servei públic sempre s'haurà d'adjudicar a través de concurs públic.

7 ALIENACIÓ DE SÒL PÚBLIC

Les possibilitats d'alienació de sòl públic a privats (encara que siguin promotors socials, com en el cas de les cooperatives d'habitatge) s'han vist recentment limitades per mitjà de la modificació del TRLUC realitzada pel DL 17/19. Concretament, d'acord amb l'article 46 del TRLUC, en el cas que es tracti de sòls cedits amb destí a habitatge amb protecció pública i integrats al PPSH, aquests béns sempre hauran de romandre en el PPSH de l'Administració mentre el pla en mantingui el destí,[15] tot i que s'hi podrà constituir un dret de superfície.

Formes d'adjudicació

El procediment ordinari per a l'alienació d'un bé públic és el **concurs**, atenent a la norma general establerta per la normativa aplicable. No obstant, en casos específics es poden establir altres mecanismes:

- **Subhasta.** En cas que l'emplaçament, naturalesa i característiques siguin inadequats per a les polítiques públiques d'habitatge (art. 209.2 TRLMLC).
- **Adjudicació directa.** En cas de necessitat d'acord amb les particularitats del bé, les necessitats que es volen satisfer o les limitacions del mercat immobiliari, entre d'altres supòsits. Caldrà informe previ del Departament de Governació (art. 43 RPEL i 209 TRLMLC). Els ens locals també podran aportar directament béns patrimonials a les societats civils, mercantils, cooperatives o altres ens creats pels propis ens locals o en els quals tinguin participació (art. 46 RPEL).

15 D'acord amb l'article 46 del TRLUC, únicament es podran alienar en 3 supòsits:
- Per transmetre'ls a una altra Administració titular de béns i drets del patrimoni públic de sòl i d'habitatge.
- Per permutar-los per altres terrenys equivalents amb la mateixa destinació que s'hagin d'integrar en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.
- Quan sigui necessari destinar-los a habitatges per al reallotjament dels afectats per l'actuació urbanística en règim de propietat privada.

Respecte el procediment a seguir i el règim jurídic aplicable per a l'alienació del sòl (ja sigui per via de concurs públic o adjudicació directa), són d'aplicació les normes generals establertes per a la constitució d'un dret de superfície sobre sòl patrimonial descrites a l'apartat 2.1.1, ja que els seus requeriments bàsics seran els mateixos.

Tipus de cessió

Es podrà fer una cessió gratuïta d'aquests béns a altres administracions o entitats públiques, o a entitats privades sense ànim de lucre per destinar-los a fins d'utilitat pública o d'interès social. Així doncs, aquest pot ser un mecanisme a l'abast de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.

7.1 CONCURS PÚBLIC

Atès que l'alienació de sòl públic per a projectes cooperatius no és una de les principals vies per a la consecució dels projectes cooperatius (tenint en compte el volum de projectes desenvolupats amb dret de superfície), el present estudi es limita a apuntar algunes qüestions que podrien ésser tingudes en compte en el moment de preveure un concurs públic sobre l'alienació del sòl, sense entrar en un desenvolupament ampli de procediments com s'ha efectuat en el cas del dret de superfície i les concessions administratives.

L'alienació de sòl públic per a desenvolupar un projecte cooperatiu en cessió d'ús presenta elements clars d'interès públic i social, ja que les característiques del model fan que la implantació al municipi d'un projecte d'aquestes característiques contribueixi de forma clara a l'accés a l'habitatge i, per tant, a la consecució d'aquest dret constitucionalment reconegut. Aquesta circumstància fa que sigui recomanable que la previsió d'un concurs públic per a adjudicar sòl amb aquesta finalitat prevegi algunes condicions específiques diferenciades d'un concurs ordinari per a l'alienació de sòl.

- **Criteris no únicament econòmics.** Tenint en compte l'esmentat interès general de la proposta, els criteris de selecció a preveure en el concurs serà aconsellable que tinguin en compte criteris que no siguin únicament econòmics (no basar-se únicament en la millor oferta econòmica presentada).

- **Criteris automàtics i per judici de valor.** De forma equiparable als criteris tinguts en compte per als concursos per a l'adjudicació de drets de superfície, serà aconsellable que es prevegin un conjunt de criteris avaluables de forma automàtica i altres basats en judici de valor, que permetin avaluar la consecució de l'interès general de facilitar l'accés a l'habitatge:
  - Criteris automàtics: oferta econòmica sobre el preu del solar, millores en les condicions d'eficiència energètica, i altres innovacions de caràcter tècnic i/o arquitectònic;
  - Criteris basats en judicis de valor: Valoració de l'equip responsable de la promoció, construcció i gestió dels habitatges. Valoració de les qualitats del projecte arquitectònic per a les persones que hi viuran i la interacció amb el barri i l'entorn, millores en relació a la superfície i funcionalitat dels espais d'ús comú, etc.

- **Condicions específiques de la promoció resultant.** Es podrà preveure la necessitat de que els habitatges a construir es qualifiquin com a HPO o altres requeriments específics derivats del criteri de l'Administració o la normativa sectorial.

- **Requeriments derivats del PPSH.** Si el sòl està integrat en el PPSH i s'opta per la seva adjudicació a través de concurs públic, serà necessari tenir en compte el règim específic d'aquest tipus de patrimoni, esmentat anteriorment (obligació de destí dels béns a les finalitats previstes en els terminis fixats i limitacions a la transmissió dels béns a terceres persones, art. 170 TRLUC). El compliment d'aquestes condicions es garantirà a través de l'establiment d'una condició resolutòria en el contracte de transmissió.

7.2 ADJUDICACIÓ DIRECTA

Tal i com s'ha exposat a la part introductòria, les possibilitats d'adjudicació directa de sòl públic estan força limitades, especialment pel que fa a determinats sòls que formen part del PPSH, atesa la nova regulació del TRLUC.

En aquest sentit, l'adjudicació directa de sòl de titularitat pública que no entri dins de les limitacions abans esmentades requerirà d'una especial justificació pel que fa a la motivació de l'adjudicació directa, ja que s'estarà limitant la pública concurrència establerta per la normativa de contractació.

Atesa l'àmplia explicació referida al dret de superfície, per evitar reiteracions, es remet a la regulació per a l'adjudicació directa del dret de superfície, referida a l'apartat 4, la qual esdevé, amb caràcter general, igualment aplicable per al cas de l'alienació de sòl públic.

8 CONCLUSIONS

8.1 FORMES D'ADJUDICACIÓ

Malgrat que els mecanismes d'adjudicació de sòls estan condicionats pel tipus de bé (patrimonial o demanial) i pels mecanismes de cessió (dret de superfície, concessió administrativa o alienació), en la alguns casos l'Administració pública podrà optar entre adjudicar mitjançant concurs públic o adjudicació directa.

El concurs és, amb caràcter general, el mecanisme més adequat per adjudicar sòl en dret de superfície o concessió administrativa, ja que és el mecanisme que millor garanteix el principi de lliure concurrència i igualtat de tracte entre les entitats interessades. A diferència de l'adjudicació directa, l'adjudicació mitjançant concurs permet resoldre de forma objectiva i transparent la competència que es pugui produir entre entitats per accedir a sòl públic escàs.

Malgrat això, el concurs requereix una preparació més llarga que l'adjudicació directa i sobretot més costosa per a les entitats que hi vulguin accedir, al exigir-los participar en un procés sense garanties d'obtenir un sòl. Addicionalment, el concurs fomenta la competitivitat entre les entitats, que es veuen així obligades a funcionar amb una lògica contrària a la que promou el sector cooperatiu i de l'economia social i solidària. En aquest sentit, l'experiència de l'Ajuntament de Barcelona demostra que aquesta competència pot desgastar els actors involucrats, tant públics com privats, generant tensions, i allargant innecessàriament el procés d'adjudicació.

L'adjudicació directa ofereix als ajuntaments una via de mobilització de sòl públic per a la promoció d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús més senzilla i sobretot en un període de temps més curt que l'adjudicació a través de concurs públic. Es mostra especialment adequada per aquells municipis on hi ha poca demanda i poca experiència prèvia en la promoció del model cooperatiu en cessió d'ús, o que no disposen dels equips i personal necessaris per tirar endavant una licitació pública ni d'una multiplicitat d'entitats cooperatives en disposició de competir.

L'adjudicació via concurs, en canvi, es mostra idònia per municipis amb capacitat tècnica suficient per implementar un procés de licitació, i en els que existeixin més grups i entitats interessades en promoure habitatge cooperatiu que sòls on fer-ho. Malgrat això, la iniciativa recent de l'Ajuntament de Barcelona de promoure un conveni marc amb diverses entitats promotores d'habitatge social (entre les quals cooperatives d'habitatge en cessió d'ús) pot marcar un nou camí per a l'adjudicació directa del dret de superfície en sòl públic.

En el cas de l'alienació de béns patrimonials (a excepció dels destinats a HPO provinents de la cessió obligatòria de l'aprofitament fruit d'un planejament urbanístic, art. 46 TRLUC, segons la redacció donada pel DL 17/19), aquesta es podrà produir per concurs o per adjudicació directa. Com en el cas del dret de superfície o la concessió administrativa, el concurs permetrà major transparència i igualtat de tracte que l'adjudicació directa, però pot requerir de més temps i recursos tècnics per a gestionar-la. En qualsevol cas, l'alienació de sòl públic es veu fortament limitada, especialment pel que fa a determinats sòls que formen part del PPSH, atesa la nova regulació del TRLUC.

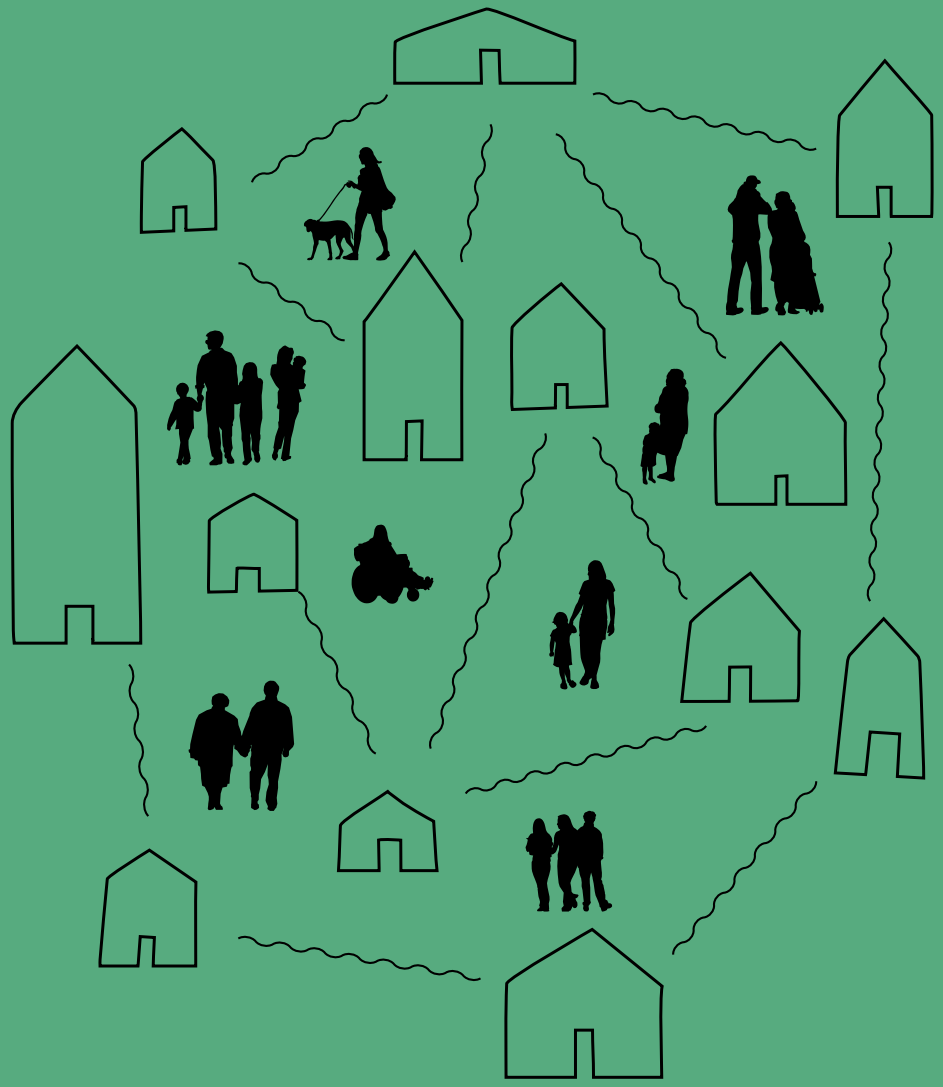
8.2 TIPUS DE CESSIÓ

Un altre element en el que poden incidir les administracions públiques que vulguin cedir sòl públic per a la promoció d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús serà el tipus de cessió: onerosa o gratuïta. Una cessió gratuïta sempre serà més beneficiosa per a l'adjudicatària del sòl, i pot repercutir en una major assequibilitat dels habitatges. Malgrat això, atesa la càrrega que comporta per al patrimoni públic, es requerirà que es compleixin uns requisits legals específicament establerts i una justificació acurada.

Per contra, l'administració pública haurà de valorar si li convé rebre una contraprestació monetària o en espais per, per exemple, disposar de recursos propis per destinar a altres polítiques d'habitatge. En qualsevol cas, l'objectiu a perseguir haurà d'alinear-se amb l'interès general, que inclou entre d'altres la promoció de l'accés a l'habitatge.

CÀPSULA 3

CRITERIS PER A LA CESSIÓ DE SÒL I PATRIMONI



1 PRESENTACIÓ CÀPSULA 103

2 MARC JURÍDIC 105

2.1 RÈGIM JURÍDIC GENERAL DELS CRITERIS A TENIR EN COMPTE PER A L'ADJUDICACIÓ DE PATRIMONI PÚBLIC — 105

2.2 CONDICIONS ESPECÍFIQUES DERIVADES DEL RÈGIM JURÍDIC DELS SÒLS QUALIFICATS D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL — 106

2.3 RÈGIM JURÍDIC EN RELACIÓ A LA CONTRAPRESTACIÓ PER LA CESSIÓ DE PATRIMONI PÚBLIC — 107

3 COM ESTABLIR ELS CRITERIS 109

3.1 PASSOS A SEGUIR PER ESTABLIR ELS CRITERIS — 110

4 CRITERIS EN RELACIÓ A L'ENTITAT QUE FARÀ LA PROMOCIÓ 111

4.1 CARACTERÍSTIQUES DEL GRUP MOTOR —111

4.1.1 NOMBRE D'UNITATS DE CONVIVÈNCIA — 111

4.1.2 EXPERIÈNCIA I TRAJECTÒRIA — 112

4.2 CARACTERÍSTIQUES DE L'EQUIP TÈCNIC — 114

4.2.1 COMPOSICIÓ DE L'EQUIP TÈCNIC — 114

4.2.2 EXPERIÈNCIA DE L'EQUIP TÈCNIC — 115

4.2.3 METODOLOGIA PROPOSADA — 116

4.2.4 CONTRACTE AMB L'EQUIP TÈCNIC — 117

5 CRITERIS EN RELACIÓ AL PROJECTE PROPOSAT 118

5.1 CARACTERÍSTIQUES DE LES USUÀRIES — 118

5.1.1 DESTÍ DELS HABITATGES A COL·LECTIUS ESPECÍFICS — 118

5.1.2 INCORPORACIÓ DE PERSONES EN SITUACIÓ DE VULNERABILITAT — 120

5.1.3 CONDICIONS EN RELACIÓ AL LLOC DE RESIDÈNCIA O DE TREBALL — 120

5.2 MODEL ECONÒMIC — 121
5.2.1 CONTRAPRESTACIÓ — 121
5.2.2 VIABILITAT ECONÒMICA — 122
5.2.3 ASSEQUIBILITAT — 123
5.2.4 PREVISIÓ D'UN FONS SOCIAL NO REPARTIBLE — 123

5.3 MODEL DE CONVIVÈNCIA — 124
5.3.1 GOVERNANÇA — 124
5.3.2 GESTIÓ DELS ESPAIS I SERVEIS COMUNS — 125
5.3.3 SUPORT MUTU I COHESIÓ — 126

5.4 CARACTERÍSTIQUES DE L'EDIFICI — 127
5.4.1 QUALITAT ARQUITECTÒNICA — 127
5.4.2 SOSTENIBILITAT I ECOLOGIA — 128
5.4.3 ACCESSIBILITAT I SALUT — 130
5.4.4 OPTIMITZACIÓ, FLEXIBILITAT I ADAPTACIÓ DELS ESPAIS — 130
5.4.5 TERMINIS DE LA PROMOCIÓ — 131
5.4.6 MANTENIMENT DE L'EDIFICI — 131

5.5 CORRESPONSABILITAT AMB L'ENTORN — 132
5.5.1 RETORN SOCIAL — 132
5.5.2 SUPORT A L'ECONOMIA SOCIAL I SOLIDÀRIA — 133

6 QUADRE RESUM DELS CRITERIS EXPOSATS 135

7 CONCLUSIONS 136

1 PRESENTACIÓ CÀPSULA

L'objectiu d'aquesta càpsula és recollir diferents criteris que es poden tenir en compte des de l'administració pública a l'hora d'oferir suport públic a una entitat per facilitar la creació d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Aquest suport es pot concretar en base a dos mecanismes bàsics:

- Cedir un sòl o un edifici municipal a una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús, ja sigui via concurs públic o adjudicació directa, tenint en compte les característiques del sòl i les necessitats identificades al municipi.
- Oferir altres tipus de suport públics a la promoció d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús (es desenvolupen específicament a la *Càpsula 4* d'aquesta guia).

L'assignació d'aquests mecanismes a una cooperativa dependrà del compliment de:

- Condicions d'obligat compliment que justifiquen l'interès públic del projecte i en garanteixen la viabilitat i l'adaptació a les condicions del propi sòl disponible. També es poden establir com a condició obligatòria aquells aspectes que es consideri fonamental que els projectes compleixin.
- Criteris de valoració que permetin escollir la proposta que millor respongui a les necessitats identificades pel municipi i que a la vegada tingui major interès social. Poden ser aspectes valorables a partir d'un judici de valor o de forma automàtica.

La reflexió entorn de les condicions i criteris de valoració es considera un aspecte clau ja que el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús encara es troba en una fase inicial i en procés de definició i, per tant, és important que des de l'administració s'estableixin les condicions que garanteixin el retorn social dels projectes (La Dinamo i Lacol, 2019).

Com s'ha assenyalat a la presentació de la Guia, les cooperatives en cessió d'ús poden promoure un nou model d'habitatge que vagi associat a valors més enllà de l'assequibilitat. En aquest sentit, els criteris exigibles o valorables en el moment d'oferir suport públic per a la creació d'una cooperativa en cessió d'ús poden anar encaminats a afavorir i fomentar aquells projectes cooperatius que proposin un projecte que integri aspectes com: l'apoderament col·lectiu, el suport mutu, la sostenibilitat i la corresponsabilitat amb l'entorn, o la inclusió de col·lectius en situació d'exclusió social, entre d'altres.

Per a la definició d'uns criteris propis al model cooperatiu en cessió d'ús, s'ha partit de les principals característiques del model proposat per la Sectorial d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús de la Xarxa d'Economia Solidària (XES):

— Sense ànim de lucre
— Propietat col·lectiva
— Autogestió i comunitat
— Habitatge assequible i inclusiu
— Creixement i replicabilitat
— Corresponsabilitat amb l'entorn

Tenint en compte aquestes característiques del model, en aquesta càpsula es plantegen diferents criteris a tenir en compte, i s'exposen els arguments que justificarien la seva aplicació, així com les limitacions o riscs que podrien suposar. Per altra banda, a la *Càpsula 2*, dedicada als mecanismes d'adjudicació del sòl, s'aprofundeix en com aplicar els diferents criteris, principalment en el cas de voler adjudicar un sòl mitjançant un concurs públic.

Aquesta càpsula s'estructura en els següents apartats:

- Marc jurídic
- Com establir els criteris
- Criteris en relació a l'entitat que farà la promoció
- Criteris en relació al projecte proposat

En el primer capítol s'exposen qüestions a tenir en compte en el moment d'establir els criteris, partint de la premissa que el conjunt de criteris exposats a continuació és una bateria d'opcions que en cap cas es recomana incorporar en la seva totalitat. Per facilitar la presentació d'ofertes i la seva avaluació posterior és important que els criteris establerts siguin pocs i fàcils de justificar i avaluar.

Per altra banda, es considera important diferenciar entre els criteris que fan referència a l'entitat que es presenta i els que tenen a veure amb el projecte que es proposa, amb l'objectiu d'acreditar per una banda les capacitats de l'entitat, i per l'altra, valorar els aspectes que caracteritzen el projecte que es vol promoure.

- **Criteris vinculats a l'entitat:** aquells aspectes relacionats amb la trajectòria de l'entitat o amb l'experiència de l'equip tècnic.
- **Criteris vinculats al projecte:** característiques que identifiquen el projecte i que es volen mantenir al llarg del temps, com per exemple que totes les habitants siguin persones grans o que una part dels habitatges es destini a persones amb diversitat funcional; així com qüestions relatives al projecte arquitectònic o el model de gestió, entre d'altres.

2 MARC JURÍDIC[1]

La possibilitat d'establir diferents criteris i condicions en el moment d'oferir suport públic a una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús i específicament la cessió de sòl públic, o drets sobre el mateix (en endavant ens referirem amb caràcter general a cessió de patrimoni públic), es troba emmarcat i pot venir condicionat per un ampli camp normatiu (incloent tant regulació legal com reglamentària). La normativa de referencia variarà en funció de les característiques i necessitats de cada situació, com per exemple el tipus de sòl sobre el qual es vol fer el projecte o les característiques del grup. A l'annex *Legislació referida*, d'aquesta guia es detallen les lleis que s'han tingut en compte per a la redacció d'aquesta guia.

A continuació, s'aborden les qüestions jurídiques més rellevants per a l'establiment de criteris de cessió de sòls per a projectes cooperatius per part de l'Administració, que s'estructuren en tres punts.

- → **Règim jurídic general dels criteris a tenir en compte per a la cessió de patrimoni públic.**
- → **Condicions específiques derivades del règim jurídic dels sòls qualificats d'habitatge de protecció oficial.**
- → **Règim jurídic en relació a la contraprestació per la cessió de patrimoni públic.**

2.1 RÈGIM JURÍDIC GENERAL DELS CRITERIS A TENIR EN COMPTE PER A L'ADJUDICACIÓ DE PATRIMONI PÚBLIC

Com a marc jurídic general i bàsic a tenir en compte en relació a la definició dels criteris per a la cessió de patrimoni públic a les entitats cooperatives, cal tenir present que, d'acord amb les previsions establertes a l'art. 9 de la LCSP, els contractes de caràcter patrimonial (com compravendes, drets de superfície o permutes), així com les concessions sobre béns de domini públic, amb caràcter general queden excloses de l'aplicació de la Llei de contractes del sector públic. En conseqüència, el règim jurídic que procedeix aplicar a aquest tipus de contractes i, per tant, a l'adjudicació de béns o drets sobre els béns del patrimoni públic, serà aquella que determina la normativa de patrimoni de les administracions públiques, complementada en el seu cas per la regulació en matèria de sòl i urbanisme aplicable.

Tanmateix, cal destacar especialment que la normativa en matèria de patrimoni de les Administracions públiques, malgrat que preveu algunes normes específiques pel que fa als elements substantius de l'adjudicació del patrimoni públic (procediment per a la cessió, valoració, informes tècnics necessaris, etc.), no recull una regulació específica pel que fa a la regulació de criteris i normes de tramitació per a l'adjudicació de béns o drets a través d'un concurs públic. És a dir, que en el cas que l'adjudicació dels béns es faci a través de concurs públic[2], la normativa de patrimoni no entra a efectuar una regulació específica en relació a la forma de desenvolupament d'aquests concursos. És per aquest motiu que, amb caràcter habitual, l'Administració ha estat aplicant les normes bàsiques procedimentals de la LCSP, com a principis inspiradors i complement a les normes ja citades previstes a la normativa de patrimoni, en defecte de regulació específica. De fet, en diversos concursos públics, com el de dret de superfície per a cooperatives d'habitatge en cessió d'ús de l'Ajuntament de Barcelona, es declaren aplicables les esmentades previsions generals en matèria de contractació de la LCSP.

En aquest sentit, per al cas que s'apliquin les previsions establertes en la LCSP, en relació a aspectes generals de procediment del concurs i/o a l'establiment de criteris específics per a l'adjudicació del contracte, caldrà tenir en compte especialment els articles 145, 146 i 202 de la LCSP, dels quals es poden extraure les següents normes bàsiques (i no exhaustives) a tenir en compte:

1 Per a l'elaboració d'aquest capítol s'ha utilitzat la informació recollida en l'Annex 1 Qüestions jurídiques vinculades a la mobilització de sòl de titularitat pública en favor de cooperatives, del document Impuls de les cooperatives d'usuàries d'habitatge, Lacol i La Dinamo Fundació, 2019.

2 En funció dels casos, l'adjudicació es podrà fer a través d'adjudicació directa o bé de concurs públic, aquesta qüestió es desenvolupa en la càpsula núm. 3.

Requisits i classes de criteris d'adjudicació (art. 145 LCSP)

- Els criteris d'adjudicació hauran d'estar degudament establerts en el plec de clàusules de contractació o document descriptiu.
- Hauran d'estar referits a l'objecte del contracte i s'hauran de formular de forma objectiva, amb respecte als principis d'igualtat, no discriminació, transparència i proporcionalitat, i no conferiran a l'òrgan de contractació una llibertat de decisió il·limitada. Han de garantir la possibilitat que les ofertes siguin avaluades en condicions de competència efectiva.
- Es podran establir millores com a criteris d'adjudicació, sempre i quan estiguin degudament especificades (requisits, límits, modalitats, etc.) i estiguin relacionades amb l'objecte del contracte (si la seva valoració depèn d'un judici de valor, no se li podrà assignar una valoració superior al 2,5%).

Aplicació dels criteris d'adjudicació (art. 146 LCSP)

- Quan s'utilitzin una pluralitat de criteris d'adjudicació (criteris valorables de forma automàtica i criteris quantificables en base a judicis de valor), es procurarà donar preponderància a aquells valorables de forma automàtica.
- Quan la valoració dels criteris sotmesos a judici de valor tinguin atribuïda una ponderació superior als criteris avaluables de forma automàtica, la mateixa s'haurà de dur a terme per un comitè d'experts amb la qualificació apropiada i que estigui composat per un mínim de tres membres. En la resta de casos, seran valorables per la pròpia mesa de contractació.

Especial referència als aspectes mediambientals i socials dels criteris d'adjudicació (art. 145 i 202 LCSP)

- La LCSP preveu específicament que per avaluar la millor relació qualitat preu en l'adjudicació del contracte es puguin incloure aspectes mediambientals o socials en els criteris qualitatius a tenir en compte (sempre que estiguin relacionats amb l'objecte del contracte).
- Els criteris mediambientals es podran referir, per exemple, a la reducció de gasos d'efecte hivernacle, la millora de l'eficiència energètica o la utilització de fonts d'energia renovable.
- Els criteris de caràcter social es podran referir a la integració social de determinats col·lectius, la inserció sociolaboral de persones amb diversitat funcional o risc d'exclusió, l'aplicació de criteris ètics i de responsabilitat social a la prestació del contracte, etc.

Tenint en compte l'especial vinculació dels projectes cooperatius d'habitatge en cessió d'ús amb aspectes de caràcter social i mediambiental, els esmentats aspectes poden resultar d'importància en el moment de determinar els criteris d'adjudicació de patrimoni públic en el concurs, tenint en compte aspectes com l'eficiència energètica o les energies renovables en el projecte d'edifici, així com qüestions de retorn social, econòmiques o d'integració de determinats col·lectius en els projectes d'habitatge, des de la vessant social.

Un cop referides aquestes qüestions d'abast més general, en els següents punts s'aborden els aspectes més específics que, en funció de les circumstàncies dels casos concrets, influeixen també en els criteris d'adjudicació del patrimoni públic.

2.2 CONDICIONS ESPECÍFIQUES DERIVADES DEL RÈGIM JURÍDIC DELS SÒLS QUALIFICATS D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

En el cas que la promoció cooperativa hagi de rebre la qualificació com a habitatge amb protecció oficial, els habitatges resultants hauran de complir amb els requeriments previstos a la normativa reguladora de l'habitatge amb protecció oficial.

El règim jurídic de protecció oficial ve determinat essencialment per la LDH, que n'estableix la regulació general (definició i règim jurídic bàsic, criteris de determinació del preu de venda i rendes màximes o formes i condicions de transmissió, entre d'altres). Per altra banda, el Pla d'habitatge vigent en cada moment (actualment D75/2014), establirà les condicions més específiques en relació a les modalitats d'HPO i les especificitats del procediment de qualificació dels habitatges. Per últim, el D106/2009, regula específicament els requisits i condicions per a l'accés al Registre de sol·licitants d'HPO i els procediments d'adjudicació de l'HPO.

L'aplicació específica d'aquestes condicions en els projectes cooperatius de cessió d'ús estarà fortament condicionada per les característiques de cada projecte, el sòl sobre el que s'ubiqui o el grup d'usuàries que en pretengui resultar adjudicatari, entre d'altres. Tanmateix, els principis d'estabilitat i assequibilitat que conformen la base dels projectes cooperatius, fan que, amb caràcter general, els habitatges cooperatius encaixin bé amb el règim jurídic bàsic de l'HPO (duració de llarg termini de l'HPO i limitació del preu de venda i rendes màximes de l'HPO, art. 79, 83 i ss. de la LDH). Igualment, la LDH regula que per a l'adjudicació de l'HPO, caldrà preveure determinades reserves per a col·lectius específics (contingent especial de reserva), mentre que la resta s'integraran dins del contingent general, al qual li seran d'aplicació les condicions generals d'accés (art. 99 i 100 LDH).

Probablement, un dels elements que pot generar major tensió en els projectes cooperatius amb el règim jurídic vigent en relació a l'HPO, són les condicions d'accés que han de complir les persones usuàries. En aquest sentit, les limitacions d'ingressos i de disponibilitat d'habitatge previ poden generar dificultats d'accés a determinats col·lectius, especialment pel que fa als grups sèniors. Cal tenir present que la LDH (art. 102.7) preveu la possibilitat de que l'AHC pugui subscriure convenis de col·laboració amb les cooperatives d'habitatges per concretar les modalitats de promoció de l'HPO i fer compatibles els procediments d'adjudicació previstos a la normativa d'habitatge amb les previsions de la normativa en matèria de cooperatives.

D'acord amb el que es preveurà més endavant, caldrà treballar per a que en les promocions cooperatives, amb habitatges siguin qualificats d'HPO, es pugui conjugar les necessitats derivades del règim d'HPO amb les condicions específiques del règim cooperatiu i del projecte en concret.

2.3 RÈGIM JURÍDIC EN RELACIÓ A LA CONTRAPRESTACIÓ PER LA CESSIÓ DE PATRIMONI PÚBLIC

A partir de l'anàlisi elaborat al llarg del present estudi, s'ha pogut valorar que en gran mesura els projectes cooperatius de cessió que es pretenen implantar partint de sòl de patrimoni públic no comporten l'alienació del sòl, sinó que parteixen de l'atorgament de drets a les entitats cooperatives per a l'edificació i gestió dels habitatges resultants ubicats en aquests sòls. En conseqüència, de la mateixa manera que succeeix amb la resta d'aspectes de la Guia, en relació amb la qüestió de la contraprestació per la cessió del patrimoni públic, ens centrem en les condicions de contraprestació relatives a la cessió de drets (superfície, concessió administrativa) i no tant, en aquella contraprestació que es produiria en el cas d'una alienació del sòl públic. Cal tenir en compte que aquestes qüestions s'han tractat abastament a la *Càpsula 2*.

La regulació jurídica en relació a la contraprestació per la cessió de patrimoni públic haurà de tenir en compte la normativa de patrimoni, així com determinades previsions de la normativa civil catalana (pel que fa a la regulació del dret de superfície) i de la regulació en matèria de sòl i urbanisme (TRLUC i TRLS). En aquest sentit, des del punt de vista general, les condicions de contraprestació del patrimoni públic es troben previstes a la normativa en matèria de patrimoni de les administracions públiques i la normativa urbanística que estableixen les possibilitats de cessió d'aquests béns. En general la cessió es produirà atenent a la seva valoració i en determinats casos per sota del preu de mercat o, en situacions especialment justificades, de forma gratuïta, sempre tenint en compte que la major part de les cooperatives d'habitatge tenen condició de promotores socials i són entitats sense ànim de lucre.

Pel que fa a la contraprestació d'aquell patrimoni públic que es cedeixi sota la forma d'un dret de superfície, aquesta podrà ser de caràcter econòmic o bé a través, per exemple, de la cessió d'espais en el marc de la futura construcció. Tant la normativa civil, com aquella en matèria de règim de sòl (TRLS), deixen marge per a que el titular del sòl (en aquest cas Administració pública) pugui definir i pactar aquests aspectes amb l'entitat superficiària.

La normativa de patrimoni de les Administracions públiques que regula la concessió administrativa (LPAP i LCSP) també deixa marge per a que l'Administració pública, en el moment d'establir el corresponent cànon de la concessió com a contraprestació per a la cessió del sòl, pugui preveure que sigui de tipus econòmica o bé a través de mecanismes com la cessió d'espais.

En cas d'alienació del patrimoni públic, cal tenir en compte que, amb caràcter general, la contraprestació econòmica per la transmissió del patrimoni públic no es durà a terme a través d'un cànon periòdic, sinó que es preveurà un pagament per l'import de la transmissió del sòl.

Per últim, cal tenir present que l'adjudicació de la cessió de l'esmentat patrimoni públic, en funció dels casos, es podrà dur a terme per via d'adjudicació directa o bé a través de concurs públic. En el cas d'adjudicació directa, l'Administració, de conformitat amb la normativa d'aplicació i tenint en compte el resultat de les valoracions administratives realitzades i la resta de requeriments d'aplicació, establirà el valor i característiques de la contraprestació. Per altra banda, en cas de que l'adjudicació es produeixi a través del corresponent concurs, en les bases del mateix caldrà tenir en compte el criteri que s'emprarà per a definir les condicions del mateix. En aquest sentit, es podrà preveure l'establiment del cànon fix o bé definir que la determinació del cànon serà un dels elements en relació al qual les entitats concursants podran modular la seva oferta partint, habitualment, d'un cànon mínim determinat per l'Administració. En cas de concurs per a l'adjudicació de sòl, amb caràcter general, la contraprestació per a l'adjudicació del sòl serà un element variable a valorar en l'adjudicació, normalment partint d'un valor de contraprestació mínim prèviament determinat per l'Administració.

En qualsevol cas, en el cas que es determini el cànon o contraprestació com un element variable, caldrà definir quin és el pes que es dona al cànon (com a criteri de valoració automàtica) en relació al conjunt dels criteris per a l'adjudicació del concurs.

3 COM ESTABLIR ELS CRITERIS

El conjunt de criteris a tenir en compte des de l'administració pública a l'hora d'oferir suport públic a una entitat per facilitar la creació d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús s'haurà d'establir a partir de les necessitats identificades prèviament.

Els principals elements per decidir quins criteris s'estableixen poden ser els següents:

- Facilitat de l'elaboració d'ofertes
- Tipus de criteris que s'estableixen
- Innovació

Facilitat de l'elaboració de les ofertes

En el cas que es desenvolupi un procés de concurrència pública caldrà tenir en compte que per facilitar que es pugui presentar un major nombre de grups i entitats és clau que la documentació requerida sigui el més senzilla possible. Per aquest motiu es recomana valorar només els criteris que es creguin essencials, de la manera més objectiva possible i sobretot que no requereixin d'un sobreesforç excessiu per elaborar la proposta.

Per contra, si es valoren elements complexes que requereixin d'una gran inversió per elaborar i justificar les propostes, s'afavorirà aquelles entitats que disposin de majors recursos i capacitat per redactar la proposta i es dificultarà l'accés a grups autoorganitzats i amb menor capacitat econòmica o tècnica, sobretot si tenim en compte el risc de perdre la inversió realitzada.

Tipus de criteris que s'estableixen

Existeixen tres tipus de criteris que es poden establir:

- Requisits d'obligat compliment que no estan subjectes a una valoració perquè obligatòriament s'hauran de complir.
- Criteris valorables de forma automàtica, són criteris objectius però serveixen per valorar aspectes senzills i directes.
- Criteris subjectes a una valoració amb judici de valor, són criteris més complexes que també s'han de valorar objectivament però la seva valoració no és directa.

Per facilitar la redacció d'ofertes i el procés de valoració es recomana:

- Establir una part dels criteris com a requisits d'obligat compliment, principalment en relació aquells aspectes que es considera fonamental que les entitats compleixin.
- Prioritzar els criteris que es puguin valorar de forma automàtica.
- Limitar els criteris a valorar amb un judici de valor a aquells elements que es consideri fonamental valorar amb una major complexitat. En aquests criteris caldrà concretar els aspectes que es valoraran i com es farà, simplificant el màxim la documentació a aportar.

També s'ha de tenir en compte que establir criteris com a requisit obligatori permet reduir la competència entre entitats i a la vegada no fomenta que les entitats es comprometin a aspectes que poden posar en risc el projecte. Per exemple, en el cas que s'afavoreixi aquelles entitats que incloguin un nombre més elevat de persones en situació de vulnerabilitat, hi ha el risc d'afavorir a aquelles propostes que assumeixin un risc major pel que fa a la viabilitat econòmica de projecte.
En canvi, si prèviament s'analitza la viabilitat de la promoció i s'arriba a la conclusió que un nombre d'habitatges concret pot aportar quotes menors, es pot establir com a condició obligatòria i serà un criteri que no generarà competència entre entitats.

Innovació

Ens trobem en una fase embrionària del sector de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, de manera que existeixen pocs projectes en fase de convivència o promoció. Per tant, tots els projectes que es desenvolupin els propers anys tindran un paper clau d'obrir camí i ser referents.

