# TORNEM ALS POBLES

## Guia per a la reactivació socioeconòmica dels municipis rurals des del cooperativisme.

Impulsa: TORNEM ALS POBLES

Promou: economia social

Generalitat de Catalunya
Departament d'Empresa i Treball

Finança: Ministerio de Trabajo y Economía Social · SEPE Servicio Público de Empleo Estatal

**Redacció**
Celobert arquitectura, enginyeria i urbanisme SCCL
El Risell SCCL

**Amb la col·laboració de:**
Raimon Soler Renobell i Bernat Marco Llobet (juristes)
Perviure SCCL
Talaia SCCL
Coop de Mà SCCL
Impuls Rural SCCL
La Rural SCCL

**Disseny i maquetació**
Celobert arquitectura, enginyeria i urbanisme SCCL

**Primera edició**
Juny 2025

**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.

Impulsen:

Col·labora:

Promou:

Finança:

**0 INTRODUCCIÓ 4**

**1 CONTEXT COOPERATIU RURAL 8**

**1.1 COMUNITATS QUE VAN MÉS ENLLÀ DE L'HABITATGE / 9**
1.1.1 Ubicació / 9
1.1.2 Organització / 10
1.1.3 Activitats econòmiques / 12

**1.2 AGENTS AL TERRITORI / 14**
**1.3 AGENTS COOPERATIUS / 15**

**2 EL MODEL TORNEM ALS POBLES 17**

**2.1 MARC LEGAL SOCIETARI / 18**
2.1.1 Tipus de cooperativa / 18
2.1.2 Tipus de sòcies / 19
2.1.3 Voluntariat / 20
2.1.4 Intercooperació / 20

**2.2 MODEL DE GOVERNANÇA / 21**
2.2.1 Missió, visió i valors / 22
2.2.2 Estructura d'organització i governança / 22
2.2.3 Cures i relacions / 24

**2.3 ESPAIS, USOS I RECURSOS / 26**
2.3.1 Els espais destinats a l'habitatge / 26
2.3.2 Els espais destinats a altres usos / 27
2.3.3 Recursos / 28
2.3.4 Obres de reforma o rehabilitació / 28
2.3.5 Marc legal urbanístic, d'edificació, d'habitatge i d'activitats / 30
2.3.6 Subdivisió d'edificis / 32
2.3.7 Accés al patrimoni / 33

**2.4 MARC ECONÒMIC / 34**
2.4.1 Model econòmic / 34
2.4.2 Despeses / 35
2.4.3 Finançament / 37
2.4.4 Fiscalitat / 39

**3 RELACIÓ AMB L'ENTORN I XARXA 43**

**3.1 COMUNITAT I XARXA D'ACOLLIDA / 44**
**3.2 PARTICIPACIÓ I DINAMITZACIÓ COMUNITÀRIA / 51**
**3.3 ENXARXAMENT TERRITORIAL / 53**

**4 SUPORT DE L'ADMINISTRACIÓ 54**

**4.1 INTERÈS PÚBLIC DEL MODEL COOPERATIU / 55**
**4.2 MECANISMES DE SUPORT PÚBLIC / 57**
4.2.1 Facilitar l'accés al patrimoni / 57
4.2.2 Suport econòmic, fiscal i tècnic / 59
4.2.3 Facilitar la creació d'un grup impulsor / 60
4.2.4 Impulsar una xarxa d'acollida i nodes rurals / 61
4.2.5 Promoure el desenvolupament d'activitats econòmiques / 61

**4.3 REPTES DE LA IMPLICACIÓ DE L'ADMINISTRACIÓ / 62**
4.3.1 Condicionants que garanteixen l'interès públic / 62

**5 BIBLIOGRAFIA 64**

# INTRODUCCIÓ

0

TORNAR A L'ÍNDEX

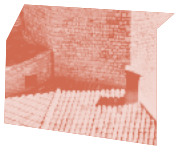
## EL PROJECTE

Aquesta guia es redacta en el marc del projecte singulars **Tornem als pobles: reactivem la vida rural des del cooperativisme** impulsat per la cooperativa Celobert Arquitectura Enginyeria i Urbanisme en intercooperació amb les cooperatives, El Risell, Perviure, Coop de mà, Impuls Rural i La Rural de Collserola.

*Tornem als pobles és una iniciativa cooperativa integral per la reactivació social i econòmica dels municipis rurals a partir de tres eixos estratègics:*

### HABITATGE ASSEQUIBLE

Rehabilitació d'edificis buits tant públics com privats per donar resposta a la manca d'oferta d'habitatge a través d'un model cooperatiu que garanteixi l'accés a l'habitatge i la recuperació del patrimoni abandonat.



### DESENVOLUPAMENT ECONÒMIC

Creació d'iniciatives econòmiques locals per la generació d'ocupació i evitar la pèrdua de serveis essencials amb l'aposta per l'Economia Social i Solidària (ESS) que afavoreixi la transició ecosocial i el benestar de les persones.

### DINAMITZACIÓ COMUNITÀRIA

Foment de l'acollida de nova població i el seu arrelament, les economies comunitàries i el teixit associatiu. Connectar municipis i potenciar xarxes de suport mutu per la dinamització del territori.

L'objectiu d'aquesta guia és **promoure la creació de nous projectes cooperatius integrals** tant en patrimoni públic com privat en desús als municipis rurals.

Aquesta guia recull el coneixement compartit generat a partir de l'experiència acumulada al llarg del projecte, en relació amb diversos àmbits clau**: el marc jurídic societari i la governança, el model econòmic i el tipus d'activitat econòmica, la gestió dels espais, usos i recursos, la relació i l'enxarxament amb l'entorn i la comunitat, així com les possibilitats de suport i impuls per part de les administracions públiques al model cooperatiu** en contextos rurals.

En el marc de la iniciativa *Tornem als pobles*, hem comptat amb l'experiència i els aprenentatges de diversos projectes cooperatius que ja funcionen arreu del territori rural i de muntanya de Catalunya. A través d'ells, hem pogut conèixer de aprop com el cooperativisme s'ha convertit en una eina clau per construir comunitats resilients al món rural. Aquests projectes han recuperat patrimoni en desús de manera col·lectiva i han impulsat activitats econòmiques i comunitàries amb capacitat de revertir les dinàmiques de despoblament, la pèrdua de serveis i el desequilibri territorial.

Tots aquests projectes comunitaris han obert camí per a la implementació del model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús al món rural català. Aquesta guia també vol ser un reconeixement a l'esforç col·lectiu de cadascun d'aquests projectes per compartir les seves experiències, així com a les entitats que, al llarg dels darrers 20 anys, han donat suport al model cooperatiu des dels àmbits tècnic, jurídic i econòmic.

TORNAR A L'ÍNDEX

## L'APOSTA DE TORNEM ALS POBLES

La **recuperació demogràfica dels entorns rurals** és una tasca complexa en la qual diverses institucions i projectes estan bolcant els seus esforços. A Catalunya, nombroses iniciatives treballen per revertir el despoblament rural. Amb aquesta guia, **"Tornem als Pobles"** vol fer una contribució més a la recuperació del món rural català.

No obstant això, des del nostre punt de vista, la revitalització dels entorns rurals no es pot limitar a una simple visió quantitativa de trasllat o manteniment de població. El món rural és un **sistema complex** que integra aspectes demogràfics, econòmics, socials, culturals i relacionals. Cal contemplar-los tots per evitar els riscos d'una mirada simplista.

Les nostres anàlisis han detectat que una visió parcial de la recuperació dels pobles rurals pot comportar els següents riscos:

- **Pobles dormitori**: Aquest risc ja s'està produint en zones com el Maresme, Penedès, Vallesos, Baix Llobregat, Anoia o Osona. Algunes persones s'hi traslladen, però la seva vida laboral, escolar i de consum continua a les ciutats. S'incrementa la població, però no la vida que hi transcorre. El paisatge canvia, però el mode de vida continua sent urbà.
- **Gentrificació de pobles:** Es donen dinàmiques on els pobles atrauen una població urbana significativa, sovint per projectes educatius o modes. En aquests casos, els nous habitants no solen integrar-se en les dinàmiques locals, generant **segregació social** i, fins i tot, conflictes quan els nouvinguts volen imposar les seves pròpies dinàmiques.
- **Segregació social:** Un risc important, ja present en molts pobles, és la manca de relació entre la població "de tota la vida" i les persones nouvingudes. Aquesta situació s'agreuja en el cas de comunitats d'altres orígens, provocant una manca de contacte i desconeixement entre les diverses comunitats que conviuen als pobles, amb tots els riscos que això comporta.

Si l'únic accent es posa en la recuperació demogràfica en termes quantitatius, els riscos esmentats poden generar un **efecte pervers**: salvar la carcassa física dels pobles (cases, places, edificis) però perdre'n la identitat cultural, la relació amb l'entorn, els sabers, els coneixements i la història, és a dir, el seu contingut.

TORNAR A L'ÍNDEX

Les diverses anàlisis coincideixen en les **problemàtiques principals** a les quals s'enfronta el món rural: per acollir més gent, cal que hi hagi **habitatge, feina, vincles socials i serveis**. Aquesta realitat és el punt de partida del nostre projecte.

Des de "Tornem als Pobles", treballem la recuperació dels pobles rurals des de **tres àmbits fonamentals**, amb el següents criteris:

- → **Creació d'habitatge assequible:** recuperar habitatges buits per a persones que visquin al territori i hi arrelin els seus projectes de vida. Ja sigui mitjançant cooperatives d'habitatge, masoveria o altres opcions, "Tornem als Pobles" impulsa la creació d'habitatge assequible que **rehabiliti el patrimoni existent** i que estigui destinat a la primera residència.

- → **Foment d'activitat econòmica:** Treballem per una activitat econòmica que es desenvolupi **al i pel territori**, que es preocupi pels seus impactes positius en l'entorn i que generi dinàmiques de cooperació amb altres agents. L'activitat econòmica que defensem permet desenvolupar projectes de vida per a les persones implicades i contribueix a la **millora ecosocial** dels entorns on operen.