Aquest fet comporta que des del sector es vulgui incentivar la innovació i el desenvolupament de projectes singulars. En aquest sentit, en el camp de la sostenibilitat s'aposta per construir edificis amb alts nivells d'eficiència energètica i baix impacte ecològic, alhora que es fomenten projectes amb un compromís social i models de convivència que no es limitin a la unitat familiar.

Aquesta voluntat a vegades entra en tensió amb l'assequibilitat del model o la capacitat de dedicació de les persones usuàries, desafavorint la creació de projectes que donin resposta a sectors amb menys recursos econòmics.

En funció del tipus de projecte i col·lectius al qual es vulgui donar resposta caldrà establir el conjunt de criteris i la seva puntuació tenint en compte aquest aspecte.

3.1 PASSOS A SEGUIR PER ESTABLIR ELS CRITERIS

A mode de resum s'enumeren els principals passos a seguir per definir el conjunt de criteris:

1. Establir a quines necessitats es vol donar resposta amb el projecte d'habitatge cooperatiu:
   - Es vol afavorir un col·lectiu concret? Persones grans, joves, amb diversitat funcional, etc.
   - Es vol dinamitzar l'entorn i per tant el projecte social és clau?
   - Es vol afavorir al màxim l'assequibilitat?
   - Es vol afavorir la permanència del veïnat o per contra es vol incentivar l'arribada de persones d'altres barris o municipis?
   - Hi ha una demanda concreta a la qual es vol donar resposta?
   - Es vol afavorir el desenvolupament de projectes singulars que serveixin de referència al conjunt del municipi i l'entorn?
2. Establir la voluntat política en relació al tipus de projecte a promoure.
3. Definir els criteris, ponderant l'equilibri entre els tres tipus (requisit, automàtic i judici de valor). Cal tenir en compte que els criteris exposats al llarg de la càpsula són una bateria d'opcions que caldrà ajustar a cada realitat i en cap cas es planteja que s'apliquin tots.

4 CRITERIS EN RELACIÓ A L'ENTITAT QUE FARÀ LA PROMOCIÓ

En aquest capítol s'exposen les condicions i criteris que una administració pot establir en relació a l'entitat que ha d'accedir a un sòl o ajut públic per desenvolupar un projecte d'habitatge cooperatiu.
Els criteris podran ser condicions d'obligat compliment o aspectes a valorar, i la valoració es podrà donar a partir d'un judici de valor o de criteris automàtics.

Els aspectes a considerar que es desenvolupen en aquest capítol s'agrupen en dos punts:

- → Característiques del grup motor
- → Característiques de l'equip tècnic

4.1 CARACTERÍSTIQUES DEL GRUP MOTOR

Es considera el grup motor a aquell grup de persones que pren la iniciativa de promoure una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús amb l'objectiu d'anar-hi a viure. En el cas d'entitats paraigües, que agrupen diversos grups motors, el grup motor seran aquelles persones que se sumen a la iniciativa amb l'objectiu d'anar a viure a la futura cooperativa o que la lideren des de dins de la pròpia entitat.

El grup motor pot estar integrat per menys unitats de convivència que les que viuran a la cooperativa amb vista a que el grup s'ampliï en un futur. Per valorar les característiques del grup motor, es considerarà el nombre d'unitats de convivència que l'integren en el moment de sol·licitar el suport públic.

4.1.1 NOMBRE D'UNITATS DE CONVIVÈNCIA

El grup motor pot estar integrat pel mateix nombre d'unitats de convivència que d'habitatges previstos o, pel contrari, comptar inicialment amb una part de les unitats de convivència previstes. En el cas d'entitats paraigües, pot ser fins i tot que no hi hagi grup motor en un inici.

Aquesta qüestió pot ser rellevant sobretot en municipis on es prevegi poca demanda o dificultat per a trobar persones interessades en un primer moment, ja que podria suposar un risc per a la viabilitat de la promoció.

Per altra banda, un grup motor més petit pot permetre una major concreció i definició del projecte i de la visió comuna. Ara bé, en aquests casos és important que compti amb una xarxa social forta i arrelament al territori per tal que fàcilment s'hi puguin sumar altres persones per completar el nombre d'unitats de convivència previstos. Així doncs, quan es compti amb una bona definició del projecte i un bon procés d'entrada de noves persones, un grup motor més petit pot permetre una bona incorporació i l'apropiació del projecte per part de les persones que s'hi sumin.

Tot i això, cal tenir en compte que no tenir un grup motor de futures usuàries en l'inici de la promoció comportarà una menor participació de les habitants en la definició de les característiques de la cooperativa, i pot suposar una menor apropiació del projecte per part de les usuàries.

RECOMANACIÓ 1

Si es considera important que existeixi un grup motor, es recomana establir com a requisit obligatori que un nombre mínim d'unitats de convivència es comprometi amb el projecte en el moment del concurs. Aquest compromís es pot concretar amb un requisit d'inscripció de les unitats de convivència com a sòcies de l'entitat que es presenti al concurs, sigui aquesta una cooperativa o una associació d'una altra naturalesa; i amb el manteniment d'un nombre mínim de persones sòcies habitants de la cooperativa en el moment que es formalitzi la cessió del sòl.

En el cas que no es consideri imprescindible l'existència d'un grup motor, o es vulgui flexibilitzar aquest criteri, es podrà valorar amb un judici de valor que la proposta estigui vinculada a una entitat amb una base social amplia.

Referències

La Dinamo | El plec estableix:
- Requisit: grup format per un mínim de 8 UC (el solar permet ubicar-ne 12).
- Valoració: grup format per més de 10 UC (1 punt).

Manresa | El plec estableix que el grup ha d'estar integrat per tantes unitats de convivència com habitatges es poden fer (18 habitatges).

IBAVI | El plec valora que el grup l'integrin el màxim nombre d'unitats de convivència.

IMHAB | Es valora conjuntament amb altres aspectes de la composició del grup, les unitats de convivència que composen el grup, sense especificar concretament que es valorarà.

4.1.2 EXPERIÈNCIA I TRAJECTÒRIA

L'experiència del grup motor, i sobretot de les persones usuàries, en camps relacionats amb el model d'habitatge en cessió d'ús, ja sigui directament o indirecta, pot facilitar el procés de creació de la cooperativa i reforçar aspectes que vagin més enllà de la creació d'habitatge assequible.

Per altra banda, la pròpia trajectòria del grup motor de persones habitants, també tindrà incidència en el projecte. El fet que les futures usuàries de la cooperativa hagin desenvolupat activitats i projectes col·lectivament facilitarà la cohesió del grup i la capacitat d'autogestió i de presa de decisions vinculada a la cooperativa d'habitatge.

A més, l'experiència prèvia en projectes amb impacte social i transformador pot repercutir positivament en el fet que es promoguin cooperatives d'habitatge amb un major impacte social.

Tot i això, també cal tenir en compte que, sovint, les persones amb més experiència, ja sigui a nivell professional, acadèmic o en el camp de l'activisme i el voluntariat, són persones que disposen dels recursos econòmics que els hi han facilitat aquesta trajectòria. Per tant, la valoració d'aquest criteri pot excloure a grups formats majoritàriament per persones amb menys recursos.

Per valorar tots aquests aspectes es planteja establir criteris que puguin tenir en compte els següents aspectes:
- Experiència de les usuàries
- Trajectòria del grup motor
- Arrelament del grup motor al territori

Experiència de les usuàries

Els aspectes a valorar seran aquells que afavoreixin la participació i implicació de les pròpies habitants principalment en la definició del projecte i la fase de promoció. Hauran de ser criteris vinculats a les persones que iniciaran el projecte i que no caldrà que siguin mantinguts al llarg de la vida de la cooperativa.

Alguns dels aspectes a valorar i que es consideren especialment rellevants en el moment d'arrencada del projecte són:
- Participació en l'autogestió d'espais
- Experiència en nous models de convivència
- Participació en projectes basats en el suport mutu
- Experiència i/o formació en gestió i prevenció de conflictes

RECOMANACIÓ 2

En el cas que es vulgui afavorir propostes innovadores pel que fa a la convivència i el projecte social es recomana valorar amb un judici de valor la suma d'experiències individuals de les persones que formen el grup motor en els camps esmentats, així com afavorir aquells grups on un major nombre de persones tingui experiència en algun dels camps esmentats anteriorment i les experiències siguin més diverses.

En el cas que es prioritzi facilitar l'accés a persones amb pocs recursos es recomana no valorar aquest criteri o donar-li un pes molt baix.

Referències

La Dinamo | Es valora la implicació de les persones del grup en projectes d'autoorganització col·lectiva per a la transformació social o en projectes de l'ESS.

IMHAB | Es valora conjuntament amb altres aspectes de la composició del grup l'apoderament i formació de les persones que hi participen.

Trajectòria del grup motor

Complementàriament a l'experiència individual de les usuàries, es pot valorar la pròpia trajectòria del grup: origen, relació entre els seus membres, enxarxament amb altres col·lectius, funcionament intern, etc.

Es consideren rellevants aquelles activitats que les usuàries hagin desenvolupat col·lectivament, ja sigui relacionades amb la definició del propi projecte o amb la participació en altres iniciatives amb impacte social, ja que fomentarà la cohesió del grup, tant en la fase de promoció com durant la convivència, i facilitarà la presa de decisions i la definició del projecte. A més, en el cas que s'hagi participat col·lectivament en projectes socials, serà més fàcil que el grup tingui interès en desenvolupar un projecte amb impacte social que vagi més enllà del propi habitatge.

Els camps que es podrien valorar són:

- Experiència prèvia en xarxes on es practiqui el suport mutu, nous models de convivència, vida comunitària. Per exemple haver format part d'una comunitat d'habitatge o en un espai autogestionat.
- Governança actual del grup motor que afavoreixi l'autogestió, la corresponsabilitat, i l'apoderament de les seves integrants. Es pot valorar a partir del funcionament intern del grup, de l'existència de diferents òrgans o espais de treball i de presa de decisions, de la participació dels membres, etc.
- Participació en projectes o activitats de transformació social. Per exemple de foment de la sostenibilitat, de l'economia social i solidària o de defensa de drets socials i ambientals.

RECOMANACIÓ 3

Valorar amb un judici de valor la trajectòria del grup motor, per afavorir aquells grups que, a partir de la seva experiència prèvia, tenen un millor punt de partida per desenvolupar un projecte cohesionat i amb major impacte social.

Referències

La Dinamo | Valora el recorregut col·lectiu del grup en el desenvolupament del projecte d'habitatge, o en d'altres àmbits que tinguin un impacte social i transformador.

IMHAB | Valora conjuntament amb altres característiques de la composició del grup, la seva trajectòria i evolució, la pertinença i/o relació a altres grups vinculats a l'habitatge cooperatiu o l'economia solidaria.

Manresa i IBAVI | No valoren específicament la trajectòria del grup.

Arrelament del grup motor al territori

Un dels objectius de l'administració en el moment d'oferir suport a una entitat per a la promoció d'una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús pot ser afavorir aquelles entitats que tinguin una major capacitat de desenvolupar un projecte arrelat al territori on s'implanta.

Per arrelament entenem el vincle entre les persones i el lloc on viuen, un vincle que afavoreixi les relacions de veïnat i l'enfortiment de la xarxa comunitària. Les cooperatives en cessió d'ús, pel fet d'oferir un habitatge estable, són un model idoni per fomentar l'arrelament, ja que les seves habitants podran establir relacions amb l'entorn a llarg termini.

Per altra banda, els grups que tinguin un major arrelament al territori tindran també més facilitats per desenvolupar un projecte social vinculat al lloc i en xarxa amb altres iniciatives locals ja existents. L'arrelament del grup motor es pot valorar a partir dels següents aspectes:

- Vincles o xarxa amb altres col·lectius del territori.
- Participació en esdeveniments i/o activitats al territori, per exemple: festa major, jornades participatives, reivindicacions veïnals, etc.

Aquest criteri variarà en funció del territori on s'implanti la cooperativa. En alguns municipis o barris pot ser un aspecte rellevant, per exemple perquè hi ha una reivindicació veïnal o el projecte s'ubica en un territori en perill de gentrificació on té sentit afavorir la permanència del veïnat. No obstant, en altres llocs, pot ser més adequat afavorir que vinguin persones de fora, per exemple en municipis on hi ha un procés de despoblament o en barris estigmatitzats i que pateixen un procés de segregació socioeconòmica. També cal tenir en compte que si es vol afavorir col·lectius específics com per exemple la gent gran, normalment aquests s'organitzen per resoldre les seves necessitats específiques i no disposen necessàriament d'un vincle comú amb un territori.

RECOMANACIÓ 4

Valorar els vincles amb el territori especialment quan per les característiques del barri o municipi sigui clau afavorir la permanència del veïnat. Valorar amb un judici de valor la participació del grup motor en xarxes i esdeveniments del barri.

Referències

La Dinamo | Valora el nombre de persones del grup que viuen o treballen al districte i la implicació de les persones del grup en projectes d'autoorganització col·lectiva per a la transformació social o en projectes de l'ESS al Districte.

IMHAB | Valora conjuntament amb altres característiques de la composició del grup la vinculació territorial dels seus membres.

IBAVI | Valora la capacitat de la proposta per fer barri i obrir-se a altres moviments socials, però no valora específicament la vinculació territorial del grup.

Manresa | No es valora l'arrelament.

4.2 CARACTERÍSTIQUES DE L'EQUIP TÈCNIC

Per assegurar el correcte desenvolupament del projecte, l'entitat haurà d'acreditar que compta amb el suport d'un equip tècnic amb capacitat per a gestionar el procés de promoció. Aquest equip tècnic podrà estar format per persones integrades a l'entitat i/o al grup motor, o ser un equip extern contractat específicament per acompanyar l'entitat.

De l'equip tècnic es podran valorar diferents aspectes com la composició, l'experiència, la metodologia de treball proposada o l'existència d'un contracte amb l'entitat impulsora.

4.2.1 COMPOSICIÓ DE L'EQUIP TÈCNIC

D'acord amb les especificitats d'un projecte d'habitatge en cessió d'ús i els valors que el defineixen, és clau que es compti amb un equip pluridisciplinari expert en els següents àmbits:

- **Desenvolupament organitzacional:** oferirà suport a la governança, el lideratge i la presa de decisions, a la cohesió i creació de grup, i a la gestió de conflictes.
- **Jurídic:** oferirà suport en la redacció dels estatuts i en els aspectes legals de la promoció.
- **Econòmic:** elaborarà el pla de viabilitat econòmica i oferirà suport per l'obtenció del finançament.
- **Arquitectònic i mediambiental:** elaborarà el projecte arquitectònic, el pla de manteniment i la gestió i direcció de l'obra.

RECOMANACIÓ 5

Exigir l'acompanyament d'un equip tècnic pluridisciplinari que com a mínim compti amb els següents professionals: especialista en desenvolupament organitzacional, jurista, economista, arquitecte/arquitecte tècnic.

Valorar automàticament que les diferents persones que integren l'equip tinguin experiència treballant conjuntament.

Complementàriament, es pot valorar que els equips tècnics formin part de l'economia social i solidària, com una forma d'afavorir l'impuls del mercat social i el creixement de les organitzacions que impulsen una economia basada en la cooperació, la solidaritat, la sostenibilitat i el consum responsable, entre d'altres. De fet, el suport per part de l'administració per facilitar la creació de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús també és una forma d'impuls de l'economia social i solidària, ja que aquestes en formen part.

Referències

IMHAB | No estableix un equip mínim però es valora la qualitat del conjunt de l'equip conjuntament amb l'experiència.
IBAVI | L'equip ha d'estar format per persones especialitzades en l'àmbit jurídic, econòmic, tècnic (arquitectònic, mediambiental, etc.), social i de dinamització i participació de grups. Es valora l'ampliació de l'equip amb altres disciplines conjuntament amb l'experiència.
Manresa | L'equip ha d'estar format per persones especialitzades en l'àmbit jurídic, econòmic, tècnic (arquitectònic, mediambiental) i social.
La Dinamo | No es valora ja que l'acompanyament tècnic el desenvoluparà directament la pròpia Dinamo i l'entitat adjudicatària en sufragarà el cost.

4.2.2 EXPERIÈNCIA DE L'EQUIP TÈCNIC

L'experiència de l'equip tècnic és clau per garantir que disposa de la solvència necessària per desenvolupar la promoció i la posterior gestió de l'edifici d'habitatge cooperatiu.

Es recomana que es valori l'experiència i coneixements en diferents camps. De cada camp es pot establir una experiència mínima obligatòria, per poder acreditar la solvència tècnica, i una experiència que puntuï en la valoració de les diferents ofertes. Els camps que es poden valorar són els següents:

Gestió i suport

- Gestió de cooperatives en fase de construcció i/o convivència.
- Impuls del model i suport a cooperatives.
- Experiència en relació nous models de convivència, vida comunitària.

Promoció d'habitatge

- Experiència relacionada amb la promoció d'habitatge plurifamiliar.
- Experiència en energies renovables i sostenibilitat en la construcció.

Processos de participació ciutadana i desenvolupament organitzacional

- Acompanyament a cooperatives d'habitatge o grups de convivència i vida comunitària.
- Acompanyament en les diferents fases d'un projecte d'habitatge col·lectiu (creació de grup, definició de la visió comú, del model de governança i presa de decisions, acompanyament en el moment de vida en comú).
- Gestió i prevenció de conflictes.

En el cas que la promoció es desenvolupi per part d'una entitat paraigua, aquesta entitat pot ser qui tingui una experiència prèvia, més enllà de l'experiència del grup motor d'usuàries. Aquesta experiència prèvia pot facilitar el procés de promoció, sobretot si l'entitat ja ha desenvolupat projectes d'habitatge cooperatiu.

Per a no desafavorir les iniciatives de grups motors organitzats expressament pel projecte concret que s'impulsa es recomana valorar l'experiència de l'entitat paraigua conjuntament amb l'experiència de l'equip tècnic sigui intern o extern. D'aquesta manera s'assimila l'experiència de la pròpia entitat paraigua a l'experiència que tingui l'equip tècnic que acompanya a grups autònoms.

RECOMANACIÓ 6

Establir una solvència tècnica mínima de l'equip tècnic en els següents camps:

- Gestió i suport a cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.
- Promoció d'habitatge plurifamiliar i sostenibilitat en la construcció.
- Participació, acompanyament a grups i nous models de convivència.

Valorar automàticament l'experiència de l'equip tècnic o de l'entitat paraigua més enllà de la solvència mínima en relació amb els diferents camps esmentats.

Referències

IMHAB | Concursos: Es valora l'acreditació de coneixements i experiències en les següents disciplines: gestió i suport de cooperatives, promoció, construcció i gestió d'habitatges, autogestió d'espais, nous models de convivència, desenvolupament sostenible, implantació Agenda 21 Local, ús energies renovables, sostenibilitat de la construcció, processos de participació ciutadana, treballs col·laboratius, ESS i moviments associatius.

IBAVI | Es valora l'experiència en el camp de la promoció, la construcció i la gestió d'habitatges cooperatius i participació ciutadana i l'apoderament de les futures persones usuàries.

Manresa | Únicament s'ha de justificar la solvència tècnica, no es valora l'experiència.

La Dinamo | No es valora ja que l'acompanyament tècnic el desenvoluparà directament la pròpia Dinamo i l'entitat adjudicatària en sufragarà el cost.

Els plecs estudiats valoren la trajectòria del grup i no es detalla si es valorarà de forma diferenciada l'experiència d'una entitat paraigua, que no sigui la desenvolupada pel propi grup.

IMHAB | Conveni*: El conveni estableix els següents requisits pel que fa la solvència tècnica que hauran de complir les cooperatives adjudicatàries o entitats gestores:

- Disposar d'experiència acreditada en la promoció d'habitatge social i com a mínim haver efectuat o tenir en curs (llicència atorgada i obra nova iniciada), la promoció (obra nova, rehabilitació o gestió) de 30 habitatges de protecció oficial en cessió d'ús a Catalunya en els darrers 15 anys.
- En el cas que no es disposi de l'experiència anterior, podrà acreditar-se mitjançant un contracte per a la gestió de la promoció conjuntament amb una gestora d'habitatges que acrediti haver gestionat la promoció de 100 habitatges de protecció oficial en els darrers 15 anys o si el nombre es inferior dues promocions que com a mínim sumin trenta habitatges, sense necessitat que l'experiència sigui específicament en cessió d'ús.
- Excepcionalment, els sòls que impliquin una promoció de màxim 15 habitatges, es podran adjudicar a entitats que puguin acreditar la promoció o gestió d'una promoció en cessió d'ús de com a mínim 6 habitatges.

* El mecanisme d'adjudicació mitjançant conveni utilitzat per l'Ajuntament de Barcelona es descriu amb més detall a la *Càpsula 2*.

En relació al conveni, la **Sectorial d'Habitatge Cooperatiu de la Xarxa d'Economia Solidària i la Federació de cooperatives d'habitatges de Catalunya**, com a signants del conveni i encarregades d'elaborar una proposta d'adjudicació dels solars, estableixen els següents requisits complementaris en relació la solvència:

- Antiguitat: almenys 3 anys des de la constitució de l'entitat.
- Elaboració de propostes tècniques: haver elaborat (de manera principal, no en col·laboració) almenys 3 propostes integrals suficientment sòlides en l'àmbit de la cessió d'ús amb almenys 1 any d'antiguitat (tals com presentació de propostes a concursos públics, elaboració d'estudis de viabilitat contractats per a administracions públiques, acompanyaments contractats per part de grups, etc.).
- Difusió i enfortiment del model: haver realitzat accions de difusió del model (tals com actes públics o publicacions).
- Vertebració del sector: participació en l'articulació del sector (secció cessió d'ús FCHC o bé sectorial XES) amb 1 any d'antelació.

4.2.3 METODOLOGIA PROPOSADA

L'acompanyament tècnic en aquests tipus de projectes ha de ser innovador, ja que el model encara es troba en fase inicial i existeixen poques experiències prèvies. En aquest sentit, valorar l'equip únicament per la seva experiència prèvia presenta mancances, ja que existeixen pocs equips amb experiència en la promoció de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, i disposar d'experiència en altres projectes de promoció no sempre facilitarà el desenvolupament d'un projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.

Així doncs, més enllà de la valoració de la capacitat tècnica de l'equip a partir de l'experiència prèvia, es pot valorar la viabilitat tècnica de la promoció a partir d'un pla de treball on s'especifiqui la metodologia proposada en relació a totes les fases de la promoció i tenint en compte els aspectes econòmics, legals, arquitectònics i de desenvolupament organitzacional.

Un dels aspectes clau a valorar serà el foment de la participació de les usuàries en la definició del projecte i com es prenen les decisions al llarg del procés.

RECOMANACIÓ 7

Valorar el pla de treball segons la seva exhaustivitat, la viabilitat de l'acompanyament, l'equilibri entre participació prevista i terminis de la promoció, la inclusió dels diferents aspectes de l'acompanyament i la comprensió de les característiques bàsiques del model en cessió d'ús.

Referències

En els plecs estudiats no es valora la metodologia que utilitzarà l'equip tècnic per acompanyar el procés de promoció. No obstant, és un mecanisme habitual en licitacions públiques, ja que permet determinar la capacitat de l'equip d'aplicar el seus coneixements, que en aquest cas hauran de ser molt diversos, en el projecte concret.

4.2.4 CONTRACTE AMB L'EQUIP TÈCNIC

En el cas que l'equip tècnic que desenvoluparà els treballs vinculats a la promoció sigui un equip extern, es podrà exigir o valorar la presentació d'un contracte que garanteixi el compromís per part de l'equip en el cas que l'entitat esdevingui adjudicatària.

RECOMANACIÓ 8

Exigir la presentació d'un precontracte amb l'equip tècnic per a l'acompanyament en el procés de promoció, excepte quan l'equip tècnic estigui integrat en la pròpia entitat.

Referències

IBAVI | S'exigeix la presentació d'un precontracte i es valora acreditar que s'ha formalitzat un contracte amb una gestora de cooperatives o professionals amb experiència. En el cas que l'equip tècnic estigui format per persones integrades a la cooperativa s'ha d'indicar. També s'estableix que els honoraris de l'acompanyament tècnic en cap cas poden superar el 5% dels costs totals de la promoció o el 10% en el cas que aquesta gestió també inclogui l'assistència financera entesa com a avançament de circulant en forma de préstec, prestació d'aval financer.

IBAVI | Es valora l'experiència en el camp de la promoció, la construcció i la gestió d'habitatges cooperatius i participació ciutadana i l'apoderament de les futures persones usuàries.

Manresa i IMHAB | No valoren la presentació d'un contracte amb l'equip tècnic.

La Dinamo | No es valora ja que l'acompanyament tècnic el desenvoluparà directament la pròpia Dinamo i l'entitat adjudicatària en sufragarà el cost.

5 CRITERIS EN RELACIÓ AL PROJECTE PROPOSAT

En aquest capítol s'exposen diferents criteris que es poden valorar en relació al projecte i les característiques de la cooperativa d'habitatge en cessió d'ús a promoure.

Es planteja la possibilitat d'establir unes condicions d'obligat compliment en relació a les característiques bàsiques del model que es vol promoure i a les característiques de les persones que hi viuran. Complementàriament, es plantegen aspectes que es podran valorar per afavorir aquelles propostes que tinguin un major retorn social i/o encaixin millor amb les necessitats identificades al municipi.

El capítol es desenvolupa en les següents seccions:

- Característiques de les usuàries
- Model econòmic
- Model de convivència
- Característiques de l'edifici
- Corresponsabilitat amb l'entorn

5.1 CARACTERÍSTIQUES DE LES USUÀRIES

En aquest capítol s'exposen diferents criteris en relació a les característiques que hauran de complir les persones usuàries durant tota la vida del projecte, no únicament en el moment d'arrencada del projecte que es valoren en el bloc del Grup motor.

És important tenir en compte que en funció de la qualificació urbanística del sòl hi haurà algunes condicions que hauran de complir obligatòriament les unitats de convivència que vulguin accedir a la cooperativa. Aquestes condicions determinaran les característiques de les persones habitants i el tipus de col·lectiu al qual es pot destinar el sòl; condicions que es descriuen a la *Càpsula 1*.

A banda de les condicions obligatòries derivades de la qualificació urbanística, es poden establir altres criteris en funció del tipus de projecte que es vulgui promoure, relacionades amb el destí a col·lectius específics, amb la incorporació de persones en situació de vulnerabilitat, amb la vinculació de les persones habitants al barri, o amb la possible heretabilitat dels habitatges.

5.1.1 DESTÍ DELS HABITATGES A COL·LECTIUS ESPECÍFICS

Es poden distingir diferents tipologies de projectes cooperatius en funció de les persones a qui van destinats. Així, hi ha projectes que es basen en la heterogeneïtat de les persones habitants, però també hi ha projectes que es poden destinar a un col·lectiu específic, com per exemple projectes de cohabitatge que estan pensats per a persones grans, dones o pel col·lectiu LGTBIQ+, que neixen amb la idea de generar una comunitat d'iguals per poder sentir-se lliures i recolzades (Perviure, Celobert i Fil a l'Agulla, 2019).

En el cas que s'hagi identificat que hi ha una demanda o necessitat específica d'habitatge per part d'un col·lectiu concret, es poden afavorir els projectes que vagin destinats a aquest col·lectiu. En el cas que el municipi compti amb sòls destinats a allotjaments dotacionals, es recomana avaluar si el col·lectiu encaixa en el perfil de persones destinatàries, ja que facilitarà l'encaix entre un sòl dotacional i una cooperativa d'habitatges (veure *Càpsula 1*).

Característiques dels projectes d'habitatge sènior

L'exemple més comú de cooperatives d'habitatge destinades a un col·lectiu específic són les cooperatives sènior o de gent gran, que en general tenen les següents característiques:

- L'objectiu principal del projecte és poder envellir en comunitat.
- Totes les persones tenen entre 55 i 70 anys en el moment d'incorporar-se al projecte. En general es plantegen projectes composats únicament per persones grans, malgrat que també podrien existir projectes multigeneracionals.
- Es preveuen espais comunitaris amb possibilitat d'incorporar serveis, per exemple menjador, cures...
- Es desenvolupen activitats i serveis per donar resposta a les necessitats de la gent gran, que poden variar en funció de la dependència de les usuàries en cada moment.
- En general les persones grans interessades en un projecte d'habitatge cooperatiu no compleixen els requisits HPO, però tot i això no poden satisfer les seva voluntat de viure una vellesa activa amb un habitatge i entorn adequat, alhora que sovint compten amb habitatges no accessible. Per aquest motiu en el cas que es vulgui afavorir aquests projectes es recomana flexibilitzar els requisits en relació els ingressos i l'habitatge en propietat.

Característiques dels projectes d'habitatge per a persones amb diversitat funcional

Les persones amb diversitat funcional (física, sensorial, mental o intel·lectual) requereixen d'un habitatge i entorn que respongui a les seves necessitats específiques, per aquest motiu les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús específicament dirigides a donar-hi resposta són una oportunitat per aquest col·lectiu. Algunes de les característiques a tenir en compte són:

- En general s'aposta per impulsar projectes inclusius, que no estiguin formats exclusivament per persones amb diversitat funcional, per tal de facilitar la relació entre persones amb diferents capacitats.
- Per tal d'assegurar un suport de qualitat, convé que els habitatges estiguin integrats en comunitats en una proporció màxima d'un pis amb suport per a persones amb diversitat funcional per cada dos sense suport.
- De vegades són projectes impulsats per entitats o familiars de persones amb diversitat funcional.
- En alguns casos, les persones amb diversitat intel·lectual o mental estan tutelades per una altra persona o entitat jurídica. En el cas que es vulguin establir requisits vinculats als ingressos o propietats, caldrà estudiar el mecanisme per avaluar els recursos disponibles per la pròpia persona que viurà a la cooperativa i no els que queden en mans del seu tutor/a.

RECOMANACIÓ 9

En el cas que es vulgui impulsar una cooperativa adreçada a un col·lectiu específic, es pot incloure com a requisit obligatori que totes les persones habitants o un percentatge mínim s'incloguin en aquest col·lectiu.

En el cas d'una cooperativa sènior, establir com a condició obligatòria que totes les persones siguin majors de 55/65 anys quan accedeixin a un dels habitatges.

Referències

Els plecs estudiats valoren algunes de les característiques de la composició del grup motor en el moment de presentar l'oferta, però no inclouen criteris que garanteixin la incorporació de col·lectius específics de forma permanent.

Els projectes d'habitatges amb serveis per a gent gran desenvolupats per IMHAB, estableixen els següents requisits:

- **Estar inscrit en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Barcelona (HPO).**
- **Tenir 65 anys o més.**
- **No disposar de cap habitatge en propietat.**
- **Gaudir de certa autonomia.**
- **Tenir uns ingressos inferiors a 2,5 vegades l'IPREM.**
- **També es tindran en compte les necessitats d'habitatge, les circumstàncies familiars i personals, i les dificultats d'accessibilitat de l'habitatge on es resideix.**

5.1.2 INCORPORACIÓ DE PERSONES EN SITUACIÓ DE VULNERABILITAT

En relació a la composició del col·lectiu de persones habitants, també es pot afavorir la inclusió de persones en situació de vulnerabilitat, com per exemple unitats amb baixos ingressos, famílies monomarentals o nombroses, llars en situació d'infrahabitatge, persones en situació de vulnerabilitat, d'origen estranger, persones amb diversitat funcional, dones que han patit violència de gènere, etc.

En aquest cas, la composició fixada pel municipi o plantejada per l'entitat adjudicatària, s'haurà de mantenir al llarg de la durada del projecte quan hi hagi noves altes.

En el cas que es consideri un aspecte fonamental del projecte es recomana que s'estableixi com un requisit obligatori que un nombre mínim dels habitatges es destini a unitats de convivència en situació de vulnerabilitat. Per fer viable el projecte i garantir l'assequibilitat del conjunt d'habitatges, aquesta condició hauria d'anar associada a un ajut econòmic específic.

RECOMANACIÓ 10

En el cas que es vulgui afavorir l'accés de persones en situació de vulnerabilitat, es pot establir que un percentatge mínim dels habitatges es reservi de forma permanent a unitats de convivència que compleixin alguna de les següents condicions:

- Capacitat econòmica: ingressos inferiors a 2,5 IRSC.
- Altres vulnerabilitats: família monomarental, família nombrosa, unitats de convivència formades per persones d'origen estranger de països de baixa renda.

Aquest requisit haurà d'anar acompanyat d'un ajut econòmic que garanteixi la viabilitat econòmica de la promoció.

Referències

Els plecs estudiats valoren algunes de les característiques de la composició del grup en el moment de presentar l'oferta, però no inclouen criteris que garanteixin la incorporació de persones en situació de vulnerabilitat de forma permanent.

En alguns projectes com La Balma (Sostre Cívic) s'ha optat per reservar 2 habitatges a unitats en situació de vulnerabilitat o exclusió residencial.

5.1.3 CONDICIONS EN RELACIÓ AL LLOC DE RESIDÈNCIA O DE TREBALL

Per afavorir l'arrelament de les persones que viuen a la cooperativa i a la vegada afavorir que el veïnat proper al projecte pugui accedir a un habitatge i quedar-se al barri, es pot establir que una part dels habitatges es destinin a persones habitants al municipi o barri on s'ubica la cooperativa o a persones amb altres vincles amb el territori, com per exemple per feina o estudis.

Alguns dels plecs estudiats valoren els vincles amb el territori de les persones que integren el grup motor però no estableixen criteris per tal que les condicions en relació al lloc de residència es mantinguin al llarg del temps quan hi hagi substitucions.

Establir condicions d'aquest tipus pot ser adequat en el cas que l'arrelament de les futures persones sòcies es consideri important i no hi hagi grup motor o aquest sigui molt petit en relació al nombre d'habitatges prevists.

RECOMANACIÓ 11

Establir que una part dels habitatges es reservi per a persones empadronades o que treballen al barri o al municipi, especialment quan per les característiques del territori sigui adequat afavorir la permanència del veïnat. Aquest requisit s'haurà de complir de forma permanent quan hi hagi baixes i noves altes.

Referències

IMHAB i La Dinamo | El plec estableix que les persones usuàries hauran d'estar inscrites al Registre de sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial de Barcelona, que exigeix que com a mínim una persona de la unitat de convivència estigui empadronada al municipi.

IBAVI i Manresa | No preveuen valorar aquest criteri.

5.2 MODEL ECONÒMIC

L'administració ha de vetllar per tal que l'actuació que es realitzi amb el seu suport sigui viable, durable en el temps, i afavoreixi l'accés a l'habitatge als col·lectius amb dificultats d'accés al mercat lliure.

Amb aquesta finalitat, es podran establir criteris en relació a la contraprestació que la cooperativa oferirà a l'administració, a la viabilitat econòmica, a l'assequibilitat, al finançament, o a la previsió d'un fons social no repartible que doti d'estabilitat a la cooperativa.

5.2.1 CONTRAPRESTACIÓ

En el cas que el suport de l'administració sigui la cessió d'un sòl municipal, caldrà establir el cànon que haurà d'aportar la cooperativa com a contraprestació. El valor del cànon tindrà un impacte directe en el cost final dels habitatges i per tant en la seva assequibilitat. Per evitar possibles efectes adversos, l'administració pot constituir un dret de superfície amb caràcter onerós però per sota del seu valor de mercat, o gratuït, com es descriu a la *Càpsula 2*.

El cànon pot ser fixat per part de l'administració licitadora o pot ser un element de valoració en el marc del concurs. En aquest cas, es recomana limitar la millora i que la puntuació associada sigui baixa per no fomentar la competitivitat a nivell econòmic entre projectes que volen impulsar una promoció d'habitatge assequible. Aquest cànon es podrà fer efectiu bàsicament a través de dos mecanismes:

- Aportació econòmica
- Cessió d'espais

Aportació econòmica

En el cas que s'estableixi la necessitat d'una aportació econòmica directa, aquesta podrà ser uniforme o variable al llarg dels anys. En aquest sentit es pot establir:

- **Cànon fix,** que serà el mateix durant tot el període del dret de superfície, només s'actualitzarà anualment segons la variació de l'IPC.
- **Cànon per trams,** permet que el cànon sigui simbòlic durant el període d'amortització del préstec i que després augmenti de valor. D'aquesta manera s'aconsegueix millorar la viabilitat de les promocions, al reduir la tensió econòmica dels primers anys.
- **Carència.** Complementàriament, es pot establir una carència del pagament del cànon fins la finalització de l'obra per reduir el cost de la promoció.

En el cas que es prevegi l'establiment d'un dret de superfície amb caràcter onerós, es proposa que per establir-ne el cost s'elabori un estudi de viabilitat que permeti definir el valor de la contraprestació econòmica en funció de la capacitat econòmica del col·lectiu destinatari. Per exemple, si l'objectiu principal és afavorir a llars de baixos ingressos, la contraprestació haurà de ser gratuïta o simbòlica, com a mínim durant els primers anys; mentre que si la promoció es destina a habitatge lliure el cost podrà ser major.

Cessió d'espais

Es pot establir la cessió d'espais a la propietat del sòl com a condició obligatòria o com a element de valoració d'ofertes. Els espais a cedir poden ser habitatges, locals o espais lliures (passatges, places, ampliació de vial, etc.).

La cessió d'habitatges permet, a la propietat del sòl, disposar d'alguns dels habitatges de la promoció. En el cas de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, aquest mecanisme pot generar una certa dificultat en la gestió de la cooperativa, ja que hi haurà habitants no sòcies que viuran temporalment a la cooperativa, cosa que pot dificultar la vida comunitària basada en el vincle, l'arrelament i l'autogestió per part de les usuàries.

En canvi, la cessió de locals amb accessos independents o d'espais lliures pot ser un mecanisme adequat sempre que no es posi en risc la viabilitat econòmica de la promoció. Aquesta cessió també es pot preveure que s'hagi de fer efectiva un cop s'hagi retornat el préstec, igual que en el cas del cànon per trams. En aquest cas es permetria llogar els locals durant els primers anys i un cop s'hagués amortitzat el préstec s'haurien de cedir gratuïtament.