- → **Foment dels vincles socials i creació d'espais comunitaris:** "Tornem als Pobles" vol facilitar que les noves persones residents s'incorporin en les dinàmiques socioeconòmiques, associatives i comunitàries dels pobles, esdevenint veïns i veïnes d'una **societat cohesionada**. Així mateix, treballem per garantir una bona acollida per part de la població resident, evitant problemàtiques de segregació. Per a això, és essencial que aquestes relacions es donin en **espais que permetin el seu naixement i manteniment**, així com l'aproximació de serveis bàsics al conjunt de la població.

*"Tornem als Pobles" busca que aquestes tres visions es conjuguin per aconseguir una revitalització integral dels pobles rurals, assegurant que els projectes econòmics i d'habitatge siguin sostenibles, generin impactes positius en l'entorn i contribueixin al foment d'una ciutadania cohesionada.*

TORNAR A L'ÍNDEX

# CONTEXT COOPERATIU RURAL

1

TORNAR A L'ÍNDEX

## 1.1 COMUNITATS QUE VAN MÉS ENLLÀ DE L'HABITATGE

Més enllà de l'habitatge, els projectes cooperatius rurals aposten pel desenvolupament d'activitats econòmiques, productives i de serveis. Segons l'origen del grup (coneixements), el projecte (visió, missió i valors), les característiques del lloc on s'ubica i les necessitats del territori i l'entorn es podran impulsar unes activitats econòmiques o altres en el marc del projecte cooperatiu.

El cooperativisme al món rural és una realitat amb arrels històriques a Catalunya, especialment vinculat a l'activitat agrària. En els darrers vint anys, la implementació del model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús ha donat lloc al desenvolupament de diversos projectes en municipis rurals i de muntanya. Aquests projectes han obert camí i, avui, són referents de comunitats que impulsen models alternatius des d'entorns rurals:

| | |
|---|---|
| **Cal Cases** | Santa Maria d'Oló |
| **La Sequoia** | Sant Vicenç de Torelló |
| **Ca la Fou** | Cabrera d'Anoia |
| **El Turrós – Sostre Cívic** | Argelaguer |
| **Cal Blanxart** | Berga |
| **Can Gabarra** | Dosrius |
| **Vidàlia** | Puig-reig |
| **Mas la Sala** | Sant Pau de Segúries |
| **Tremolina de Muntanya** | Gerri de Sal |
| **La Rural de Collserola** | Sant Feliu de Llobregat |
| **La Tartana de Can Bofill** | Molins de Rei |
| **Can Parera** | Sant Pere de Vilamajor |
| **Can Tonal** | Sant Antoni de Vilamajor |
| **Poc a Coop - Can Servitge** | Rajadell |
| **Can Carner** | Castellar del Vallès |
| **Mas les Vinyes** | Sant Martí d'Albars |
| **Envall** | La Torre de Cabdella |
| **La Titaranya** | Valls |

Tots aquests projectes cooperatius rurals van més enllà de la provisió d'habitatge a les seves sòcies, són una aposta per la revitalització del territori rural amb la integració d'espais i serveis comunitaris i l'impuls de projectes productius, agraris, industrials, culturals o educatius enxarxats amb el teixit socioeconòmic local i rural.

A continuació es descriuen alguns dels principals aprenentatges dels projectes existents i dels reptes identificats.

### 1.1.1 UBICACIÓ

Tots el projectes que hem analitzat es desenvolupen en patrimoni existent (edificis i finques) de propietat privada que han estat adquirides, cedides, llogades o en masoveria per la cooperativa. En gairebé tots els casos els edificis es trobaven en molt mal estat quan la cooperativa els va adquirir i aquesta s'ha fet càrrec de la rehabilitació.

En la majoria de casos s'ubiquen en finques allunyades dels nuclis urbans, situades en sòl no urbanitzable, com per exemple masies, o en sòls industrials en el cas de les antigues colònies.

Tots els projectes disposen d'edificis de grans dimensions, mínim 800 $m^2$ i màxim 20.800 $m^2$ (en el cas de les colònies industrials) i també tots disposen d'espais exteriors de dimensions considerables, des de 1 Ha fins a 126 Ha.

En general, la cooperativa i les persones que en formen part no tenien vincles previs amb l'entorn on s'ubica el projecte, ja que hi han accedit a partir de l'oportunitat de comprar o disposar de la finca. Tanmateix, en alguns casos puntuals, sí que existeix alguna relació prèvia amb el territori, ja sigui perquè algunes sòcies hi vivien abans o perquè tenen vincles familiars amb la propietat de la finca.

TORNAR A L'ÍNDEX

### 1.1.2 ORGANITZACIÓ

Model societari

Tots els projectes analitzats estan constituïts com a cooperatives, però cadascuna té el seu propi model, ens trobem amb cooperatives de treball, d'habitatge, de consum, de serveis i integrals. El tipus de cooperativa escollit està vinculat fortament a l'origen del projecte i al model que es volia impulsar inicialment.

Model de governança

La majoria de projectes s'organitzen a partir de l'assemblea de persones sòcies on es prenen les decisions normalment a partir del consens. Alguns projectes han adoptat el model de sociocràcia en que es creen comissions de treball (o cercles) que gestionen un àmbit de la cooperativa amb certa autonomia i una coordinació general formada per una persona representant de cada comissió que fa el seguiment, sota la presa de decisions de l'assemblea.

En general els projectes no disposen d'espais de decisió diferenciats per activitat i tampoc de criteris de ponderació del vot en funció de la tipologia de sòcies. En la majoria de casos les persones habitants són les mateixes que les persones que desenvolupen les activitats econòmiques i socioculturals o una part d'elles, en alguns casos hi ha sòcies que no viuen al projecte però hi desenvolupen activitat econòmica o hi col·laboren.

En alguns casos si que s'estableixen diferències en la participació de persones voluntàries o sòcies a prova que poden assistir en alguns dels espais de decisió, ja sigui com a oients o amb veu però sense vot.

**REPTES**

**No es disposa de models de referència que facilitin la constitució de cooperatives rurals que incloguin habitatge i activitat econòmica. La majoria de projectes manifesten que seria útil disposar de models que facilitessin el procés de redacció d'Estatuts Socials i constitució de la cooperativa.**

**Els projectes analitzats es poden dividir en dues tipologies, els de recent creació (menys de 5 anys) que es troben en ple procés de consolidació del model de governança. I els que ja fa més de 5 anys que es van constituir, que en molts casos es troben en un procés de redefinició, per tal d'acollir noves persones sòcies i implicar-les en el projecte, en que el model de governança té el repte de facilitar la incorporació d'aquestes persones.**

**En general el projecte de comunitat de les habitants, vinculat fortament a l'habitatge i a l'autoconsum, predomina per davant de la resta d'activitats que ocupen un rol secundari en la presa de decisions ja que sovint són projectes individuals que es desenvolupen dins de l'edifici de la cooperativa.**

**En les cooperatives en que l'activitat econòmica correspon a un projecte laboral d'autoocupació de les persones sòcies es detecta el gran repte d'encaixar un model de governança que doni resposta als diferents rols entre sòcies que només treballen, que només viuen o que fan les dues coses.**

TORNAR A L'ÍNDEX

Valors

Més enllà dels principis cooperatius establerts per l'Aliança Cooperativa Internacional **(adhesió voluntària i oberta, gestió democràtica, participació econòmica, autonomia i independència, educació, formació i informació, intercooperació i interès per la comunitat),** alguns dels valors compartits pels projectes cooperatius rurals són:

**AGROECOLOGIA:** Disciplina científica, moviment social i praxis amb l'objectiu de crear agrosistemes similars als ecosistemes naturals que s'insereixin harmònicament a la natura (biodiversitat, reciclatge, interaccions entre conreus, animals i sòls i regeneració de recursos).

**PAGESIA:** Masia amb les seves terres de conreu.

**MONEDA SOCIAL I INTERCANVI:** Sistemes de crèdit mutu, banc de temps, moneda local i mercat d'intercanvi.

**TERRITORI:** Àmbit o àrea definida de característiques i usos similars.

**PATRIMONI:** Conjunt d'objectes, béns, tècniques i coneixements.

**AUTOCONSUM:** Consum de la producció pròpia energètica, alimentària, de béns i serveis i col·lectiva o comunitària.

**SOBIRANIES:** Models de consum i de gestió més justos socialment i ambientalment.

**COMUNS:** Formes d'accés als recursos, de producció i relacions basades en la cooperació pel bé comú per trencar amb les dinàmiques individualistes.

**AUTOCONSTRUCCIÓ:** Procés en el qual les usuàries s'encarreguen del disseny i execució dels espais que suposa un estalvi econòmic en materials i mà d'obra però requereix de temps.

**REHABILITACIÓ:** Procés de revalorització i reutilització dels recursos i materials existents.

**COMUNITAT:** Veïnat, habitants d'una pedania o nucli, col·lectiu, associació o cooperativa.

**ENXARXAMENT:** Procés de crear vincles i xarxes entre persones, col·lectius, entitats o iniciatives per compartir recursos, coneixement, energia o serveis amb una base comunitària, solidària i autosuficient.

**ANTICAPITALISME:** Pràctica social i política que s'oposa al sistema capitalista.

**SOSTENIBILITAT:** Econòmica, social i mediambiental entorn de les relacions entre la societat i el medi ambient.

**FEMINISME:** Perspectiva feminista amb mirada interseccional en l'organització i les relacions.

TORNAR A L'ÍNDEX

### 1.1.3 ACTIVITATS ECONÒMIQUES

Els projectes que hem analitzat desenvolupen diversitat d'activitats econòmiques i serveis més enllà de l'habitatge, les podem agrupar en diferents àmbits o sectors:

→ **Agrària, ramadera i forestal**

Gran part dels projectes de comunitats rurals tenen algun vincle amb el sector primari, ja sigui per l'autoconsum o com a activitat econòmica. En el marc de la sobirania alimentaria, la majoria de projectes aposten per la transformació del sistema agrari a partir de l'**agricultura ecològica, la permacultura i l'agricultura regenerativa.** Depenent de la superfície de terres disponibles (HA), el tipus de terra, el clima i l'accés a l'aigua desenvolupen diferents activitats de producció: fruiters, horta, vinya, oliveres, cereals, vivers d'arbres i espècies locals, entre d'altres.