RECOMANACIÓ 12

En el cas que es vulgui afavorir l'assequibilitat dels habitatges es recomana no tenir en compte la millora de la contraprestació en la valoració de les ofertes. En el cas que es vulgui establir una valoració de la millora de la contraprestació es recomana que estigui limitada (establir el percentatge màxim d'increment de la contraprestació) i que tingui un pes baix en el conjunt de la puntuació.

Per facilitar la viabilitat econòmica de la promoció es recomana establir una contraprestació baixa durant els anys d'amortització del préstec que augmenti un cop retornat, ja sigui a partir de l'augment del valor del cànon o de la cessió d'un local.

Referències

IMHAB | El cànon mínim varia entre 3.000 € i 3.300 € anuals en funció del solar. Es valora la millora del cànon establert amb 5 punts de 100. No s'estableix una reducció màxima.

IBAVI | S'estableix el cànon mínim en dos trams, durant el termini d'amortització del préstec 1€/any i posteriorment entre 12.746 i 25.536 €/any en funció del solar. Es valora la millora del cànon establert un cop s'hagi amortitzat el préstec amb 2,5 punts de 100. No s'estableix una reducció màxima.

La Dinamo | Es definirà el valor del cànon amb l'estudi econòmic que desenvoluparà l'equip tècnic de la fundació. El cànon es revisarà cada 5 anys en relació amb l'increment de les rendes econòmiques de les persones sòcies.

Manresa | S'estableix un cànon mínim de 500 €/any, també s'hauran d'assumir els costos d'urbanització, la cessió d'un local en planta baixa i la cessió d'un passatge. Es valora la millora del cànon establert amb 25 punts de 160, l'ampliació de la superfície d'espai públic amb 5 punts i l'ampliació del local a cedir a l'ajuntament amb 5 punts. No s'estableix una reducció màxima.

5.2.2 VIABILITAT ECONÒMICA

Per garantir que els projectes proposats són viables econòmicament es pot valorar la viabilitat econòmica de la promoció a partir d'un pla econòmic i financer.

En alguns casos la pròpia administració desenvolupa un estudi econòmic orientatiu que serveix de punt de partida per a les entitats licitadores.

RECOMANACIÓ 13

Establir l'obligació de presentar la documentació que permeti acreditar la viabilitat econòmica de la promoció.

Per altra banda, valorar la qualitat de l'estudi econòmic i financer. Permetrà afavorir aquelles entitats que presentin un document més exhaustiu i concret, i a la vegada una proposta més viable a nivell econòmic.

Referències

IMHAB | S'han d'aportar declaracions apropiades d'entitats financeres i es valora el Pla econòmic i financer on es determina les fonts de finançament que s'utilitzaran per finançar l'execució de l'edifici d'habitatges i la seva gestió en règim de cessió d'ús diferenciant entre recursos propis i aliens.

IBAVI | S'ha d'aportar un estudi econòmic i financer, declaracions d'entitats financeres que assegurin la viabilitat econòmica del projecte i si es preveu constituir un préstec hipotecari la proposta de l'entitat financera on es recullin les condicions. Es posa a disposició un estudi econòmic i financer orientatiu.

La Dinamo | Estableix una renda mínima del grup per tal de garantir la viabilitat econòmica del projecte. La renda mitjana de les unitats de convivència ha de ser superior o igual a 12.394,25€. L'estudi econòmic es preveu que el faci l'entitat adjudicatària amb el suport de l'equip tècnic de La Dinamo.

Manresa | S'han d'aportar declaracions apropiades d'entitats financeres, i una anàlisi completa de la viabilitat de l'operació prevista, incorporant la totalitat d'hipòtesis i previsions efectuades, així com les fórmules de finançament previstes.

5.2.3 ASSEQUIBILITAT

En el cas que el sòl estigui destinat a habitatge protegit, les quotes mensuals no podran ser superiors al límit que estableix l'HPO en règim de lloguer. En el cas que el sòl sigui per habitatge lliure, es podrà qualificar com a protegit o establir una limitació de les quotes mensuals que en garanteixi l'assequibilitat si es vol establir un preu per sobre de l'establert per a l'habitatge de protecció oficial. En alguns casos es poden establir limitacions més flexibles que permetin que hi hagi habitatges amb una quota mensual superior que compensin que una part dels habitatges tinguin una quota menor per a persones amb menors ingressos econòmics.

Més enllà de les quotes mensuals, també és important garantir que les aportacions inicials siguin el més assequibles possible per no excloure persones amb poca capacitat d'estalvi. En el cas que en una cooperativa hi hagi persones amb disponibilitat de recursos, és preferible que els aportin al projecte en concepte de finançament, per tal de garantir que l'aportació obligatòria per poder accedir a un habitatge sempre sigui el més reduïda possible i no es dificulti l'accés d'altres unitats de convivència, o el relleu en cas de marxa d'alguna d'elles, per la dificultat de fer l'aportació inicial prevista.

RECOMANACIÓ 14

Per afavorir l'assequibilitat de les quotes inicials, exigir que les aportacions inicials no siguin superiors al 30% del cost total de la promoció.

En el cas que el sòl no estigui qualificat d'HPO, establir alguna limitació en relació a les quotes mensuals per garantir l'assequibilitat dels habitatges. Aquesta limitació pot ser més flexible que la protecció oficial per donar resposta a diferents necessitats.

Referències

La Dinamo | La quota mensual d'ús no pot ser superior al límit que estableix l'HPO en règim de lloguer.

IMHAB | Valora conjuntament amb altres aspectes del model cooperatiu les quotes d'accés i d'ús, sense especificar quines característiques es valoraran. Tots els habitatges són HPO.

Manresa | Valora l'ampliació del número d'habitatges qualificats d'HPO.

IBAVI | Tots els habitatges són HPO, es disposa d'un estudi de viabilitat que estableix l'import orientatiu de les aportacions obligatòries de capital i les aportacions mensuals.

5.2.4 PREVISIÓ D'UN FONS SOCIAL NO REPARTIBLE

La majoria de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús existents a Catalunya disposen d'un fons voluntari no repartible entre les sòcies destinat a facilitar la continuïtat del propi projecte un cop s'extingeixi el dret de superfície i a donar suport a la promoció de nous projectes d'habitatge cooperatiu, afavorint l'accés a finançament. Aquest fons és complementari al fons de reserva obligatòria que la llei exigeix com a garantia de la cooperativa.

L'existència d'aquest fons també facilita la gestió econòmica de la cooperativa a nivell de tresoreria i de sostenibilitat econòmica, ja que permet assumir inversions o impagaments.

Per afavorir l'estabilitat del model, sense dificultar-ne el finançament inicial, es pot plantejar que les aportacions al fons s'incrementin un cop ha passat el període d'amortització del préstec. Així, un cop retornat el préstec es poden mantenir, o no reduir tot el possible, les quotes mensuals i que la part que anteriorment es destinava a retornar el finançament es destini al Fons social, d'aquesta manera es promou l'acumulació col·lectiva de recursos.

Es considera una eina molt potent que dota al model d'un gran interès social ja que permet, des dels propis projectes cooperatius, fomentar la creació de nou habitatge assequible a mig termini. En el context català el model es troba en una fase inicial, on els projectes existents són molt joves i encara es troben en fase d'amortització del préstec, però a nivell in-

ternacional hi ha diferents experiències on aquest mecanisme ha permès replicar el model i fer-lo més assequible.

RECOMANACIÓ 15

Establir l'obligatorietat de crear un Fons social no repartible, una vegada amortitzat el préstec, amb un import establert en funció de la quota mensual.

Referències

IBAVI | Es valora positivament la previsió d'un fons social voluntari no repartible destinat a perpetuar i reproduir el model de cessió d'ús de la cooperativa en acabar el termini del dret de superfície. Els estatuts han d'especificar la configuració del fons i el pla econòmic i financer ha d'indicar la viabilitat d'aquest per complir el seu fi, amb determinació de la periodicitat i dels imports estimats de dotació.

La Dinamo | S'estableix la obligatorietat de constituir un Fons Col·lectiu d'Accés a l'Habitatge no repartible que permeti la rèplica del projecte al final del dret de superfície i el suport a altres cooperatives, no es defineix el valor i tampoc es valora.

IMHAB | Valora conjuntament amb altres aspectes del model cooperatiu les propostes de replicabilitat del model i de solidaritat interna entre membres.

Manresa | No es valora aquest criteri.

5.3 MODEL DE CONVIVÈNCIA

Un dels principals valors del model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús és que permet viure de forma més comunitària que en altres models de tinença tradicionals com el lloguer o la propietat.

El model de convivència es pot reflectir en la definició del projecte i la visió comuna a través de diferents aspectes com la governança, la gestió dels espais i serveis comuns, i el suport mutu i la cohesió.

Per facilitar la redacció de la proposta es recomana exigir que es presenti una memòria on es descrigui el model de convivència amb un número màxim de pàgines, o adjuntar un formulari que faciliti la descripció dels diferents aspectes que es valoraran i la posterior valoració per part del jurat.

Per últim, cal tenir en compte que la valoració d'aquests criteris és un aspecte molt innovador, que històricament no s'ha tingut en compte en els processos de concurrència vinculats a la promoció d'habitatge públic on, en general, només es valoren aspectes arquitectònics i econòmics. En aquest sentit és clau que el jurat compti amb persones expertes en aquest àmbit, capaces de fer una valoració objectiva i acurada dels aspectes valorats en relació amb el model de convivència.

Per avaluar el model de governança es proposa tenir en compte aspectes com la governança, la gestió dels espais i serveis comuns i els mecanismes de suport mutu i cohesió previstos.

5.3.1 GOVERNANÇA

Les cooperatives són per definició organitzacions democràtiques i participatives liderades per les seves sòcies. Això implica que en una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús totes les habitants, pel fet de ser sòcies, tenen el dret de participar en la governança i decidir el funcionament intern de la cooperativa. La pròpia cooperativa haurà d'establir la forma com poden participar les persones sòcies. Es poden preveure diferents nivells d'implicació i de participació en la gestió de les diferents fases del projecte, que responguin a les necessitats del conjunt de la cooperativa i de les seves sòcies.

En aquest sentit, per garantir un bon funcionament de la cooperativa és clau disposar d'un model de governança que defineixi com s'organitzarà la gestió del dia a dia de la cooperativa, tant en la fase de promoció com durant la convivència. Aquesta governança ha de definir els òrgans de govern i l'estructura de funcionament interna, com es prenen les decisions i qui les pren, així com els canals de comunicació interna, la gestió de la informació i els protocols de funcionament específics.

RECOMANACIÓ 16

En el cas que es vulgui afavorir que les cooperatives comptin amb un model de governança que es basi en la democràcia interna i el foment de la participació, asseguri la transparència i prevegi mecanismes de revisió del sistema d'organització, de rotació de rols i de les dinàmiques de poder i lideratge, es recomana sol·licitar la presentació del model de governança previst, la descripció del qual, d'un màxim de dues pàgines, permeti valorar amb un judici de valor els següents aspectes:

- Democràcia interna i el foment de la participació.
- Mecanismes de revisió de les dinàmiques de poder i lideratge.
- Mecanismes de comunicació interna i gestió de la informació, que asseguren la transparència i el coneixement dels aspectes més rellevants del funcionament de la cooperativa.
- Mecanismes d'implicació, participació i compensació per aquelles aportacions que es valorin més.
- Mecanismes de canvi del sistema d'organització interna per adaptar-se a les necessitats canviants, i de rotació dels rols i funcions.

Referències

Cap dels plecs analitzats valora específicament el model de governança, si que es valoren aspectes relacionats amb el model de convivència i el funcionament intern.
IBAVI | Valora específicament els mecanismes de regulació interna de la cooperativa proposats per afavorir el bon funcionament de la vida en comunitat. En concret es valoraran les metodologies proposades per tal de fer possibles els valors que el grup social vol impulsar.
IMHAB | Valora el model de convivència i de vida comunitària conjuntament sense especificar criteris en relació la governança i la gestió. Per altra banda es valora el model cooperatiu i entre altres aspectes s'inclou el funcionament de la cooperativa i l'autogestió.
La Dinamo | Valora conjuntament el projecte cooperatiu i comunitari.
Manresa | Es valora la proposta per a un model de convivència innovador sense detallar els criteris de valoració.

5.3.2 GESTIÓ DELS ESPAIS I SERVEIS COMUNS

Viure en un edifici de propietat col·lectiva permet transformar la concepció de l'espai domèstic quotidià, generant espais d'ús compartit que complementin els espais d'ús exclusiu de la unitat de convivència. Aquests espais compartits són els que donen sentit al projecte de convivència, doncs sovint són els espais de trobada i relació entre les persones que conviuen en l'edifici i per tant són claus per afavorir un projecte cohesionat, amb una visió comunitària i en relació amb l'entorn.

Disposar d'espais compartits té diferents avantatges:.

- → Permet reduir costos i ser més sostenibles, per exemple compartir un espai de bugaderia permet que els habitatges no tinguin un rentadora pròpia, alliberant espai i reduint electrodomèstics.
- → Permet disposar d'espais que en un habitatge convencional en general no ens podríem permetre, per exemple una sala polivalent, una habitació per convidats, un taller, etc.

En general la superfície dels espais compartits s'obtindrà de reduir la superfície dels habitatges. D'aquesta manera es garanteix que no es redueix el nombre d'habitatges total i que no s'encareix el cost dels habitatges.

La forma com es gestionaran aquests espais i serveis comuns és una qüestió clau que s'ha de definir col·lectivament i que ha d'estar recollida en el projecte. En alguns casos la gestió la poden assumir les pròpies habitants i en d'altres es pot externalitzar, ja siguin totes les tasques o només una part.

La centralitat de compartir espais i serveis és especialment important en el cas de les cooperatives amb un projecte de cures vinculat, ja sigui pel procés d'envelliment o per l'atenció a la diversitat funcional, entre d'altres, ja que en general aquests projectes preveuen compartir diferents espais i serveis amb una gestió externalitzada. Aquest model permet compartir els costos dels serveis comuns i facilitar la vida en un nou habitatge adaptat, cosa que permet reduir la necessitat de traslladar-se a altres serveis com residències de gent gran.

RECOMANACIÓ 17

En el cas que es vulgui afavorir aquelles propostes que prevegin disposar d'espais i/o serveis compartits, es recomana sol·licitar un document de màxim dues pàgines que permeti valorar amb un judici de valor els següents aspectes:

- Previsió d'espais d'ús compartit. Els criteris hauran de ser clars i tenir coherència amb la visió del projecte proposat.
- Mecanismes de gestió dels diferents espais i serveis previstos i que aquests es puguin implementar de forma viable.
- Previsió de serveis d'ús compartit i la seva gestió. En el cas que es vulgui afavorir grups de gent gran o altres col·lectius concrets, valorar que es prevegin serveis que donin resposta a les seves necessitats.

Aquest criteri es pot substituir o acompanyar per la valoració automàtica del percentatge d'espais comuns prevists respecte els espais d'ús privatiu. Es recomana puntuar en el cas que se superi un percentatge mínim i limitar la puntuació a un percentatge màxim.

Referències

IBAVI | Es valora la proposta d'espais comunitaris, per una banda la previsió d'activitats col·laboratives en els espais lliures i per altra la incorporació o ampliació dels espais col·laboratius prevists en el projecte desenvolupat pel propi IBAVI.

IMHAB | Valora conjuntament amb altres aspectes del projecte de vida comunitària: els espais i serveis compartits de l'edifici que fomentin una major sostenibilitat, solidaritat i col·laboració entre els membres de la cooperativa i altres recursos compartits.

La Dinamo | Valora conjuntament el projecte cooperatiu i comunitari.

Manresa | Per una banda es valora la proposta per a un model de convivència innovador i per altra banda es valoren els espais comuns conjuntament amb la qualitat arquitectònica de l'edifici.

5.3.3 SUPORT MUTU I COHESIÓ

Més enllà de la governança i la gestió dels espais, hi ha diferents aspectes vinculats al model de convivència que són claus i que determinaran el funcionament del projecte i la relació entre les seves habitants. En aquest sentit es proposa posar en valor aspectes com el suport mutu; la cohesió de grup; la gestió de conflictes; i la no discriminació dins del grup.

Suport mutu

Viure en comunitat pot permetre establir relacions de suport mutu, que poden donar-se de manera espontània o ser part del propi projecte i regular-se en el sí de la cooperativa. Alguns exemples poden ser: compartir tasques reproductives i de cures com la criança, la compra, la cuina, cures de salut bàsiques, etc.

A nivell econòmic, el propi projecte pot establir mesures compensatòries per facilitar l'accés a persones amb rendes més baixes o que els serveis compartits es paguin en funció de la renda de cada unitat de convivència.

Cohesió i gestió de conflictes

Un projecte d'aquestes característiques implica un major nivell de convivència i entesa, i per tant, és important que es prevegin mecanismes per treballar la cohesió de grup, la relació entre les persones que en són part i la gestió de conflictes. Aquest hauria de ser un objectiu bàsic de tots els projectes d'habitatge col·lectiu, ja que és un aspecte indispensable per garantir el bon funcionament del projecte, i per tant, les cooperatives haurien de disposar de mecanismes regulats per treballar-ho.

No discriminació

Els projectes hauran de tenir una mirada no discriminatòria que inclogui la perspectiva de gènere, transgeneracional, antiracista i decolonial, i no capacitista, entre d'altres. Caldrà que des d'un inici es treballi per garantir una participació i implicació de totes les persones en el funcionament de la cooperativa amb igualtat de condicions. Alhora, caldrà prendre el compromís de donar resposta de forma col·lectiva en el cas que es produeixi alguna situació discriminatòria.

RECOMANACIÓ 18

En el cas que es vulguin valorar aspectes del model de convivència, que vagin més enllà de la governança i els espais compartits, es recomana sol·licitar un document de màxim dues pàgines que permeti valorar amb un judici de valor els següents aspectes:

- Preveure el suport mutu entre les unitats de convivència a diferents nivells, econòmic, de cures, emocional, etc.
- Afavorir la cohesió de grup i treballar els conflictes que sorgeixin.
- Tenir en compte les diferències entre les persones membres, fomentant un repartiment equitatiu de les tasques i la participació en el funcionament de la cooperativa en igualtat de condicions, tenint en compte la diversitat de capacitats i motivacions.
- Actuar en cas de discriminació i violència.
- Incloure la perspectiva de gènere, transgeneracional, antiracista i decolonial, i no capacitista.

Referències

IBAVI | En la valoració dels mecanismes proposats de regulació interna de la cooperativa s'inclou la valoració de la gestió d'impagaments, els mecanismes de solidaritat econòmica i la visibilització de les tasques domèstiques.

IMHAB | En la valoració del model cooperatiu s'inclou la valoració dels mecanismes de solidaritat interna entre membres i en la valoració de la proposta de vida comunitària es valora els mecanismes de suport mutu i cures proposats.

La Dinamo | Valora conjuntament el projecte cooperatiu i comunitari. I també les mesures que possibilitin l'estabilitat i el suport mutu de les unitats de convivència.

Manresa | Es valora la proposta per a un model de convivència innovador sense detallar els criteris de valoració.

5.4 CARACTERÍSTIQUES DE L'EDIFICI

Els aspectes a valorar en relació a les característiques de l'edifici hauran de respondre als valors del model cooperatiu i no comprometre la viabilitat econòmica del projecte. Els criteris proposats fan referència a qualitat arquitectònica; sostenibilitat i ecologia; accessibilitat i salut; optimització, flexibilitat i adaptació dels espais; terminis de la promoció; i manteniment de l'edifici una cop executat.

5.4.1 QUALITAT ARQUITECTÒNICA

Per valorar la qualitat arquitectònica s'utilitzaran tant els paràmetres habituals per edificis d'habitatge plurifamiliars (la integració a l'entorn, la qualitat dels espais o la funcionalitat de la distribució proposada, entre d'altres), com aspectes vinculats a les característiques específiques del model, com la innovació tipològica dels habitatges per adaptar-se a les necessitats de les usuàries, la possibilitat que les pròpies usuàries personalitzin els seus habitatges o la qualitat dels espais comuns i la seva relació amb la resta d'espais de l'edifici.

A continuació es detallen els aspectes específics del model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.

Relació amb les necessitats de les persones usuàries

És important tenir en compte que tradicionalment els projectes d'habitatge plurifamiliar es dissenyen sense la participació de les futures habitants, generant habitatges estandarditzats que no responen a les necessitats específiques de les futures habitants. En aquest sentit, caldrà valorar que el projecte arquitectònic proposat s'ha desenvolupat amb la participació de les usuàries i que la proposta dona resposta a les diferents necessitats plantejades, a la vegada que es preveu que es pugui adaptar a les necessitats futures que aniran variant al llarg del temps.

En el cas que no es consideri necessari que hi hagi un grup motor previ per presentar-se a l'adjudicació, es recomana que es valori la capacitat d'adaptació de la proposta als requeriments de les habitants, en el moment que aquestes s'incorporin al projecte.

Característiques dels espais comunitaris

Un dels aspectes rellevants del projecte arquitectònic d'una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús serà el disseny dels espais comunitaris. Es proposa que es valorin tant les característiques pròpies d'aquests espais i la seva adequació al programa previst, com la seva ubicació en l'edifici i la relació amb els altres espais, de circulació o d'ús exclusiu.

En aquest sentit es poden afavorir aquells projectes que per la seva distribució potenciïn els espais de trobada i relació, així com la qualitat i centralitat dels espais comunitaris, de manera que es distribueixin en el conjunt de l'edifici i no exclusivament a la planta baixa, per exemple.

RECOMANACIÓ 19

Si es volen afavorir les propostes arquitectòniques que donin una millor resposta al model de cessió d'ús es recomana:

- Valorar amb un judici de valor la qualitat arquitectònica de l'edifici proposat tenint en compte les singularitats del model. Per exemple, valorar que les usuàries hagin participat en la definició i que la proposta s'adeqüi a les seves necessitats, la definició dels espais que faciliti models de convivència innovadors i la qualitat dels espais comuns.
- A diferencia de concursos per habitatges plurifamiliars convencionals, on els criteris de valoració donen molt pes al projecte arquitectònic, en els projectes de cooperatives en cessió d'ús es recomana equilibrar les puntuacions i que la valoració del projecte arquitectònic no tingui un pes superior a la resta d'aspectes de la proposta (model econòmic i de convivència).

Referències

IBAVI | El projecte arquitectònic el desenvolupa el propi IBAVI i per tant no es valora.
IMHAB | En la fase 2 es valora la capacitat del projecte de relacionar-se i llegir el seu entorn proper, la seva qualitat arquitectònica i la seva capacitat d'entendre i "fer ciutat" amb els elements compositius que el defineixen. Es valora la qualitat espacial de la proposta tipus d'habitatge, especialment els aspectes relacionats amb la flexibilitat.
La Dinamo | El projecte arquitectònic el desenvoluparà l'equip tècnic de La Dinamo i per tant no es valora.
Manresa | Es valora la qualitat arquitectònica de la proposta d'ordenació i de l'avantprojecte de l'edifici.

5.4.2 SOSTENIBILITAT I ECOLOGIA

El fet que les persones que han de viure a l'edifici formin part del procés de disseny permet que es prioritzin alguns aspectes que en una promoció privada no es tenen tant en compte, ja que es valoraran molt més aspectes com el confort o l'estalvi energètica a llarg termini. Es proposa que es valori la incorporació de criteris que impulsin la millora de la sostenibilitat i l'eficiència energètica.

Eficiència energètica

En el cas d'incloure exigències en quant a la sostenibilitat que impliquin un augment del cost de l'edificació, cal tenir en compte que no comprometin la viabilitat econòmica del projecte o faci els habitatges poc assequibles. En aquest sentit, es poden valorar solucions perfectibles, que redueixin la inversió inicial però en canvi prevegin la millora en un futur. Per exemple, valorant especialment la baixa demanda energètica de l'edifici des del moment inicial (consum d'energia kWh/m2 any) i en canvi permetent que les emissions de CO2 (kgCO2/m2 any) en un inici siguin superiors, amb el compromís de reduir-les a mig termini incorporant sistemes de producció d'energia renovable un cop s'hagi amortitzat part de la inversió inicial.

Tenint en compte que la competència entre projectes en relació a la sostenibilitat pot anar en detriment de l'assequibilitat dels habitatges, es proposa que en general es plantegin els criteris com a requisits d'obligat compliment i no siguin objectes de valoració.

Per altra banda, serà clau afavorir els projectes que preveuen la implantació d'instal·lacions centralitzades. El tractar-se d'un edifici en propietat col·lectiva facilitarà aquest tipus d'intervencions que redueixin significativament el consum, així com el cost tant en la instal·lació com en el manteniment, com per exemple calderes centralitzades o xarxes de telecomunicacions col·lectives.

RECOMANACIÓ 20

Establir com a requisit d'obligat compliment els requeriments vinculats a l'eficiència energètica:

- Classificació energètica elevada (mínim A) pel que fa a la demanda energètica.
- Classificació energètica elevada (mínim A) pel que fa a les emissions de CO2 o previsió en el projecte d'incorporar mecanismes de producció d'energia renovable en un termini d'entre 10 i 15 anys per tal d'assolir una classificació energètica superior a la A.

Valorar de manera automàtica la implementació de sistemes col·lectius i elements de control i gestió de consum per fomentar l'estalvi energètic, tenint en compte el seu impacte pel que fa a estalvi, confort i sostenibilitat.

Referències

IBAVI | S'exigeix que l'edifici tingui certificació energètica A i es valora de forma automàtica el compromís de reduir la previsió del consum energètic, la implementació de sistemes de reducció del consum d'aigua, la millora de l'aprofitament de l'energia solar i la millora del control de qualitat amb diferents assajos (realització de termografies i instal·lació de sensors tèrmics).

IMHAB | En la fase 1 es valoren els compromisos de sostenibilitat mediambiental conjuntament amb la proposta d'interacció social i territorial. En la fase 2 es valora amb un judici de valor el plantejament mediambiental i els criteris generalistes d'eficiència energètica i amb criteris automàtics la millora de l'eficiència energètica a partir d'indicadors (consum d'energia no renovable, demanda de calefacció i de refrigeració).

La Dinamo | Exigeix que l'edifici a construir tingui certificació energètica A, no es valora la proposta arquitectònica ja que la redactarà l'equip tècnic de la Fundació.

Manresa | Conjuntament amb la valoració del projecte arquitectònic es valoren amb un judici de valor els aspectes ambientals i d'ecoeficiència tinguts en consideració. I amb criteris automàtics la qualificació energètica prevista de l'edifici.

IMHAB | Conveni: Les promocions hauran de gaudir de certificació energètica A en l'indicador d'emissions de CO2 i, com a mínim, certificació energètica B en l'indicador de consum d'energia primària no renovable, i no hauran de preveure plantes d'aparcament en subsòl acollint-se a la excepció facultativa que preveuen les Normes Urbanístiques del PGMB.

Impacte ambiental de l'edifici

En relació a la sostenibilitat de l'edifici, i per tal de reduir la seva petjada ecològica, és clau tenir en compte el cicle de vida dels materials utilitzats, tant en l'origen, producció, transport i ús, com en la seva reciclabilitat. També la incorporació de mecanismes que redueixin els residus generats per l'ús de l'edifici, com el reciclatge d'aigües grises o la implantació de sistemes de compostatge, així com sistemes que minimitzin l'impacte de l'edifici en el seu entorn, com la implementació de cobertes verdes que redueixen l'efecte illa de calor i afavoreixen la biodiversitat.

Tot i això, la valoració d'aquests aspectes pot tensar la viabilitat econòmica del projecte. Per aquest motiu es proposa establir requisits d'obligat compliment en el cas que es considerin aspectes clau. En aquest sentit, el Decret d'Ecoeficiència de Catalunya 21/2006 valora amb 4 punts complir cadascun dels punts següents (essent obligatòria una puntuació mínima de 10 punts totals tenint en compte aquest i d'altres aspectes relacionats amb l'ecoeficiència de les diferents solucions constructives del projecte):

- Utilitzar al menys un producte obtingut del reciclatge de productes (de la construcció, pneumàtics, residus d'escumes, etc).
- En cas de demolició prèvia, reutilitzar els residus petris generats en la construcció del nou edifici.

RECOMANACIÓ 21

Establir com a requisit obligatori la incorporació de certs elements que redueixin la petjada ecològica de l'edifici.

Referències

IBAVI | Es valora amb un judici de valor la previsió de substituir materials de construcció convencionals per materials de km 0, saludables i ecològics, que no suposin un increment del cost superior al 5%. I també es valora de forma automàtica el compromís de realitzar assajos dels materials de construcció ecològics i/o locals no estandarditzats per contrastar la seva validesa.

Manresa | Conjuntament amb la valoració del projecte arquitectònic es valora l'ús dels materials amb criteris d'ecoeficiència.

La Dinamo i IMHAB | No valoren aquest criteri.

5.4.3 ACCESSIBILITAT I SALUT

El projecte arquitectònic pot incorporar diferents solucions que vetllin per l'accessibilitat i la salut de les persones que l'utilitzaran. Aquests aspectes seran especialment importants en projectes destinats a col·lectius amb necessitats específiques, com persones amb diversitat funcional o gent gran.

RECOMANACIÓ 22

En el cas que el projecte es destini a col·lectius amb necessitats especials, en relació a l'accessibilitat, la salut i el confort, es recomana valorar amb un judici de valor les solucions adoptades que donin resposta a les necessitats específiques de les futures persones usuàries.

Referències

IMHAB | En la fase 2 es valora amb criteris automàtics la millora del confort acústic. I amb un judici de valor les estratègies de disseny per garantir l'ús de l'edifici i els habitatges a persones amb discapacitat i/o amb problemes de mobilitat i comunicació reduïda

IBAVI | Manresa | La Dinamo | No valoren específicament aspectes vinculats a l'accessibilitat, la salut o el confort.

5.4.4 OPTIMITZACIÓ, FLEXIBILITAT I ADAPTACIÓ DELS ESPAIS

El projecte arquitectònic pot tenir en compte l'optimització dels espais i dels sistemes constructius, amb l'objectiu d'abaratir costos de construcció i a la vegada respondre a les necessitats de les habitants de la millor manera possible.

Nombre màxim d'habitatges

Es pot valorar positivament que l'edifici prevegi el nombre màxim d'habitatges permesos per la normativa urbanística, per afavorir que es creïn el màxim nombre possible d'habitatges amb suport públic i que a la vegada aquests siguin el més assequibles possible.

Tot i això, s'ha de tenir en compte que aquest criteri pot limitar la creació d'espais destinats a altres usos com espais compartits i locals comercials o que limiti la possibilitat de tenir habitatges que donin resposta a les necessitats de famílies nombroses o unitats de convivència amb molts membres, en el cas que la densitat prevista pel planejament sigui molt elevada. Per tant, abans de proposar una mesura d'aquest tipus, caldrà una anàlisi tècnica prèvia del solar o solars que es volen cedir.

Flexibilitat i adaptació dels espais

La flexibilitat dels espais, tant pel que fa als seus usos com per la possibilitat de modificar les distribucions, serà clau per optimitzar els recursos i permetre l'adaptabilitat de l'edifici a les necessitats canviants de les persones habitants. En aquest sentit es pot valorar:

- La capacitat d'adaptació dels habitatges a les noves necessitats de les habitants, inclosa fins i tot la possibilitat d'unir o reorganitzar habitatges.
- La possibilitat de generar espais comuns flexibles i polivalents.
- La diversitat de tipologies d'habitatge que permeti adaptar-se a les necessitats diverses de les unitats de convivència.

Reducció del cost de la construcció

Un altre dels aspectes a valorar serà la incorporació de mecanismes que redueixin el cost de la construcció, com per exemple la racionalitat de l'estructura, l'estandardització o prefabricació d'alguns elements, l'ús de sistemes constructius més barats, la possibilitat que part de l'obra es desenvolupi a partir de l'autocondicionament o que es dissenyin habitatges perfectibles en un futur, entre d'altres propostes que permetin fer els habitatges més assequibles.

RECOMANACIÓ 23

Valorar automàticament si la proposta preveu generar un nombre mínim d'habitatges. Per establir el nombre mínim caldrà analitzar prèviament el planejament i les possibilitats de la parcel·la o edifici.

Valorar amb un judici de valor la flexibilitat, diversitat i adaptabilitat dels espais en relació a les característiques de les habitants, vetllant perquè es pugui donar una resposta correcte a les necessitats canviants.

Valorar les solucions adoptades per abaratir el cost de la construcció amb un judici de valor.

Referències

Manresa | El licitador que executi el major percentatge del sostre edificable obtindrà la màxima puntuació.

La Dinamo | Es valora que hi hagi més de 10 UC, amb un màxim de 12UC que és el màxim d'habitatges.

IMHAB | IBAVI | No incorporen aquest criteri.

5.4.5 TERMINIS DE LA PROMOCIÓ

Establir els terminis màxims de la promoció és un mecanisme imprescindible per garantir que els projectes que han rebut suport públic tiren endavant i en el cas que per algun motiu quedin aturats es pugui revertir el suport obtingut.

Tot i això, és important tenir en compte que pel fet de tractar-se d'autopromocions col·lectives el procés de presa de decisions és més complex i per tant els terminis també poden ser més llargs que en una promoció convencional. Alhora, hem de considerar que en general els terminis no s'allargaran sense un motiu de pes ja que les persones sòcies de la cooperativa, i futures usuàries, són les responsables de liderar el procés de promoció i a la vegada són les principals interessades de poder disposar dels habitatges com més aviat millor.

RECOMANACIÓ 24

Fixar uns terminis màxims per desenvolupar la promoció que garanteixin que el projecte no s'atura, però a la vegada prou llargs per facilitar la participació de les persones sòcies en el procés.

Valorar la reducció dels terminis es considera contraproduent, ja que fomentar l'agilització dels procés de promoció dificultarà la participació de les sòcies.

Referències

Manresa | Es valora la reducció dels terminis prevists de presentació de projectes urbanístics i arquitectònics vinculats a la promoció.

IBAVI | El propi IBAVI s'encarrega de tramitar la llicència d'obres i fixa, com a responsabilitat de la cooperativa adjudicatària, el termini per obtenir el certificat de final d'obra en un màxim de 4 anys a comptar des de la concessió de la llicència d'obres.

IMHAB | Estableix que l'entitat titular del dret de superfície disposarà de nou mesos, des de la constitució del dret de superfície, per a sol·licitar la llicència d'obres i el termini per a l'acabament de les obres i l'obtenció de la qualificació definitiva d'habitatge de protecció oficial (HPO) es fixa en un màxim de 6 anys.

La Dinamo | Estableix que l'entitat adjudicatària haurà de signar un Contracte d'acceptació de condicions quinze dies després de la resolució de la convocatòria i haver sol·licitat la llicència d'obra en un termini de 15 mesos des d'aquesta signatura.

5.4.6 MANTENIMENT DE L'EDIFICI

En aquells projectes que accedeixin al sòl a través d'un dret de superfície o d'una concessió administrativa serà clau garantir que la cooperativa s'encarrega de mantenir l'edifici en bon estat, per tal que un cop finalitzi el dret de superfície l'edifici passi a mans de la propietària del sòl en bones condicions.

Aquesta responsabilitat es pot establir com a condició obligatòria en el moment d'adjudicar el sòl, i a la vegada valorar la proposta de com es farà la conservació i el manteniment tant a nivell tècnic, com econòmic i de gestió, per afavorir aquelles entitats que tinguin una proposta més exhaustiva i viable. Complementàriament, es pot valorar l'adopció de solucions constructives perdurables i que requereixin d'un baix manteniment.

RECOMANACIÓ 25

Valorar la proposta de manteniment en funció del seu detall i viabilitat tenint en compte aspectes tècnics, de finançament i de gestió.

Valorar les solucions constructives adoptades per reduir la necessitat de manteniment.

Es recomana donar-li poc pes en el conjunt de la valoració ja que es considera que és un element poc rellevant en relació a altres aspectes del projecte cooperatiu i difícil de garantir el compliment de la proposta al llarg del temps.

Referències

IBAVI | Es valora de forma automàtica haver formalitzat un precontracte amb una entitat competent per conservar i mantenir l'edifici.

Manresa | Es valora la proposta tècnica relativa a la conservació i manteniment de l'edifici d'habitatges.

IMHAB | La Dinamo | No incorporen aquest criteri.

5.5 CORRESPONSABILITAT AMB L'ENTORN

Més enllà dels aspectes vinculats amb la sostenibilitat de l'edifici, inclosos en el punt anterior, els projectes poden incorporar aspectes de corresponsabilització amb l'entorn i que vagin més enllà del propi edifici. Aquest fet permetrà incrementar l'interès social del model, ja que augmenta el retorn social dels projectes i beneficia un major nombre de persones i no únicament les habitants.

Entre els aspectes que es poden valorar s'inclouen els següents:

- → Retorn social.
- → Suport a l'economia social i solidària.

5.5.1 RETORN SOCIAL

El retorn social del projecte, més enllà del destí dels propis habitatges a persones i col·lectius amb necessitats específiques, es pot vincular a l'entorn on se situa. A partir de compartir espais amb altres entitats o el desenvolupament d'activitats i serveis, la cooperativa pot satisfer una necessitat del propi barri o reforçar la xarxa d'entitats socials existent. Aquest fet potencia que el projecte cooperatiu s'obri a l'entorn i a la vegada potenciar l'arrelament del projecte i la generació de vincles amb les entitats del territori i el veïnat.

En alguns casos aquest tipus d'activitats o serveis poden estar vinculats a les pròpies característiques de la cooperativa, per exemple en un projecte sènior es poden oferir serveis destinats a persones grans encara que aquestes no visquin a la cooperativa.

RECOMANACIÓ 26

En el cas que es vulguin afavorir projectes que ofereixin un retorn social a l'entorn on es situen es pot:

- — Valorar a partir d'un judici de valor les accions previstes de retorn social.
- — En el cas que hi hagi alguna necessitat identificada a l'entorn on s'ubicarà la cooperativa, es pot valorar específicament que el projecte de retorn social hi doni resposta. En aquests casos es podria establir una valoració automàtica.

Referències

IBAVI | Es valora la capacitat de la proposta per fer barri i/o obrir-se a altres moviments socials.