En el cas de l'activitat ramadera aquesta suposa una gran inversió (bestiar, espais, menjar i veterinària) i en el cas de la **ramaderia extensiva** requereix de la disponibilitat de terrenys adequats per la pastura. Algunes finques han comptat amb la formació i acompanyament de l'**Escola de pastors i pastores de Catalunya** (escoladepastorsdecatalunya.cat)que fomenta un altre model de pagesia i treballa per garantir el relleu generacional de la ramaderia extensiva a través de la incorporació de nous agents al sector primari amb un enfocament agroecològic.

Moltes finques rurals aïllades també disposen de **terrenys de bosc**, la seva gestió és responsabilitat de la cooperativa enfront el risc elevat d'incendi i els episodis de sequera en el context actual de canvi climàtic. Alhora el bosc ens permet obtenir fusta (construcció, llenya o biomassa) i la silvicultura l'obtenció d'aliments. Per últim la **silvopastura** facilita la gestió forestal amb l'ús de ramats també per la prevenció d'incendis i la gestió del paisatge.

EXEMPLES

| |
|---|
| **Mas la Sala:** projecte agroecològic i ramaderia de vaques. |
| **La Tartana de Can Bofill:** projecte agroecològic d'horta i ramat. |
| **Tremolina de Muntanya:** inclou un projecte de viver d'arbres. |

→ **Obradors**

Més enllà de l'activitat agrària i ramadera, alguns projectes compten amb obradors que permeten elaborar productes derivats. En alguns casos, aquests obradors donen servei tant a la pròpia cooperativa com a altres productores de l'entorn, oferint un espai per al processament dels seus productes. Així, esdevenen punts d'enxarxament territorial i, en alguns casos, també d'impuls a la comercialització conjunta.

EXEMPLE **El Turrós i Tremolina de Muntanya:** disposen d'un obrador comunitari.

→ **Cultural, educativa, esportiva i cures**

Gran part dels projectes analitzats disposen d'espais polivalents, tant interiors com exteriors, que faciliten el desenvolupament d'activitats culturals i educatives. En general, les cooperatives cedeixen aquests espais a persones o entitats que impulsen aquest tipus d'iniciatives, tot i que, en alguns casos, són les mateixes cooperatives les que organitzen activitats per fomentar l'enxarxament i la trobada comunitària. Puntualment, alguns projectes d'habitatge cooperatiu també promouen aquestes activitats com a via per generar recursos econòmics per al sosteniment del projecte. En alguns casos aquests espais polivalents també s'utilitzen per activitats esportives o de cures, com per exemple ioga o trobades vinculades a processos terapèutics.

← TORNAR A L'ÍNDEX

EXEMPLE **Can Gabarra:** impulsa un projecte d'activitat i producció cultural.

### → Comercial i restauració

Puntualment, algun dels projectes analitzats disposa de **locals o espais comercials** de venda de productes, com ara botigues de productes agroalimentaris o llibreria, també espais de co-treball o oficines.

EXEMPLES

**La Tremolina de Muntanya:** disposa d'un espai d'oficina.

**Mas la Sala:** ha impulsat una llibreria a Ripoll.

### → Alberg

Alguns dels projectes disposen d'espais per a visitants com una **habitació de convidades, un apartament o alberg** per acollir persones o grups interessats en el model cooperatiu rural o voluntariat local o internacional a través de xarxes com *European Solidarity Corps* (18 – 30 anys) o la *World Wide Opportunities on Organic Farms* (WWOOF).

EXEMPLE **Cal Cases:** ofereix el seu espai tipus alberg a entitats i col·lectius.

### → Industrial i construcció

La disponibilitat de grans espais (sovint d'origen agrari o industrial) permet l'impuls de projectes productius de béns diversos, com per exemple tallers (fusta, ferro, plàstic, tèxtil, serigrafia), laboratoris (cosmètica, neteja, so, informàtica), construcció (blocs de terra comprimida BTC, fusteries, sistemes de depuració, vàter sec).

EXEMPLE **Ca la Fou:** disposa de tallers i laboratoris a l'antiga Colònia industrial.

Economia Social i Solidària (ESS)

Les cooperatives analitzades aposten pel desenvolupament de l'Economia Social i Solidària, un model econòmic que posa al centre el benestar de les persones, el treball i el bé comú per davant del capital i el lucre per promoure un model econòmic just i arrelat al territori. Es caracteritza per la **finalitat no lucrativa** (sense ànim de lucre o lucre limitat), **gestió democràtica, compromís amb el territori i l'equitat social, transparència i responsabilitat, sostenibilitat ambiental i solidaritat i cooperació.** La majoria de cooperatives s'agrupen a la Xarxa d'Economia Solidària de Catalunya (XES).

Cal Cases, habitatge cooperatiu a Santa Maria d'Oló

TORNAR A L'ÍNDEX

**REPTES**

**OBTENCIÓ DE LLICÈNCIA D'ACTIVITAT: En alguns casos, la normativa legal o urbanística ha dificultat l'obtenció de la llicència d'activitat. Degut al fet que els usos que es volien desenvolupar no estan permesos, no són compatibles o es troben limitats pel planejament urbanístic vigent, sobretot en edificis situats en sòl rústic. També pot passar que la configuració dels edificis històrics impedeixi complir amb determinats requisits tècnics, com ara l'alçada lliure, l'accessibilitat, la mida dels accessos o la ventilació.**

**INVERSIÓ INICIAL: En gran part dels projectes en que l'activitat econòmica és una de les activitats principals, els primers anys s'ha prioritzat la inversió en l'impuls de l'activitat econòmica per davant de les obres de rehabilitació dels habitatges. En la majoria de projectes s'ha afrontat les obres de rehabilitació per fases, amb un important pes de l'autoconstrucció.**

**LLOGUER O CESSIÓ D'ESPAIS: Algunes cooperatives cedeixen o lloguen espais per l'impuls d'activitat econòmica tant a altres cooperatives o projectes com a persones sòcies o no sòcies per l'impuls de projecte econòmics individuals. Els ingressos del lloguer reverteixen a la cooperativa i a la viabilitat econòmica. Tot i això, la necessitat de pagar un lloguer o quotes per part de les activitats econòmiques pot fer inviable el seu projecte laboral.**

**OFERTA LABORAL: En la majoria de cooperatives no totes les persones que hi viuen treballen en el projecte productiu, aquest fet es dona principalment a les cooperatives amb activitats agràries i ramaderes.**

**VOLUNTARIAT: Els programes europeus de voluntariat suposen una font d'ingressos estable per la cooperativa i la possibilitat d'acollir noves persones de forma temporal al projecte i l'impuls de l'activitat econòmica.**

## 1.2 AGENTS AL TERRITORI

### Entitats rurals

A continuació es recullen algunes de les entitats de referència al món rural que poden oferir suport tècnic i econòmic, informació, patrimoni o ajuts per l'impuls cooperatiu als municipis rurals:

- **Fundació Emprius:** Entitat que promou la cultura comunal rural. Impulsada per les comunitats rurals de Cal Cases, Can Parera, Can Tonal, La Tomassa i Mas les Vinyes.
- **Impuls Rural:** Cooperativa integral de dinamització rural de la Vall de Carme (Anoia).
- **Repoblem:** Xarxa per frenar el despoblament a Catalunya i connectar persones que volen viure als pobles i pobles que busquen gent.
- **Vall del Corb:** Associació per al desenvolupament integral de la Vall del Corb (Conca de Barberà i Urgell).
- **Pirineu Viu:** Moviment que aglutina col·lectius i espais de resistència del Pirineu, del Solsonès, l'Aran i Andorra amb una perspectiva antiracista, anticapitalista, transfeminista i de defensa del territori.

### Entitats públiques

Les entitats públiques, creades per a fomentar el desenvolupament rural, podrien col·laborar en l'impuls de projectes cooperatius de reactivació socioeconòmica. Algunes d'elles són:

- **Micropobles:** Associació d'ajuntaments de municipis de menys de 1.000 habitants i les Diputacions de Girona i Lleida. Punt de trobada en la defensa de la ruralitat i el repoblament.

TORNAR A L'ÍNDEX

- **Som Pirineu - IDAPA:** Institut per al Desenvolupament i la Promoció de l'Alt Pirineu i Aran. Impuls del desenvolupament socioeconòmic integral de l'Alta Ribagorça, l'Alt Urgell, la Cerdanya, el Pallar Jussà, el Pallars Sobirà i l'Aran.
- **Agència de Desenvolupament del Berguedà:** Eina pública de promoció econòmica al servei de les persones i col·lectius de la comarca del Berguedà.

Entitats amb suport públic

Per altra banda existeixen diferents entitats que compten amb suport econòmic de l'administració i que també poden ser agents claus en l'impuls de projectes de reactivació rural. Algunes d'elles són:

- **Associació d'Iniciatives Rural i Marítimes de Catalunya (ARCA):** Xarxa regional de dinamització del món rural i marítim impulsora de l'Agenda Rural de Catalunya. Impulsa projectes innovadors LEADER (participació i consens dels actors locals) i coordina la Taula d'Habitatge Rural.
- **Grups d'Acció Local (GAL):** Entitats que treballen per fer més viu i actiu el món rural sota la metodologia europea LEADER que aposta per la participació directa de la població. A Catalunya hi ha 11 GAL: Ribera d'Ebre – Terra Alta, Alt Urgell – Cerdanya, Baix Ebre – Montsià, Pirineu Occidental, Nord Oriental, Catalunya Central, Camp, Noguera - Segrià Nord, Ponent, Ripollès Ges Bisaura.
- **Associació pel Desenvolupament Rural de la Catalunya Central:** Impulsa el projecte Cal rural per l'habitatge assequible i sostenible al món rural i per la mobilització d'habitatge i l'arrelament de la població.

## 1.3 AGENTS COOPERATIUS

A continuació es recullen algunes de les entitats de referència del cooperativisme i l'habitatge a Catalunya.

Entitats gestores d'habitatge cooperatiu

En el marc del sector d'habitatge cooperatiu hi ha diferents entitats que donen suport tècnic, jurídic i econòmic per l'impuls de projectes cooperatius rurals:

- **Perviure:** Entitat gestora d'habitatge col·lectiu d'àmbit català impulsada per Celobert, Coop de mà i Fil a l'agulla. Dona suport a grups i administracions que volen impulsar cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.
- **Sostre Cívic:** Cooperativa d'habitatge per fases d'àmbit català fundada l'any 2010. Impulsa un primer projecte rural amb l'adquisició de la finca El Turrós al municipi d'Argelaguer (Garrotxa).
- **Fundació La Dinamo:** Entitat d'impuls del model d'habitatge cooperatiu d'àmbit català. Ha impulsat l'adquisició mancomunada de La Titaranya a Valls juntament amb el Coop 57 i el Casal la Turba de Valls.
- **Baürta:** Entitat d'impuls de l'habitatge cooperatiu rural format per Voltes, l'Esberla, Coop de mà i Hàbitats col·lectius.

Entitats de foment del cooperativisme

Més enllà del sector de l'habitatge cooperatiu existeixen diferents entitats que impulsen el cooperativisme i l'economia social al conjunt de Catalunya, algunes d'elles són:

TORNAR A L'ÍNDEX

- **Xarxa d'Ateneus Cooperatius (XAC):** Iniciativa impulsada per la Generalitat de Catalunya per l'atenció, coordinació i dinamització territorial cooperativa per la generació d'ocupació en el sector cooperatiu amb l'impuls de projectes i suport a la creació d'entitats de l'ESS. Actualment hi ha 15 ateneus cooperatius repartits territorialment.
- **Federació de cooperatives:** Agrupació dels diferents sectors cooperatius:
  - Federació de cooperatives d'habitatge.
  - Federació de cooperatives de treball.
  - Federació de cooperatives de consumidores i usuàries.
- **Sectorial d'Habitatge Cooperatiu en Cessió d'Ús** (Xarxa d'Economia Solidària de Catalunya): Organització que agrupa cooperatives d'habitatge, entitats gestores i equips tècnics del sector de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.
- **Xarxes de consum i productores:** Espais que agrupen productores i consumidores de productes (cooperatives i grups de consumidors i consumidores, Mengem Bages, Mengem Osona, entre d'altres).
- **Xarxa de Municipis per l'ESS (XMESS):** Associació de segon grau integrada per ajuntaments i ens locals per promoure, reforçar i consolidar l'ESS, amb objectius i estratègies comunes, fomentant la cooperació i l'acció conjunta.

Entitats de finançament

Per altra banda, existeixen dues entitats de finances ètiques que han finançat projectes cooperatius i d'habitatge arreu del territori català:

- **Coop 57:** Cooperativa de serveis financers ètics i solidaris d'àmbit estatal que aposta pel finançament de projectes cooperatius rurals arrelats al territori.
- **Fiare:** Entitat bancària cooperativa que treballa per l'interès col·lectiu més alt. Disposa de línies de crèdit i fons dipòsit per l'impuls de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.

Mobilització per l'habitatge cooperatiu, 2022 | XES

TORNAR A L'ÍNDEX

# EL MODEL TORNEM ALS POBLES

2

TORNAR A L'ÍNDEX

El model que volem impulsar es base en promoure que els projectes cooperatius neixin a partir de les necessitats del territori i hi donin resposta. L'objectiu és que sigui el propi territori —a través de l'administració, les entitats locals, o la comunitat— qui detecti la necessitat d'impulsar iniciatives que dinamitzin el poble, ampliïn els serveis, atraguin nova població i facilitin l'arrelament i la permanència de les persones al territori.

- La població s'implica en l'acollida de les noves habitants.
- La cooperativa ofereix serveis que donen resposta a les mancances de l'entorn.
- Es fomenta que les noves habitants puguin treballar al territori.
- Es facilita l'accés a patrimoni en desús per la implicació positiva de la població amb el projecte.

D'aquesta manera, es facilita que els projectes cooperatius s'integrin en les dinàmiques del territori on s'ubiquen. Es promou l'acollida de les noves persones habitants, s'evita la generació de desconfiances, i s'afavoreix que el projecte esdevingui una aportació positiva per al conjunt de la comunitat, entesa en un sentit ampli, que inclou tota la població del lloc.

## 2.1 MARC LEGAL SOCIETARI

Quan s'inicia el projecte i es procedeix a la **constitució de la cooperativa**, les persones impulsores hauran de prendre decisions clau. Caldrà definir quin **tipus de cooperativa** s'adapta millor al projecte que volen desenvolupar, quines **categories de socis/es** hi haurà, i si és preferible constituir una **única cooperativa integral** o crear **diverses cooperatives que intercooperin** per dur a terme activitats diferenciades.

A continuació, es detallen els principals criteris a considerar en aquest procés.

### 2.1.1 TIPUS DE COOPERATIVA

El DL12/2015, del 9 de juliol, de Cooperatives de Catalunya és el marc normatiu per la creació de cooperatives en l'àmbit català. La llei introdueix els tipus de cooperativa, defineix les cooperatives agràries (articles 110-112), les cooperatives de consum (articles 115-117), les cooperatives d'habitatge (articles 122-127), les cooperatives de treball associat (articles 130-135), les cooperatives de serveis (article 129), la cooperativa integral i també la cooperativa rural (article 136).

L'elaboració, redacció i aprovació dels **Estatuts Socials** de la cooperativa ens permeten establir el tipus de cooperativa (article 109), les principals característiques del projecte cooperatiu i les diferents classes de sòcies (veure següent punt). L'activitat cooperativitzada és l'activitat que duen a terme les persones sòcies d'una cooperativa, que pot ésser en forma de lliurament de béns, serveis, treball o qualsevol altra activitat. Aquesta determina la classe de cooperativa:

- **Cooperativa d'habitatge:**
  - Promoció d'habitatge assequible.
  - Gestió immobiliària d'habitatge.
  - Serveis o productes complementaris a l'habitatge.

- **Cooperativa de consum:** En l'àmbit rural, l'activitat d'una cooperativa de consum es podria orientar als següents camps:
  - Comunitat energètica.
  - Activitats culturals, educatives i serveis de cures.
  - Productes agroecològics.

TORNAR A L'ÍNDEX

→ **Cooperativa de treball associat:**
  — Producció de béns.
  — Prestació de serveis.

→ **Cooperativa de serveis:**
  — Prestació de subministraments i serveis a les persones o entitats sòcies.

→ **Cooperativa agrària:**
  — Producció, transformació i comercialització de productes obtinguts de les explotacions o terres de les persones sòcies.

→ **Cooperativa integral:** És una cooperativa de primer grau l'objecte de la qual són activitats econòmiques o socials o que té per objecte més d'una classe de cooperativa, per exemple:
  — Cooperativa d'habitatge i consumidores i usuàries.
  — Cooperativa de consumidores i usuàries i treball associat.
  — Cooperativa d'habitatge, consumidores i usuàries i treball associat.

→ **Cooperativa rural:** Quan les activitats econòmiques, els serveis o les activitats empresarials de la cooperativa integral estiguin encaminats a la promoció i la millora del medi rural i a la producció agrària.

Els Estatuts Socials de les cooperatives integrals han de determinar:

→ Els drets i obligacions —tant polítics com econòmics— per a cada tipus de sòcia.

→ Els criteris de proporcionalitat en la relació entre les persones sòcies de cada activitat, pel que fa als drets i obligacions socials, incloent-hi la participació política i econòmica.

→ La possibilitat d'atribuir un vot plural o fraccionat a les sòcies, en cas que sigui necessari per mantenir les proporcions de vot establertes per a cada activitat econòmica dins de l'assemblea general.

**En funció de l'origen del projecte, les seves característiques i el pes de cada activitat cooperativitzada es definirà el model societari per trobar el millor encaix jurídic que doni resposta a les necessitats de cada projecte tant a l'inici com al llarg dels anys.**

**Cal tenir present que, per constituir una cooperativa, es requereix un mínim de 3 persones sòcies. L'única excepció són les cooperatives de consum, que necessiten un mínim de 10 persones. Aquesta particularitat pot dificultar la creació inicial d'una cooperativa de consum, o d'una cooperativa integral que inclogui la secció de consum, si en l'arrancada no es compta amb aquesta base social mínima.**

### 2.1.2 TIPUS DE SÒCIES

Les diferents **tipologies de sòcies** que integren les cooperatives s'estableixen en funció de les diverses activitats cooperativitzades, i permeten donar resposta als diferents nivells d'implicació, participació i compromís amb el projecte cooperatiu. Això inclou tant les persones que hi viuen com aquelles que hi treballen, consumeixen, participen o hi col·laboren.

→ **Sòcies d'habitatge (o habitants).**
→ **Sòcies de consum (consumidores o usuàries).**
→ **Sòcies de treball (treballadores).**
→ Sòcies col·laboradores.
→ Sòcies temporals.

TORNAR A L'ÍNDEX

- Sòcies en excedència (de treball).
- Sòcies expectants (d'habitatge).

Caldrà que els Estatuts Socials de la cooperativa recullin l'encaix del model cooperatiu amb diferents tipologies de persones sòcies i la seva representació en els òrgans socials (Assemblea General i Consell Rector).

Aquestes equivalències es poden concretar per exemple:

- Un percentatge de vot per a cada classe cooperativa o de sòcia;
- O bé, un nombre de vots fixos atribuïts a persones delegades o representats de cada classe de sòcia (Assemblea General mitjançat delegats segons l'article 50 DL12/2015).