IMHAB | Es valora la interacció social i territorial del projecte com l'obertura i/o cessió d'espais a la comunitat o a l'administració, impuls d'activitats i projectes en col·laboració amb l'administració o les entitats socials de l'entorn, implicació en la vida social i associativa del barri.

La Dinamo | Valora conjuntament el projecte cooperatiu i comunitari.

Manresa | Es valora de forma automàtica l'increment de la superfície del local que es cedirà a l'ajuntament i de l'espai públic previst en l'àmbit del PMU, així com l'increment del nombre d'habitatges protegits.

5.5.2 SUPORT A L'ECONOMIA SOCIAL I SOLIDÀRIA

Els projectes d'habitatge cooperatiu poden fomentar el mercat social i fer créixer l'economia social i solidària (ESS) a diferents nivells. Per una banda poden contractar serveis a entitats de l'ESS ja sigui en la fase de promoció, com per exemple el finançament o l'equip tècnic d'acompanyament, com durant el temps de convivència, per exemple els subministraments, assegurances o la gestoria. Però més enllà del consum també poden afavorir el naixement de noves iniciatives, ja sigui per satisfer necessitats del propi projecte, per exemple crear una cooperativa de productes agroecològics, o perquè es dona suport cedint un espai o algun altre servei. La magnitud i complexitat dels projectes d'habitatge cooperatiu també afavoreix la intercooperació entre diferents entitats per poder-hi donar resposta, s'amplien les possibilitats de col·laboració i en definitiva s'enforteix el mercat social i l'economia social i solidària, una economia al servei de les persones basada en la cooperació i el bé comú (XES).

RECOMANACIÓ 26

En el cas que es vulguin afavorir aquelles propostes que fomentin l'economia social i solidària, es poden valorar a partir d'un judici de valor les accions previstes per fomentar el mercat social i l'economia social i solidària.

Referències

IBAVI | Es valora la previsió de finançament ètic.
IMHAB | Conjuntament amb la interacció social i territorial es valoren els mecanismes d'intercooperació i de foment del mercat social.
La Dinamo | Valora conjuntament el projecte cooperatiu i comunitari.
Manresa | No es valora aquest criteri.

Els criteris que s'estableixen des de l'Administració per facilitar la creació de projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús tenen un paper clau en la definició del model a mig termini. Cal tenir en compte que, en la fase embrionària en la qual es troba el model, cada projecte que es desenvolupa actua com a referència pel conjunt del sector, influenciant els projectes que el succeiran.

Aquest aspecte és especialment rellevant en el moment de ponderar l'equilibri entre criteris que afavoreixin l'assequibilitat i l'accés de persones amb menors recursos o menys recorregut associatiu; així com aquells criteris que afavoreixin projectes especialment innovadors, que serveixin de referència per una nova manera d'habitar més sostenible, comunitària i compromesa amb l'entorn, però que a la vegada excloguin a persones sense aquest bagatge previ. Cal tenir en compte que aquesta tensió es pot atenuar amb mecanismes que vagin més allà de l'adjudicació del sòl, com el suport econòmic i tècnic, i facilitin l'accés d'un major nombre de col·lectius.

Una altra qüestió rellevant és la complexitat dels criteris que s'estableixin, tant pel que fa a la redacció de les ofertes com per la seva avaluació posterior. És clau que si s'estableixen valoracions amb un judici de valor d'aspectes innovadors, o que normalment no s'inclouen en concursos per la promoció d'habitatge, es compti amb un jurat i comitè de persones expertes amb capacitat de valorar adequadament les ofertes i tenir en compte les singularitats a potenciar del model, més enllà d'aspectes tradicionalment valorats com la solvència tècnica o la qualitat arquitectònica.

Aquesta complexitat es dona especialment a l'hora de valorar les qüestions relatives al grup motor i, en menor mesura, l'equip tècnic. El rol central del grup motor en la implementació del model cooperatiu, i la seva singularitat respecte altres models, fa que la seva avaluació sigui determinant. És per això que la càpsula proposa una valoració a partir de judicis de valor, que sigui capaç d'abordar projectes de característiques diverses. En el cas de l'equip tècnic, la valoració podrà ser majoritàriament en base a requisits obligatoris i de valoració automàtica, si bé qüestions com la metodologia proposada també haurà de donar cabuda a una diversitat de propostes.

Per altra banda, és important considerar que el sector de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús es conforma principalment per entitats vinculades a l'economia social i solidària que volen impulsar lògiques de cooperació i no de competència. Aquest fet xoca amb la competència que es genera en concursos per accedir a sòl públic donada la dificultat d'accedir a un sòl, per impulsar aquest model en creixement. En aquest sentit, és clau que els criteris establerts no afavoreixin la competència en certs aspectes que poden comprometre la viabilitat econòmica o l'assequibilitat dels habitatges, i a la vegada que facilitin l'elaboració de les propostes reduint la inversió necessària per a presentar-se.

Per últim, cal remarcar que en la redacció d'aquesta càpsula s'ha detallat un ampli espectre de criteris, que sorgeixen de la constatació que el model d'habitatge cooperatiu no és únic ni homogeni. Ans al contrari, els projectes d'habitatge cooperatiu poden tenir diferents singularitats que des de l'administració es poden potenciar, en funció de les necessitats i problemàtiques detectades, per tal que els projectes que rebin suport públic hi donin una resposta adequada.

6 QUADRE RESUM DELS CRITERIS EXPOSATS

CRITERIS EN RELACIÓ A L'ENTITAT QUE FARÀ LA PROMOCIÓ				
	Característiques del grup motor	*obligatori*	*automàtic*	*judici valor*
R1	Nombre d'unitats de convivència del grup motor	×		×
R2	Experiència de les usuàries			×
R3	Trajectòria del grup motor			×
R4	Arrelament del grup motor			×
	Característiques de l'equip tècnic	*obligatori*	*automàtic*	*judici valor*
R5	Composició de l'equip tècnic	×	×	
R6	Experiència	×	×	
R7	Metodologia proposada			×
R8	Contracte amb l'equip tècnic	×		
CRITERIS EN RELACIÓ AL PROJECTE PROPOSAT				
	Característiques de les usuàries	*obligatori*	*automàtic*	*judici valor*
R9	Destí dels habitatges a col·lectius específics	×		
R10	Incorporació de persones en situació de vulnerabilitat	×		
R11	Condicions en relació al lloc de residència o de treball	×		
	Model econòmic	*obligatori*	*automàtic*	*judici valor*
R12	Contraprestació	×	×	
R13	Viabilitat econòmica	×		×
R14	Assequibilitat	×		
R15	Previsió d'un fons social no repartible	×		
	Model de convivència	*obligatori*	*automàtic*	*judici valor*
R16	Governança			×
R17	Gestió dels espais i serveis comuns		×	×
R18	Suport mutu i cohesió			×
	Característiques de l'edifici	*obligatori*	*automàtic*	*judici valor*
R19	Qualitat arquitectònica			×
R20	Sostenibilitat i ecologia	×		
R21	Impacte ambiental de l'edifici	×		
R22	Accessibilitat i salut			×
R23	Optimització, flexibilitat i adaptació dels espais		×	×
R24	Terminis de la promoció	×		
R25	Manteniment de l'edifici			×
	Corresponsabilitat amb l'entorn	*obligatori*	*automàtic*	*judici valor*
R26	Retorn social		×	×
R27	Suport a l'economia social i solidària			×

7 CONCLUSIONS

Els criteris que s'estableixen des de l'Administració per facilitar la creació de projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús tenen un paper clau en la definició del model a mig termini. Cal tenir en compte que, en la fase embrionària en la qual es troba el model, cada projecte que es desenvolupa actua com a referència pel conjunt del sector, influenciant els projectes que el succeiran.

Aquest aspecte és especialment rellevant en el moment de ponderar l'equilibri entre criteris que afavoreixin l'assequibilitat i l'accés de persones amb menors recursos o menys recorregut associatiu; així com aquells criteris que afavoreixin projectes especialment innovadors, que serveixin de referència per una nova manera d'habitar més sostenible, comunitària i compromesa amb l'entorn, però que a la vegada excloguin a persones sense aquest bagatge previ. Cal tenir en compte que aquesta tensió es pot atenuar amb mecanismes que vagin més allà de l'adjudicació del sòl, com el suport econòmic i tècnic, i facilitin l'accés d'un major nombre de col·lectius.

Una altra qüestió rellevant és la complexitat dels criteris que s'estableixin, tant pel que fa a la redacció de les ofertes com per la seva avaluació posterior. És clau que si s'estableixen valoracions amb un judici de valor d'aspectes innovadors, o que normalment no s'inclouen en concursos per la promoció d'habitatge, es compti amb un jurat i comitè de persones expertes amb capacitat de valorar adequadament les ofertes i tenir en compte les singularitats a potenciar del model, més enllà d'aspectes tradicionalment valorats com la solvència tècnica o la qualitat arquitectònica.

Aquesta complexitat es dona especialment a l'hora de valorar les qüestions relatives al grup motor i, en menor mesura, l'equip tècnic. El rol central del grup motor en la implementació del model cooperatiu, i la seva singularitat respecte altres models, fa que la seva avaluació sigui determinant. És per això que la càpsula proposa una valoració a partir de judicis de valor, que sigui capaç d'abordar projectes de característiques diverses. En el cas de l'equip tècnic, la valoració podrà ser majoritàriament en base a requisits obligatoris i de valoració automàtica, si bé qüestions com la metodologia proposada també haurà de donar cabuda a una diversitat de propostes.
Per altra banda, és important considerar que el sector de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús es conforma principalment per entitats vinculades a l'economia social i solidària que volen impulsar lògiques de cooperació i no de competència. Aquest fet xoca amb la competència que es genera en concursos per accedir a sòl públic donada la dificultat d'accedir a un sòl, per impulsar aquest model en creixement. En aquest sentit, és clau que els criteris establerts no afavoreixin la competència en certs aspectes que poden comprometre la viabilitat econòmica o l'assequibilitat dels habitatges, i a la vegada que facilitin l'elaboració de les propostes reduint la inversió necessària per a presentar-se.

Per últim, cal remarcar que en la redacció d'aquesta càpsula s'ha detallat un ampli espectre de criteris, que sorgeixen de la constatació que el model d'habitatge cooperatiu no és únic ni homogeni. Ans al contrari, els projectes d'habitatge cooperatiu poden tenir diferents singularitats que des de l'administració es poden potenciar, en funció de les necessitats i problemàtiques detectades, per tal que els projectes que rebin suport públic hi donin una resposta adequada.

CÀPSULA 4

MECANISMES PER FACILITAR L'ADQUISICIÓ DE SÒL I PATRIMONI

1 PRESENTACIÓ CÀPSULA 140

2 DESCRIPCIÓ DELS DIFERENTS MECANISMES 141

2.1 COMPRA CONJUNTA — 141

2.1.1 DESCRIPCIÓ — 141

2.1.2 NORMATIVA D'APLICACIÓ — 142

2.1.3 DEBILITATS I FORTALESES — 142

2.2 SUPORT ECONÒMIC EN L'ACCÉS AL SÒL — 143

2.2.1 DESCRIPCIÓ — 143

2.2.2 NORMATIVA D'APLICACIÓ — 143

2.2.3 PRINCIPALS TIPUS DE SUBVENCIONS EXISTENTS — 144

2.2.4 DEBILITATS I FORTALESES — 145

2.3 ACCÉS DE LES ENTITATS AL TANTEIG I RETRACTE — 146

2.3.1 DESCRIPCIÓ — 146

2.3.2 NORMATIVA D'APLICACIÓ — 146

2.3.3 DEBILITATS I FORTALESES — 147

2.4 ACCÉS DE LES ENTITATS A L'EXPROPIACIÓ FORÇOSA — 148

2.4.1 DESCRIPCIÓ — 148

2.4.2 NORMATIVA D'APLICACIÓ — 148

2.4.3 DEBILITATS I FORTALESES — 148

2.5 FINANÇAMENT PÚBLIC — 149

2.5.1 DESCRIPCIÓ — 149

2.5.2 NORMATIVA D'APLICACIÓ — 149

2.5.3 PRINCIPALS TIPUS DE FINANÇAMENT PÚBLIC EXISTENT — 149

2.5.4 DEBILITATS I FORTALESES — 151

2.6 AVALS — 151
2.6.1 DESCRIPCIÓ — 151
2.6.2 NORMATIVA D'APLICACIÓ — 153
2.6.3 DEBILITATS I FORTALESES — 153

3 SITUACIÓ ACTUAL 154

3.1 REPTES — 154
3.1.1 REPLICABILITAT — 154
3.1.2 ESCALABILITAT — 154

4 CONCLUSIONS 155

1 PRESENTACIÓ CÀPSULA

Aquesta càpsula aborda els mecanismes que tenen a disposició les administracions públiques per facilitar l'adquisició de sòl i patrimoni privat per a la promoció d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.

El sòl representa una part important dels costos de promoció, que pot oscil·lar entre un 20% en sòls qualificats per a habitatge protegit i un 30% per a sòl lliure, arribant fins a un 50% en zones urbanes de demanda elevada. Així doncs, l'accés al sòl esdevé una de les principals dificultats per a la promoció del model d'habitatge cooperatiu i per a la seva assequibilitat posterior.

Les administracions públiques disposen de diverses eines per a facilitar l'adquisició de sòl i patrimoni per part de cooperatives d'habitatge. Aquesta càpsula aborda les següents:

- → Compra conjunta
- → Suport econòmic a la compra
- → Accés de les entitats al tanteig i retracte
- → Accés de les entitats a l'expropiació forçosa
- → Finançament públic
- → Avals

Per a cadascun d'aquests mecanismes s'inclou una descripció general, exemples de casos pràctics on s'hagin implementat (recollits també a les fitxes), la normativa d'aplicació, així com una anàlisi de les principals debilitats i fortaleses.

Finalment, la càpsula analitza la situació actual i presenta algunes recomanacions a l'apartat de conclusions.

2 DESCRIPCIÓ DELS DIFERENTS MECANISMES

2.1 COMPRA CONJUNTA

2.1.1 DESCRIPCIÓ

L'adquisició conjunta de sòl entre l'administració pública i una o diverses cooperatives per a la promoció d'habitatge es pot produir mitjançant diferents instruments jurídics, entre els quals destaquen:

- → Societats mixtes
- → Propietat compartida i propietat temporal
- → Permuta

En els dos primers casos, l'adquisició conduirà a una gestió conjunta de la propietat, mentre que en el cas de la permuta la propietat acabarà per fragmentar-se.

El finançament d'una compra conjunta prendrà formes molt diverses segons la modalitat escollida. En qualsevol dels casos, el finançament provindrà parcialment del sector públic i parcialment de les entitats cooperatives que participin en l'adquisició.

Referències

SBD Lloguer Social SA | Empresa mixta que té per objecte la promoció d'habitatges en règim de lloguer. El capital social de l'empresa se'l reparteixen la companyia immobiliària Cevasa (80%) i l'empresa municipal d'habitatges de Sabadell, Vimusa (20%).

Habitatge Metròpolis Barcelona | L'Ajuntament de Barcelona i l'Àrea Metropolitana de Barcelona han constituït una entitat que, un cop incorpori un soci privat, es transformarà en una societat d'economia mixta (50% pública, 50% privada). L'objectiu de l'entitat és la construcció d'un parc de 4.500 habitatges de lloguer assequible.*

Segons el Plec de Condicions per a la selecció d'un soci privat per transformar Habitatge Metròpolis Barcelona S.A. en una societat d'economia mixta (2019), l'aportació total del soci privat durant un període de cinc anys (4 fases) hauria d'oscil·lar aproximadament entre uns 58M€ i uns 104M€. Les administracions públiques aportaran en tots els casos sòls i capital pel mateix valor. L'ampliació de capital prevista a cada fase es farà emetent el mateix nombre d'accions entre públic i privat per tal de mantenir la paritat. El soci privat tindrà dret a rebre una remuneració màxima del 3% sobre el total dels costos de promoció (exceptuant el sòl) i del 8% sobre les rendes de lloguers percebudes (netes de morositat), Iva exclòs.

Community Land Trust | Model de promoció i gestió immobiliària, provinent dels Estats Units, on la propietat del sòl queda en mans d'una entitat governada per un consell amb representants de l'administració pública, entitats del tercer sector i la població resident, que ostenta el dret d'ús exclusiu dels habitatges mitjançant diferents règims de tinença (cessió d'ús, lloguer i/o dret de superfície). El pes de cadascun dels tres grups pot variar cas a cas, si bé el model es fonamenta en una divisió tripartida a parts iguals. Actualment hi ha diverses iniciatives que volen desenvolupar un model similar a Barcelona:

- — Conveni Marc per a la provisió d'habitatges destinats a lloguer assequible i cessió del dret d'ús (Cohabitatge): L'Ajuntament de Barcelona ha promogut un conveni marc per a la cessió de sòl públic a promotors socials, també cooperatius.
- — Proposta de compra conjunta de la Fundació La Dinamo: La Fundació La Dinamo ha proposat a l'Ajuntament de Barcelona tirar endavant un projecte de col·laboració pública-cooperativa per a l'adquisició conjunta d'un solar d'habitatge lliure per destinar-lo a habitatge de protecció pública. Es proposa que l'Ajuntament participi en un 35% de la propietat del sòl a canvi d'obtenir un 100% d'habitatge protegit.

*Habitatge Metròpolis Barcelona | http://www.amb.cat/s/web/habitatge/habitatge/hmb.html

2.1.2 NORMATIVA D'APLICACIÓ

Societats Mixtes

Les Societats Mixtes són persones jurídiques de dret privat amb un capital social en part públic i en part privat que es creen per gestionar un servei públic. D'acord amb la LCSP, es poden adjudicar directament a aquestes societats les concessions d'obres i serveis necessàries per a la gestió dels serveis públics pel que van ser creades.[1] Les característiques més importants a tenir en compte en relació amb aquestes societats són les següents:[2]

- Si volen ser receptores d'adjudicacions directes de concessions d'obres i de serveis hauran d'estar integrades majoritàriament per capital públic.
- L'elecció del soci privat s'ha de fer d'acord amb allò que estableix la LCSP per l'adjudicació de contractes amb les característiques de l'objecte pel qual es constitueix la societat. No es podran introduir modificacions a l'objecte de la societat ni en les condicions del contracte que van portar a l'elecció del soci privat.

Propietat Compartida i Propietat Temporal[3]

La propietat compartida fa referència a cadascuna de les formes d'accés a l'habitatge protegit intermèdies entre el lloguer i la propietat que impliquen la transmissió a un dels dos titulars, anomenat propietari material, d'una quota del domini, la possessió, l'ús i el gaudi exclusiu del bé, així com el dret d'adquirir, de manera gradual, la quota restant de l'altre titular, anomenat propietari formal. Les administracions públiques poden participar en l'adquisició de propietats compartides, entre les quals consten els béns immobles (art. 71 LDH).

La propietat temporal reconeix a una persona el domini d'un bé durant un termini determinat, després del qual el domini del bé revertirà en el propietari inicial.

Permuta[4]

En l'àmbit de l'habitatge, la permuta és el contracte que estableix el repartiment de drets de propietat i altres drets patrimonials entre les parts que participen del procés de promoció.

Si la permuta fa referència a béns patrimonials del sector públic, s'haurà de justificar la seva conveniència (art. 210 TRLMLC). L'alienació onerosa de béns dels Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge (PPSH) es pot adjudicar directament a la propietat de terrenys afectats pel planejament urbanístic a sistemes urbanístics públics o de béns que es vulguin incorporar al PPSH, per a obtenir-los mitjançant una permuta (art. 168.2 a TRLUC).

2.1.3 DEBILITATS I FORTALESES

Debilitats

- En aquests moments no hi ha cap experiència de compra conjunta entre l'administració pública i una cooperativa per a la promoció d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a Catalunya.
- L'establiment de societats mixtes o qualsevol forma de col·laboració entre l'administració pública i una entitat privada pot repercutir en una millora de la posició relativa de l'entitat beneficiada respecte de les altres, per exemple pel que fa a currículum o experiència de cara a futurs processos competitius.
- Lentitud dels processos administratius i de gestió.
- Aquests models de col·laboració pública-privada només estan a l'abast de cooperatives paraigües o que agrupen diferents promocions, no de grups d'usuàries organitzades per generar el seu propi habitatge.
- Els compromisos assumits amb l'Administració Pública poden suposar una pèrdua d'autonomia per part de la cooperativa.

1 Tradicionalment la legislació les ha tractades com una forma de gestió indirecta de serveis públics (art. 275 i 277 DL 3/2011; art. 85.2.b LBRL). Malgrat això, arran de l'aprovació de la LCSP per la que es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, desapareix la figura de contracte de gestió de serveis públics i la substitueix la figura de la concessió de serveis, que s'afegeix a la categoria de concessions al costat de la concessió d'obra que ja contemplava el DL 3/2011 (art. 7 i 8).

2 Condicions recollides a la LCSP.

3 Regulades als articles 556 i ss i 547 i ss del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya.

4 Regulada a l'article 621-56 del llibre Sisè del Codi Civil Català

Fortaleses

- L'agregació dels recursos financers i tècnics públics i privats poden augmentar la capacitat de producció d'habitatge i reduir costos i temps de promoció, tot contribuint a la consolidació del sector.
- La participació de l'administració pública en una compra conjunta pot facilitar l'accés a finançament gràcies a la garantia pública (explícita o implícita) de l'operació.
- Més agilitat en els processos administratius degut a la coordinació entre cooperativa i administració pública.

2.2 SUPORT ECONÒMIC EN L'ACCÉS AL SÒL

2.2.1 DESCRIPCIÓ

Per suport econòmic a la compra s'entén l'aportació de recursos econòmics públics en forma de subvenció per a l'adquisició de sòl o patrimoni per part d'un privat amb l'objectiu de promoure habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Complementàriament a aquest suport, els ajuntaments podran impulsar altres mecanismes que facilitin la compra com exempcions fiscals (IBI, ICIO) o subvencions a la millora d'edificis i habitatges, entre d'altres.

Referències

Sostre Cívic – Calonge | La Cooperativa Sostre Cívic té previst adquirir un edifici de 14 habitatges al municipi de Calonge que consta al Registre d'Habitatges Buits de la Generalitat de Catalunya. La compra es finançarà parcialment amb una subvenció de l'Ajuntament de 300.000€.

Sostre Cívic – Palafrugell | La Cooperativa Sostre Cívic ha adquirit un edifici de 6 habitatges fruit de l'accés de l'entitat al dret de tanteig (DL 1/2015) al municipi de Palafrugell. La compra ha estat finançada parcialment amb una subvenció de l'Ajuntament de 40.000€.

Concurs Dret de Superfície per HPO de lloguer a Barcelona | L'Ajuntament de Barcelona va incorporar una subvenció per un import màxim de 250€/m2st útil per habitatge a la licitació de sòl públic per a la promoció, construcció i gestió d'HPO en règim de lloguer o qualsevol altre règim de cessió, que s'atorgava de forma directa a l'adjudicatari de la licitació (2017). Aquest exemple només afectaria la promoció i no l'adquisició del sòl, si bé és d'interès per la seva potencial implementació en l'àmbit cooperatiu.

Programa Cohabita IBAVI | L'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) assumeix el cost i la tramitació del projecte arquitectònic executiu i la seva modificació, la corresponent llicència d'obres i l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres per als projectes adjudicataris del concurs públic per a la cessió en dret de superfície de sòls públics per a la promoció, construcció i gestió d'habitatge protegit per part de cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús.

2.2.2 NORMATIVA D'APLICACIÓ

A nivell Estatal, la llei general de subvencions (LGS) defineix el concepte de subvenció com a "qualsevol disposició dinerària realitzada a favor de persones públiques o privades". Poden oferir aquestes subvencions l'Administració General de l'Estat, les Comunitats Autònomes i les Administracions Locals, que han de complir una sèrie de requisits:

- No pot haver-hi contraprestació directa de les persones o entitats beneficiàries.
- Ha d'estar subjecta al compliment d'un determinat objectiu, l'execució d'un projecte, la realització d'una activitat, l'adopció d'un comportament singular, ja efectuats o per efectuar, o la concurrència d'una situació. La persona o entitat beneficiària ha de complir les obligacions materials i formals que s'hagin establert.
- Ha de tenir per objecte el foment d'una activitat d'utilitat pública o interès social o de promoció d'una finalitat pública.
- Els ens locals poden atorgar subvencions i ajuts a ens, organismes o particulars que realitzin activitats que supleixen o complementen els serveis atribuïts a la competència local o siguin d'interès local.

Les subvencions es poden adjudicar a través de dos mecanismes:

- **Concurrència competitiva.** És el procediment ordinari de concessió de subvencions i es realitza mitjançant la comparació de les sol·licituds presentades, a fi d'establir un ordre de preferència entre aquestes d'acord amb els criteris de valoració prèviament fixats en les bases reguladores i en la convocatòria.

- **Adjudicació directa.** La concessió de subvencions podrà ser de manera directa si aquestes:
  - Estan previstes nominativament als pressupostos generals de l'ens que les atorga
  - El seu atorgament o la seva quantia ve imposat per l'Administració mitjançant una norma de rang legal
  - Amb caràcter excepcional, les altres subvencions en les quals s'acreditin raons d'interès públic, social, econòmic o humanitari, o altres de degudament justificades que dificultin la convocatòria pública.

Les subvencions per adjudicació directa es canalitzaran habitualment a través de **convenis**, si bé aquests també poden ser fruit d'un procés competitiu. Les principals característiques dels convenis són les següents (art. 16 LGS):

- Han de regular les condicions i les obligacions assumides per l'entitat col·laboradora.
- No poden tenir un termini de vigència superior a quatre anys, malgrat que es pot preveure la seva pròrroga fins als sis anys.
- Han de contenir, com a mínim, a) la definició de l'objecte de la col·laboració i de l'entitat col·laboradora, b) la normativa reguladora, c) el termini de durada del conveni, d) mesures de garantia, e) requisits que ha de complir l'entitat col·laboradora, entre d'altres.

La normativa municipal (ordenances generals de subvencions, reglament orgànic, bases d'execució del pressupost, reglaments, circulars i instruccions), així com els principis reconeguts al codi de conducta municipal (art. 55.3 L 19/2014), seran els instruments que dictaran el mecanisme de tramitació de les subvencions. [5]

5 També incideixen en les subvencions la LBRL (articles 25 i 72), i el RDL 2/2004. A Catalunya també son d'aplicació el TRLMLC (art. 239-241); la L 19/2014 (art. 15); i D 179/1995 (articles 118-129), que detalla que els ens locals (art. 122.1).

2.2.3 PRINCIPALS TIPUS DE SUBVENCIONS EXISTENTS

Els principals tipus de subvencions que existeixen actualment a nivell estatal, català i local són les següents.

A nivell estatal

El Pla Estatal d'habitatge 2018-2021 preveu, en el seu capítol V, la creació d'un Programa de foment del parc d'habitatge de lloguer.

Aquest programa es destina tant a habitatges de titularitat pública com privada que es destinin al lloguer durant un temps mínim de 25 anys. S'hi podran acollir en les casuístiques següents:

- Noves promocions d'habitatge o projectes de rehabilitació
- Habitatges o promocions d'habitatge amb les obres aturades i que reprenguin l'obra fins a la seva finalització
- Habitatges adquirits per les Administracions Públiques o organitzacions i institucions del tercer sector o que seran objecte de cessió a aquestes
- Les persones beneficiàries d'aquestes ajudes poden ser:
- Administracions públiques, organismes públics i altres entitats de dret públic i privat, així com les empreses públiques i privades i societats mercantils participades majoritàriament per les administracions públiques.
- Fundacions, empreses de l'economia social, associacions, cooperatives d'habitatges

La quantitat de les ajudes dependrà del tipus d'actuació que es realitzi i es divideix en tres tipus de subvencions:

- Per a la promoció, rehabilitació i finalització d'habitatges es concedeix una ajuda directa de màxim 300€/m2 de superfície útil dels habitatges i màxim el 40% de la inversió total de l'actuació. Límit pressupostari de 31.500 € per habitatge. En aquest cas, el preu màxim de lloguer haurà de ser de 7 €/m2 de superfície útil. Ingressos persones llogateres: 4,5 IPREM.
- Per a la promoció, rehabilitació i finalització d'habitatges es concedeix una ajuda directa de màxim 350€/m2 de superfície útil dels ha-

bitatges i màxim el 50% del total de la inversió de l'actuació. Límit pressupostari de 36.750 € per habitatge. En aquest cas, el preu màxim de lloguer haurà de ser 5,5€/m2 de superfície útil. Ingressos persones llogateres: 3 IPREM.

- En cas d'adquirents o cessionaris d'habitatges per destinar-los a lloguer, es podrà obtenir una ajuda directa de màxim 250€/m2 i màxim el 40% del cost d'adquisició o cessió (impostos, taxes i tributs no inclosos). Límit pressupostari de 26.250 € per habitatge. En aquest cas, el preu màxim de lloguer haurà de ser 5,5€/m2 de superfície útil. Ingressos persones llogateres: 3 IPREM.

Els ajuts a la promoció i rehabilitació són compatibles amb qualsevol altra subvenció concedida per altres administracions amb el mateix objecte o similar.

A nivell català

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) inclou l'adquisició de sòl en les subvencions dels programes de foment del parc d'habitatges de lloguer o cessió[6] però l'exclou de les bonificacions dels interessos d'operacions de préstec per al finançament de promocions d'habitatge de protecció oficial i allotjaments dotacionals destinats a lloguer en règim general.[7]

L'AHC gestiona els fonts provinents del Pla Estatal detallats prèviament. També gestiona subvencions addicionals de la Generalitat per a l'adquisició de sòl i patrimoni per a destinar-lo a promocions d'habitatge protegit.

Diputació de Barcelona

Inclou al seu catàleg de serveis subvencions per a l'adquisició d'habitatges en exercici del dret de tanteig i retracte a preu per sota de mercat (80% del mòdul d'HPO de règim especial).

6 RESOLUCIÓ TES/1162/2020, de 28 de maig, —7 Pressupost protegible: "El pressupost protegible, a efectes del càlcul de la subvenció, està constituït per totes les despeses inherents a la promoció, excepte impostos, taxes i tributs. S'inclou el cost del sòl, de l'edificació, despeses generals, informes preceptius, el benefici industrial i qualsevol altra despesa necessària, sempre que tots s'acreditin degudament."

7 RESOLUCIÓ TES/992/2020, de 30 d'abril, i RESOLUCIÓ TES/1288/2020, de 8 de juny,

A nivell local

Subvencions a través de concurrència competitiva

Alguns ajuntaments ofereixen subvencions a la promoció establint l'import a partir d'un mòdul €/m2st d'habitatge.

Subvencions via conveni

Les subvencions també poden ser per un import concret i adjudicades directament o via conveni. El conveni detallarà la conveniència i l'interès públic de l'operació, i les condicions d'atorgament de la subvenció directa.

2.2.4 DEBILITATS I FORTALESES

Debilitats

- L'assignació de subvencions de forma directa queda en gran part subjecta a criteri polític, el que pot suposar un risc per a la continuïtat dels acords abans de que aquests es concretin en el cas que es produeixi un canvi polític durant el procés.
- L'accés a subvencions per concurrència competitiva genera incertesa per al grup motor o entitat beneficiària, tant abans com durant la convocatòria, ja que no sabrà del cert si pot disposar d'aquests recursos fins a una fase relativament avançada del procés de desenvolupament del projecte.
- Les subvencions poden venir condicionades a la reserva d'una part dels habitatges per a un perfil d'usuàries concret que no tingui vinculació prèvia amb el grup promotor; o a altres contrapartides per a l'interès general que no es corresponguin amb la voluntat de la cooperativa.

Fortaleses

- L'aportació de les administracions públiques és a fons perdut, el que contribueix substancialment a la viabilitat econòmica del projecte.
- El vincle que s'estableix amb l'administració pública pot donar peu a una relació fluïda per a la tramitació de permisos i altres gestions administratives, així com per facilitar altres mecanismes de finançament complementari.

2.3 ACCÉS DE LES ENTITATS AL TANTEIG I RETRACTE

2.3.1 DESCRIPCIÓ

El dret de tanteig i retracte fa referència al dret d'adquirir una cosa amb preferència a altres persones (tanteig) i pel mateix preu i condicions que aquestes sobre una cosa ja venuda (retracte). Aquest dret el poden ostentar persones físiques o jurídiques, i pot tenir un origen contractual o legal.

Una cooperativa d'habitatge, en el cas que hagi estat declarada promotora social, pot ser beneficiària d'aquest dret, que podran exercir les administracions públiques en diferents escenaris.

Per impulsar l'adquisició d'habitatges per part de cooperatives a través del dret de tanteig i retracte, l'administració pot:

- Impulsar l'adquisició d'habitatge amb protecció oficial.
- Impulsar l'adquisició d'habitatges que prèviament hagin estat adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària.
- Declarar una àrea de tanteig i retracta al seu municipi.

Referències

Sostre Cívic – Martorell | La Cooperativa Sostre Cívic ha adquirit un edifici de 14 habitatges al municipi de Martorell fruit de l'accés de l'entitat al dret de tanteig (DL 1/2015).

Sostre Cívic – Palafrugell | La Cooperativa Sostre Cívic ha adquirit un edifici de 6 habitatges al municipi de Palafrugell fruit de l'accés de l'entitat al dret de tanteig (DL 1/2015). La compra ha estat finançada parcialment amb un préstec de l'ICF.

Delimitació de la ciutat de Barcelona com a àrea de tanteig i retracte | En el cas del municipi de Barcelona, la delimitació es va introduir mitjançant una modificació del Pla General Metropolità, per la que queden sotmeses a l'exercici d'aquests drets en tot el terme municipal de Barcelona les transmissions de tots els edificis plurifamiliars sencers utilitzats principalment com a habitatge, els terrenys sense edificar, els terrenys amb edificacions ruïnoses o totalment desocupades, així com els habitatges buits sotmesos a l'impost sobre habitatges buits.*

2.3.2 NORMATIVA D'APLICACIÓ

Habitatges amb Protecció Oficial

L'Administració de la Generalitat té reconegut el dret de tanteig i retracte sobre els habitatges qualificats com a protegits, així com sobre les transmissions oneroses que afectin:[8]

- Els sòls de titularitat privada reservats a l'ús d'habitatge de protecció pública pel planejament urbanístic.
- Els habitatges arrendats quan, d'acord amb la legislació sobre arrendaments urbans, es transmetin conjuntament amb la resta d'habitatges o locals que formin part del mateix immoble.[9]

La Generalitat exerceix els drets d'adquisició en benefici propi, del municipi, de promotors socials, d'entitats sense ànim de lucre o de l'Institut Català del Sòl.

Els béns adquirits mitjançant l'exercici dels drets de tanteig i retracte s'integren automàticament en el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge corresponent (D 305/2006, art. 228).

* Edicte de 14 de desembre de 2018, sobre un acord de la Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona. Modificació del Pla general metropolità per a la declaració d'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d'edificació, al terme municipal de Barcelona.

8 Art. 87 i ss. LDH i art. 173-174 TRLUC. L'Ajuntament de Barcelona té també els drets de tanteig i retracte de l'article 173.1 respecte dels béns situats al municipi de Barcelona (Disposició Addicional Setzena, DL 1/2010)

9 Modificat pel DL 17/2019 per deixar d'excloure "les transmissions entre les societats d'un mateix grup empresarial que tinguin el mateix objecte social o exerceixin una activitat immobiliària similar."

Habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària

En virtut del DL 1/2015, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, l'Administració de la Generalitat pot exercir un dret de tanteig i retracte sobre els habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària que hagin estat adquirits després de l'entrada en vigor de la LDH. Aquest dret afecta la primera i posteriors transmissions dels habitatges.

El termini per formalitzar l'adquisició dels habitatges és de tres mesos a comptar de la notificació al titular transmissor de la resolució d'exercici del dret de tanteig o del retracte.

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) podrà exercir aquest dret, entre d'altres, en benefici d'entitats sense ànim de lucre que tinguin la consideració de promotor social. En línia amb aquesta possibilitat, el Phabitatge preveu acords anuals entre l'AHC i les entitats gestores de la Xarxa d'habitatges d'inserció, integrada per entitats sense ànim de lucre que gestionen habitatges destinats a persones amb risc d'exclusió, per establir els objectius d'habitatges a incloure en el sistema i els diferents ajuts per a cada entitat (art. 23 i 25).

Declaració d'Àrees de Tanteig i Retracte

Els municipis, per voluntat pròpia o a proposta del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge, poden delimitar àrees en què es puguin exercir els drets de tanteig i retracte a favor de l'Administració Pública sobre edificis plurifamiliars sencers i/o sobre habitatges concrets (art. 15 LDH). La delimitació d'àrees de tanteig i retracte és de gestió directa per part dels Ajuntaments, per mitjà de planejament urbanístic, programes d'actuació urbanística municipal (art. 60.9 TRLUC) o plans locals d'habitatge (art. 15.3 LDH).

L'Administració pública pot exercir el dret de tanteig i retracte per compte propi, a favor de promotors socials o a favor d'altres entitats sense ànim de lucre (art. 15.5 LDH). Si exerceix el dret de tanteig a favor de tercers, l'Administració pot fixar unes condicions respecte a l'ús i la dedicació de l'immoble que assegurin que la seva destinació estigui vinculada a les polítiques socials d'habitatge del municipi.

2.3.3 DEBILITATS I FORTALESES

Debilitats

- Alguns dels habitatges dels edificis susceptibles de ser adquirits per exercici del dret de tanteig i retracte és possible que ja es trobin habitats i, per tant, la seva compra no repercutiria en un augment de l'oferta d'habitatge i podria dificultar-ne la gestió posterior per part de la cooperativa.
- Els habitatges en relació amb els quals es vulgui exercir el dret de tanteig i retracte poden estar concentrats en determinades zones i respondre a determinades tipologies i estat de conservació.[10] Per tant, en el cas que es pugui fer un ús important d'aquest recurs, caldrà avaluar-ne la seva distribució en el conjunt del municipi.
- Actualment el finançament de la compra per exercici del dret de tanteig és força dependent de les línies de préstec ofertes per l'ICF que, entre d'altres, requereixen l'adquisició de l'habitatge en règim de propietat temporal amb l'AHC, de manera que als 75 anys els habitatges passaran a ser propietat de l'AHC.