**En les cooperatives integrals que inclouen sòcies de consum, és habitual establir un percentatge de vot per categoria de sòcies. Això respon al fet que, sovint, el nombre de sòcies de consum és molt superior al de les altres categories —com les sòcies habitants o de treball— i es vol garantir un equilibri just en la presa de decisions, tant des del punt de vista econòmic com polític.**

**Aquest sistema permet tenir en compte que, generalment, les sòcies habitants han realitzat una aportació de capital molt més elevada, i que les sòcies de treball acostumen a tenir una implicació més intensa i continuada amb el projecte que les de consum.**

### 2.1.3 VOLUNTARIAT

El treball voluntari en els projectes cooperatius es pot donar tant per part de les diferents persones sòcies com per part de persones externes que de forma puntual, temporal o cíclica col·laboren en el projecte amb hores de feina no remunerades. Els projectes cooperatius rurals en finques agràries compten sovint amb aquesta figura de voluntariat en el marc de col·laboració de projectes europeus o xarxes d'agricultura ecològica. Aquests programes permeten el sostenniment de les persones voluntàries al projecte durant la seva estada.

### 2.1.4 INTERCOOPERACIÓ

El model de cooperativa integral es pot desenvolupar sota una mateixa cooperativa que inclogui les diferents activitats o es pot desenvolupar mitjançant varies cooperatives especialitzades en una activitat que intercooperen entre elles en el projecte transversal.

En la primera opció hi ha certes dificultats, tant pel que fa la gestió, l'encaix societari i el model econòmic (veure capítol *2.4 Marc econòmic*), per això plantegem altres models que donin resposta a la voluntat d'impulsar un projecte cooperatiu de reactivació de territoris rurals de forma integral.

Per exemple:

- **Lloguer o cessió d'espais a altres cooperatives:** La cooperativa principal propietària o cessionària de la finca cedeix o lloga un local o espai a altres projectes cooperatius. Per exemple la cooperativa d'habitatge Tremolina de muntanya (Gerri de Sal) lloga l'espai d'oficina a una cooperativa de treball d'enginyeria i cedeix l'obrador a altres productores del municipi per al desenvolupament dels seus productes.

TORNAR A L'ÍNDEX

- **Cooperativa de serveis:** Cooperativa que associa persones físiques o jurídiques que són titulars d'explotacions industrials o de serveis i professionals o artistes que exerceixen llur activitat per compte propi o que tenen per objecte la prestació de subministraments i serveis i l'execució d'operacions destinades al millorament econòmic, tècnic, laboral o ecològic de l'activitat professional o de les explotacions de les mateixes.
- **Cooperativa de segon grau:** Instrument d'intercooperació entre les entitats que la formen integrades per un mínim de dues persones jurídiques. Podria agrupar per una banda l'activitat d'habitatge, per l'altra l'activitat econòmica i també altres entitats del territori.
- **Sòcia col·laboradora:** Una cooperativa de treball esdevé sòcia jurídica de la cooperativa d'habitatge amb l'aportació de capital social i l'ús d'espais i recursos.
- **Associació:** Les activitats sociocomunitàries es podrien també agrupar en el marc d'altres formes jurídiques com una associació que al mateix temps podria formar part de la cooperativa com a sòcia jurídica. O la cooperativa podria formar part de l'Associació com a entitat impulsora.

**REPTES**

**COOPERATIVA INTEGRAL: Cal tenir en compte en les cooperatives integrals que la viabilitat d'una activitat no pugui arrossegar l'altra per aquest motiu en molts casos es separen les diferents activitats en diferents cooperatives i ja no es poden considerar integrals.**

**REGISTRE DE COOPERATIVES: El Registre de Cooperatives entén que les cooperatives que presten habitatge a les persones sòcies sempre han de ser d'habitatge i no encobrir altres activitats bonificades fiscalment.**

**FISCALITAT: Els canvis legislatius i fiscals poden afectar o condicionar l'elecció d'una classe o altra de cooperativa perquè les bonificacions i exempcions estan fixades segons el tipus de cooperativa (veure capítol *2.4 Marc econòmic*).**

**ASIMETRIA DEL PES DE L'ACTIVITAT: En la majoria de projectes cooperatius es produeix una asimetria pel que fa al pes de les activitats cooperativitzades. Habitualment l'activitat d'habitatge és la que requereix una major inversió per part de les aportacions de les persones sòcies habitants i les garanties que ofereixen d'accés al finançament.**

## 2.2 MODEL DE GOVERNANÇA

Els projectes cooperatius rurals, sovint de dimensió petita, han fet una aposta per l'**autogestió, la presa de decisions per consens o consentiment i l'autopromoció.** Aquests models requereixen molt temps, escolta i treball personal, un elevat grau d'implicació i participació i una estructura d'organització i presa de decisions clara que respongui a les necessitats del projecte cooperatiu en cada una de les seves fases i permeti alinear les persones que formen part del projecte i la incorporació de noves quan es requereixi.

TORNAR A L'ÍNDEX

Per altra banda, en un projecte integral que englobi diverses activitats cooperativitzades, i per tant, diferents nivells d'implicació (política, de temps i econòmica), és **fonamental establir mecanismes que assegurin una governança equilibrada** entre les diferents tipus de sòcies. Aquests mecanismes han de vetllar tant per l'interès general del projecte com per la seva sostenibilitat a llarg termini.

### 2.2.1 MISSIÓ, VISIÓ I VALORS

Un element important en el procés de constitució de la cooperativa és la definició de la missió, visió i valors per poder garantir l'orientació del projecte i l'alineació de totes les persones que hi participin. Aquests elements faciliten la presa de decisions i permeten definir millor les estructures de governança de la cooperativa.

- **Estatuts Socials:** És el document fundacional que recull la missió i visió de la cooperativa i es constitueix mitjançant escriptura pública davant notaria. Posteriorment a la seva elaboració, redacció i aprovació caldrà la seva inscripció i validació al Registre de Cooperatives de Catalunya juntament amb l'acta de l'assemblea constituent. Es valora positivament la revisió i revalidació de la missió, visió i valors per facilitar l'entrada de noves persones al projecte.
- **Reglament de Règim Intern (RRI):** És el document que permet establir les normes de funcionament intern d'organització funcional de la cooperativa, de caràcter potestatiu no requereix d'escriptura pública ni inscripció. Permet establir i reconèixer els rols, responsabilitats i atribucions, la relació amb l'ús del poder, els usos dels espais, etc. És un document viu.

La cerca d'aquest consens enforteix el punt de partida de la nova cooperativa, perquè ajuda a realitzar un exercici d'acostament de visions, llima possibles diferències i estableix les bases de la participació en l'organització, responent a les diferents necessitats dels diversos col·lectius de sòcies que alhora han de remar en la mateixa direcció.

### 2.2.2 ESTRUCTURA D'ORGANITZACIÓ I GOVERNANÇA

El **model de governança** i l'**estructura organitzativa** d'una cooperativa estan intrínsecament lligats a la **dimensió del projecte**, a les **persones que en formen part** i a les **diferents fases** tant de la cooperativa com de les seves persones sòcies. Cal acceptar que cap model és perfecte i que la seva capacitat d'adaptació i variació al llarg del temps és un factor clau per al seu èxit.

#### Òrgans societaris

La participació societària recau en les persones i entitats sòcies amb la participació als principals òrgans societaris:

- **Consell Rector:** Format per un mínim de 3 persones escollides per l'Assemblea General de sòcies. En cas de les cooperatives de 2 persones sòcies les dues configuren el Consell Rector.
- **Assemblea General:** Formada per un mínim de 3 persones, en el cas de les cooperatives de consumidores i usuàries caldrà un mínim de 10 persones sòcies per a la seva constitució.

TORNAR A L'ÍNDEX

## Espais

En l'estructura d'organització és defineixen els diferents espais de participació activa i treball de la cooperativa, la governança horitzontal es basa en que cada persona sòcia té veu i vot.

Com hem esmentat anteriorment molts projectes cooperatius adopten un model de governança basat en la **Sociocràcia**. Consisteix en una estructura d'organització adoptada per algunes cooperatives que permet la delegació en diferents espais que funcionen de forma autònoma. Requereix d'espais definits on es delega la confiança en la presa de decisions i l'articulació d'un espai de coordinació general amb la representació de cadascun dels espais definits.

- → **Comissions de treball (estables).** Es constitueixen de forma estructural per àmbits de treball. Per exemple: arquitectura, economia, comunitat, activitats o comunicació.
- → **Grups de treball (temporals).** Es poden establir a petició dels òrgans societaris pel desenvolupament d'activitats, projectes o fases específiques del projecte.
- → **Coordinació general:** Es requereix d'un espai de coordinació entre les diferents comissions o espais amb la participació d'un membre de cada comissió o grup de treball.

Alguns dels projectes adopten un **model assembleari**, on totes les decisions es prenen col·lectivament en assemblea i habitualment es prioritza assolir el consens. Es poden realitzar diferents tipus d'assemblees: generals (mínim 1 cop l'any), operatives, emocionals, de treball, relacionals o monogràfiques. En molts casos s'adopta un model mixt, en que la majoria de decisions es treballen i s'acorden en assemblea, però es disposa d'altres espais de treball que fan seguiment de les qüestions que tenen encomanades.

## Model de presa de decisions

L'elecció del model de presa de decisions depèn de la tipologia d'organització, la dimensió del grup, la cultura interna de la cooperativa i el tipus de decisió a prendre (tècnica, estratègica, urgent, econòmica, política):

- → **Votació:** El cooperativisme es basa en el model de veu i vot per sòcia. Habitualment en els Estatuts Socials i al Reglament de Règim Intern s'estableixen les majories necessàries (simple, absoluta o qualificada) per cada una de les decisions i els espais on es prenen aquestes decisions.
- → **Consens:** La construcció del consens és un procés de decisió que no busca únicament l'acord de la majoria sinó resoldre objeccions de la minoria per arribar conjuntament a la decisió més satisfactòria. La cerca del consens enforteix l'acostament de les visions i les diferències i estableix les bases de la convivència.
- → **Consentiment:** Eina per la presa de decisions que busca l'agilitat i l'efectivitat no perquè tothom estigui d'acord sinó perquè cap persona estigui en contra i no deixar cap necessitat sense cobrir.
- → **Unanimitat:** En aquest cas la totalitat de les sòcies han d'estar d'acord, una sola persona en desacord pot bloquejar la decisió.