Fortaleses

- L'ICF ofereix unes condicions de finançament atractives que inclouen, entre d'altres, el finançament de la rehabilitació.
- En cas de finançar la compra amb un préstec ICF i no poder retornar-lo, l'AHC es farà càrrec dels habitatges, garantint-ne així el destí per a polítiques d'habitatge social.
- Permet la mobilització de parc vacant.
- Permet intervenir en processos especulatius i garantir la funció social de l'habitatge.
- Permet a les Administracions disposar d'informació en temps real sobre les transaccions que es produeixen al municipi. Aquest coneixement pot permetre generar oportunitats per ampliar el parc d'habitatge social i desincentivar pràctiques abusives.

10 DL 1/2015 Art. 2.(f) Es prioritzarà l'exercici del dret de tanteig i retracte sobre els habitatges en bon estat de conservació, situats en barris subjectes a una especial degradació social i que tinguin un preu inferior al del mercat

2.4 ACCÉS DE LES ENTITATS A L'EXPROPIACIÓ FORÇOSA

2.4.1 DESCRIPCIÓ

L'expropiació forçosa consisteix en l'extinció del dret de propietat sobre un bé i la seva despossessió per part de l'administració pública. El procediment ha d'oferir unes garanties a la propietat, entre les quals la justa indemnització. L'expropiació pot ser en benefici de l'administració pública o d'una persona física o jurídica delegada, sempre per motius d'utilitat pública o d'interès social.

En l'àmbit de les polítiques d'habitatge, es contempla l'expropiació forçosa per causa d'interès social amb l'objectiu de dotar les administracions públiques d'un parc d'habitatges assequibles i socials de lloguer per atendre les necessitats d'habitatge de les persones que es troben en situació d'exclusió residencial o que estan en risc de trobar-s'hi. L'expropiació es pot donar tant en casos en que hi hagi un incompliment de la funció social de la propietat per manca d'ús de l'habitatge, com per incompliment del deure de conservació i rehabilitació.

Les cooperatives d'habitatge considerades com a promotores socials poden ser beneficiaries d'aquest dret, que podran exercir els municipis i el departament competent en matèria d'habitatge.

2.4.2 NORMATIVA D'APLICACIÓ

L'expropiació forçosa pot ser aplicada amb diferents finalitats:

→ **Garantir el compliment de la funció social de la propietat**

El DL 17/19 preveu 'expropiació forçosa del domini per incompliment de la funció social de la propietat en els casos següents (art. 6.3): [11]

- Quan els immobles estiguin situats en els àmbits de demanda forta i acreditada (art. 12.5 LDH), o en els municipis que el Govern declari per decret atenent les necessitats d'habitatge i el parc d'habitatges disponibles.
- Quan els habitatges estiguin inscrits en el Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant, o siguin susceptibles d'estar-hi inscrits, o pertanyin a persones jurídiques que els hagin adquirit d'un titular d'habitatges inscrits en el Registre.

La LDH preveu l'expropiació forçosa per incompliment de la funció social de la propietat en casos d'utilització anòmala dels habitatges i d'incompliment del deure de conservació i rehabilitació. Prèviament a l'expropiació, caldrà contemplar mesures de foment (art. 40 a 42).

→ **Incrementar el PPSH** en el marc d'àrees delimitades per a aquesta finalitat (TRLUC). El projecte de delimitació haurà d'especificar, entre d'altres, el sistema d'adquisició mitjançant expropiació forçosa i la relació de béns i drets afectats, el termini màxim del qual no podrà ser superior a sis anys (art. 172).

També és d'aplicació la Llei de 16 de desembre de 1954 sobre expropiació forçosa.

2.4.3 DEBILITATS I FORTALESES

Debilitats

→ Els habitatges susceptibles de ser expropiats poden estar concentrats en determinades zones i respondre a determinades tipologies i estat de conservació. Per tant, en el cas que es pugui fer un ús important d'aquest recurs caldrà avaluar-ne la seva distribució en el conjunt del municipi.

→ El procés administratiu per justificar l'incompliment de la funció social de la propietat és llarg i costós.

11 El DL 17/19 introdueix una sèrie de modificacions a la L 14/2016, entre els quals la possibilitat que l'expropiació forçosa afecti al domini i no només a l'ús.

→ El finançament provinent de les línies de préstec ofertes per l'ICF requereixen l'adquisició de l'habitatge en règim de propietat temporal amb l'AHC.

Fortaleses

→ Permet la mobilització de parc vacant.
→ Permet intervenir en processos especulatius i garantir la funció social de l'habitatge.
→ Permet accedir a habitatges que no compleixen el deure de conservació i rehabilitació i per tant, adquirir habitatges a un preu inferior al de mercat, alhora que es milloren les condicions urbanes de l'entorn.

2.5 FINANÇAMENT PÚBLIC

2.5.1 DESCRIPCIÓ

El finançament públic és aquell finançament on els mitjans econòmics provenen d'una institució o organisme públic, incloses entitats públiques empresarials amb forma d'entitats de crèdit o bancs públics com l'Institut Català de Finances (ICF).

Referències

L'Ajuntament de Mataró ha adquirit 21 habitatges que es dedicaven primer a mesa d'emergències i a partir d'ara a un contingent específic de persones amb baixos ingressos amb finançament de la Caixa de Crèdit de la Diputació de Barcelona.

L'Ajuntament de Manresa va posar en marxa un programa de microcrèdits per fomentar l'arranjament d'habitatges buits al centre històric. Si bé aquest programa fa referència a la rehabilitació i no a l'adquisició de sòl o patrimoni, es podrien establir programes similars orientats a l'adquisició.

L'Institut Català de Finances (ICF) compta amb diferents línies de crèdit per a la promoció, rehabilitació i adquisició de sòl i habitatges. Ha permès el finançament de diferents operacions vinculades a cooperatives d'habitatges (Palafrugell, Martorell, Calonge).

L'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB) té línies de finançament obertes amb el BEI (125M€) i el CEB (59M€) per finançar parcialment la construcció de més de 2.200 habitatges de lloguer públic a Barcelona.

El Conveni Marc entre l'Ajuntament de Barcelona i entitats socials ofereix una subvenció retornable del 7% del cost total de la promoció, a retornar en 36 mensualitats a partir del tercer any següent a la finalització de l'amortització del préstec hipotecari.

Programa Habitatcoop és un programa de subvencions públiques de la Direcció General d'Economia Social, Tercer Sector i Cooperatives, amb la col·laboració de la Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Barcelona, destinat a capitalitzar les cooperatives per tal de millorar l'accés al finançament.

2.5.2 NORMATIVA D'APLICACIÓ

La LDH estableix que el Govern pot establir una línia de finançament específica que concreti la inversió de la Generalitat per fer efectives les mesures i els requeriments amb càrrega econòmica que determini el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge (art. 12.10). Per la seva banda, els plans d'habitatge hauran d'establir, entre d'altres qüestions, el finançament, les garanties i els ajuts públics a càrrec de la Generalitat i la gestió dels ajuts estatals per portar a terme les actuacions que s'hi preveuen (art. 67).

Per fer possible aquest finançament, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) i l'Institut Català de Finances (ICF) han ampliat recentment els supòsits per accedir a la línia de préstecs bonificats per a la l'adquisició d'habitatges en exercici del dret de tanteig i retracte previst al DL 1/2015, incorporant l'adquisició d'habitatges mitjançant operacions de compravenda que es duguin a terme en qualsevol municipi de Catalunya (Addenda a l'Acord Marc, 2019).

2.5.3 PRINCIPALS TIPUS DE FINANÇAMENT PÚBLIC EXISTENT

El finançament públic d'operacions vinculades amb l'adquisició de sòl i habitatges i la rehabilitació es pot donar a través de diferents vies:

→ Préstecs
→ Subvencions reintegrables o microcrèdits
→ Capitalització de les cooperatives

Préstecs

Institut Català de Finances (ICF)

Ofereix préstecs a ajuntaments i entitats socials (entre les quals es poden incloure les cooperatives d'habitatges en cessió d'ús) per finançar la compra d'habitatges destinats al lloguer social o cessió d'ús (requalificats com a HPO) adquirits mitjançant contractes de compravenda. Aquesta línia de finançament és fruit d'un conveni entre l'ICF i l'AHC. Les principals característiques són les següents:

- Compten amb una bonificació del cost financer per part de l'AHC equivalent al 2% de tipus d'interès.[12]
- Tenen una durada de 25 anys, a un tipus d'interès fix del 3,25%, i estan vinculats a la tinença de l'habitatge en règim de propietat temporal segons la L 19/2015. L'import és a partir de 25.000€ i fins a un màxim de 10 milions d'euros per titular i 90.000€ per habitatge. L'ICF finança el 100% de l'import a pagar per la compra de l'habitatge i les obres de rehabilitació.
- Aquesta línia està dotada amb una aportació inicial de 75 M€ destinats a préstecs bonificats i 35 M€ destinats a entitats subjectes a prudència financera.

El conveni de promoció d'HPO entre l'ICF i l'AHC està essent revisat des del sector de l'habitatge cooperatiu i l'administració pública per tal que en la propera convocatòria del 2021 inclogui:

- Actualització del preu dels habitatges HPO, no actualitzats des de l'any 2009, el que permetria revisar el topall dels préstecs.
- Allargar el termini total d'aquests préstecs fins a 28 anys, inclòs el període de carència de l'etapa de construcció dels habitatges (25 anys d'amortització + 3 anys de carència).
- Adopció del sistema d'amortització francès. En l'actualitat s'està aplicant un sistema d'amortització alemany amb un import d'amortització de capital constant en tot el període del préstec.

  Aquest sistema provoca que les quotes mensuals (que incorporen capital + interessos) siguin decreixents, amb unes quotes inicials molt més elevades que van decreixent durant tot el període. Justament aquests tipus d'operacions tenen més tensions de tresoreria al inici tenint en compte l'esforç inicial en aportació de capital social per a la construcció de les obres per part dels socis.

Una peculiaritat d'aquesta línia de finançament és que contempla una adquisició en règim de propietat temporal amb l'AHC constituït a 75 anys, transcorreguts els quals l'habitatge passa a l'AHC (art. 547 CCC). Durant aquest període el propietari temporal (en aquest cas la cooperativa) té totes les facultats del dret de propietat, sense més limitacions que les que estableix el termini de la propietat temporal i les obligacions de destí dels habitatges establertes a l'Acord AHC.

Les adquisicions per expropiació d'edificis d'habitatges inacabats per incompliment de la funció social també poden accedir a aquests préstecs bonificats.

Caixa de Crèdit de la Diputació de Barcelona

La Caixa de Crèdit de la Diputació de Barcelona ofereix crèdits als ajuntaments de la demarcació de Barcelona per adquirir, entre d'altres, béns immobles per compravenda o expropiació fins a un valor de 200.000€ per ajuntament i any,[13] a un tipus d'interès del 0%, i un màxim de deu anys més un de carència.

Instituto de Crédito Oficial (ICO)

El 2019 va obrir una línia de finançament per a habitatge de protecció oficial que pot cobrir fins a un 50% del valor de la promoció, dirigida a projectes a partir dels 12 milions d'euros. Algunes administracions locals i entitats cooperatives estan en converses amb l'ICO per establir línies de finançament adaptades a les necessitats del sector.

12 RESOLUCIÓ TES/992/2020, de 30 d'abril, i RESOLUCIÓ TES/1288/2020, de 8 de juny,.

13 Tret dels municipis inferiors a 1.000 habitants, per als quals no regeix aquest límit.

Banc Europeu d'Inversions (BEI) i el Banc de Desenvolupament del Consell d'Europa (CEB)

Aquestes entitats d'abast europeu també financen projectes d'habitatge social, si bé el volum d'inversió ha de ser molt elevat, i se situa en les desenes de milions d'euros, de manera que només grans ajuntament o entitats supralocals hi poden accedir.

Préstecs bancaris

En un primer moment, han sigut la banca ètica i la banca pública qui han apostat pel model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Respecte al finançament de la primera licitació de l'Ajuntament de Barcelona de l'any 2017, es van finançar 2 projectes amb ICF (Llar Jove i La Xarxaire) i dos projectes amb Fiare Banca Etica (La Balma i Roquetes). També hi ha l'experiència del finançament de Coop57 amb la promoció de La Borda i Princesa 49, o l'experiència de cofinançament del projecte Entrepatios, cooperativa d'habitatge en cessió d'ús a Madrid, entre Fiare Banca Etica i Triodos Bank.

Paral·lelament, representants del sector cooperatiu estan dialogant amb entitats públiques i privades per oferir préstecs sindicats.

Subvencions reintegrables o microcrèdits

Els ajuntaments poden crear subvencions reintegrables o microcrèdits a interès reduït per afavorir l'adquisició de sòl per a la promoció d'habitatge cooperatiu, així com per afavorir altres fases del procés de promoció.

Capitalització de les cooperatives

Una altra via de suport financer és la capitalització dels fons propis de les cooperatives amb l'objectiu d'enfortir-ne el balanç i facilitar-los així l'accés a préstecs en millors condicions.

2.5.4 DEBILITATS I FORTALESES

Debilitats

- El finançament públic acostuma a anar orientat a determinades tipologies d'habitatge i estat de conservació.
- El finançament públic pot anar condicionat a un ús específic dels habitatges o a altres contrapartides per a l'interès general que no es corresponguin amb la voluntat de la cooperativa.
- El finançament s'ofereix a partir d'un volum mínim d'inversió que pot limitar la capacitat d'accés de projectes de petita dimensió o amb una capacitat d'aportació de capital propi limitada.
- El finançament provinent de les línies de préstec ofertes per l'ICF requereixen l'adquisició de l'habitatge en règim de propietat temporal amb l'AHC.

Fortaleses

- La voluntat de finançar la promoció, rehabilitació i adquisició de sòl i habitatge és cada vegada més elevada per part dels finançadors públics, de manera que s'estan generant nous productes que alhora estan fent possible que s'hi acullin habitatges en cessió d'ús.
- L'ICF ofereix unes condicions de finançament atractives, que inclouen, per exemple, el cost de rehabilitació.

2.6 AVALS

2.6.1 DESCRIPCIÓ

S'entén per un aval la declaració per la qual una persona física o jurídica respon de la solvència econòmica d'una altra. Així, l'aval consisteix en un tipus de garantia mitjançant la qual un tercer es compromet a fer front al deute si la persona o entitat avalada no compleix amb el pagament acordat.

L'aval pot adoptar diferents formes:

- Compromís de subrogar-se en les obligacions derivades del préstec en cas d'impagament.
- Creació d'un fons econòmic de garantia.
- Creació d'una Societat de Garantia Recíproca (SGR): entitats sense ànim de lucre que faciliten l'accés a crèdit a millors condicions gràcies a la participació conjunta de diverses entitats, amb participació o no d'administracions públiques, per la prestació del servei d'aval entre elles.

El tipus d'interès ve condicionat per la solvència financera de la cooperativa prestatària així com la solvència financera de l'entitat que l'avala. Els avals redueixen els riscos d'impagament del préstec per a l'entitat financera, el que pot repercutir en una reducció dels tipus d'interès.

El sistema de garanties de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús és un dels reptes a resoldre en l'accés al finançament, doncs és clau en el creixement i consolidació del model. Fins ara han estat la banca ètica i la banca pública les que han impulsat el model en la fase inicial, però aquests actors tenen una capacitat limitada en la seva concentració de risc en el sector, tenint en compte els imports elevats de finançament. Així doncs, el model no pot créixer exclusivament amb el suport d'aquests bancs, i per tant es fa necessària la concurrència de noves entitats.

En aquest sentit, la interlocució amb altres entitats financeres, tant la banca més propera al sector com és la banca cooperativa, com pot ser Caixa d'Enginyers, Cajamar o Laboral Kutxa (entitats de Financoop), així com la banca convencional, constaten que és clau la diversificació del risc, i per tant l'entrada de nous actors que puguin prestar aval financer i garantia als projectes de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús davant les entitats financeres.

No obstant, cal tenir en compte que arran de la crisis econòmica de l'any 2008 el sector de la promoció immobiliària ha quedat exclòs de les polítiques de crèdit de moltes entitats financeres, així com en les SGRs, fet que dificulta l'entrada de noves entitats. Aquestes societats, com és el cas d'Avalis SGR o Elkargi SGR, no poden prestar aval financer a les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, ja que els seus propis estatuts poden excloure prestar garantia en el sector immobiliari, com és el cas d'Avalis, però sobretot perquè no reben refinançament de CERSA (Compañía Española de Refianzamiento SA) en promocions immobiliàries. CERSA no pot prestar refinançament a les SGR de les comunitats autònomes per projectes immobiliaris, i tampoc a projectes que no siguin empresarials.

Aquestes limitacions condicionaran la professionalització del sector. Així, els projectes finançables seran els que estiguin sota el paraigües de cooperatives l'objecte social de les quals sigui la promoció i acompanyament de projectes de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús; mentre que els projectes promoguts per grups de socis aïllats podran tenir opcions de finançament amb entitats de banca ètica però menys encaix en la resta d'entitats bancàries, que aposten per diversificar el risc amb societats de garantia recíproca. Per ampliar les possibilitats de finançament de promocions d'habitatge cooperatiu serà necessari superar les limitacions actuals per al refiançament d'aquestes operacions per part de CERSA.

Paral·lelament, més enllà del paper clau de CERSA i de les SGR en el sistema de garanties de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, també cal treballar a fons per tal d'aconseguir aliances amb entitats del sector i l'administració pública per constituir un fons de garantia que pugui donar cobertura directament als bancs o bé a través de les SGR si es vol multiplicar el seu impacte.

Referències

Programa de Cohabitatge de l'Ajuntament de Barcelona | El plec del concurs per accedir a sòls de titularitat pública en dret de superfície en destí al cohabitatge estableix que l'Ajuntament es compromet a subrogar-se en les obligacions derivades pel préstec en cas d'impagament d'un nombre determinat de quotes per part de la cooperativa, quedant extingit el dret de superfície i l'adjudicació de l'ús dels habitatges a les sòcies de la cooperativa. Malgrat això, la cooperativa també ha de constituir un fons de reserva obligatori.

L'Acord marc ICF per a l'adquisició d'habitatges provinents del tanteig i retracte (punt Cinquè 4) també contempla la subrogació en cas d'impagament. Estableix que els beneficiaris que vulguin accedir a la línia de préstecs bonificats hauran d'adquirir l'habitatge en règim de propietat temporal (art. 547 del CCC) i establir la titularitat successiva a favor de l'AHC. En cas d'incompliment de les obligacions previstes, l'AHC podrà:

a. Proposar una nova entitat que se subrogui en la posició del primer adquirent i deutor enfront de l'ICF o autoritzar al propietari temporal a transmetre'l a qualsevol entitat de les previstes al DL 1/2015; o
b. Resoldre la propietat temporal, traspassant la propietat de l'habitatge a favor de l'AHC, que assumirà l'obligació d'amortitzar el préstec davant l'ICF.

Fons econòmics de garantia Ajuntament de Barcelona - Coop57* o Ajuntament de Barcelona - Fiare Banca Ètica | En garantia de préstecs concedits a entitats de l'economia social i solidària, es crea un fons econòmic mancomunat que permet garantir possibles fallides o impagaments dels projectes finançats.

* https://coop57.coop/ca/catalunya/presentat-el-conveni-entre-lajuntament-de-barcelona-i-coop57

Avalis de Catalunya SGR | Societat de garantia recíproca de capital mixt (públic-privat), supervisada pel Banc d'Espanya. L'ICF i AVALIS treballen conjuntament en la concessió d'avals i crèdits a les empreses. Actualment no ofereix avals a promocions d'habitatge, però alguns actors cooperatius estan treballant per aconseguir que sí inclogui habitatges de protecció pública.

2.6.2 NORMATIVA D'APLICACIÓ

Els plans d'habitatge han d'establir les garanties i les condicions per accedir a habitatges amb protecció oficial en les diferents modalitats i al finançament i els ajuts per a qualsevol de les actuacions susceptibles de ser protegides. Així mateix, és obligació dels promotors d'habitatge subscriure una pòlissa d'assegurança o un aval que garanteixi la devolució de les quantitats rebudes a compte del preu total convingut.[14]

Les cooperatives d'habitatge hauran d'establir un fons de reserva obligatori destinat, entre d'altres, a la garantia de la cooperativa. Aquest fons també haurà de ser utilitzat per cobrir les necessitats d'autofinançament que es produeixin entre les aportacions dels socis i l'obtenció dels préstecs hipotecaris.[15]

2.6.3 DEBILITATS I FORTALESES

Debilitats

- → Els avals i garanties públiques no exclouen la necessitat de disposar d'un fons de reserva propi.
- → No tots els ajuntaments tenen les condicions financeres necessàries per oferir avals.

Fortaleses

- → Els avals i garanties públiques permeten reduir el cost dels préstecs per adquirir sòl i patrimoni.
- → No suposen un desemborsament de recursos i poden donar servei a diverses cooperatives.

14 Art. 50.2 e i 67 LDH.
15 Art. 84 i 124.3.c LCC.

3 SITUACIÓ ACTUAL

3.1 REPTES

3.1.1 REPLICABILITAT

La Generalitat de Catalunya, mitjançant l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Institut Català de Finances, i alguns ajuntaments de ciutats mitjanes i grans, són les administracions públiques que més s'han involucrat en el foment de l'adquisició de sòl i patrimoni per a la promoció d'habitatge cooperatiu de protecció pública. Si bé aquestes administracions han establert precedents que poden servir d'inspiració per a altres administracions públiques, la capacitat de replicabilitat es veu fortament limitada per la capacitat financera, la disposició de sòl, així com els recursos i instruments dels que disposa cada municipi.

- El finançament públic, tant si és per fer efectiu l'accés de les entitats al tanteig i retracte o a l'expropiació forçosa com si és per adquirir sòl o patrimoni per compravenda, requereix d'una capacitat financera i pressupostària important de la que no disposen la gran majoria de municipis de Catalunya.
- La compra conjunta mitjançant una societat mixta o la propietat compartida fa necessària una estructura administrativa i de mitjans personals i d'organització considerable. En el cas de la permuta, també es fa necessària una estructura que permeti la gestió posterior dels habitatges que corresponguin a l'administració actuant.
- El suport econòmic a la compra es pot adequar a la situació econòmica-financera del municipi, si bé l'aportació pública ha de ser suficient per a contribuir a la viabilitat econòmica del projecte. Les contrapartides que es puguin exigir també hauran de ser proporcionals a la contribució.
- Sistema de garanties: Els avals no suposen un desemborsament de recursos per part de les administracions públiques, però la seva capacitat per reduir el cost dels préstecs per adquirir sòl i patrimoni és proporcional a la seva capacitat financera.
- El repte és crear un sistema de garanties fort i per portar-ho a terme caldrà continuar amb la incidència política amb CERSA i les SGR de les comunitats autònomes, així com, paral·lelament, treballar des de l'administració pública i el sector en l'impuls d'instruments, mecanismes i fons de garantia que puguin prestar aval financer a les entitats financeres en el finançament de projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, més enllà de les societats de garantia recíproca.

3.1.2 ESCALABILITAT

Els recursos disponibles, tant per part del sector cooperatiu com per part del sector públic, així com per part de les entitats de banca ètica que fins ara han donat suport al model, són limitats. Si es vol créixer en nombre de projectes serà necessari buscar fórmules que permetin accedir a més finançament privat.

- La compra conjunta permetria captar recursos públics per a la promoció d'habitatge i accedir a préstecs en millors condicions gràcies a la garantia (explícita o implícita) de l'administració pública participant.
- El suport econòmic a la compra en forma de subvencions pot reduir la part a cobrir mitjançant un préstec i/o les aportacions de capital per part dels cooperativistes, facilitant-ne així l'accés.
- L'accés de les entitats al tanteig i retracte i a l'expropiació forçosa, així com a l'adquisició de sòl o patrimoni per compravenda, està actualment molt vinculat a l'accés a un préstec ICF. L'escalabilitat dependrà en gran mesura de la capacitat de l'ICF d'augmentar les seves línies de préstec d'acord amb les necessitats del sector. També es poden plantejar vies de finançament per part de l'ICO, el Banc Europeu d'Inversions o el Banc del Consell d'Europa.
- Els avals són imprescindibles per facilitar l'accés de les cooperatives a finançament privat, si bé de moment només han permès arribar a acords amb entitats de banca ètica. Els acords d'aval amb la banca ètica (Coop57 i Fiare Banca Etica) es donen per imports reduïts tenint en compte l'elevat import de finançament d'aquest tipus de projectes. En qualsevol cas, poden ser tractor de confiança perquè altres entitats del sector i del sistema financer aportin més fons.

4 CONCLUSIONS

L'adequació dels mecanismes de suport a l'adquisició de sòl i patrimoni a cada municipi hauria de ser objecte d'anàlisi en el marc del pla local d'habitatge, d'un programa d'actuació municipal d'habitatge o d'un estudi específic, que permeti avaluar la coherència entre recursos i instruments municipals i els diferents mecanismes a l'abast municipal. Així mateix, la Generalitat hauria de continuar adequant els recursos que posa a disposició dels municipis i les cooperatives a les necessitats del sector i a la voluntat de promoure l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús expressada a nivell local.

A curt termini, el finançament provinent de l'ICF continuarà essent un pilar central per al creixement del sector. Les subvencions també poden ser determinants per a la viabilitat econòmica dels projectes a nivell local, i permeten una col·laboració entre cooperativa i administració pública que pot ser beneficiosa en d'altres àmbits.

A mig termini, la compra conjunta i els avals poden facilitar l'accés a finançament privat i promoure l'escalabilitat del sector. És d'esperar que les primeres experiències en la utilització d'aquests mecanismes provingui d'aquelles administracions públiques que ja tinguin experiència amb d'altres mecanismes, com per exemple en la cessió de sòl públic mitjançant la constitució d'un dret de superfície. La Taula d'Habitatge Cooperatiu de Barcelona ha creat una comissió per analitzar possibles mecanismes en aquest sentit.

Serà clau la millora en la capitalització dels projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, per facilitar l'accés al finançament, reduint l'import mínim d'aportació de les persones sòcies (entre un 20% i 40% de fons propis) segons requeriments dels bancs. El programa Habitatcoop (inspirat en el Capitalcoop) estableix un precedent important.

També caldrà impulsar un sistema de garanties des del sector cooperatiu, continuant amb la incidència política sobre CERSA i les SGR, així com impulsant nous mecanismes, instruments i fons de garantia, arran dels acords ja existents entre l'Ajuntament de Barcelona i la banca ètica.

A llarg termini, les línies de finançament es podrien diversificar, tant en l'àmbit de les entitats públiques de crèdit (Instituto de Crédito Oficial, Banc Europeu d'Inversions, Banc del Consell d'Europa) com en l'àmbit de la banca privada. A mesura que les primeres cooperatives retornin els seus préstecs també seria possible que s'establissin mecanismes de finançament entre les cooperatives, sigui mitjançant entitats de serveis financers i mecanismes existents, sigui creant-ne de nous.

La millora de la capitalització i les garanties, així com la professionalització empresarial del propi sector, amb la incorporació de nous actors amb experiència i prestigi, facilitarà que altres entitats financeres, més enllà de la banca ètica i pública, apostin pel sector. Per fer-ho caldrà començar per entitats cooperatives que havien format part de la Xarxa Financoop (Caixa d'Enginyers, Cajamar i Laboral Kutxa), i la pròpia banca convencional.

ANNEXOS

FITXES DE PROJECTES COOPERATIUS 157

LEGISLACIÓ REFERIDA 198

BIBLIOGRAFIA 201

FITXES DE PROJECTES

QUATRE CAMINS — 158

CAN 70 — 160

WALDEN XXI — 162

LA DINAMO — 164

IBAVI — 169

IMHAB — 174

MANRESA — 178

PRINCESA 49 — 182

LA BORDA — 186

CALONGE — 190

MARTORELL — 192

PALAFRUGELL — 194

CAL PALER NOU — 196

QUATRE CAMINS

Els habitatges per a gent Gran Quatre Camins s'emmarquen dins dels equipaments d'habitatges amb serveis per a la gent gran promoguts per l'Ajuntament de Barcelona. Es tracta d'habitatges dotacionals (actualment allotjaments dotacionals), de lloguer protegit i establert en règim d'ús i habitació que responen a la necessitat d'oferir habitatges amb bones condicions d'accessibilitat i serveis de suport per permetre l'autonomia de la gent gran.

S'escull el projecte de Quatre Camins per ser d'unes dimensions semblants als altres projectes cooperatius.

Els habitatges amb serveis per a la gent gran cal diferenciar-los dels Habitatges Tutelats per a Persones Grans vinculats a la cartera de serveis socials, que ofereixen més serveis assistencials.

CRONOLOGIA

2008

Aprovació definitiva modificació PGM per la incorporació al sistema d'habitatges dotacionals dels sòls situats als carrers Infanta Isabel 9-11, Còrsega 363, pg de Valldaura 271-289, Industria 344-346, Pare Manyanet 12-40, Lluís Borrassà 23-25, Josep Pla 180, i Puigcerdà 100-102.

2018

Finalització d eles obres i posada en ús.

ESTAT

Actualment es troba en ús

UBICACIÓ

Carrer Vista Bella 7-9 (Sarrià-Sant Gervasi)
Barcelona

AQUEST EXEMPLE HA SERVIT DE REFERÈNCIA PER LA CÀPSULA 1

ANÀLISI

		NOTES
CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES		
Tipus de sòl	Habitatge Dotacional (Clau HD/7)	
Número d'habitatges	44	*Innovació en habitatge assequible. Barcelona. 2015-2018, Ajuntament de Barcelona.*
Classificació urbanística	Sòl urbà consolidat	
Qualificació urbanística	Habitatge Dotacional	
Sostre edificable	4.833 m^2	*Innovació en habitatge assequible. Barcelona. 2015-2018, Ajuntament de Barcelona. 1.891 m^2 superfície útil segons web Ajuntament (només pisos)*
Altura màxima	PB+3	
PROPIETAT I TITULARITAT		
Nom i tipus de propietat	Ajuntament de Barcelona (IMHAB) / Propietat pública	
Nom i tipus de titular	Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB)	
Mecanisme de cessió	No s'ha cedit. La gestió la realitza l'Ajuntament de Barcelona	
RÈGIM DE TINENÇA		
Règim de tinença	Dret d'ús i habitació	
Durada del contracte	Vitalici	*Contractes d'ús i habitació (Codi Civil Català, Llibre V)*
Rescabalament	–	
Transmissió de l'habitatge	–	
GESTIÓ I COSTOS		
Nom i tipus de gestora	Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB) Els serveis els gestiona l'àrea de Drets Socials de l'Ajuntament de Barcelona	
Gestió de la promoció	Adjudicació mitjançant comissió tècnica i acord del Gerent del Consorci de l'Habitatge de Barcelona	
Cost del sòl	0 €	
Cost de construcció	3.249.361 €	*(Pressupost) Innovació en habitatge assequible. Barcelona. 2015-2018, Ajuntament de Barcelona.*
Aportació de capital social	NA	
Aportació mensual	Renda igual o inferior a HPO	*Article setè Acord Consorci - Àrea Drets Socials.Paral·lelament les persones residents en aquests habitatge reben un ajut municipal del Fons de lloguer social per fer front al cost.*
Finançament	95 % IMHAB i 5% finançament del Banc Europeu d'Inversions (BEI) i Banc del Consell d'Europa (BEC)	
Gestió del funcionament	IMHAB fa la gestió immobiliària (cobrament rebuts mensuals, manteniment dels habitatges i repercussió despeses comunitàries) mentre que l'Àrea de Drets Socials es fa responsable de la gestió dels serveis: neteja diària de zones comunes i mensual dels apartaments, control de l'estat d'ocupació, servei de consergeria i servei de teleassistència	
Cost de la gestió de l'edifici	Part de la renda mensual va destinada a la gestió	
Previsió de fons de solidaritat	NA	

PERSONES RESIDENTS		
Número d'unitats de convivència	44 unitats de convivència	
Característiques residents	Gent gran (65 anys o més), unitat de convivènciad de màxim 2 persones	
Condicionants per ser resident	Gaudir d'autonomia suficient per a ser independent Estar inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit	*També es tindran en compte les necessitats d'habitatge, les circumstàncies familiars i personals, i les dificultats d'accessibilitat de l'habitatge on es resideix; així com altres consideracions de la comissió tècnica per a l'adjudicació.*
límit màxim d'ingressos	2,5 IPREM	
Patrimoni	No ser titular d'un habitatge en propietat	*Criteris HPO*
Lloc de residència o treball	Empadronament a Barcelona (mín 2 anys)	*Criteris HPO*
CARACTERÍSTIQUES DE L'EDIFICI		
Tipologia dels habitatges	4 tipologies, totes elles de 40 m^2	
Eficiència energètica	Certificació energètica A (aïllament tèrmic sistema SATE, que pretén acostar-se a l'objectiu NZEB)	
Aparcament	14 places de cotxe i 4 de moto	
Serveis / espais compartits		
interior	Sales comunitàries d'esbarjo | Zona de bugaderia i d'autoservei | Consergeria	
exterior	Terrasses	
obert al barri		

DIAGNOSI

APRENENTATGES EN RELACIÓ A LES PERSONES	
Comunitat	Projecte residencial que combina l'autonomia de les persones residents amb serveis de suport
APRENENTATGES EN RELACIÓ AL PROJECTE	
Disseny	Disseny pensats per a fomentar un sentiment i dinàmica comunitaris
	Espais exteriors privatius i comunitaris
Limitacions	Depèn d'accés a sòl públic i en alguns casos subsidi de serveis socials per pagar el lloguer
	Zona eminentment residencial (pocs serveis) i de difícil mobilitat per a persones amb mobilitat reduïda (malgrat tenir el metro a 800 m)

Bibliografia

Ajuntament de Barcelona | Portal d'Habitatge Ajuntament de Barcelona: habitatge.barcelona/ca/acces-a-habitatge/parc-public-habitatges

II Acord d'actuació entre l'Àrea de Drets Socials de l'Ajuntament de Barcelona, el Consorci de l'Habitatge de Barcelona i el Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona, relatiu a la promoció de nous Equipaments d'habitatges amb serveis per a la gent gran a la Ciutat de Barcelona, 27/11/2015

Ravetllat arquitectura | Projecte arquitectònic: ravetllatarquitectura.com/Habitatges-a-Quatre-Camins

Ajuntament de Barcelona | Innovación en vivienda asequible Barcelona 2015—2018: ajuntament.barcelona.cat/barcelonallibres/sites/default/files/publicacions_fitxers/pdf_indexat_innovacion_vivienda_asequible_cast.pdf

Ajuntament de Barcelona | Nota de premsa: ajuntament.barcelona.cat/premsa/2018/09/14/lajuntament-lliura-la-promocio-dhabitatges-amb-serveis-per-a-persones-grans-de-quatre-camins-al-barri-de-sant-gervasi-la-bonanova

Ajuntament de Barcelona | Programa habitatge + 65 anys: bcn.cat/consorcihabitatge/files/Diphab65.pdf

Consorci de l'habitatge de Barcelona | Programa habitatge + 65 anys: bcn.cat/consorcihabitatge/ca/hab65.html

CAN 70

Can 70 és una "fase" o projecte d'habitatge cooperatiu dins la cooperativa Sostre Cívic SCCL orientat a afavorir un envelliment actiu i amb autonomia. El grup motor el formen persones en edat de jubilació que volen formar part d'un projecte d'envelliment actiu que els permeti donar resposta a les seves necessitats residencials així com tenir accés a serveis d'atenció personal i sanitària.

Possibilitat d'incloure allotjaments amb serveis per a gent gran en situació d'emergència gestionats directament per l'Administració.

CRONOLOGIA

2015

Inici, trobada inicial

2017

Inici de l'assessorament per part de Sostre Cívic

ESTAT

En procés de definició

UBICACIÓ

Per definir, preferentment a Barcelona

AQUEST EXEMPLE HA SERVIT DE REFERÈNCIA PER LA CÀPSULA 1

ANÀLISI

		NOTES
CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES		
Tipus de sòl	Equipaments comunitaris o equipaments públics	*Art. 212 PGM*
Número d'habitatges	19-25 unitats de convivència	*Innovació en habitatge assequible. Barcelona. 2015-2018, Ajuntament de Barcelona*
Classificació urbanística	Sòl urbà consolidat	
Qualificació urbanística	7-a, 7-b, 7-c b. Equipaments sanitaris-assistencials. Centres sanitaris assistencials i geriàtrics, públics o privats, d'interès públic, social o comunitari (…).	*Donades les característiques del grup i el projecte, es volia emplaçar en un sòl d'equipament però els serveis jurídics de l'Ajuntament de Barcelona van emetre un informe negatiu a aquesta possibilitat.*
Sostre edificable	1.500 - 2.000 m²	*Es preveu una superfície d'uns 35 m² d'ús privatiu pels habitatges i una superfície d'espais col·lectius de 23 m² per habitatge.*
Altura màxima	NA	
PROPIETAT I TITULARITAT		
Nom i tipus de propietat	Es preveu el manteniment de la Propietat pública municipal (Ajuntament de Barcelona)	*Art. 55 Reglament de patrimoni dels ens locals (Decret 336/1988) permet un ús privatiu en terrenys demanials.*
Nom i tipus de titular	Can 70 / Sostre Cívic SCCL	
Mecanisme de cessió	Concessió Administrativa	*Es preveia la concessió administrativa al tractar-se d'un sòl d'equipament, però no s'ha consolidat la cessió.*
RÈGIM DE TINENÇA		
Règim de tinença	Dret d'ús de les persones sòcies mitjançant un contracte privat entre la persona sòcia i la cooperativa	*Es tractaria d'allotjaments i no d'habitatges, si bé això no impediria la cessió del dret d'ús a les persones sòcies.*
Durada del contracte	Màxim 40 anys	*Durada màxima d'una concessió administrativa en el cas que se'n prevegi un destí vinculat als serveis sanitaris. En altre tipus d'usos la durada màxima s'estableix en els 25 anys.*
Rescabalament	Sí. Aportació obligatòria i voluntària de capital i valor de les obres de millora efectuades	
Transmissió de l'habitatge	En principi no	
GESTIÓ I COSTOS		
Nom i tipus de gestora	Sostre Cívic SCCL	
Gestió de la promoció	La cooperativa ha gestionat la promoció a través de l'equip propi, i el suport d'equips externs	*Perviure: procés de cohesió. Es va treballar sobre la visió, i encaix arquitectònic. Escola d'Arquitectura: projecte de residència, basat en els criteris fixats pel grup i van poder veure exemples de l'edifici resultant. CareNet (grup de recerca UOC). Treball de tota la vessant de model de cures.*
Cost del sòl	Cànon anual de 1.500 € + IVA	
Cost de construcció	3.830.560,40 €	*4.002.507,6 € amb urbanització i legalització*
Aportació de capital social	37.918 € (per a 19 UC)	*720.443 € en total, 18% total a finançar*
Aportació mensual	214 € (2019-2021); 887 € (2021-2049); 338 € (2049-2094)	*Inclou manteniment, finançament i ús.*
Finançament	Títols participatius: 380.000 € (9,5%) Préstecs hipotecari: 2.902.065 € (72,5%)	*Es va establir com a prioritat el finançament de Triodos, Fiare Banca ètica i Coop57*
Gestió del funcionament	Persones residents, amb el suport de Sostre Cívic i altres cooperatives especialitzades	

Cost de la gestió de l'edifici	4.460 €/any (gestoria + acompanyament Sostre Cívic, SCCL)	
Previsió de fons de solidaritat	3% dels ingressos	*Fons d'impagament: 5% dels ingressos*

** Aquestes dades s'han calculat a partir d'un estudi de viabilitat d'un solar de l'Ajuntament de Barcelona que finalment aquest no va cedir a la cooperativa.*

PERSONES RESIDENTS

Número d'unitats de convivència	25 unitats de convivència	
Característiques residents	Grup homogeni pel que fa a edat (50-70 anys), 75% dones i 25% homes	
Condicionants per ser resident	Ser soci o sòcia de la cooperativa adjudicatària	
límit màxim d'ingressos	No	*Al tractar-se d'un projecte d'envelliment actiu, per evitar la necessitat de recórrer a una residència o a habitatges amb serveis per a gent gran municipals, es preveia que hi accedissin tot tipus de persones, tal i com ja es preveu es aquest projectes. Aquest fet evitaria els límits vinculats als ingressos i la propietat, en el cas que se cedís l'ús de l'habitatge.*
Patrimoni	Es preveia poder ser titular d'un habitatge, sempre que durant el període en que es residís a la cooperativa es cedís per a l'ús com a habitatge assequible	
Lloc de residència o treball	Les persones del grup impulsor són veïnes i veïns jubilats de Barcelona vinculats al món cooperatiu i del voluntariat	

CARACTERÍSTIQUES DE L'EDIFICI

Tipologia dels habitatges	40-60 m^2	*Cadascuna disposarà de cuina, bany adaptat, totalment accessible per cadira de rodes i d'un espai diàfan on encabir l'habitació de dormir, una saleta, zona de treball, etc. organitzat i moblat segons cada usuari/a.*
Eficiència energètica	Màxim possible	
Aparcament	14 places de cotxe i 4 de moto	
Serveis / espais compartits		
interior	Vestíbul | Cuina | Menjador comunitari | Sala polivalent cultural | Espai multimèdia | Sala polivalent d'oci | Bugaderia/espai de costura Taller de manteniment / Bricolatge | Zones d'emmagatzematge | Habitacions de convidats | Espai farmaciola per a petites cures	
exterior	Jardí, solàrium, gimnàs, bany terapèutic	*Es plantejava estudiar con fer-ho possible d'una manera eficaç*
obert al barri	Espai Obert a la Gent Gran del barri.	*Es plantejava que fos gestionat per l'Administració*

DIAGNOSI

APRENENTATGES EN RELACIÓ A LES PERSONES

Col·lectiu	Generació d'un model cooperatiu d'envelliment actiu i adaptat a les necessitats de les persones sòcies	

APRENENTATGES EN RELACIÓ AL PROJECTE

Comunitat	Possibilitat de desenvolupar un projecte residencial amb serveis assistencials tant privatius com oberts al públic en sòl públic destinat a equipaments comunitaris	
Serveis	Serveis sanitaris-assistencials a disposició de les persones sòcies. Possibilitat de disposar d'ajudes públiques per a la zona destinada a centre de dia d'accés públic	*Arts 252 i 265 Llei 9/2017 de Contractes del Sector Públic*
Limitacions	Termini relativament curt de la concessió (40 anys)	
	La necessitat de plantejar el projecte com a equipament sanitari-assistencial requereix la inclusió de serveis sanitaris-assistencials complementari als allotjaments (sobre cost) i pot limitar consideracions de disseny i espais/serveis comuns	

Bibliografia

Sostre Cívic | Can 70: sostrecivic.coop/grups_llavors/can-70

Sostre Cívic | Guia "Cures en la convivència de persones grans": sostrecivic.coop/guia-cures-gent-gran

Ajuntament de Barcelona | Pack habitatge gent gran: ajuntament.barcelona.cat/dretssocials/ca/innovacio-social/pack-habitatge-gent-gran

Walden XXI és un projecte de cohabitatge cooperatiu per a gent gran en règim de cessió d'ús al municipi de Sant Feliu de Guíxols, i forma part de la cooperativa d'habitatges i usuàries Sostre Cívic.

Sostre Cívic és una cooperativa d'habitatge i persones usuàries en règim de cessió d'ús, sense ànim de lucre, d'iniciativa social i declarada promotora social per l'AHC.

CRONOLOGIA

2017
Inici

2020
Adquisició de la propietat

ESTAT

En cerca de finançament

UBICACIÓ

Carretera de Girona 15, Sant Feliu de Guíxols

AQUEST EXEMPLE HA SERVIT DE REFERÈNCIA PER LA CÀPSULA 1

ANÀLISI

		NOTES
CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES		
Tipus de sòl	Allotjament comunitari	
Número d'habitatges	31 habitatges	
Sostre edificable	2.685 m²	
Classificació urbanística	Sòl urbà consolidat	
Qualificació urbanística	3b - Eixample. Habitatge plurifamiliar	
Altura màxima	PB+5	*El volum de l'edifici existent era disconforme d'acord amb el planejament original.*
PROPIETAT I TITULARITAT		
Nom i tipus de propietat	Sostre Cívic, SCCL / Propietat privada cooperativa	
Nom i tipus de titular	Sostre Cívic, SCCL – Fase Walden XXI	
Mecanisme adquisició	Compra a propietat privada	*S'ha realitzat una compra diferida en dues fases.*
RÈGIM DE TINENÇA		
Règim de tinença	Dret d'ús de les persones sòcies mitjançant un contracte privat entre la persona sòcia i la cooperativa adjudicatària	
Durada del contracte	Indefinit	
Rescabalament	Sí. Aportació obligatòria de capital revalorització amb l'IPC	
Transmissió de l'habitatge	Sí	*Segons Estatuts cooperativa i Reglament de Règim intern de la fase.*
Sistema adjudicació	A través de la llista de persones sòcies expectants del projecte	*Procés intern establert pel grup a través d'una entrevista d'afinitat.*
GESTIÓ I COSTOS		
Nom i tipus de gestora	Sostre Cívic SCCL, amb el suport actiu de les futures residents	
Gestió de la promoció	Cogestió entre el projecte i la cooperativa Sostre Cívic a través de l'equip propi i suport extern en els àmbits legal, d'arquitectura (SomHabitat) i participació.	*Autogestió a través de les comissions d'economia, governança, social, arquitectura i salut.*
Cost del sòl	2.100.000 € (impostos no inclosos)	*Edifici existent: antic Hotel al centre del municipi.*
Cost de la construcció	4.000.000 €	
Aportació de capital social	45.000 €	
Aportació mensual	870€ - 1.300 € (+ 600€/persona quota de cures)	*Segons habitatge i nombre de persones.*
Finançament	Capital social sòcies Préstecs a la inversió - finançament ètic	*Part de l'adquisició de l'edifici en desús ha estat finançada amb les aportacions de capital de les persones sòcies.*
Cost de la gestió de la promoció	7% del PEM	
Gestió del funcionament	Fase Walden XXI, amb el suport de Sostre Cívic	
Cost de la gestió de l'edifici	10 € / mes / UC	
Previsió fons de solidaritat	5-15 € / mes / UC	*S'apliquen a tots els habitatges gestionats per Sostre Cívic SCCL, d'acord amb els seus estatuts.*

PERSONES RESIDENTS		
Número d'unitats de convivència	31 unitats de convivència (43 persones)	*Algunes UC es plantegen la possibilitat de compartir habitatge en un model de cohabitatge dins de la cooperativa.*
Característiques residents	Grup d'unitats de convivència d'1 i 2 persones	
Edat	55 - 70 anys	*Es valora l'edat per a noves incorporacions per garantir diversitat de generacions.*
Origen	Provenen de diferents municipis, tant de la pròpia comarca (Baix Empordà) com de la demarcació de Barcelona	
Condicionants per ser resident	Ser soci o sòcia de la cooperativa Sostre Cívic, SCCL	*Només cal que un membre UC sigui soci de la cooperativa.*
Límit màxim d'ingressos	No es preveu	
Propietat	No ser titular en règim de propietat d'altres immobles en desús o amb una finalitat especulativa	*Segons article 11.e dels Estatuts de Sostre Cívic, SCCL.*
Lloc de residència o treball	No es valora	
CARACTERÍSTIQUES DE L'EDIFICI		
Tipologia dels habitatges	40 - 56 m² (1 i 2 habitacions i adaptat)	
Eficiència energètica	Certificació energètica A	*Rehabilitació integral bioclimàtica.*
Aparcament	Aparcament compartit	*Ubicació propera a la xarxa de transport públic.*
Serveis / espais compartits	800 m² (20%)	*Ubicació propera als serveis locals com el CAP, poliesportiu, etc.*
interior	Cuina | Menjador | Sala polivalent i de treball | Biblioteca | Bugaderia | Emmagatzematge privat | Taller | Habitacions convidats	*Es preveuen serveis de cuina, cures, assistencials, etc. Quan siguin necessaris i fruit de la decisió de l'Assemblea del projecte cooperatiu.*
exterior	Terrasses | Jardí interior	
obert a la comunitat	Planta baixa	*La planta baixa del projecte es planteja com un espai comunitari, obert també al municipi i a les veïnes.*
	El grup vol participar al barri, al poble i l'entorn per formar part del teixit associatiu local	

DIAGNOSI

APRENENTATGES EN RELACIÓ A LES PERSONES	
Grup	El projecte sènior estar orientat al grup d'edat d'entre 55 i 70 anys. S'ha constatat la necessitat de diversificar les franges d'edat entre aquest segment i diferents generacions per garantir l'envelliment progressiu i la sostenibilitat de les cures
APRENENTATGES EN RELACIÓ AL PROJECTE	
Mecanisme d'adquisició	Es valora l'oportunitat de comprar un edifici existent al nucli de Sant Feliu de Guíxols, que havia sigut un hotel, i es planteja la seva rehabilitació funcional i energètica
Serveis / espais compartits	Es prioritzen els serveis i espais compartits al projecte que representen el 20% (800m²) de la superfície total de l'edifici Els habitatges són tots similars d'entre 1 i 2 habitacions
Cost del funcionament	El pla econòmic contempla els costos de les cures i serveis del projecte sènior, presents i futurs, i preveu que tindrà un cost d'uns 600€/persona quan siguin necessaris

Bibliografia

Sostre Cívic | Walden XXI: sostrecivic.coop/walden-xxi

Documental | Walden XXI: Una vellesa alternativa
youtu.be/0J1N8AbrGjA

CONCURS ROQUETES | LA DINAMO FUNDACIÓ

Impuls a l'Habitatge Cooperatiu Popular en règim d'ús és un programa impulsat per la fundació La Dinamo per afavorir l'accés a l'habitatge cooperatiu en règim d'ús a la població amb rendes reduïdes.

La Dinamo Fundació és una entitat sense ànim de lucre nascuda a mitjans de 2016 amb l'objectiu de contribuir a l'impuls i consolidació del model d'habitatge cooperatiu en règim d'ús a Catalunya. Ofereix suport econòmic, suport a la mobilització de patrimoni públic i desenvolupament de polítiques públiques i mobilització de patrimoni de titularitat privada.

CRONOLOGIA

2019

Convocatòria concurs
Adjudicació concurs

2020

Desenvolupament projecte arquitectònic

UBICACIÓ

Carrer Pla dels Cirerers, 1, Barcelona

CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES		NOTES
Tipus de sòl	Habitatges amb protecció oficial	*S'ha qualificat com a habitatge amb protecció un sòl lliure d'acord amb el planejament.*
Número d'habitatges	12 habitatges	
Sostre edificable	1.190 m^2	
Altura de l'edificació	PB+4	
Classificació urbanística	Sòl urbà consolidat	
Qualificació urbanística	13bR	
TREBALLS PREVIS DESENVOLUPATS		
Estudi dels solars	Cerca al mercat per a la compra d'un solar per impulsar habitatge cooperatiu en cessió d'ús a Barcelona	*En el marc del Programa d'Impuls a l'habitatge cooperatiu La Dinamo destina les donacions dineràries a l'adquisició d'edificis i solars.*
Estudis de demanda		
Altres		
CARACTERÍSTIQUES DEL CONTRACTE		
Tipus contractual	Dret de superfície a favor de l'entitat adjudicatària.	
Termini	50 anys	*Prorrogable amb 2 pròrrogues de 10 anys i una de 5.*
Deures de l'entitat adjudicatària	Constituir-se com a cooperativa d'habitatges en règim d'ús. Haurà de ser una entitat sense ànim de lucre i d'iniciativa social.	*Termini per a la constitució de la cooperativa d'habitatges en règim d'ús: 6 mesos.*
	Fer front a part dels costos de la convocatòria, valorats en 9.000 €	
Característiques del model	Manteniment de la divisió vertical de l'immoble i la propietat col·lectiva dels habitatges al llarg del temps	*La Dinamo promou un model d'habitatge cooperatiu en règim d'ús en tres eixos: No tenir afany de lucre, conservar la propietat col·lectiva i generar patrimoni cooperatiu.*
destí dels habitatges	Domicili habitual i permanent de les persones sòcies	*obligatori*
promoció	Tirar endavant el procés de promoció i construcció de l'edifici, i la posterior gestió dels habitatges	
	Termini per sol·licitar la llicència d'obra nova: 15 mesos	
pagaments	Despeses, càrregues i tributs a càrrec de la cooperativa	
	Abonar una bestreta mensual de 500€ a la Dinamo durant el període de promoció i fins l'entrada a viure	*Els imports dipositats seran considerats com una fiança per part de l'entitat adjudicatària i seran descomptats de les despeses d'acompanyament. Per tant, serviran per cobrir part dels costos de promoció, de manera que no suposin una sobrecàrrega econòmica pel grup.*
garantia econòmica	Contractar una pòlissa d'assegurances de responsabilitat civil, amb una cobertura mínima per sinistre de 150.000,00 R.C. € Explotació + 3.200,00 € Reclamació de danys	*obligatori*
memòria	Presentar quinquennalment una memòria sobre la cooperativa, la seva activitat i la situació de les sòcies com a mecanisme de revisió i seguiment del contracte	
Transmissió del dret de superfície	No és possible transmetre el dret de superfície. La cooperativa podrà encarregar i transferir la gestió d'algunes activitats a altres persones o entitats, sense que això comporti la transmissió total o parcial de la condició de titular del dret	

AQUEST EXEMPLE HA SERVIT DE REFERÈNCIA PER LA CÀPSULA 2 I 3

PROCÉS D'ADJUDICACIÓ

Procediment		
mecanisme d'adjudicació	Concurs públic	
número de fases	1 fase	
termini de presentació	60 dies	
prima de participació	No	
Documentació aportada per l'entitat impulsora	Estudi previ de viabilitat Fitxa urbanística del solar	
Documentació a presentar		
documentació	Qüestionari relatiu als paràmetres quantitatius: composició del grup, arrelament al districte i les característiques econòmiques	*obligatori*
	Qüestionari relatiu als criteris qualitatius: projecte cooperatiu i comunitari, recorregut del grup, implicació dels membres a l'ESS i mesures d'estabilitat i suport mutu de les UC	*obligatori*
	Documentació administrativa	*Acreditació de la renda de totes les persones adultes del grup;* *Acreditació de la no titularitat de totes les persones adultes del grup;* *Acreditació d'arrelament al Districte amb una antiguitat de mínim 2 anys;*
entrevista	Es realitzarà als grups finalistes	
Composició del jurat	Intern i extern	*3 integrants del Patronat de la Fundació, 1 de l'equip tècnic i 1 persona externa amb gran vinculació al territori.*
Resultat de procés		
nombre d'entitats que s'han presentat	1	
incidències en el procés d'adjudicació		

ANÀLISI

RÈGIM DE TINENÇA

Regim de tinença	Dret d'ús de la persona sòcia mitjançant un contracte privat entre la persona sòcia i la cooperativa adjudicatària	*Dret d'ús d'acord amb l'article 562-6 del Codi Civil de Catalunya.*
Durada	50 anys	*Igual o inferior al del dret de superfície a favor de la cooperativa.*
Aportació obligatòria de capital	23.742,61 - 28.521,38 € per UC, segons estudi de viabilitat inicial	
Aportació mensual	606,75 - 721,95 € per UC, segons estudi de viabilitat inicial	*La quota mensual d'ús no pot ser superior al límit que estableix l'HPO general en règim de lloguer.*
Rescabalament	Sí. Aportació obligatòria de capital revaloritzada segons l'IPC	
Transmissió de l'habitatge	No s'estableix	
Sistema d'adjudicació	No s'estableix	*Límit màxim de 12 UC, corresponent al nombre màxim d'habitatges a promoure.*
Previsió de fons social de solidaritat no repartible	Si. Previsió d'un Fons Col·lectiu d'Accés a l'Habitatge que permeti la rèplica del projecte al final dels 50 anys	*Fons voluntari i irrepartible entre les sòcies que es constitueix amb la pròpia cooperativa, la qual facilita a les UC el seu desemborsament al llarg de 49 anys (aproximadament).*

Trajectòria del grup	Es valora el recorregut col·lectiu del grup en el desenvolupament del projecte d'habitatge, o en d'altres àmbits que tinguin un impacte social i transformador.	
Pertinença ESS	Es valora la implicació de les persones del grup en projectes d'autoorganització col·lectiva per a la transformació social o en projectes de l'ESS fora del Districte.	
COL·LECTIU DESTINATARI		
Requisits econòmics i patrimonials	Inscripció en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona	*obligatori*
Límit màxim ingressos	5,3 IPREM (UC)	
Patrimoni	No disposar de cap habitatge en propietat	
Lloc de residencia o treball	Es valora les persones que resideixen o treballen al Districte de Nou Barris	*Més del 50% de les persones del grup.* *Entre el 30-49% de les persones del grup.* *Entre el 20-29% de les persones del grup.*
Característiques residents		
Edat	Es valora si màxim 50% membres d'una franja d'edat, o si el grup té més del 80% de joves (<35 anys) o sèniors (+60anys)	
Gènere	Es valora la diversitat de gènere i si hi ha més de 65% de dones	
Origen	Es valora la diversitat d'origen	*Es valora que més del 20% dels membres siguin d'origen països renda baixa.* *Es valora que entre el 10 - 20% dels membres siguin d'origen països renda baixa.*
Dependència	Es valora si hi ha 20% o més de persones dependents	
Composició de les unitats de convivència	Es valora si hi ha mínim 40% de llars monomarentals, monoparentals o habitatge compartit no familiar	
Nombre UC	Es valora que el grup estigui format per més de 10 UC	*Mínim 8 i màxim 12 UC.*
Nombre persones	Es valora que hi hagi més de 2 persones per habitatge	
Trajectòria del grup	Es valora el recorregut col·lectiu del grup en el desenvolupament del projecte d'habitatge, o en d'altres àmbits que tinguin un impacte social i transformador	
Pertinença ESS	Es valora la implicació de les persones del grup en projectes d'autoorganització col·lectiva per a la transformació social o en projectes de l'ESS fora del Districte	
MODEL DE CONVIVÈNCIA		
Model de vida comunitària	Es valora el projecte comunitari	*Segons justificació.*
Gestió i governança de la cooperativa	Es valora el projecte cooperatiu	
Mecanismes de suport mutu i solidaritat	Es valoren les mesures que possibilitin l'estabilitat i el suport mutu de les unitats de convivència	

PROJECTE SOCIAL		
Arrelament al territori	Sí. Es valora la implicació de les persones del grup en projectes d'autoorganització col·lectiva per a la transformació social o en projectes de l'ESS al Districte	
	Es valora les persones que resideixen o treballen al Districte de Nou Barris	
Iniciatives de retorn social	No es valora	
Espais oberts a agents externs	No es valora	
Mercat social	No es valora	
EDIFICI		
Projecte arquitectònic	No es valora	
Eficiència energètica	Certificació energètica A	*obligatori*
Aparcament	No es preveu	
ACOMPANYAMENT TÈCNIC		
Equip tècnic	No es valora	*Es fixa la necessitat d'acompanyament tècnic per part de l'equip de la Dinamo en els àmbits econòmic, jurídic, arquitectònic i societari (cost aproximat 22.600 €).*
CONTRAPRESTACIÓ		
Cànon	Entre 10.500 - 13.000€ (segons estudi inicial de viabilitat) Es començarà a abonar a partir de l'entrada als habitatges	*S'actualitzarà anualment amb l'IPC. Es revisarà cada 5 anys i s'incrementarà d'acord amb l'augment de renda mitja de la cooperativa.*
Contraprestació no dinerària	La planta baixa no pot tenir ús d'habitatge, i s'haurà de destinar a espais comunitaris, local comercial, o altres	
SOLVÈNCIA ECONÒMICA I FINANCERA		
Renda del grup	Renda mitjana mínima de la cooperativa superior o igual a 12.394,25€. La renda mitjana de la cooperativa resultarà de la suma de totes les rendes unitàries, dividida entre el nombre de UC	*Renda mitjana entre 12.394,25 i 14.164,85 €* *Entre 14.164,85 i 17.706,07 €* *Entre 17.706,07 i 21.247,28 €* *Entre 21.247,28 i 24.788,49 €* *Entre 24.788,49 i 28.329,71 €* *Entre 28.329,71 i 35.412,13€* *Si més de 35.412,13€*
	Percentatge d'UC que estiguin per sota d'una determinada renta anual bruta: 37.182,74€ (1 membre) 38.332,73€ (2 membres) 39.981,44€ (3 membres) 41.314,15€ (4 o més membres)	*si més de 60% de les UC* *entre 50-60% de les UC* *entre 30-50% de les UC* *entre 20-30% de les UC*
Solvència financera	No es preveu	
Cost estimat de construcció		

DIAGNOSI

APRENENTATGES EN RELACIÓ A LES PERSONES

Grup	Es valora principalment la composició del grup, tant de les persones com de les UC que el conformen, tant pel que fa a l'edat, el gènere o l'origen, com a l'arrelament al territori, la trajectòria del grup i el vincle amb l'ESS. També es valoren les característiques econòmiques a través dels ingressos del grup ja que el concurs vol afavorir l'accés a l'habitatge cooperatiu a persones amb menys recursos, amb una renta mínima de 12.400€. El concurs defineix específicament el col·lectiu destinatari del projecte cooperatiu.

APRENENTATGES EN RELACIÓ AL PROJECTE

Règim de tinença	La Dinamo promou un model d'habitatge cooperatiu en ús amb el manteniment de la propietat col·lectiva i vertical dels habitatges, sense afany de lucre i d'iniciativa social. Malgrat la definició del model, no es valora ni s'estableix un sistema d'adjudicació ni de transmissió dels habitatges, que es definirà en els Estatuts posteriorment.
Finançament	El nombre d'habitatges d'un projecte cooperatiu influeix en la viabilitat econòmica del projecte i la sostenibilitat al llarg del temps, Per aquest motiu es valora que el projecte tingui un mínim de 10 habitatges, fins a un màxim dels 12 que defineix el planejament, i que tinguin una ocupació de 2 persones per habitatge.
Equip tècnic	La qualificació del sòl lliure com habitatge amb protecció oficial pot permetre garantir l'assequibilitat del projecte i l'accés a finançament públic a través del Pla Estatal o l'ICF ja que les quotes d'ús queden limitades pels mòduls d'HPO amb una renta mensual d'entre 600 - 700€. *Cal tenir en compte que actualment no existeix cap regulació ni preu màxim respecte a les aportacions de capital social en projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús en règim de protecció oficial.*
	El concurs no preveu la valoració de l'equip tècnic ni el projecte arquitectònic que es desenvoluparà en la fase posterior a l'adjudicació del sòl. Aquest fet pot afavorir la presentació de propostes de grups de persones organitzades sense haver d'assumir un cost en la fase de concurs. Posteriorment l'equip propi de la Dinamo Fundació acompanyarà la cooperativa en el procés de consolidació, promoció i construcció del projecte.

Bibliografia

La Dinamo | Web: ladinamofundacio.org

CONCURS COHABITA | IBAVI

Cohabita és un programa desenvolupat per l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) en el qual se cedeixen, en dret de superfície, sòls públics que disposen de projecte arquitectònic a cooperatives per a l'autopromoció d'habitatge protegit en cessió d'ús.

CRONOLOGIA

2019

Convocatòria concurs

2020

Adjudicació dels sòls (prevista)

UBICACIÓ

Diferents municipis: Son Servera; Santa Maria del Camí; Manacor; Vilafranca de Bonany; Llucmajor.

CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES		NOTES
Tipus de sòl	Habitatges amb protecció oficial	
Número d'habitatges	Son Servera (42 habitatges) Santa Maria del Camí (20 habitatges) Manacor (11 habitatges) Vilafranca de Bonany (21 habitatges) Llucmajor (23 habitatges)	
Classificació urbanística	Sòl urbà consolidat	
Qualificació urbanística	Son Servera: I-B, edificació continua. Santa Maria del Camí: Casc urbà General Manacor: Zona general antiga Vilafranca de Bonany: Intensiva Llucmajor: Intensiva mitja 3	
TREBALLS PREVIS DESENVOLUPATS		
Estudi dels solars	S'han escollit solars de protecció oficial pendents de promoure amb projectes arquitectònics ja definits	
Estudis de demanda	–	
Altres	–	
CARACTERÍSTIQUES DEL CONTRACTE		
Tipus contractual	Dret de superfície a favor de la cooperativa adjudicatària	
Termini	75 anys	*Prorrogable fins a un màxim de 99 anys.*
Deures de l'entitat adjudicatària	Constitució d'una cooperativa d'habitatges en règim de cessió d'ús	*S'establia un termini de 30 dies per fer-ho.*
Característiques del model	Cooperativa d'habitatges en cessió d'ús sense afany de lucre o cooperatives integrals d'habitatges i usuàries, inscrites al registre de cooperatives de les Illes Balears. (per formalitzar adjudicació)	*Article 115.3 de la Llei 1/2003. Les cooperatives d'habitatge també poden tenir com a objecte promoure la construcció d'edificis per als socis en règim d'ús i gaudi.*
destí dels habitatges	Domicili habitual i permanent de les persones físiques sòcies	
execució de les obres	Assumir la promoció i construcció	*Termini certificat final d'obra: 4 anys des de la concessió de la llicència.*
pagaments	L'adjudicatària ha de satisfer les despeses de la formalització del contracte: 1.500 €	
garantia econòmica	Contractar una pòlissa d'assegurances de responsabilitat civil amb una cobertura mínima de 900.000,00 €	
	Constituir i mantenir durant tot el termini del préstec hipotecari un dipòsit destinat a satisfer possibles impagaments. Dotació equivalent a 5 vegades la quota de tots els habitatges	
Transmissió del dret de superfície	Serà possible si es compta amb la manifestació prèvia i expressa del consentiment de l'IBAVI	
PROCÉS D'ADJUDICACIÓ		
Procediment		
mecanisme d'adjudicació	Concurs públic	*Les entitats podran licitar per accedir a un màxim de tres solars.*
número de fases	1 fase	
termini de presentació	90 dies	
prima de participació	No es preveu	

AQUEST EXEMPLE HA SERVIT DE REFERÈNCIA PER LA CÀPSULA 2 I 3

Documentació aportada per l'ajuntament	Model d'estatuts de cooperativa d'habitatge en cessió d'ús sense ànim de lucre Projecte arquitectònic i plànols de cada solar. Estudis orientatius de viabilitat econòmica - financera de cada solar	
Documentació a presentar		
	Memòria explicativa de les línies bàsiques, els objectius i el funcionament de la cooperativa	*obligatori*
	Pla col·laboratiu per usar les instal·lacions comunes existents, que ha de concordar amb el que preveuen els seus estatuts	*obligatori*
	Memòria explicativa de la proposta d'implementació de millores tècniques a l'edificació per seguir criteris mediambientals	
	Memòria explicativa de la proposta de modificació del projecte arquitectònic per crear espais comunitaris i/o serveis i instal·lacions de caràcter col·laboratiu	
	Document acreditatiu del personal tècnic i l'equip multidisciplinari que assessorarà sobre la promoció, la construcció i la gestió dels habitatges	*obligatori*
	Estudi econòmic i financer corresponent a la promoció i la construcció dels habitatges en règim de cessió d'ús, així com als serveis i les instal·lacions de caràcter col·laboratiu	*obligatori*
	Documentació administrativa	*obligatori*
Composició del jurat	Intern i extern	*Mesa de contractació (intern) i el comitè d'experts (extern)*
Resultat de procés		
nombre d'entitats que s'han presentat		
incidències en el procés d'adjudicació	Allargament termini presentació de propostes, i no materialització dels projectes adjudicats per falta d'accés a finançament	

ANÀLISI

RÈGIM DE TINENÇA		**Puntuació qualitativa**
Regim de tinença	Dret d'ús de la persona sòcia mitjançant un contracte privat entre la persona sòcia i la cooperativa adjudicatària	
Durada	75 anys	*Prorrogable fins a un màxim de 99 anys.*
Aportació obligatòria de capital	15.000 - 20.000 € per UC	*Segons estudi de viabilitat orientatiu, promoció i habitatge.*
Aportació mensual	400 - 600 € per UC	
Rescabalament	Sí. Aportació obligatòria de capital revaloritzada segons l'IPC	*Els Estatuts de la cooperativa han de preveure en tots els casos, aquest preu màxim de rescabalament.*
Transmissió de l'habitatge	Sí. Sempre que compleixin els requisits d'accés, es preveuen entre vius i per causa de mort, a favor d'ascendents, descendents i les decretades per separació, divorci o dissolució de la parella de fet.	
Sistema d'adjudicació	Ordre d'antiguitat de la llista de sol·licitants d'admissió	*La cooperativa ha de mantenir la llista de sol·licitants d'admissió sempre actualitzada, ha de comunicar a la Direcció general qualsevol alta o baixa en un termini de 30 dies.*
Previsió de fons social de solidaritat no repartible	Sí. Previsió d'un fons social voluntari no repartible destinat a perpetuar i reproduir el model de cessió d'ús de la cooperativa en acabar el termini del dret de superfície	*Els estatuts han d'especificar la configuració del fons i el pla econòmic i financer ha d'indicar la viabilitat d'aquest per complir el seu fi, amb determinació de la periodicitat i dels imports estimats de dotació.*

COL·LECTIU DESTINATARI		**Puntuació quantitativa**
Requisits econòmics i patrimonials	Inscripció en el RPDHP de les Illes Balears com a demandant d'habitatge en règim de lloguer o, en règim de cessió d'ús	*obligatori*
Límit màxim ingressos	6 IPREM (6,5 IPREM famílies nombroses o persones amb alguna diversitat funcional)	*obligatori*
Patrimoni	No ser titular d'un domini ple, d'un usdefruit o d'un altre dret que permeti disposar de l'ús d'un habitatge Aquest requisit s'ha de mantenir durant tot el termini d'ús i gaudi de l'habitatge cooperatiu	*obligatori*
Lloc de residencia o treball	Nacionalitat espanyola o residència legal a Espanya	*obligatori*
	Certificat històric d'empadronament	*obligatori*
	Persona sòcia integrant d'una cooperativa d'habitatges en règim de cessió d'ús sense afany de lucre	*obligatori*
Composició de les unitats de convivència		
Composició del grup	Es valora la cooperativa configurada per UC els ingressos de les quals representin conjuntament la menor proporció de l'IPREM	*En cas que no hi hagi concurrència i es presenti una única proposta per a la promoció aquesta obtindrà 2,5p.*
Nombre UC	Es valora que el grup l'integrin el nombre màxim d'unitats de convivència que poden residir a l'edifici	
Trajectòria del grup	No es valora	

MODEL DE CONVIVÈNCIA		**Puntuació qualitativa**
Model de vida comunitària	Sí. La proposta s'ha de basar en el sistema proposat per aconseguir els valors que el grup social vol impulsar (respecte, empatia, suport, solidaritat, comprensió, diversitat, etc.)	*Es valoren les metodologies per fer possibles aquests objectius: Adjudicació dels habitatges, gestió d'impagaments, mecanismes de solidaritat econòmica, pla de cotxes compartits, compromís de gestió de residus, creació d'horts urbans, visibilització de les tasques domèstiques, bugaderia compartida, espais per a infants, tallers amb recursos comunitaris, activitats grupals.*
Gestió i governança de la cooperativa	Sí. Es valoren els mecanismes de regulació interna de la cooperativa proposats per afavorir el bon funcionament de la vida en comunitat	
Mecanismes de suport mutu i solidaritat	Sí. Es valora l'establiment de mecanismes per gestionar els impagaments i de solidaritat econòmica	

PROJECTE SOCIAL		**Puntuació qualitativa i quantitativa**
Arrelament al territori	Sí. Es valora la capacitat de la proposta per fer barri i/o obrir-se a la participació en altres moviments socials	
Iniciatives de retorn social	Sí. Es valora el foment de la interacció de les persones sòcies amb el seu entorn mitjançant l'oferta de serveis	
Espais oberts a agents externs	Sí. Es valora la implementació d'equipaments comunitaris oberts	
Mercat social	Sí. Es valora la previsió de finançament ètic	*Les licitadores que presentin una proposta de finançament alié amb criteris tradicionals obtindran 0 punts.*

EDIFICI		**Puntuació qualitativa i quantitativa**
Projecte arquitectònic	Es valora la proposta d'espais comunitaris a l'edifici	*Equipar els espais lliures per a la realització d'activitats col·laboratives: horts urbans, mobiliari, tallers, compostadors, etc.*
		Modificar el projecte arquitectònic per augmentar o redistribuir els espais col·laboratius. La superfície modificada no pot superar el 10% de les superfícies útils d'habitatge.
Eficiència energètica	Certificació energètica A	*obligatori*
	Millora del control de la qualitat, l'eficiència energètica i l'estalvi energètic dels tancaments de la promoció amb la realització d'una termografia	*Realització d'una termografia com a mínim cada 500 m² d'envolupant.*
		Realització d'una termografia com a mínim cada 300 m² d'envolupant.
		Instal·lació d'un sensor tèrmic ambiental PCE-HT 71N a cada habitatge.
materials	Reducció de l'impacte energètic dels materials emprats en la construcció: arrebossats i guarnits, paviments, finestres i proteccions de fusta, aïllaments	*Substitució de materials de construcció convencionals per materials de km 0, saludables i ecològics, que no suposi un increment del cost superior al 5%.*
	Realització de 10 assajos de materials de construcció ecològics i/o locals no estandarditzats	
aigua	Implementació de sistemes de reducció del consum d'aigua	*Instal·lació descalcificadors als escalfadors d'aigua.*
		Proposta recollida aigües pluvials per cisternes, reg i inodor.
		Instal·lació descalcificadors als escalfadors d'aigua.
consum energètic	Compromís de reducció de la previsió de consum energètic de la promoció mitjançant un estudi energètic de l'edifici	*4,9 i 0kW/m²*
		9,9 i 5 kw/m²
		15 i 10 kW/m²
	Instal·lació d'un nombre superior de plaques fotovoltaiques respecte a la previsió mínima	
Mobilitat	Instal·lació de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics	
	Inclusió d'aparcament per a bicicletes i altres vehicles no motoritzats	
ACOMPANYAMENT TÈCNIC		
Equip tècnic	Persones especialitzades en l'àmbit jurídic, econòmic, tècnic (arquitectònic, mediambiental, etc.), social i de dinamització i participació de grups.	*obligatori*
Ampliació de l'equip	Múltiples disciplines professionals Experiència en tots els camps relacionats amb la promoció, la construcció i la gestió d'habitatges cooperatiu Experiència en el procés de participació ciutadana i l'apoderament de les futures persones usuàries dels habitatges	
Contracte de serveis	Formalització d'un precontracte amb una entitat competent per conservar i mantenir el conjunt de l'edifici	*El precontracte ha d'assegurar el compliment de la proposta de rutines de manteniment preventiu periodificat i de les mesures de manteniment correctiu descrites al manual d'ús i manteniment de l'edifici.*
	Formalització d'un contracte de prestació de serveis amb una gestora de cooperatives o professionals independents amb experiència i solvència acreditada més enllà del precontracte exigit.	*Els honoraris de l'acompanyament tècnic en cap cas poden superar el 5% dels costs totals de la promoció o el 10% en el cas que aquesta gestió també inclogui l'assistència financera entesa com a avançament de circulant en forma de préstec, prestació d'aval financer.*

CONTRAPRESTACIÓ		
Cànon	Durant el termini d'amortització del préstec hipotecari: 1,00€/any	*obligatori*
	Més enllà de l'amortització del préstec: Entre 12.746,20€ i 25.536,33€/any (segons característiques del solar)	*obligatori*
	Es valora la millora del cànon mínim amb l'aplicació d'un mòdul corrector anual de +0,5%	
Contraprestació no dinerària	No es preveu	
SOLVÈNCIA ECONÒMICA I FINANCERA		
Documentació a presentar	Estudi econòmic i financer corresponent a la promoció i la construcció dels habitatges en règim de cessió d'ús, així com als serveis i les instal·lacions de caràcter col·laboratiu.	*Cal presentar l'estudi però no aporta puntuació.*

DIAGNOSI

APRENENTATGES EN RELACIÓ A LES PERSONES		
Grup	La manca d'organització de les possibles persones interessades i entitats d'habitatge cooperatiu al territori ha dificultat la presentació de propostes, fet que ha comportat la necessitat d'allargar el període de presentació previst que inicialment era de 90 dies.	
	Es valora la diversitat de les UC i s'afavoreix l'accés a aquells grups amb uns ingressos menors respecte l'IPREM màxim (6IPREM). El plantejament del concurs persegueix l'assequibilitat de les aportacions de capital social (15.000-20.000€) i mensuals (400-600€) per UC a partir dels estudis econòmics presentats i l'aportació de finançament públic (20%).	
Ubicació	Totes les ubicacions del concurs estaven situades en municipis mitjans a l'illa de Mallorca, on no hi ha experiències prèvies de cooperatives d'habitatge. A Eivissa, en canvi, sí que hi podem trobar persones organitzades i alguna experiència cooperativa de referència.	
APRENENTATGES EN RELACIÓ AL PROJECTE		
Finançament	L'IBAVI, en qualitat de titular del sòl, assumirà el cost i la tramitació del projecte arquitectònic executiu i la seva modificació, la corresponent llicència d'obres i l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres; garantint l'obtenció de la certificació energètica A, i l'adaptació del projecte a la normativa vigent en el moment de sol·licitar la llicència. Juntament al suport econòmic, també es planteja el suport tècnic i es garanteix l'accessibilitat dels projectes.	*Aquest concurs és un cas singular perquè els solars cedits havien de ser promoguts directament des de l'administració pública, en aquest cas l'IBAVI, però davant la manca de pressupost i la crisi es veu com una oportunitat explorar la col·laboració públic-cooperativa per promoure els projectes d'habitatge amb protecció oficial, en aquest cas en règim de cessió d'ús i així impulsar el model al territori insular.*
	El cànon de la cessió del sòl representa un valor elevat tot i la bonificació dels primers anys durant el termini del préstec. En algun cas representa el valor taxat del sòl.	*El cànon, contraprestació dinerària de l'adjudicatària, acostuma a ser un factor clau en els concursos i adjudicacions i tot i tenir una puntuació (objectiva) pot determinar la viabilitat del projecte.*
Edifici	El fet que els projectes arquitectònics (s'aporta la documentació executiva des de l'IBAVI) ja estiguin prèviament definits, limita les possibilitats d'encaix i de participació del grup de persones que impulsen el projecte cooperatiu, tot i que es valora en el concurs la modificació d'aquest projecte arquitectònic per incorporar espais i serveis comuns que inicialment no estaven previstos com podrien ser horts urbans, bugaderies, espais per als infants, tallers o espais comunitaris oberts al barri i a l'entorn.	*Per altra banda aquest fet afavoreix l'assequibilitat del projecte ja que el grup impulsor només haurà d'assumir la promoció i construcció de l'edifici en el termini de 4 anys i no els costos i temps associats a la definició del projecte.*
	S'aposta per l'eficiència energètica de l'edifici i la millora dels condicionants de partida del projecte existent en relació als materials utilitzats, el consum energètic i l'energia generada a l'edifici a partir de valoracions quantitatives.	
Replicabilitat i solidaritat	S'aposta per la replicabilitat del model a través de la previsió d'un fons social voluntari no repartible destinat a la continuïtat dels projectes cooperatius més enllà de la cessió del sòl.	
	S'aposta per la transparència en l'adjudicació dels habitatges, les llistes d'espera, la gestió dels impagaments i la solidaritat econòmica entre les persones sòcies.	