← TORNAR A L'ÍNDEX

**Quan un projecte cooperatiu abasta diverses activitats, és altament recomanable que cada àmbit disposi d'espais autònoms de decisió. Aquesta descentralització agilitza la presa de decisions i fa sostenible la gestió del projecte. Tot i això, caldrà definir els espais de coordinació entre les diferents seccions, de tal manera que s'eviti que les persones implicades en múltiples seccions (per exemple habitatge i treball) hagin de fer de node i es sobrecarreguin de tasques i responsabilitats o concentrin més poder que la resta. L'objectiu del model de governança ha de ser disposar d'una distribució equitativa i funcional.**

**Per mantenir la coherència i l'alineació entre les diverses àrees, és fonamental comptar amb un document que defineixi clarament la missió, visió i valors del projecte global. Aquesta guia estratègica ajudarà a tots els àmbits a prendre decisions de forma alineada. A més, cal assegurar que les decisions es basen en criteris de reciprocitat, equilibrant els deures, beneficis i possibles inconvenients per a cada part.**

### 2.2.3 CURES I RELACIONS

Abordar les cures en una cooperativa és fonamental per sostenir el benestar de les persones que en formen part i garantir una pràctica coherent amb els valors cooperatius. És responsabilitat col·lectiva de la cooperativa atendre les diferents àrees de les cures[1] de les persones i de la comunitat:

- → **Visió de la comunitat:** Es valora la revisió i revalidació de la visió sobre qui som, què volem fer i perquè, el que construeix el sentit del projecte.
- → **Organització interna:** La cura del sistema organitzatiu intern, començant pel model societari i l'estructura d'organització i governança en relació als espais de treball, la circulació de la informació o la presa de decisions.
- → **Economia i recursos:** Tenir en compte quins recursos necessitem per satisfer les necessitats del projecte i de la comunitat. Per això necessitem béns materials, serveis, tasques i activitats. Cal establir la dedicació i implicació que s'espera de les persones sòcies tant a nivell econòmic com temporal.
- → **Cohesió i celebració:** Un grup és més que la suma de persones i de relacions que el conformen. Cal entendre el grup com una entitat pròpia que cal cuidar. La cohesió del grup és fonamental i té a veure amb el sentiment de pertinença i la llibertat d'expressar i ser. Caldrà promoure espais pel coneixement mutu, la capacitat de dissentir, l'expressió de sentiments i sensacions. A la vegada caldrà cercar espais de cohesió entre les persones sòcies de les diferents activitats de la cooperativa, que facilitin el treball conjunt.
- → **Comunicació i relacions:** Les relacions interpersonals tenen un gran impacte en la vida comunitària i en l'impuls de projectes col·lectius. Aquestes requereixen de la seva cura específica en aspectes com: fomentar vincles, establir els mecanismes de cura i feedback i construir cultura comunicativa.
- → **Benestar:** El benestar individual contribueix a la millora del grup. Les persones som interdependents i necessitem estima, vincle, reconeixement i afecte per sentir que formen part del grup i també les nostres necessitats a atendre poden variar al llarg del temps.
- → **Conflictes:** Els conflictes posen de manifest la diversitat dins del grup i ens interessa el potencial que poden aportar al projecte. Aquest canvi cultural ens requereix de la creació d'espais i eines per poder-los atendre.

1 Contingut extret de la publicació *Manual de cures a les comunitats*, Fil a l'agulla (2022): perviure.org/wp-content/uploads/2022/06/Manual-de-cures-comunitats_OK-010622-1.pdf

← TORNAR A L'ÍNDEX

→ **Dinàmiques de poder:** Per garantir la governança democràtica, horitzontal i participativa cal posar atenció en les dinàmiques de poder existents: social, contextual i personal.

→ **Diversitat i discriminacions:** Les desigualtats socials estan presents a tot arreu i cal reconèixer les diferències i treballar perquè no generin desigualtats en el grup.

→ **Relació amb l'entorn:** Considerar la comunitat en relació amb l'ecosistema del qual forma part i vetllar perquè el projecte estigui arrelat al context i al territori des del coneixement i l'estima.

## Acompanyament i facilitació

Es valora molt positivament disposar de **facilitació interna** (a partir de la formació en aquest àmbit d'algunes persones sòcies) o **facilitació externa especialitzada** d'alguns espais de presa de decisions, d'assemblees o l'acompanyament en la gestió de potencials conflictes.

Actualment hi ha diferents entitats cooperatives que ofereixen formació, acompanyament i facilitació externa a comunitats i projectes cooperatius, algunes d'elles són:

→ **Fil a l'agulla:** Cooperativa especialitzada en facilitació i en la promoció de noves formes de lideratge. Acompanyament a la visió i governança del projecte, a les persones, relacions i al grup i a la presa de decisions i gestió de lideratges i poder.

→ **Quatre Cantonades:** Cooperativa d'acompanyament, formació i assessorament que treballa per aportar més consciència, cura i sostenibilitat a les dinàmiques relacionals, la convivència dels grups i la relació individual.

→ **L'Esberla:** Consultoria social, acompanyament a organitzacions i dinamització territorial per un feminisme rural i quotidià.

**REPTES**

**ATENCIÓ DEL CONFLICTE: Generar espais relacionals i emocionals per la cura de les relacions i l'atenció dels conflictes.**

**CONSTRUIR EL CONSENS: Superar les tensions entre el respecte a la diversitat i la necessitat de consens en la presa de decisions.**

**MODEL DE GOVERNANÇA: Falta de claredat i expectatives compartides del projecte cooperatiu. Com més claredat hi hagi en la missió, visió i valors més útil serà per guiar la presa de decisions.**

**PARTICIPACIÓ: Gran càrrega de treball personal en fase de convivència. Cal definir les hores de treball setmanal o mensual. Per exemple Vidàlia té establertes 15 hores setmanals de treball individual pel desenvolupament de les tasques del projecte.**

**DIFERENTS TIPUS DE SÒCIES: La integració de persones sòcies amb diferents rols, implicació, tipus d'activitat o aportació econòmica. Caldrà establir un model de governança que doni resposta a aquestes diferències amb espais de presa de decisions específics per a cada activitat i espais de coordinació general.**

TORNAR A L'ÍNDEX

## 2.3 ESPAIS, USOS I RECURSOS

Les cooperatives rurals i de muntanya es troben ubicades habitualment en patrimoni existent que estava en desús (masos i masies, colònies i edificis industrials o nuclis rurals). Els municipis rurals són un dels entorns amb major habitatges i edificacions buides del territori[2] fruit del procés de despoblament i concentració demogràfica cap a les ciutats que ha portat a l'abandonament i mal estat de les edificacions rurals que es troben amb grans necessitats de reforma i rehabilitació en molts casos.

Com ja hem esmentat al principi de la guia, la majoria dels projectes existents es troben en **finques aïllades**, allunyades del nucli urbà. En aquests casos, les característiques dels espais tenen un pes determinant en el projecte cooperatiu. Aspectes com la **superfície** i el **tipus d'espais** (tant construïts com exteriors), l'**estat de conservació** i l'**accés a recursos naturals** condicionen directament la dimensió de la comunitat, les activitats econòmiques que es poden desenvolupar segons els espais disponibles i els usos permesos, entre d'altres.

El model "Tornem als Pobles" aposta per la incorporació dels projectes cooperatius en les **dinàmiques del territori**. En aquest sentit, és clau trobar mecanismes que facilitin el desenvolupament de projectes cooperatius en **edificis situats als nuclis dels pobles**, fomentant així l'intercanvi amb el veïnat. Aquesta voluntat, però, s'enfronta a un repte important: la majoria d'edificis buits propers als nuclis urbans són cases de poble de dimensions més reduïdes que les finques en sòl rústic, cosa que pot limitar l'escala del projecte. Per fer front a aquest fet, i tenint en compte la visió territorial dels projectes que es volen impulsar, es considera adequat fomentar la **rehabilitació de diversos edificis sota un model de cooperativa dispersa.**

Aquesta estratègia no només permetria superar les limitacions d'espai, sinó que també facilitaria la recerca dels llocs més adequats per a les activitats que es volen desenvolupar. Així, el tipus d'activitat podrà respondre millor a les **necessitats reals del territori**, i no estarà tan condicionat per les oportunitats que ofereixi una única finca.

### 2.3.1 ELS ESPAIS DESTINATS A L'HABITATGE

L'habitatge cooperatiu en cessió d'ús és un model que aposta per l'accés a l'habitatge de forma col·lectiva. En aquests projectes la propietat de l'edifici es manté de forma indefinida en mans de la cooperativa i les sòcies habitants tenen el dret d'ús que els hi permet gaudir de l'habitatge i els diferents espais comunitaris.

La creació de projectes comunitaris permet repensar els espais de forma participativa per donar resposta a les necessitats del grup i del projecte. En primer lloc caldrà definir el model de convivència per poder establir el grau d'intimitat dels espais, la voluntat d'espais compartits i la necessitat i característiques dels espais destinats a altres usos:

- → **Espais íntims:** habitatges (36 $m^2$), allotjaments (24 $m^2$), habitacions amb bany (18 -20 $m^2$) o habitacions sense bany (12 $m^2$).[3]
- → **Espais comunitaris:** sala comuna o polivalent, cuina, menjador i rebost, taller i magatzem, habitacions de convidades, bugaderia, espai de joc i criança, biblioteca i espai de treball, entre d'altres.