Bibliografia

IBAVI | Web: ibavi.com

SEGON CONCURS | IMHAB

L'Ajuntament de Barcelona a través de l'Institut Municipal de l'Habitatge i la Rehabilitació (IMHAB) impulsa la creació d'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús a través de la cessió en dret de superfície de 3 solars de titularitat municipal.

Es tracta del segon concurs amb aquest objectiu després d'un primer concurs on es van posar a disposició 7 solars, dels quals se'n va adjudicar 5 i 2 van quedar deserts.

CRONOLOGIA

2019
Convocatòria concurs

2020
Adjudicació solars

2021
En procés d'adjudicació

UBICACIÓ

Sants | carrer Constitució, 43
Sant Andreu | carrer sense nom 9
Trinitat Nova | carrer Aiguablava 74 - 76

CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES		NOTES
Tipus de sòl	Habitatges protegit	
Número d'habitatges	Sants (45 habitatges) Sant Andreu (35 habitatges) Trinitat Nova (30 habitatges)	
Classificació urbanística	Sòl urbà consolidat	
Qualificació urbanística	Sants: 18 HS Sant Andreu: 18 Trinitat Nova: 18ths/3_F	

TREBALLS PREVIS DESENVOLUPATS		
Estudi dels solars	Estudi previ dels solars de titularitat municipal per avaluar i programació del tipus d'operadora adequada per al desenvolupament de cadascun	
Estudis de demanda	No s'han realitzat estudis específics	*Pressió de les entitats socials enxarxades que promouen habitatge cooperatiu en cessió d'ús al municipi.*
Altres	Creació de la Taula d'Habitatge Cooperatiu, integrada al Consell de l'Habitatge Social de Barcelona (òrgan de participació en habitatge de la ciutat)	*A la Taula s'han explicat i debatut els criteris per a les licitacions*

CARACTERÍSTIQUES DEL CONTRACTE		
Tipus contractual	Transmissió onerosa d'un dret de superfície a favor de la cooperativa	*Constituït mitjançant escriptura pública i amb la corresponent inscripció en el Registre de la Propietat.*
Termini	75 anys	*Es podrà prorrogar per un màxim de 15 anys.*
Deures de l'entitat adjudicatària	Constitució d'una cooperativa d'habitatges en règim de cessió d'ús	*S'establia un termini de 3 mesos per fer-ho.*
Característiques del model	La cooperativa cedirà els habitatges als socis i sòcies en règim d'ús o per qualsevol altre títol de cessió de la possessió i l'ús.	
destí dels habitatges	Domicili habitual i permanent de les persones sòcies	
execució de les obres	La redacció dels projectes, la promoció i construcció de l'edifici	*Termini certificat final d'obra: 4 anys des de la concessió de la llicència.*
	Termini per sol·licitar la llicència d'obres des de la constitució del dret de superfície: 9 mesos	
	Termini per iniciar les obres: 12 mesos des de la concessió de la llicència	
	Termini per finalitzar les obres i l'obtenció de la qualificació definitiva d'HPO: 6 anys	
pagaments	Despeses, càrregues i tributs a càrrec de la cooperativa.	
	Autorització de la propietat per a la constitució d'una hipoteca.	*L'impagament de 5 mensualitats és causa d'extinció del dret de superfície.*
garantia econòmica	Declaracions apropiades d'entitats financeres o en el seu cas, justificant de l'existència d'una assegurança d'indemnització per riscos professionals.	
	Contractar una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil actualitzada amb una cobertura mínima de 900.000 €.	
Transmissió del dret de superfície	El traspàs, arrendament i cessió del dret de superfície constituït a tercers requerirà d'autorització expressa	

AQUEST EXEMPLE HA SERVIT DE REFERÈNCIA PER LA CÀPSULA 2 I 3

PROCÉS D'ADJUDICACIÓ		
Procediment		
mecanisme d'adjudicació	Concurs públic	*Les entitats podran licitar per accedir a un màxim de tres solars.*
número de fases	2 fase	*Concurs en 2 fases. A la segona fase passen els 3 primers de la primera fase.*
termini de presentació	1a fase: 60 dies 2a fase: 60 dies	
prima de participació	3.000 € pels finalistes no guanyadors del concurs.	
Documentació aportada per l'ajuntament	Quadre de característiques urbanístiques de cada solar	
Documentació a presentar		
Fase 1		*Mínim de 30 punts per passar a la fase 2.*
documentació	Documentació administrativa	*Relatiu a acreditació de la personalitat de l'entitat, la solvència econòmica, financera i tècnica o professional.*
	Memòria del projecte cooperatiu i social	*Puntuació qualitativa*
Fase 2		*Mínim 50 punts totals per poder ser adjudicatària.*
documentació	Pla econòmic i financer corresponent a la promoció i construcció dels habitatges en règim de cessió d'ús.	*Puntuació qualitativa*
	Proposta tècnica de les obres de construcció de l'edifici.	
	Oferta de cànon	*Puntuació qualitativa*
	Acreditació de la proposta de qualificació energètica.	
Composició del jurat	Intern i extern	*Mesa de contractació (intern) i el comitè d'experts (intern i extern)*
Resultat de procés		
nombre d'entitats que s'han presentat	15 entitats en total	*Les entitats podran licitar exclusivament un màxim de dos solars dels tres solars.*
incidències en el procés d'adjudicació	Allargament termini segona fase per causa major (emergència sanitària COV-19)	

ANÀLISI

RÈGIM DE TINENÇA		
Regim de tinença	Dret d'ús de la persona sòcia mitjançant un contracte privat entre la persona sòcia i la cooperativa adjudicatària.	*Cessió de la possessió i dret d'utilització d'acord amb l'article 562-6 del Codi Civil de Catalunya o per qualsevol altre títol de cessió de la possessió i l'ús.*
Durada	75 anys	
Aportació obligatòria de capital	Sí. Segons estudi de viabilitat	
Aportació mensual	Sí. Segons estudi de viabilitat. La quota d'ús no pot ser superior a la quota màxima de lloguer d'HPO.	
Rescabalament	Sí	
Transmissió de l'habitatge	No s'estableix	*Segons estatuts de la cooperativa adjudicatària.*
Sistema d'adjudicació	No s'estableix	*Segons estatuts de la cooperativa adjudicatària.*
Previsió de fons social de solidaritat no repartible	No es valora	

COL·LECTIU DESTINATARI		**Puntuació qualitativa**
Requisits econòmics i patrimonials	Inscripció en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit de Barcelona.	*obligatori*
Límit màxim ingressos	5,3 IPREM (UC)	*obligatori*
Patrimoni	No poden disposar de cap habitatge en propietat.	*obligatori*
Lloc de residencia o treball	Barcelona	*obligatori*
Característiques residents	No s'estableixen	
Composició de les unitats de convivència	Sí. Es valora la composició i estructura de les llars	*Es puntuarà la composició del grup de persones que fa la proposta de conformitat a les pautes, paràmetres i factors que es detallen.*
Composició del grup	Sí. Es valora la relació entre els seus integrants i la vinculació territorial dels membres.	
Nombre UC	Sí. Es valora les unitats de convivència que composen el grup.	
Nombre persones	Sí. S'indicarà la composició del grup de persones.	
Trajectòria del grup	Sí. Es valora l'origen del grup, la seva trajectòria i evolució. També l'apoderament i formació de les persones que hi participen.	
Pertinença ESS	Sí. Es valora la pertinença i/o relació a altres grups vinculats d'habitatge cooperatiu o l'economia solidària. També es valora la presència de grups d'acompanyament i/o mediació.	

MODEL DE CONVIVÈNCIA		**Puntuació qualitativa**
Model de vida comunitària	Es valora el model de vida comunitària proposat en relació amb el model de gestió d'espais i serveis compartits, per tal que es fomenti una major sostenibilitat, solidaritat i col·laboració entre els membres.	*Es valora el pla col·laboratiu dels elements d'ús compartit.*
Gestió i governança de la cooperativa	Es valora el model de propietat col·lectiva proposat segons els factors d'autogestió, quotes d'accés i ús, model de recuperació de quotes, gestió d'altes i baixes, mecanismes de transmissió de l'ús, transparència, proposta de replicabilitat del model, i model de gestió de llistes d'espera, entre d'altres.	
Mecanismes de suport mutu i solidaritat	Es valora els mecanismes de finançament col·lectiu i de solidaritat interna entre membres. Es valora la previsió de mecanismes de suport mutu i cures i el model de gestió dels mateixos.	

PROJECTE SOCIAL		**Puntuació qualitativa**
Arrelament al territori	Es valora la interacció social i territorial.	
	Es valora la implicació en la vida social i associativa del barri.	
Iniciatives de retorn social	Es valora l'impuls d'activitats i projectes en col·laboració amb l'administració o les entitats socials de l'entorn.	
	Es valoren els compromisos de sostenibilitat mediambiental i altres iniciatives de retorn social i territorial.	
Espais oberts a agents externs	Es valora l'obertura i/o cessió d'espais a la comunitat o a l'administració.	
Mercat social	Es valoren els mecanismes d'intercooperació i de foment del mercat social.	

EDIFICI		**Puntuació qualitativa i quantitativa**
Projecte arquitectònic	Es valora la capacitat del projecte de relacionar-se amb el seu entorn, la seva qualitat arquitectònica i la capacitat dels elements compositius de fer ciutat	
	Es valora la racionalitat de la proposta, plantejaments constructius, estructurals i de les instal·lacions	
habitatge	Es valora la qualitat espacial de la proposta tipus d'habitatge, especialment la flexibilitat.	*Els habitatges hauran de complir els requisits previstos a la normativa HPO.*

diversitat funcional	Es valora les estratègies de disseny per garantir l'ús de l'edifici i els habitatges a persones amb diversitat funcional	
Eficiència energètica	Es valora la millora de l'eficiència energètica. Certificació energètica B com a mínim	*Qualificació A en l'indicador de consum d'energia primària no renovable.* *Qualificació B per demanda de refrigeració.* *Qualificació B per demanda de calefacció.*
	Es valora el plantejament mediambiental i els criteris generalistes d'eficiència energètica	
Millora acústica	Es valora la millora acústica de l'edifici	*Increment de 2dB de l'aïllament acústic de façana.* *Increment de 5dB de l'aïllament acústic a soroll aeri en elements separació entre habitatges.* *Increment de 10dB de l'aïllament a soroll d'impacte en elements separació entre habitatges i altres usos.*

ACOMPANYAMENT TÈCNIC		**Puntuació qualitativa**
Equip tècnic	No s'estableix un equip mínim Justificació de la solvència tècnica segons l'article 90 de la LCSP, en base a l'experiència, titulacions, etc	*obligatori*
Ampliació de l'equip	Es valora la qualitat del conjunt de l'equip responsable de la promoció, construcció i gestió dels habitatges	
	Es valora l'acreditació de coneixements i experiències en les següents disciplines: gestió i suport de cooperatives, promoció, construcció i gestió d'habitatges, autogestió d'espais, nous models de convivència, desenvolupament sostenible, implantació Agenda 21 Local, ús energies renovables, sostenibilitat de la construcció, processos de participació ciutadana, treballs col·laboratius, ESS i moviments associatius	

COSTOS I CONTRAPRESTACIÓ		**Puntuació quantitativa**
Cànon	Sants: 3.300€ Sant Andreu: 3.250€ Trinitat Nova: 3.000€	*obligatori*
Oferta econòmica	Es valora la millora del cànon mínim establert	*L'import del cànon s'ajustarà anualment de conformitat amb l'IPC.*
Contraprestació no dinerària	No es preveu	

SOLVÈNCIA ECONÒMICA I FINANCERA		**Puntuació qualitativa**
Solvència econòmica	Pla econòmic i financer on es determina les fonts de finançament que s'utilitzaran per finançar l'execució de l'edifici d'habitatges i la seva gestió en règim de cessió d'ús diferenciant entre recursos propis i aliens.	*Exhaustiu i coherent* *Correcte i coherent* *Bàsic i coherent.* *Bàsic però poc rellevant.* *No aporta o amb informació no rellevant*

DIAGNOSI

APRENENTATGES EN RELACIÓ A LES PERSONES	
Grup	L'experiència i expectativa generades pel primer concurs van permetre que es consolidessin grups motor prèviament al llançament del concurs.

APRENENTATGES EN RELACIÓ AL PROJECTE	
Finançament	El model en dues fases i la compensació econòmica als 3 equips preseleccionats ha facilitat la participació en el concurs.

Bibliografia

IMHAB | Web: habitatge.barcelona/ca/qui-som/institut-municipal-habitatge-rehabilitacio

CONCURS | AJUNTAMENT DE MANRESA

L'Ajuntament de Manresa en el marc del desenvolupament del Pla Local d'Habitatge 2017 - 2022 impulsa la creació d'una promoció d'habitatge cooperatiu en règim d'ús al centre històric de Manresa.

CRONOLOGIA

2018
Convocatòria concurs

2019
Adjudicació solar

UBICACIÓ

Plaça de l'Hospital 10, Manresa

CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES		NOTES
Tipus de sòl	Habitatge lliure 70% - habitatge amb protecció oficial 30%	
Número d'habitatges	18 habitatges	
Sostre edificable	1.642 m^2	
Classificació urbanística	Sòl urbà no consolidat - PMU 001 Hospital (lliure de càrregues i gravàmens)	
Qualificació urbanística	E-1.5	
TREBALLS PREVIS DESENVOLUPATS		
Estudi dels solars		
Estudis de demanda		
Altres		
CARACTERÍSTIQUES DEL CONTRACTE		
Tipus contractual	Dret de superfície sobre la finca de titularitat pública	
Termini	75 anys	*Prorrogable per un màxim de 15 anys més.*
Deures de l'entitat adjudicatària	Termini de constitució d'una cooperativa d'habitatges en règim d'ús: 4 mesos	
Característiques del model	Cooperativa d'habitatges en règim de cessió d'ús o qualsevol altre règim de cessió de la possessió i l'ús	*Els estatuts hauran de preveure que els habitatges es cediran necessàriament als socis cooperativistes mitjançant la constitució d'un dret d'ús o qualsevol altre dret de cessió de l'ús i la possessió.*
destí dels habitatges	Domicili habitual i permanent de les persones sòcies	
promoció	Redacció del PMU, del projecte d'urbanització i de la construcció, conservació, gestió i explotació de l'edifici d'habitatges durant tota la vigència del dret de superfície	*El projecte d'urbanització ja ha estat aprovat.*
garantia econòmica	Contractar una assegurança d'indemnització per riscos professionals	
pagaments	Despeses, càrregues i tributs a càrrec de la cooperativa	
Transmissió del dret de superfície	L'alienació, cessió o transmissió del dret de superfície haurà de ser autoritzada per l'Ajuntament	*En formalitzar-se el dret de superfície aquest constituirà a favor de l'Ajuntament un dret de tanteig per temps indefinit i caràcter gratuït.*
PROCÉS D'ADJUDICACIÓ		
Procediment		
mecanisme d'adjudicació	Concurs públic	
número de fases	1 fase	
termini de presentació	60 dies	
prima de participació	No es preveu	
Documentació aportada per l'ajuntament	Plànol de situació de la finca	

AQUEST EXEMPLE HA SERVIT DE REFERÈNCIA PER LA CÀPSULA 2 I 3

Documentació a presentar		
documentació	Documentació administrativa	*Documentació relativa a la personalitat de l'entitat, la justificació de la solvència econòmica, financera, tècnica i professional.*
	Avantprojecte arquitectònic i característiques dels espais lliures i la relació amb l'entorn.	*Puntuació qualitativa*
	Memòria explicativa de la solució proposada relativa l'ecoeficiència, manteniment, el local, etc.	
	Memòria explicativa del model de convivència i proposta de programa de difusió del model.	
	Anàlisi completa de la viabilitat de l'operació prevista, incorporant la totalitat d'hipòtesis i previsions efectuades, així com les fórmules de finançament previstes.	
	Annex dels criteris quantificables relatius a la millora dels terminis, l'increment d'habitatges HPO, el % de superfície construïda, etc.	*Puntuació quantitativa*
	Oferta de cànon	
	Certificació energètica de l'edifici	
Composició del jurat	Intern i extern	*Mesa de contractació (intern) i el comitè d'experts (intern i extern)*
Resultat de procés		
nombre d'entitats que s'han presentat	1 entitat	*Cap licitador podrà presentar més d'una proposició.*
incidències en el procés d'adjudicació	No	

ANÀLISI

RÈGIM DE TINENÇA

Regim de tinença	Dret d'ús de la persona sòcia mitjançant un contracte privat entre la persona sòcia i la cooperativa adjudicatària.	
Durada	75 anys	
Aportació obligatòria de capital	Sí. Segons estudi de viabilitat	
Aportació mensual	Sí. Segons estudi de viabilitat	
Rescabalament	Sí. Aportació obligatòria de capital inicial	
Transmissió de l'habitatge	No s'estableix	*Es determinarà en els Estatuts i el Reglament de Règim Intern de la cooperativa.*
Previsió de fons social de solidaritat no repartible	No es valora	

COL·LECTIU DESTINATARI

Requisits econòmics i patrimonials	Inscripció en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial	*obligatori per a les persones que resideixin als habitatges amb protecció oficial.*
Límit màxim ingressos	5,00 IRSC (UC)	
Patrimoni	No poden disposar de cap habitatge en propietat	
Lloc de residencia o treball	Acreditar estar empadronat a qualsevol municipi de Catalunya	
Característiques residents	No s'estableix	
Composició de les unitats de convivència	No s'estableix	
Trajectòria del grup	No es valora	

MODEL DE CONVIVÈNCIA		**Puntuació qualitativa**
Model de vida comunitària	Es valora la proposta d'un model de convivència innovador.	*Es valora el pla col·laboratiu dels elements d'ús compartit.*
Gestió i governança de la cooperativa	No s'estableixen	
Mecanismes de suport mutu i solidaritat	No s'estableixen	

PROJECTE SOCIAL		**Puntuació qualitativa**
Arrelament al territori	No s'estableix	
	Es valora la inclusió d'un programa de difusió i foment del model d'habitatge cooperatiu	
Espais oberts a agents externs	Local en planta baixa obert al barri i passatge públic entre la plaça de l'Hospital i l'edifici de l'Anònima	
	No es preveu	
Espais oberts a agents externs	Es valora l'obertura i/o cessió d'espais a la comunitat o a l'administració	*obligatori*
Mercat social	Es valoren els mecanismes d'intercooperació i de foment del mercat social	

EDIFICI		**Puntuació qualitativa i quantitativa**
Projecte arquitectònic	Avantprojecte arquitectònic i característiques dels espais lliures i la relació amb l'entorn	*Inclou la valoració de la solució adoptada en relació a l'aparcament.*
	Es valora l'ampliació de la superfície del local a cedir a l'Ajuntament	*1p per cada increment del 5%.*
	Es valora la proposta de nombre d'habitatges de protecció oficial	*2p per cada nou habitatge HPO (més enllà del 30% del sostre previst).*
	Es valora el major % de sostre edificable construït de l'edifici	
Projecte urbà	Es valora la proposta d'ordenació general de l'àmbit del PMU a nivell d'avantprojecte	*Redactar i executar el PMU, projecte d'urbanització i projecte de reparcel·lació en subrogació de les obligacions de l'Ajuntament i d'acord amb les NNUU del POUM.*
	Es valora l'ampliació del sòl d'ús públic en l'àmbit del PMU	*1p per cada increment del 2% del sòl.*
	Es valora la solució adoptada en relació a la urbanització dels espais exteriors (es valora a l'avantprojecte arquitectònic)	
Terminis de projecte i execució	Termini per a la presentació del PMU: 3 mesos.	*Es valora la proposta de reducció dels terminis. 1 punt per setmana.*
	Termini per a la presentació del projecte d'urbanització: 3 mesos a partir de l'aprovació inicial del PMU	
	Termini per a la presentació del projecte de reparcel·lació: 1 mes a partir de l'aprovació inicial del projecte d'urbanització	
	Termini per sol·licitar la llicència d'obres: 6 mesos des de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació	*Es valora la proposta de reducció dels terminis. 1 punt per mes. Es valora la proposta de reducció dels terminis. 1 punt per setmana.*
	Termini per iniciar les obres: 3 mesos des de l'obtenció de la llicència	
Eficiència energètica	Qualificació energètica	*Qualificació A*
		Qualificació B+
	Es valoren els aspectes ambientals i d'ecoeficiència i aquells aspectes socials de la proposta	
Manteniment	Es valora la proposta tècnica relativa a la conservació i manteniment de l'edifici a nivell programació i periodicitat de les actuacions	
Aparcament	Solució adoptada en relació a l'aparcament (es valora a l'avantprojecte arquitectònic)	*D'acord amb l'article 402, es podran justificar reserves diferents d'aparcament amb un estudi de la mobilitat generada.*

ACOMPANYAMENT TÈCNIC		
Equip tècnic	Personal tècnic i equip multidisciplinari, que integrat o no en l'entitat, participarà en la promoció, construcció i gestió dels habitatges. Integrat per especialistes en: en l'àmbit jurídic, econòmic, tècnic (arquitectònic, mediambiental, …) i social.	*Justificació de la solvència tècnica i professional.*
COSTOS I CONTRAPRESTACIÓ		**Puntuació quantitativa**
Cànon	Cànon mínim de 500€ / anuals	
Oferta econòmica	Millora del cànon	*S'actualitzarà anualment segons la variació de l'IPC*
Contraprestació no dinerària	Urbanització del sistema viari i espais lliures (24.523,13 €)	
	Cessió d'un local en planta baixa de l'edifici que serà destinat a una activitat de caràcter social (cost estimat 85.000 € i 20% de la planta baixa)	*El local serà cedit amb un termini de 3 mesos des de la llicència de primera ocupació i gestionat per l'Ajuntament o per un col·lectiu o entitat sense ànim de lucre.*
	Cessió del passatge entre plaça de l'Hospital i l'edifici l'Anònima	
	Cessió d'un accés a l'equipament del carrer Jussà	
Cost estimat de construcció	1.800.000 €	
SOLVÈNCIA ECONÒMICA I FINANCERA		
(no es preveu)		*Justificació de la solvència econòmica i financera.*

DIAGNOSI

APRENENTATGES EN RELACIÓ A LES PERSONES	
Grup	El concurs no defineix un perfil de col·lectiu destinatari més enllà de que el 30% dels habitatges són qualificats d'HPO i tenen uns requisits associats referents als ingressos i no propietat de les UC. Malgrat la indefinició, sí que s'ha valorat l'ampliació del % d'habitatges amb protecció oficial i per tant l'assequibilitat del projecte per un col·lectiu més ampli.
	Cal tenir en compte que prèviament ja existia un moviment cooperatiu al municipi organitzat en la cooperativa La Raval que finalment és l'única entitat que es va presentar al concurs amb el suport de La Dinamo Fundació.
APRENENTATGES EN RELACIÓ AL PROJECTE	
Costos	El sòl cedit no té prèviament la condició de solar, així que el projecte presenta càrregues urbanístiques amb la necessitat de redacció del PMU, i el projecte d'urbanització amb uns terminis màxims establerts que es valora que es podrien reduir. També es contempla la cessió de part del sòl pel passatge públic que ha de donar accés a l'equipament l'Anònima.
	El concurs planteja en el marc de la col·laboració públic-cooperativa la cessió d'un local en planta baixa de l'edifici per la gestió pública o comunitària, obert al barri i a l'entorn com a contraprestació no dinerària i més enllà del cànon anual econòmic de 500€ i la seva millora (15% de la puntuació).
Projecte arquitectònic	El 70% de la valoració es correspon al projecte arquitectònic i qualitat urbana del mateix, i la urbanització del passatge, juntament a la millora dels terminis d'execució de les diferents fases del projecte.

Bibliografia

Ajuntament de manresa | Notícia: manresa.cat/web/noticies/6071-l'ajuntament-de-manresa-impulsa-una-promocio-de-fins-a-18-habitatges-en-regim-cooperatiu-al-centre-historic

PRINCESA 49

Princesa 49 és el primer projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús impulsat en col·laboració publico-cooperativa per l'Ajuntament de Barcelona en el marc del Pla Local d'Habitatge 2008 - 2016. Princesa 49 forma part de la cooperativa d'habitatges i usuàries Sostre Cívic SCCL.

Sostre Cívic és una cooperativa d'habitatges i persones usuàries en règim de cessió d'ús, sense ànim de lucre, d'iniciativa social i declarada promotora social per l'AHC que s'estructura com a cooperativa per fases o projectes.

CRONOLOGIA

2014
Inici i firma del conveni

2016
Constitució del dret de superfície

2017
Obres de rehabilitació

2018
Inici convivència

Prèviament a la signatura del dret de superfície, es va establir un conveni de les condicions reguladores de la constitució d'un dret de superfície a favor de la cooperativa.

UBICACIÓ

Carrer Princesa, 49, Barcelona

AQUEST EXEMPLE HA SERVIT DE REFERÈNCIA PER LA CÀPSULA 3

CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES		NOTES
Tipus de sòl	Habitatges amb protecció oficial	
Número d'habitatges	5 habitatges	
Sostre edificable	510 m²	
Altura de l'edificació	PB+5	
Classificació urbanística	Sòl urbà consolidat	
Qualificació urbanística	12c-hs	
TREBALLS PREVIS DESENVOLUPATS		
Estudi dels solars	Estudi de solars i edificis buits de propietat municipal Informe de viabilitat jurídica del dret de superfície a favor de Sostre Cívic	*La finca de Princesa 49 és titularitat de l'Ajuntament de Barcelona fruit d'expropiació forçosa.*
Estudis de demanda	Demanda ciutadana des de les persones organitzades de Sostre Cívic, SCCL	
Altres		
CARACTERÍSTIQUES DEL CONTRACTE		
Tipus contractual	Dret de superfície a favor de la cooperativa Sostre Cívic, SCCL	
Termini	75 anys	*Prorrogable amb un màxim de 24 anys més.*
Deures de l'entitat adjudicatària	Habitatges de protecció oficial en règim cooperatiu en cessió d'ús	
Característiques del model	Mantenir indivisible la propietat superficiària de manera que no podrà en cap cas dividir-se en propietat horitzontal ni practicar-hi segregacions	
destí dels habitatges	Domicili habitual i permanent de les persones sòcies.	
promoció	Tirar endavant el procés de rehabilitació integral de l'edifici i la gestió dels habitatges.	
	Termini per sol·licitar la llicència d'obra nova: 6 mesos a partir de la constitució del dret de superfície.	
	Termini finalització de les obres i qualificació definitiva: 24 mesos	
pagaments	Despeses, càrregues i tributs a càrrec de la cooperativa.	*Bonificació del 90% de l'ICIO (aproximadament 9.000€)*
garantia econòmica	Autorització de la propietat per a constituir una hipoteca.	
	Pòlissa d'assegurances contra incendis, explosió, aigua i altres riscos de danys materials.	
memòria	Presentar periòdicament una memòria sobre la promoció a la comissió de seguiment com a mecanisme de revisió.	
Transmissió del dret de superfície	El dret de superfície és intransmissible, llevat d'autorització expressa i per escrit de l'Ajuntament	
PROCÉS D'ADJUDICACIÓ		
Procediment		
mecanisme d'adjudicació	Adjudicació directe	*Prova pilot d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.*
número de fases	NA	
termini de presentació	NA	
prima de participació	NA	
Documentació aportada per l'ajuntament	NA	

Documentació a presentar	NA	
documentació	Documentació administrativa	*Acreditació de la inscripció al RSHPO de Barcelona de les persones sòcies del grup.*
Composició del jurat	NA	
Resultat de procés	NA	
nombre d'entitats que s'han presentat	NA	
incidències en el procés d'adjudicació	NA	

ANÀLISI

RÈGIM DE TINENÇA

Regim de tinença	Dret d'ús de la persona sòcia mitjançant un contracte privat entre la persona sòcia i la cooperativa	*Dret d'ús d'acord amb l'article 562-6 del Codi Civil de Catalunya.*
Durada	75 anys	*Igual o inferior al del dret de superfície a favor de la cooperativa.*
Aportació obligatòria de capital	9.000 €	
Aportació mensual	450 € - 650€	*La quota mensual d'ús no pot ser superior al límit que estableix l'HPO en règim de lloguer.*
Rescabalament	Sí. Aportació obligatòria de capital amb la revalorització del IPC	
Transmissió de l'habitatge	No s'estableixen	*Condicions establertes als Estatuts de Sostre Cívic, sccl: Subrogació del dret d'ús en casa de baixa voluntària entre vius ascendents i descendents que hagin conviscut des de fa 1 any. En cas de baixa obligatori, separació, divorci o defunció es regula al RRI.*
Sistema d'adjudicació	Dret de tanteig de les persones sòcies usuàries d'aquell projecte, d'altres projectes o per ordre d'antiguitat a la llista de persones sòcies expectants	*El projecte ha establert un període de prova de convivència de 6 mesos.*
Previsió de fons social de solidaritat no repartible	Fons de solidaritat compartit a tota la cooperativa i destinat a les noves promocions en fase de consolidació	

COL·LECTIU DESTINATARI

Requisits econòmics i patrimonials	Inscripció en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona	*obligatori.*
Límit màxim ingressos	5,3 IPREM (UC)	
Patrimoni	No poden disposar de cap habitatge en propietat	
Lloc de residencia o treball	Mínim de dos anys d'empadronament a Barcelona	
Característiques residents	Ser soci o sòcia expectat de la cooperativa Sostre Cívic, SCCL	
Edat	El grup de persones residents és divers	
Gènere	El grup de sòcies residents està format per un 60% de dones	
Composició de les unitats de convivència		
Nombre UC	6 UC (un habitatge compartit entre dues UC)	
Nombre persones	9 adults i 1 infant	
Trajectòria del grup	El grup es va formar entre les persones sòcies de la cooperativa, amb vincles al barri i a l'ESS	
Pertinença ESS	Sostre Cívic pertany a la XES (Sectorial d'habitatge cooperatiu i transformador), al grup Ecos, a la Federació de cooperatives d'habitatge i a la Federació de les cooperatives de consum	

MODEL DE CONVIVÈNCIA		
Model de vida comunitària	Habitatges cooperatius amb espais i serveis compartits	*El model de convivència es regula a través del Reglament de Règim Intern i les normes de convivència establertes per aquesta fase de la cooperativa Sostre Cívic, SCCL..*
Gestió i governança de la cooperativa	Reglament de Règim Intern del projecte	*El RRI es regula a través dels Estatuts de Sostre Cívic.*
Mecanismes de suport mutu i solidaritat	5 - 15€/mes/UC	*Quota de solidaritat prevista als Estatuts de la cooperativa destinat a l'impuls de nous projectes d'habitatge cooperatiu.*
PROJECTE SOCIAL		
Arrelament al territori	Es valora les persones amb una vinculació al Districte de Ciutat Vella	
Iniciatives de retorn social	El projecte està vinculat a una entitat d'atenció a la violència de gènere a través d'una de les seves sòcies	
Espais oberts a agents externs	L'espai comunitari de la tercera planta es pot servir per fer activitats i reunions del barri	
Mercat social	Les obres de rehabilitació es van dur a terme a través d'una entitat constructora d'inserció social, Aprise	
EDIFICI		
Projecte arquitectònic	Projecte de rehabilitació integral per garantir l'accessibilitat i l'habitabilitat de l'edifici i els habitatges existents	
Habitatges	45 - 65 m^2	
Eficiència energètica	Certificació energètica A	*obligatori*
	Centralització del generador d'ACS i calefacció amb una caldera de pellets; Millora de l'aïllament de totes les fusteries originals Millora de l'aïllament i impermeabilitat de la coberta Instal·lació de plaques fotovoltaiques	
Mobilitat	L'entrada de la planta baixa es destina a aparcament de bicicletes	
ACOMPANYAMENT TÈCNIC		
Equip tècnic	El projecte ha estat gestionat internament per la cooperativa amb l'equip tècnic propi, excepte el projecte arquitectònic que ha estat desenvolupat per un arquitecte, soci de l'entitat.	*Justificació de la solvència tècnica i professional.*
Cost gestió	10 € /mes/ UC	*Corresponent a la quota mensual de gestió de les usuàries.*
CONTRAPRESTACIÓ		
Cànon	600€ / any. S'estableix una carència de 2 anys durant les obres de rehabilitació	*obligatori. S'actualitzarà anualment amb l'IPC.*
Contraprestació no dinerària	L'import del lloguer del local comercial de la planta baixa va destinat a l'Ajuntament	*Es preveu que quan aquest arrendament finalitzi (2035) es pugui recuperar aquest espai per al projecte cooperatiu i pugui ser obert al barri.*
SOLVÈNCIA ECONÒMICA I FINANCERA		
Solvència financera	No es preveu	
Cost estimat de construcció	250.000 €	
Finançament	Coop 57, SCCL	*Termini d'hipoteca de 17 anys.*

DIAGNOSI

APRENENTATGES EN RELACIÓ A LES PERSONES

Grup	Les característiques del projecte han determinat l'assequibilitat de les aportacions de capital social i aportacions mensuals i la possibilitat d'accés a persones amb baixos ingressos
Model	La signatura d'un conveni amb les condicions reguladores de la constitució del dret de superfície ha estat el mecanisme entre el grup / entitat impulsora i l'administració pública per explorar i determinar els requisits de l'adjudicació directa del sòl. Aquest conveni estableix condicions com la indivisibilitat de la propietat per garantir la propietat col·lectiva durant el període de la cessió i el pagament d'un cànon de 600 €.

APRENENTATGES EN RELACIÓ AL PROJECTE

Projecte arquitectònic	La cessió d'edificis existents és una oportunitat per rehabilitar el parc públic existent, la transformació d'edificis o equipaments en desús i la promoció d'habitatge cooperatiu més assequible a través de la rehabilitació integral i energètica. Permet reduir els costos de construcció i els tempos del projecte, que en aquest cas tenia un termini màxim de finalització de les obres de 24 mesos. També s'ha incorporat i promogut l'economia social i solidària en el marc del projecte de rehabilitació.

Bibliografia

Princesa 49 | Web: sostrecivic.coop/princesa49

Premi Barcelona+sostenible 2019 | Notícia: barcelona.cat/barcelonasostenible/ca/entitats-i-empreses/activitats/visita-bs-al-c-princesa-49-un-projecte-dhabitatges-cooperatius-de

LA BORDA

La Borda és una cooperativa d'habitatges i usuàries ubicada al conjunt de Can Batlló al barri de Sants de Barcelona.