2 Veure publicació *Guia d'habitatges buits als municipis rurals i de muntanya*, Taula Territorial d'Habitatge Rural (2024): calrural.catcentral.cat/wp-content/uploads/2025/06/Guia-dhabitatges-buits_190625.pdf

3 Veure publicació *Guia d'habitatge cooperatiu al món rural*, Fundació Emprius (2025) per més informació de la tipologia d'espais i el seu encaix amb la normativa: emprius.cat/guia-habitatge-cooperatiu/

TORNAR A L'ÍNDEX

→ És interessant considerar si al poble on s'ubica el projecte ja hi ha **espais comunitaris existents**. En lloc de crear-ne de nous d'ús exclusiu per les persones habitants de la cooperativa, es podria valorar la possibilitat d'**aprofitar aquests recursos municipals**. Aquesta opció podria fomentar un major intercanvi amb el teixit social del poble i optimitzar els recursos disponibles.

### 2.3.2 ELS ESPAIS DESTINATS A ALTRES USOS

L'impuls d'activitat econòmica, comercial i de serveis per part d'una cooperativa té un gran potencial per dinamitzar el territori. Aquestes iniciatives poden:

→ **Articular serveis bàsics:** Agrupant-los en un espai de referència, la cooperativa pot oferir solucions a necessitats essencials de la comunitat que potser no estan cobertes.

→ **Dinamitzar l'economia local i crear ocupació:** Genera noves oportunitats de treball, no només per als membres de la cooperativa, sinó també per a altres habitants de l'entorn proper, amb un èmfasi especial en els joves que desitgen quedar-se al municipi.

→ **Fomentar l'enxarxament empresarial:** Permet establir connexions amb el teixit empresarial existent. Això és especialment rellevant en entorns on l'economia local pot ser molt especialitzada i homogènia (agrària, turística, de serveis, agroindustrial, etc.), facilitant la diversificació i la col·laboració.

Així doncs, en la definició del projecte caldrà **valorar la millor ubicació** de les activitats que es vulgui desenvolupar més enllà de l'habitatge i de l'ús exclusiu de les sòcies habitants. En aquest sentit es poden reservar espais, com per exemple plantes baixes o edificis annexes, que funcionin com a locals amb accés independent i permetin desenvolupar activitats econòmiques o comunitàries.

Cal considerar que, sovint, el preu dels espais amb ús residencial és més elevat que el d'aquells destinats a ús comercial o a altres activitats. A més, els espais destinats a activitats econòmiques no podran beneficiar-se de les ajudes a la promoció d'habitatge protegit.

Per tant, es podria buscar espais en el mateix poble o en localitats properes que s'adaptin millor a les necessitats de les activitats que es vol impulsar. Encara que això suposi **disposar de diverses ubicacions** per al desenvolupament del projecte cooperatiu.

EXEMPLE

**Mas la Sala:** ha impulsat una llibreria al municipi de Ripoll i la resta del projecte (habitatge, agricultura, ramaderia i allotjament turístic) s'ubica en una finca aïllada al municipi de Sant Pau de Segúries.

També es pot considerar que en alguns casos **els espais comunitaris i els espais productius es poden destinar tant a activitats i serveis propis de la comunitat com a les activitats econòmiques i serveis externs.** Per exemple en el cas de disposar d'un espai de co-treball d'oficina aquest podria ser d'ús de les persones sòcies habitants però també es podrien llogar taules o espais a sòcies treballadores o entitats o persones externes.

← TORNAR A L'ÍNDEX

### 2.3.3 RECURSOS

En el cas de finques rurals ubicades lluny dels nuclis caldrà tenir en compte l'accés i disponibilitat de recursos naturals, la possibilitat o no de connexió a les xarxes de serveis públics (aigua, electricitat, gas, clavegueram i/o telecomunicacions), la gestió dels residus, el disseny bioclimàtic i el tancament dels cicles amb l'objectiu de reduir la demanda energètica i l'impacte ambiental:

- → **Aigua:** accés a l'aigua (xarxa, pous, font, mina o pluja), reciclatge d'aigua, emmagatzematge d'aigua de pluja en dipòsits o al terreny, filtratge d'aigua, entre d'altres.
- → **Energia:** solar, fotovoltaica, eòlica, biomassa, llenya, biogàs, entre d'altres.
- → **Residus:** reciclatge d'aigües grises i negres, bassa de fitodepuració, fossa sèptica, sistema de compostatge, reciclatge i reutilització, vàter sec, entre d'altres.
- → **Transport:** bicicletes, vehicles compartits, vehicles elèctrics, tracció animal, entre d'altres.

La disponibilitat de cobertes ben orientades a sud també permet la generació d'energia solar que es podria produir sota el marc d'una comunitat energètica cooperativa.

### 2.3.4 OBRES DE REFORMA O REHABILITACIÓ

El procés d'adequació, reforma i/o rehabilitació s'estableix a partir de les següents fases que caldrà desenvolupar amb la necessitat d'un equip tècnic especialitzat (arquitectura, arquitectura tècnica i coordinació de seguretat i salut) i un equip de construcció (paleteria, lampisteria, jardineria, forestal, constructora, fusteria). Es recomana establir un espai de coordinació i seguiment de totes les tasques vinculades al procés i l'establiment d'un rol de Project Management ja sigui intern o extern:

- → **Definició de l'avantprojecte:** Avaluació de l'estat de conservació de les edificacions existents i l'adequació dels espais a les necessitats del projecte cooperatiu. Establiment del grau de reforma i/o rehabilitació.
- → **Redacció del projecte bàsic, el projecte executiu i l'Estudi de Seguretat i Salut:** Definició del projecte pel compliment de la normativa urbanística i de l'edificació vigent amb la definició dels espais i materials de construcció que s'empraran i l'estimació del cost de les obres. En el cas de qualificar els Habitatges amb Protecció Oficial (HPO) també caldrà tramitar la seva qualificació inicial a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC).
- → **Tramitació de la llicència d'obres a l'administració local:** Sollicitud de llicència d'obres a l'ajuntament amb el pagament de les taxes corresponents segons ordenances fiscals municipals (ICIO, taxa urbanística, fiances i ocupació de via). En alguns municipis es permet la tramitació de la llicència amb el projecte bàsic.
- → **Contractació i licitació de les obres:** Es pot contractar tota l'obra a una empresa constructora o es pot optar per la separació per partides amb diferents empreses, paletes o industrials, en aquest cas caldrà una persona responsable de la coordinació dels diferents agents que participin a les obres de rehabilitació (Construction Management).

← TORNAR A L'ÍNDEX

- → **Execució de les obres:** Segons el calendari del contractista de les obres. Cal tenir en compte que en alguns casos caldrà establir un projecte de rehabilitació per fases (diferents edificacions, habitatges, espais comunitaris i espais productius).
- → **Legalització:** Posteriorment a la finalització de les obres de rehabilitació caldrà la legalització dels habitatges amb la llicència de primera ocupació, la tramitació de la Cèdula d'Habitabilitat (CH) i el Certificat d'Eficiència Energètica (CEE) que haurà de tramitar una persona tècnica habilitada. En el cas dels espais productius amb destí a l'activitat econòmica caldrà la tramitació de la corresponent Llicència d'Activitat. En el cas de qualificar els Habitatges amb Protecció Oficial (HPO) també caldrà tramitar la seva qualificació definitiva en finalitzar les obres.
- → **Alta dels serveis de subministraments bàsics:** Es recomana la tramitació de les escomeses definitives quan abans millor per garantir el subministrament a la finca, si es possible durant les obres.

### Arquitectura sostenible i ecològica

El sector residencial i de la construcció són una de les activitats humanes més contaminants pel medi ambient, l'emissió de gasos d'efecte hivernacle a l'atmosfera i el consum de materials i recursos naturals.

El projecte de reforma i/o rehabilitació de patrimoni existent és una oportunitat per recuperar els espais existents (masies, masos, cases de cos, cases pairals, rectories, habitatges de les colònies, fàbriques), els espais singulars (pallers, golfes, eixides, naus, cellers), la valorització de tècniques de construcció tradicionals (arrebossat de calç, volta catalana, tàpia, entramat de fusta, coberta de teula o pissarra, encanyissat) i la utilització de **materials naturals i locals** (fusta, pedra, palla, canya, terra, argila, suro, cel·lulosa, tèxtil, calç, vidre, entre d'altres).

### Autoconstrucció

L'autoconstrucció permet sovint l'abaratiment del cost de construcció o rehabilitació del projecte cooperatiu, la implicació de les persones del grup i la col·laboració amb agents locals del sector de la construcció (paleteria, lampisteria, fusteria, forestal, enginyeria, ceràmica, cantera, entre d'altres).

La legislació de l'àmbit de la construcció, la *L38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de la Edificació (LOE)*, permet assumir el paper de constructor i el desenvolupament de la totalitat de les obres de rehabilitació (estructura, cobertes, finestres, instal·lacions i acabats) sota la legislació urbanística, d'edificació i de seguretat vigent. El compliment de les mesures de seguretat de treball s'establiran en l'Estudi Bàsic de Seguretat i Salut realitzat per una persona tècnica autoritzada, l'exigència d'Equips de Protecció Individual (EPI), proteccions i senyalització.

En el cas que la cooperativa esdevingui promotor i constructor, no caldrà el pagament de l'assegurança decenal si no es preveu la compravenda de la finca en menys de 10 anys, període de garantia i responsabilitat civil i penal de les obres desenvolupades. És probable que les entitats de finançament si que requereixin l'existència d'aquesta assegurança pel finançament del projecte.

TORNAR A L'ÍNDEX

### 2.3.5 MARC LEGAL URBANÍSTIC, D'EDIFICACIÓ, D'HABITATGE I D'ACTIVITATS

A continuació es recullen les principals normatives de l'àmbit urbanístic, de l'edificació, de l'habitatge i d'activitats econòmiques que caldrà tenir en compte pel desenvolupament del projecte cooperatiu rural. La majoria de normatives urbanístiques són d'àmbit municipal i per tant caldrà comptar amb l'assessorament d'un equip tècnic en l'estudi de cada cas per a la seva interpretació.