Habitatges la Borda, SCCL és una cooperativa d'habitatges i usuàries en ús, sense ànim de lucre i d'interès social.

CRONOLOGIA

2014
Inici

2015
Adjudicació dret de superfície (Ajuntament de Barcelona)

2019
Finalització construcció i posada en ús.

UBICACIÓ

Carrer de la Constitució 85 - 89, Barcelona

CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES		NOTES
Tipus de sòl	Habitatge amb protecció oficial	
Número d'habitatges	28 habitatges	
Sostre edificable	Sòl urbà consolidat	
Altura de l'edificació	18HS. Habitatge plurifamiliar amb protecció oficial	
Classificació urbanística	2.935 m^2	
Qualificació urbanística	PB + 4 (18,30 m) / PB + 6 (24,70 m)	
TREBALLS PREVIS DESENVOLUPATS		
Estudi dels solars	El grup motor havia analitzat diferents solars i edificis en l'àmbit de Can Batlló	
Estudis de demanda	Demanda ciutadana entorn de la recuperació de Can Batlló	
Altres		
CARACTERÍSTIQUES DEL CONTRACTE		
Tipus contractual	Dret de superfície a favor de la cooperativa La Borda, SCCL	
Termini	75 anys	*Prorrogable amb un màxim de 24 anys més.*
Deures de l'entitat adjudicatària	Habitatges de protecció oficial en règim cooperatiu en cessió d'ús	
Característiques del model	Mantenir indivisible la propietat superficiària de manera que no podrà en cap cas dividir-se en propietat horitzontal ni practicar-hi segregacions	
destí dels habitatges	Domicili habitual i permanent de les persones sòcies	
promoció	Tirar endavant la construcció de l'edifici i la gestió dels habitatges	
	Termini per sol·licitar la llicència d'obra nova: 6 mesos a partir de la constitució del dret de superfície	
	Termini finalització de les obres: 24 mesos	
pagaments	Despeses, càrregues i tributs a càrrec de la cooperativa	
garantia econòmica	Autorització de la propietat per a constituir una hipoteca	
	Pòlissa d'assegurances contra incendis, explosió, aigua i altres riscos de danys materials	
Transmissió del dret de superfície	El dret de superfície és intransmissible, llevat d'autorització expressa i per escrit de l'Ajuntament	
PROCÉS D'ADJUDICACIÓ		
Procediment		
Mecanisme d'adjudicació	Adjudicació directe	*Prova pilot d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.*
Número de fases	-	
Termini de presentació	-	
Prima de participació	-	
Documentació aportada per l'ajuntament	-	
Documentació a presentar	-	
Documentació	Documentació administrativa	*Acreditació de la inscripció al RSHPO de Barcelona de les persones sòcies del grup.*

AQUEST EXEMPLE HA SERVIT DE REFERÈNCIA PER LA CÀPSULA 3

Composició del jurat	-
Resultat de procés	-
nombre d'entitats que s'han presentat	-
incidències en el procés d'adjudicació	-

ANÀLISI

RÈGIM DE TINENÇA

Regim de tinença	Dret d'ús de la persona sòcia mitjançant un contracte privat entre la persona sòcia i la cooperativa	
Durada	75 anys	
Aportació obligatòria de capital	18.500 €	*Igual per a tots els tipus d'habitatges i de llars.*
Aportació mensual	485,39 €	*Proporcional a la mida de l'habitatge. Per a un habitatge mitjà de 62,29m² (els habitatges oscil·len entre els 40m² i els 70m²)*
Rescabalament	Sí	
Transmissió de l'habitatge	No	
Sistema d'adjudicació	-	
Previsió de fons social de solidaritat no repartible	Fons Col·lectiu d'Accés a l'Habitatge (fons de reserva voluntari)	*Ha de permetre consolidar els fons propis de la cooperativa, per garantir la consecució de l'objecte social i cobrir possibles pèrdues en el desenvolupament de l'activitat.*

COL·LECTIU DESTINATARI

Requisits econòmics i patrimonials	Inscripció en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona	
Límit màxim ingressos	5,3 IPREM (UC)	*obligatori.*
Patrimoni	No poden disposar de cap habitatge en propietat	
Lloc de residencia o treball	Mínim de dos anys d'empadronament a Barcelona	
Característiques residents	Ser soci o sòcia la cooperativa	
Composició de les unitats de convivència		
Nombre UC	28 UC	
Trajectòria del grup	El grup es va formar en el marc del procés de recuperació de Can Batlló	

MODEL DE CONVIVÈNCIA

Model de vida comunitària	Habitatges cooperatius amb espais i serveis compartits	*El model de convivència es regula a través del Reglament de Règim Intern i les normes de convivència.*
Gestió i governança de la cooperativa	Reglament de Règim Intern del projecte	
Mecanismes de suport mutu i solidaritat	Fons Col·lectiu d'Accés a l'Habitatge (fons de reserva voluntari)	*Ha de permetre consolidar els fons propis de la cooperativa, per garantir la consecució de l'objecte social i cobrir possibles pèrdues en el desenvolupament de l'activitat.*
	Fons mutual (fons de reserva voluntari)	*Ha de permetre desenvolupar l'acció mutual i de suport mutu en el conjunt de la Cooperativa i de la seva activitat.*

PROJECTE SOCIAL		
Arrelament al territori	Es valora les persones amb una vinculació al barri i el moviment veïnal	
Iniciatives de retorn social	El projecte està vinculat als moviments socials i populars de l'entorn, així com al sector de l'economia social i solidària	
Espais oberts a agents externs	El local de la planta baixa està llogat a una entitat de l'economia social i solidària	
Mercat social	Les obres de construcció es van fer fonamentalment amb professionals del sector de l'economia social i solidària	
EDIFICI		
Projecte arquitectònic	Projecte d'obra nova	
Habitatges	Habitatge de 3 dimensions: S - 40 m²; M - 58 m²; L -75 m²	
Eficiència energètica	Certificació energètica A	
	Primer edifici plurifamiliar amb estructura de fusta de l'Estat	
Mobilitat	L'entrada de la planta baixa disposa d'aparcament de bicicletes	
ACOMPANYAMENT TÈCNIC		
Equip tècnic	La cooperativa adjudicatària ha gestionat la promoció a través de l'equip propi, i el suport d'equips externs	
Cost gestió	8,6% de l'aportació mensual (56,42 € per un habitatge mitjà de 62,29 m²)	
CONTRAPRESTACIÓ		
Cànon	Cànon anual de 3.600 € + IVA	*Document Condicions Dret Superfície*
Contraprestació no dinerària		
SOLVÈNCIA ECONÒMICA I FINANCERA		
Cost estimat de construcció	2.400.000 €	
Finançament	Títols participatius: 865.000 € Capital social sòcies residents: 590.109 € Aportacions col·laboradores: 194.500 € Préstecs a la inversió - finançament ètic (coop57): 500.000 € Préstecs participatius: 450.000 € Subvencions: 661.500 € Altres: 13.950 €	

DIAGNOSI

APRENENTATGES EN RELACIÓ A LES PERSONES	
Grup	Prèviament a l'adjudicació directa via conveni, el grup ja estava consolidat i organitzat en l'àmbit del projecte comunitari i veïnal de Can Batlló. Aquest fet ha permès que el projecte compti amb el suport del barri en la seva fase inicial i de construcció.

APRENENTATGES EN RELACIÓ AL PROJECTE	
Aparcament	La MPGM i l'eficiència energètica de l'edifici va permetre la supressió de l'aparcament obligatori, el que permet reduir costos de construcció i contribueix a promoure un canvi de model de mobilitat.
Gestió del funcionament	El projecte es caracteritza per l'autogestió i autoorganització en comissions de les persones sòcies. La gestió dels serveis compartits, com per exemple la bugaderia, es fa a través d'aplicacions digitals.
Finançament	Diversificació del finançament a través de títols participatius, préstecs, finançament públic a través de subvencions i aportacions obligatòries i voluntàries de les persones sòcies de la cooperativa.
Fons de solidaritat	Establiment de dos fons de reserva col·lectius no repartibles per garantir la continuïtat, l'estabilitat i el suport mutu del projecte durant els 75 anys i posteriorment al dret de superfície amb l'objectiu de facilitar la replicabilitat del projecte.
Model	L'experiència de La Borda ha estat clau pel desenvolupament del model cooperatiu en cessió d'ús i sobretot per a la col·laboració públic-cooperativa en l'impuls del model a Catalunya.

Bibliografia

La borda | Web: laborda.coop

Aquest projecte de la cooperativa Sostre Cívic, que en cara no disposa de grup motor o "fase" dins la cooperativa, sorgeix de la col·laboració entre Sostre Cívic i l'Ajuntament de Calonge i Sant Antoni per promoure habitatge cooperatiu destinat a les persones joves.

Sostre Cívic té per objectiu generar projectes en cessió d'ús, no especulatiu i de base democràtica. En el cas de l'obra nova s'està treballant amb estàndards de qualitat molt alts (sistema constructiu, sostenibilitat, espais comuns...), però consideren que l'escalabilitat del model passa per combinar diferents tipus d'edificis i fer una aposta per l'assequibilitat. En aquest cas es preveuen aportacions de capital baixes, d'entre 1.000 euros i uns 8.000 les altes.

CRONOLOGIA

Després de negociacions amb dos consistoris diferents (abans i després de les eleccions de 2019) Sostre Cívic i l'Ajuntament de Calonge i Sant Antoni signen un Conveni amb data 23 de juny de 2020 per a concedir una subvenció per a la compra i rehabilitació de l'immoble, per destinar-lo a Habitatge social per a joves.

ESTAT

Edifici comprat, en procés d'iniciar reformes

UBICACIÓ

Carrer de la Sana, 24 Calonge

AQUEST EXEMPLE HA SERVIT DE REFERÈNCIA PER LA CÀPSULA 4

ANÀLISI

		NOTES
CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES		
Tipus de sòl	Habitatge lliure	
Número d'habitatges	14	
Sostre edificable	1.275 m² construïts	*Sostre construït segons Cadastre*
Classificació urbanística	Sòl urbà consolidat	
Qualificació urbanística	R2 Residencial, Urbà tradicional	
Altura màxima		
PROPIETAT I TITULARITAT		
Nom i tipus de propietat	Sostre Cívic, SCCL / Propietat privada cooperativa	
Nom i tipus de titular	Sostre Cívic, SCCL / Fase per constituir	
Mecanisme d'adquisició	Suport a la compra (subvenció pública)	
RÈGIM DE TINENÇA		
Règim de tinença	Dret d'ús de les persones sòcies mitjançant un contracte privat entre la persona sòcia i la cooperativa	
Entitat propietària original	Inmocriteria Caixa SA	*Constava al Registre d'Habitatges Buits de la Generalitat de Catalunya*
Entitat que col·labora en l'adquisició	Ajuntament de Calonge i Sant Antoni	
Condicionants suport públic		
Qualificació com a HPO	HPO general (zona B)	*Joves màx. 35 anys*
Permuta/reserva d'habitatges per a ús extern a la cooperativa	L'adjudicació dels 4 habitatges HPO general estarà sotmesa a control directe per part de l'Ajuntament de Calonge i Sant Antoni, que haurà d'aprovar les bases que regularan dita adjudicació. Correspon una reserva mínima del 15% per a casos derivats de la mesa d'emergències (ICF) però que en aquest cas Sostre Cívic no té previst que es materialitzi en aquesta promoció.	
Intervenció pública per accés al sòl	Subvenció de 300.000 € de l'Ajuntament de Calonge per a donar suport en la compra i rehabilitació dels habitatges; i finançament ICF.	*Aquesta subvenció suposa el 16,12% del total del preu d'adquisició de l'immoble (1.805.529,69 euros) i el 32,23% del total de despeses previstes elegibles i justificables (930.294,93 euros, que inclou el preu d'adquisició de l'immoble, impostos i despeses de formalització).*
GESTIÓ I COSTOS		
Nom i tipus de gestora	NA	
Gestió de la promoció	NA	
Cost del sòl	1.805.529,69 €	*Preu d'adquisició de l'immoble, al que caldria afegir unes despeses d'impostos, formalització (…) previstes de 930.294,93 €.*
Cost de la construcció	Propietat ja construïda	
Aportació de capital social	Entre 1.000 i 8.000€	*Segons els ingressos de les llars.*
Aportació mensual	Quotes per definir (HPO general zona B)	*Quota d'ús: 10 habitatges règim general a 7,27€/m2; i 4 habitatges règim general a 5,53 €/m².*
Finançament	ICF i Subvenció Ajuntament de Calonge i Sant Antoni	
Cost de la gestió de la promoció	NA	

Gestió del funcionament	Fase del projecte, amb el suport de Sostre Cívic	
Cost de la gestió de l'edifici	10€/mes/UC	
Previsió fons de solidaritat	5-10 €/mes/UC	

PERSONES RESIDENTS

Número d'unitats de convivència	NA	*Encara no s'ha constituït el grup motor.*
Característiques residents		
Edat	Màxim de 35 anys a la data d'adjudicació	
Origen	Preferència per a les sol·licitants que estiguin empadronades a Calonge i Sant Antoni amb anterioritat a l'1 gener de 2018	
Condicionants per ser resident		
Límit màxim d'ingressos	Els corresponents a HPO general en el moment de l'adjudicació	*Seguint criteris HPO*
Propietat	No es permet ser propietari d'un altre habitatge	
Lloc de residència o treball	Preferència per a les sol·licitants que estiguin empadronades a Calonge i Sant Antoni amb anterioritat a l'1 gener de 2018	

CARACTERÍSTIQUES DE L'EDIFICI

Tipologia dels habitatges	Entre 82 i 102 m^2 construïts	
Eficiència energètica	NA	
Aparcament	7 places	
Serveis / espais compartits	No	
Interior		*Es tracta d'un edifici convencional sense espais comuns. En cas que els números de l'operació quadrin es podrà transformar un habitatge en espais comuns, però és poc probable.*
Exterior	Pati compartit	
Oberts a la comunitat		

DIAGNOSI

APRENENTATGES EN RELACIÓ A LES PERSONES

Mixtura social	Procés d'assignació mixt Cooperativa-Ajuntament
Col·lectiu	Promoció orientada a la població jove

APRENENTATGES EN RELACIÓ AL PROJECTE

Mobilització parc vacant	Es tracta d'un edifici que constava al registre d'habitatges buits de la Generalitat, i que s'ha mobilitzat per intermediació entre cooperativa i ajuntament
Viabilitat econòmica	La subvenció municipal contribueix a la viabilitat econòmica del projecte
Espais compartits	Al tractar-se d'un edifici ja construït a partir d'un disseny convencional, no disposa inicialment d'espais compartits

Bibliografia

Expedient: 2020/2905 | Conveni subvencional entre l´Ajuntament i Sostre Cívic per a la generació d´habitatge assequible per a gent jove.

Aquest projecte de la cooperativa Sostre Cívic sorgeix de la primera adquisició d'edificis ja construïts acordada per l'Assemblea General de l'entitat el 2019.

CRONOLOGIA

L'immoble era propietat del BBVA fruit d'un procés d'execució hipotecària del 2012, i ja s'havia acordat la seva venda amb un fons d'inversió estatunidenc, però Sostre Cívic en va efectuar la compra prèviament mitjançant el dret de tanteig (DL 1/2015).

ESTAT

Adquirit per part de Sostre Cívic, procés d'adjudicació finalitzat.

UBICACIÓ

Carrer Sant Antoni 4, Mur 39 i Lloselles 42 i 44, Martorell.

AQUEST EXEMPLE HA SERVIT DE REFERÈNCIA PER LA CÀPSULA 4

ANÀLISI

NOTES

CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES

Tipus de sòl	Habitatge lliure	
Número d'habitatges	14	
Sostre edificable	987 m² construïts	*Sostre construït segons Cadastre (922 ús residencial i 65 ús comercial no adquirit per la cooperativa)*
Classificació urbanística	Sòl urbà consolidat	
Qualificació urbanística	R1 Residencial, Nucli antic	
Altura màxima		

PROPIETAT I TITULARITAT

Nom i tipus de propietat	Sostre Cívic, SCCL / Propietat privada cooperativa	
Nom i tipus de titular	Sostre Cívic, SCCL / Fase per constituir	
Mecanisme d'adquisició	Tanteig i retracte (DL 1/2015)	

RÈGIM DE TINENÇA

Règim de tinença	Dret d'ús de les persones sòcies mitjançant un contracte privat entre la persona sòcia i la cooperativa; i propietat temporal del sòl (art. 547 CCC) per 75 anys.	
Entitat propietària original	BBVA	
Entitat que col·labora en l'adquisició	AHC-ICF (préstec bonificat per la Generalitat + línia de subvencions per al pagament de les quotes de cessió d'ús per a unitats de convivència amb renda baixa) i Fiare Banca Ètica.	
Condicionants suport públic		
Qualificació com a HPO	12 dels 14 habitatges hauran de qualificar-se com a HPO (ingressos no superiors a 3,5 IRSC)	*2 dels habitatges no cal que compleixin perquè no es van finançar amb l'ICF. Allò que fa que compleixin amb aquests criteris no és el tanteig si no el finançament de l'ICF. Aquests 2 els van finançar amb Fiare, i no entren en l'acord marc, no es qualifiquen d'HPO, etc. No es van finançar amb ICF perquè les característiques no complien requisits de l'acord marc.*
Permuta/reserva d'habitatges per a ús extern a la cooperativa	Correspon una reserva mínima del 15% per a casos derivats de la mesa d'emergències però que en aquest cas Sostre Cívic no té previst que es materialitzi a la promoció de Martorell sinó a d'altres de la pròpia cooperativa.	
Intervenció pública per accés al sòl	Finançament ICF	

GESTIÓ I COSTOS

Nom i tipus de gestora	NA	
Gestió de la promoció	NA	
Cost del sòl	1.096.000 €	*Cost compra edifici construït*
Cost de la construcció	Propietat ja construïda	
Aportació de capital social	Equivalent a 12 quotes; Mín. 3.200 € Màx. 6.500 €	
Aportació mensual	400-650 €	*Quota d'ús entre 300 i 550 €*
Finançament	ICF i Fiare	

Cost de la gestió de la promoció	NA
Gestió del funcionament	Fase del projecte, amb el suport de Sostre Cívic
Cost de la gestió de l'edifici	10€/mes/UC
Previsió fons de solidaritat	10 €/mes/UC

PERSONES RESIDENTS

Número d'unitats de convivència	14	
Característiques residents		
Edat	NA	
Origen	NA	*Divers*
Condicionants per ser resident		
Límit màxim d'ingressos	3,5 vegades l'IRSC (Zona B)	
Propietat	No es permet ser propietari d'un altre habitatge	*Seguint criteris HPO*
Lloc de residència o treball		

CARACTERÍSTIQUES DE L'EDIFICI

Tipologia dels habitatges	
Eficiència energètica	Entre 44 i 114 m^2, la majoria (10/14) entre 44 i 63 m^2
Aparcament	No
Serveis / espais compartits	
Interior	5 trasters per a ús comunitari
Exterior	
Oberts a la comunitat	L'edifici disposa de 65 m^2 construïts d'ús comercial que de moment no s'han adquirit

DIAGNOSI

APRENENTATGES EN RELACIÓ A LES PERSONES

Consolidació progressiva del grup motor	La cohesió i apoderament del grup es produeix de forma progressiva a mesura que la comunitat es coneix i conviu

APRENENTATGES EN RELACIÓ AL PROJECTE

Finançament públic-privat	La combinació de finançament públic (ICF) i privat (Fiare) contribueix a la viabilitat econòmica del projecte
Dret de tanteig i retracte	Permet mobilitzar habitatge privat cap a habitatge assequible

Bibliografia

Institut Català de Finances (IFC) | Acord marc adquisició habitatge social: icf.cat/web/.content/pdf/20180614_Acord-marc-ICF-Habitatge-social-adquisicio.pdf

Institut Català de Finances (IFC) | Sol·licitud préstec habitatge social: icf.cat/ca/productes-financers/prestecs/icf-habitatge-social-adquisicio

Sostre cívic | Notícia 20/03/2019: sostrecivic.coop/comprem-un-edifici-a-martorell-per-impulsar-un-nou-projecte

Sostre cívic | Notícia 13/12/2019: sostrecivic.coop/impulsem-habitatge-cooperatiu-martorell

Sostre cívic | Document informatiu projecte: sostrecivic.coop/biblio/biblio_152.pdf

PALAFRUGELL

Aquest projecte de la cooperativa Sostre Cívic, que en cara no disposa de grup motor o "fase" dins la cooperativa, sorgeix de la segona adquisició d'edificis ja construïts acordada per l'Assemblea General de l'entitat el 2019.

Parcialment ocupat

CRONOLOGIA

L'immoble era propietat del BBVA fruit d'un procés d'execució hipotecària del 2012, i ja s'havia acordat la seva venda amb un fons d'inversió estatunidenc, però Sostre Cívic en va efectuar la compra prèviament mitjançant el dret de tanteig (DL 1/2015)

Inicialment dirigit a grups de 4 unitats de convivència; finalment s'oferirà a unitats de convivència per separat.

ESTAT

Adquirit per part de Sostre Cívic, en procés d'adjudicació.

UBICACIÓ

Carrer Ponent 18, Palafrugell

AQUEST EXEMPLE HA SERVIT DE REFERÈNCIA PER LA CÀPSULA 4

ANÀLISI

		NOTES
CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES		
Tipus de sòl	Habitatge lliure	
Número d'habitatges	6	
Sostre edificable	426 m²	*Superfície construïda cadastre.*
Classificació urbanística	Sòl urbà consolidat	
Qualificació urbanística	R3 Residencial, ordenació tancada	
Altura màxima		
PROPIETAT I TITULARITAT		
Nom i tipus de propietat	Sostre Cívic, SCCL / Propietat privada cooperativa	
Nom i tipus de titular	Sostre Cívic, SCCL / Fase per constituir	
Mecanisme d'adquisició	Tanteig i retracte (DL 1/2015)	
RÈGIM DE TINENÇA		
Règim de tinença	Dret d'ús de les persones sòcies mitjançant un contracte privat entre la persona sòcia i la cooperativa; i propietat temporal del sòl (art. 547 CCC) per 75 anys.	
Entitat propietària original	Entitat bancària	
Entitat que col·labora en l'adquisició	AHC-ICF (préstec bonificat per la Generalitat + línia de subvencions per al pagament de les quotes de cessió d'ús per a unitats de convivència amb renda baixa). Subvenció de 40.000€ de l'Ajuntament de Palafrugell (20.000 el 2019, i 20.000 el 2020).	
Condicionants suport públic		
Qualificació com a HPO	Sí (ingressos no superiors a 3,5 IRSC)	
Permuta/reserva d'habitatges per a ús extern a la cooperativa	2 habitatges per a casos derivats de la mesa d'emergències de la Generalitat i serveis socials de l'Ajuntament com a contrapartida de la subvenció municipal i per fer efectiva l'obligació d'una reserva mínima del 15% per a casos derivats de la mesa d'emergències d'altres projectes de Sostre Cívic.	*El 15% de reserva mínima que correspon a les promocions de més de 7 habitatges (Acord ICF) Sostre Cívic l'aplica prioritàriament en aquelles promocions on la pot fer coincidir amb una subvenció municipal.*
Intervenció pública per accés al sòl		
GESTIÓ I COSTOS		
Nom i tipus de gestora	NA	
Gestió de la promoció	NA	
Cost del sòl	345.200 €	*Cost compra edifici construït*
Cost de la construcció	Propietat ja construïda	
Aportació de capital social	Equivalent a 12 quotes; inferior a 10.000 €	
Aportació mensual	290-470€	
Finançament	ICF i Subvenció Ajuntament de Palafrugell	
Cost de la gestió de la promoció	NA	

Gestió del funcionament	Fase del projecte, amb el suport de Sostre Cívic	
Cost de la gestió de l'edifici	10 €/mes/UC	
Previsió fons de solidaritat	8 €/mes/UC	
PERSONES RESIDENTS		
Número d'unitats de convivència	6	*Encara no s'ha constituït el grup motor.*
Característiques residents		
	2 llars provinents de la mesa d'emergències	
Edat		
Origen		*Divers*
Condicionants per ser resident		
Límit màxim d'ingressos	3,5 vegades l'IRSC (ZONA B)	
Propietat	No es permet ser propietari d'un altre habitatge	*Seguint criteris HPO*
Lloc de residència o treball		
CARACTERÍSTIQUES DE L'EDIFICI		
Tipologia dels habitatges	Entre 40 i 65 m²	
Eficiència energètica		
Aparcament	6 places	*No adquirides*
Serveis / espais compartits		
Interior	1 traster	*No adquirit*
	Vestíbul de 17 m²	
Exterior		
Oberts a la comunitat		

DIAGNOSI

APRENENTATGES EN RELACIÓ A LES PERSONES		
Mixtura social	La reserva de 2 habitatges per a llars derivades de la mesa d'emergència pot contribuir a la diversitat socioeconòmica del projecte	
APRENENTATGES EN RELACIÓ AL PROJECTE		
Col·laboració público-privada	La subvenció municipal contribueix a la viabilitat econòmica del projecte	
Dret de tanteig i retracte	Permet mobilitzar habitatge privat cap a habitatge assequible	
Espais compartits	Al tractar-se d'un edifici ja construït a partir d'un disseny convencional, no disposa pràcticament d'espais compartits	

Bibliografia

Institut Català de Finances (IFC) | Acord marc adquisició habitatge social: icf.cat/web/.content/pdf/20180614_Acord-marc-ICF-Habitatge-social-adquisicio.pdf

Institut Català de Finances (IFC) | Sol·licitud préstec habitatge social: icf.cat/ca/productes-financers/prestecs/icf-habitatge-social-adquisicio

Sostre cívic | Notícia 21/11/2019: sostrecivic.coop/adquirim-un-edifici-a-palafrugell-per-un-nou-projecte-dhabitatge-cooperatiu

Sostre cívic | Notícia 20/02/2020: sostrecivic.coop/impulsem-lhabitatge-cooperatiu-a-palafrugell

Sostre cívic | Document informatiu projecte: sostrecivic.coop/biblio/biblio_154.pdf

CAL PALER NOU

Cal Paler Nou és un projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús al municipi de Cardedeu. Forma part de la cooperativa d'habitatges i usuàries Sostre Cívic.

Sostre Cívic és una cooperativa d'habitatge i persones usuàries en règim de cessió d'ús, sense ànim de lucre, d'iniciativa social i declarada promotora social per l'AHC.

CRONOLOGIA

2017
Inici

2019
Enderroc edificacions existents al solar

ESTAT

En procés de cerca de finançament

UBICACIÓ

Carrer de la Serreta, 1-11, Cardedeu
(inclou diferents finques urbanes i una finca rústica destinada a hort)

AQUEST EXEMPLE HA SERVIT DE REFERÈNCIA PER LA CÀPSULA 4

ANÀLISI

		NOTES
CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES		
Tipus de sòl	Habitatge lliure + 30% HPO	*Es preveu ampliar fins al 50%.*
Número d'habitatges	39 habitatges	
Classificació urbanística	Sòl urbà no consolidat (PAU 102 La Serreta)	*S'ha adquirit per part de la cooperativa amb càrregues vinculades.*
Qualificació urbanística	3b - Eixample. Habitatge plurifamiliar	
Sostre edificable	3.360 m^2	
Altura màxima	PB+2	*El projecte arquitectònic aprofita el desnivell existent en el terreny per incorporar més espais comuns a la planta semisoterrada.*
PROPIETAT I TITULARITAT		
Nom i tipus de propietat	Sostre Cívic, SCCL / Propietat privada cooperativa	
Nom i tipus de titular	Sostre Cívic, SCCL - Fase Cal Paler	
Mecanisme adquisició	Compra a propietat privada	
RÈGIM DE TINENÇA		
Règim de tinença	Dret d'ús de les persones sòcies mitjançant un contracte privat entre la persona sòcia i la cooperativa adjudicatària	*Caldrà registrar a l'AHC els contractes dels HPO.*
Durada del contracte	Indefinit	
Rescabalament	Sí. Aportació obligatòria de capital revalorització amb l'IPC	
Transmissió de l'habitatge	Sí.	*Segons els Estatuts de la cooperativa, es permesa la subrogació del dret d'ús en cas de baixa voluntària entre vius ascendents i descendents que hagin conviscut des de fa 1 any. En cas de baixa obligatori, separació, divorci o defunció. S'ha de regular al Reglament de Règim Intern.*
Sistema adjudicació	A través de la llista de persones sòcies expectants del projecte (durant fase de promoció), o antiguitat de la cooperativa (durant la fase de convivència)	*S'estableix als Estatuts de la cooperativa i s'ha de regular al RRI de cadascuna de les fases (o promocions).*
GESTIÓ I COSTOS		
Nom i tipus de gestora	Sostre Cívic, SCCL	
Gestió de la promoció	La cooperativa propietària ha gestionat la promoció a través de l'equip propi i de suport extern en els àmbits legal, d'arquitectura i participació	
Cost del sòl	475.000€ (impostos no inclosos) + càrregues vinculades	
altres càrregues vinculades al sòl	Cessió 10% aprofitament	*Encara s'ha de concretar la forma en que es materialitzarà.*
	Cost urbanització (PEM 150.000 €)	
	Reallotjament antigues llogateres	*Se'n preveu el reallotjament en el projecte on pagarien la quota d'ús (aportació mensual), però no l'aportació inicial de capital social.*
Cost de la construcció	4.745.000 €	
Aportació de capital social	23.000€ - 30.000 €	*Segons tipologia d'habitatges.*
Aportació mensual	470 - 800 €	
Finançament	Títols participatius Capital social sòcies Préstecs a la inversió - finançament ètic Subvencions: Pla Estatal	*Títols participatius: 450.000 € per a la compra del sòl.*
Cost de la gestió de la promoció	7% del PEM	

Gestió del funcionament	Fase Cal Paler, amb el suport de Sostre Cívic	
Cost de la gestió de l'edifici	10€/mes/UC	
Previsió fons de solidaritat	5-10 €/mes/UC	*S'apliquen a tots els habitatges gestionats per Sostre Cívic, sccl, d'acord amb els seus estatuts.*

PERSONES RESIDENTS

Número d'unitats de convivència	39 unitats de convivència, com a mínim	*Algunes unitats de convivència es plantegen la possibilitat de compartir habitatge, i establir un model de cohabitatge dins de la cooperativa.*
Característiques residents	Grup heterogeni pel que fa a edat, sexe i número de persones per unitat de convivència	
Condicionants per ser resident	Ser soci o sòcia de la cooperativa Sostre Cívic, SCCL	*Només cal que un membre de la UC sigui soci de la cooperativa.*
límit màxim d'ingressos	5,5 IPREM (per a les persones que residiran als HPO)	*Criteris habitatges HPO.*
propietat	No ser titular, durant tot el termini d'ús, d'un domini ple, d'un usdefruit o d'un altre dret que permeti disposar de l'ús d'un altre habitatge.	
lloc de residència o treball	El procés de formació del grup valorava ser resident o tenir un vincle laboral al municipi	

CARACTERÍSTIQUES DE L'EDIFICI

Tipologia dels habitatges	Habitatges de diferents dimensions: 40 - 55 - 75 m^2	
Eficiència energètica	Certificació energètica A (NZEB)	
Aparcament	39 places d'aparcament semisoterrat	*Possibilitat llogar a persones externes a 50€/mes.*
Serveis / espais compartits		
Interior	Cuina - menjador | Sala polivalent | Sala bruta (Sala d'eines per realitzar manualitats, bricolatge, etc…) | Bugaderia	
Exterior	Horts (Sòl rústic de la cooperativa en el límit de la parcel·la) | Aparcament bicicletes | Terrat	
Oberts a la comunitat	Local comercial (Es preveu l'establiment d'un acord amb una cooperativa de consum) | Espai de treball	

DIAGNOSI

APRENENTATGES EN RELACIÓ A LES PERSONES

Grup	Grup inicial format per 30 UC que han treballat en la primera fase des de l'adquisició amb la incorporació posterior de 9 UC quan el projecte ja estava més consolidat	
	El grup està format principalment per UC amb infants i s'ha volgut implicar aquests en el procés de disseny i presa de decisions	
Característiques residents	L'existència prèvia d'un moviment local i d'interès per l'habitatge cooperatiu ha facilitat la consolidació del grup i la vinculació al municipi i a la xarxa local d'associacions i entitats.	*El projecte ha estat declarat "projecte d'interès municipal" per part de l'Ajuntament.*

APRENENTATGES EN RELACIÓ AL PROJECTE

Mecanisme adquisició	Patrimonialització del projecte cooperatiu a través de l'adquisició i col·lectivització del sòl que facilitarà el finançament posterior de la construcció del projecte.	
	La campanya Tornassol de títols participatius va permetre la compra del solar i la consolidació del finançament col·lectiu (450.000€) i participatiu generant un model que altres cooperatives com Can Carner també han utilitzat en aquesta fase de compra difícil d'abordar només amb el finançament propi.	
Finançament	L'ampliació del % d'habitatges HPO (de 30 a 50%) ha permès l'accés a finançament públic a través de les subvencions del Plan Estatal de Vivienda per a la promoció d'habitatge assequible.	
Gestió de la promoció	La gran dimensió del projecte i persones implicades requereix equips de suport. Per una banda, la gestió i la coordinació del projecte per part de l'equip intern de la cooperativa i, per l'altra, de l'equip extern format per les arquitectes, facilitadores i el suport jurídic i econòmic.	

Bibliografia

Sostre cívic | Cal Paler Nou: sostrecivic.coop/cal-paler-nou

LEGISLACIÓ REFERIDA

A continuació es detalla la legislació de referència per al contingut de la guia.

Regulació relativa a l'habitatge:
Llei 18/2007 de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LDH).
Decret llei 1/2015 de 24 de març, de mesures extraordinàries urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària (DL 1/2015).
Llei 24/2015, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica (L 24/2015).
Llei 4/2016 de 23 de desembre, de mesures per a la protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial (L 4/2016).
Llei 17/2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge (L 17/2019).
Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge (DL 17/2019).

Regulació urbanística:
Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC).
Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.

Regulació relativa al règim d'HPO:
Decret 75/2014, pel qual s'aprova el Pla pel dret a l'habitatge (inclou la regulació relativa a les condicions i règim específic de l'HPO) (D75/2014).
Decret 106/2009, pel que es regula el Registre de sol·licitants d'HPO de Catalunya i els procediments d'adjudicació de l'HPO (D 106/2009).
Regulació dels contractes del sector públic:
Llei 9/2017, de contractes del sector públic (LCSP).

Regulació dels contractes del sector públic:
Llei 9/2017, de contractes del sector públic (LCSP).

Regulació relativa al patrimoni de les Administracions Públiques:
Llei 33/2003, de Patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP).
Decret Legislatiu 2/2003 pel que s'aprova el Text refós de la llei municipal i de règim local de Catalunya (TRLMRLCAT).
Decret 336/1988, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals de Catalunya (RPEL).

Acrònims de lleis referenciades a la Guia:

CCC: Codi Civil de Catalunya.
D 179/1995: Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.
D 305/2006: Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
DCSS: Decret 142/2010, d'11 d'octubre, pel qual s'aprova la cartera de serveis socials 2010-11.
DHabitabilitat: Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel que es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
DL 1/2015: 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.
DL 17/2019: Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge.
DL 2/2003: 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.
DL 3/2011: Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Contractes del Sector Públic.
DL 50/2020: 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
DSCSS: Decret 284/1996, de 23 de juliol, de regulació del sistema català de serveis socials.
L 16/2015: Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de
L 19/2014: Llei 19/2014, de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.
L 19/2015: Llei 19/2015, del 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya.
L 4/2016: Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
L 49/2002: Llei 49/2002, de 23 de desembre, de règim fiscal de les entitats sense fins lucratius i dels incentius fiscals al mecenatge.
L 5/2006: Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya relatiu als drets reals.
LBRL: Llei 7/1985 de les Bases del Règim Local.
LCC: Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives.
LCSP: Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.
LDH: Llei 18/2007, de 28 de desembre de 2007, del dret a l'habitatge.
LGS: Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions.
LPAP: Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques.
LSS: Llei 12/2007, d'11 d'octubre de serveis socials.
PHabitatge: Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

PPSH: Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge.
RD 1098/2001: Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel que s'aprova el reglament general de la llei de contractes de les administracions públiques.
RD 1740/2003: Reial Decret 1740/2003, de 19 de desembre, sobre procediments relatius a associacions d'utilitat pública.
RDL 2/2004: Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals.
RDL 2/2008: Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la Llei del sòl.
RDL 26/2020: Reial decret llei 26/2020, de 7 de juliol, de mesures de reactivació econòmica per fer front a l'impacte de la COVID-19 en l'àmbit de transports i habitatge.
RLU: Reglament Llei Urbanisme – Decret 305/2006, 18 de juliol.
RPEL: Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Patrimoni dels ens locals.
TRLMRL: Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril.
TRLS: Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.
TRLUC: Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
RD 887/2006: Reial Decret 887/2006, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions.

BIBLIOGRAFIA

La Dinamo i Lacol, 2019. *Impuls de les cooperatives d'usuàries d'habitatge.* | PDF

La Dinamo, 2018. *Sobre el marc legal aconsellable per impulsar el model de cooperatives en règim d'ús.* | PDF

Perviure, Celobert i Fil a l'Agulla, 2019. *Cohabitatge amb cures i atenció a les persones.* | PDF

Sostre Cívic, 2017. *Les claus de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.* | PDF

Guia impulsada per:

celobert
ARQUITECTURA ENGINYERIA URBANISME

www.celobert.coop
info@celobert.coop

Amb la col·laboració de:

filalagulla

coop de mà
consultoria economia social

HABITATGE COL·LECTIU
PERVIURE

e/s economia social

Promou:

Generalitat de Catalunya
Departament de Treball, Afers Socials i Famílies

Amb el finançament de:

MINISTERIO DE TRABAJO Y ECONOMÍA SOCIAL

SERVICIO PÚBLICO DE EMPLEO ESTATAL
SEPE
SERVEI PÚBLIC D'OCUPACIÓ ESTATAL