Normativa urbanística

El planejament municipal pot estar regulat per diferents instruments segons la seva data d'aprovació: Normes Subsidiàries (NNSS), Pla General d'Ordenació Urbanística (PGOU) o Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM). Aquest planejament regula els següents elements que caldrà tenir en compte:

→ **Classificació del sòl[4]:**
- — **Sòl Urbà:** nuclis i edificacions en desús i solars edificables.
- — **Sòl Urbanitzable:** solars pendents d'urbanitzar.
- — **Sòl No Urbanitzable:** la majoria de masies i masos es troben en sòl rústic no urbanitzable i per tant pot estar limitada la seva rehabilitació i/o reconstrucció i els usos i activitats admeses.

→ **Qualificació del sòl:** habitatge, residencial, dotacional, equipament o industrial. (Tot i que no existeix una clau urbanística específica per les colònies d'habitatges industrials, si que es reconeixen els habitatges existents prèviament).
- — *Usos:* En alguns casos es prohibeix l'ús d'habitatge en planta baixa o en edificacions annexes, així com altres usos incompatibles amb l'ús residencial.
- — *Nombre d'habitatges:* La densitat d'habitatges estableix el nombre d'habitatges màxims segons la qualificació urbanística, el mòdul (nombre d'habitatges per cada $m^2$ de sostre edificable) o la densitat per hectàrea (HA). Es pot sol·licitar a l'Ajuntament l'increment de la densitat en el cas que es qualifiquin els habitatges resultants d'habitatge protegit.
- — *Sostre edificable:* S'estableix en la normativa urbanística segons la qualificació i determinarà la dimensió de l'edificació possible existent, nova o la possibilitat d'ampliació.
- — *Dotacional:* Per poder destinar sòl dotacional o d'equipament assistencial a l'allotjament dotacional caldrà la redacció d'un Pla Especial i la determinació del col·lectiu destinatari (gent gran, joves, dones, persones treballadores, entre altres).

→ **Patrimoni amb protecció:**
- — Catàleg de masies, habitatges rurals i altres edificacions en Sòl No Urbanitzable (municipal): estableix els usos admesos i les condicions d'intervenció.
- — Béns d'Interès Cultural Local o Nacional (BCIN, BCIL): limitació de les intervencions, usos i elements a protegir.

Es poden impulsar modificacions de planejament en col·laboració amb l'Ajuntament per tal de facilitar l'impuls de projectes amb interès social pel municipi (veure capítol *4.2.1 Facilitar l'accés a patrimoni).*

4 Veure document *Guia d'habitatge cooperatiu al món rural,* Fundació Emprius (2025) per més informació de la tipologia d'espais i el seu encaix amb la normativa: emprius.cat/guia-habitatge-cooperatiu/

TORNAR A L'ÍNDEX

Normativa d'edificació i rehabilitació

La L38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de la Edificació, el RD314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) i el D209/2023, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Codi d'Accessibilitat de Catalunya, són les principals normatives que regulen la construcció i la rehabilitació juntament amb les normatives específiques i sectorials de l'edificació.

- **Arquitectura tradicional i popular:** Es vetllarà per l'ús de materials d'origen natural i local i la utilització i recuperació de tècniques de construcció tradicionals.
- **Arquitectura sostenible:** El Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) regula els requeriments vigents de confort, seguretat, habitabilitat, accessibilitat i sostenibilitat dels habitatges i edificis.

Normativa d'habitabilitat

*El D141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat* determina les característiques i condicions dels habitatges que caldrà acreditar per l'obtenció de la Cèdula d'Habitabilitat (CH).

**Habitatge amb Protecció Oficial (HPO)**

El DL18/2007, de 18 de desembre, pel Dret a l'Habitatge i el D75/2014, de 27 de maig, del Pla pel Dret a l'Habitatge regulen les característiques del règim d'Habitatge amb Protecció Oficial (HPO):

- Superfície màxima: 90 $m^2$ o 120 $m^2$ en municipis no declarats de demanda forta i acreditada.
- Preu màxim: establert anualment en la llei de pressupostos.
- Ingressos màxims: establert segons nombre de membres i l'Índex de Renda de Suficiència de Catalunya.
- Programes d'ajuts amb requeriments específics: ajuts al lloguer – cessió d'ús, a la promoció i/o rehabilitació d'Habitatge amb Protecció Oficial o ajuts a la rehabilitació de patrimoni.
- Ubicació: en sòl qualificat d'habitatge protegit o en qualsevol sòl lliure que es vulgui qualificar total o parcialment.

**Allotjaments amb espais comuns complementaris**

*El DL 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer* estableix que els habitatges poden ser d'una superfície mínima de 24 $m^2$ quan aquests disposen de 6 $m^2$ d'espais comuns per habitatge. *Per exemple en el cas d'un projecte amb 10 allotjaments caldrà que disposi d'un mínim de 60 $m^2$ d'Espais Comuns Complementaris (ECC).*

Normativa d'activitats econòmiques

A nivell normatiu, la legalització d'activitats econòmiques, sovint queda limitada al planejament urbanístic i als usos previstos, a la burocratització de la tramitació o les limitacions de les activitats de concurrència pública.

Caldrà tenir en compte els condicionants dels espais existents (dimensions, característiques, accessibilitat, ...) i/o la possibilitat de la seva transformació i legalització per l'obtenció de la Llicència d'Activitats per evitar el desenvolupament d'activitat econòmica a precari i facilitar la seva legalització i professionalització.

TORNAR A L'ÍNDEX

**REPTES**

**COST DE REHABILITACIÓ: L'encariment del cost de materials i de la construcció en els darrers anys pot limitar o condicionar el desenvolupament de les obres de rehabilitació previstes al projecte executiu i la necessitat d'establir modificacions durant el procés.**

**MANCA D'ESPECIALISTES: La ubicació dels projectes cooperatius rurals pot limitar l'accés i disponibilitat de persones especialitzades en algunes de les tasques del procés de rehabilitació (paleteria, fusteria, enginyeria, entre d'altres).**

**Autoconstrucció: Requereix de gran implicació del grup en el procés d'obres, de la necessitat de coneixements i formació o suport per al desenvolupament de les tasques i de la necessitat de disponibilitat en un període de temps llarg i intens.**

### 2.3.6 SUBDIVISIÓ D'EDIFICIS

Masies

Un dels principals reptes en relació al marc urbanístic és la regulació de la **subdivisió de les masies i masos** en diversos habitatges, regulat en cadascuna de les normatives urbanístiques municipals o supramunicipals vigents. En alguns casos es permet la subdivisió fins a un màxim nombre d'habitatges (per exemple, 4 habitatges) i s'estableix una superfície mínima per cadascun dels habitatges resultants. En el cas que el municipi no compti amb Catàleg de masies, habitatges rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable on es reguli aquests elements serà necessari la redacció d'un Pla Especial per establir les característiques i usos.

En alguns municipis s'està treballant per a permetre el destí de masies a allotjaments amb espais comuns complementaris (DL 50/2020). Aquest model permet ampliar el número d'unitats de convivència per sobre del número màxim d'habitatges, però no permet la divisió horitzontal de la finca i facilita la distribució dels espais mantenint les característiques identitàries de les masies, amb espais comuns en els espais centrals de l'edifici.

Cases de poble

La subdivisió també es podria plantejar en cases de poble. Molts municipis rurals tenen gran part dels edificis del nucli buits i en mal estat, en general són edificis entre mitgeres de planta baixa i 2 o 3 pisos, que estan configurats com un únic habitatge on hi vivia una família extensa. Considerem que aquests edificis es poden subdividir en 3 o 4 habitatges (un per planta) de dimensions intermitges (al voltant de 60 - 80m2) que disposin d'espais comuns interiors i exteriors.

**REPTES**

**En edificis existents pot ser difícil garantir l'accessibilitat a tots els espais, ja sigui per la impossibilitat tècnica de col·locar un ascensor i itineraris sense barreres arquitectòniques o perquè el cost d'un ascensor no es pot assumir per part d'un projecte de dimensions reduïdes.**

**En els casos en que la rehabilitació d'un edifici impliqui el canvi d'ús de més de la meitat de la superfície construïda de l'edifici o es prevegi l'augment de més del 50% del nombre d'habitatges existents, caldrà complir diferents aspectes que poden condicionar la viabilitat de l'operació, principalment els requeriments vinculats al nucli vertical (escala i ascensor) i als patis de ventilació. (Decret Habitabilitat *141/2012*)**

TORNAR A L'ÍNDEX

**Els habitatges que es considerin nous resultants de les intervencions de rehabilitació d'edificis existents (Annex 4, Decret 141/2012). Hauran de complir les següents condicions que en alguns casos poden impossibilitar la subdivisió.**

- El perímetre de la façana (la suma de longituds de façana) no podrà ser inferior a la relació S/9 (S = superfície útil de l'habitatge).
- L'alçada lliure entre el paviment acabat i el sostre ha de ser com a mínim de 2,50 m. En els casos de rehabilitació amb canvi d'ús o subdivisió d'habitatges es permet reduir a 2,40 m. En el cas de cambres higièniques, cuines i espais de circulació, aquesta alçada no serà inferior a 2,20 m.
- Altres condicionants vinculats a la distribució dels espais i les obertures.

### 2.3.7 ACCÉS AL PATRIMONI

En l'àmbit de les cooperatives d'habitatge en entorns rurals, l'accés al patrimoni es realitza, la majoria de vegades, **a través de la compravenda**. Això es deu principalment al fet que el preu de venda d'edificis en mal estat sol ser relativament baix. La inversió més significativa, en aquests casos, es destina a les **obres de rehabilitació**. Aquesta fet fa que sigui més avantatjós per a la cooperativa **adquirir la propietat**. D'aquesta manera, pot amortitzar tant la inversió de la compra com la de la rehabilitació de manera indefinida.

També existeixen altres formules com el lloguer, la masoveria o el lloguer amb dret a compra. Aquests models presenten diferents reptes:

- El contracte ha de ser per un temps suficient que permeti amortitzar la inversió en rehabilitació (en general mínim 15 anys).
- La cooperativa ha de pagar l'IVA del lloguer, fet que suposa una despesa extra que encareix les quotes de les persones usuàries.
- El fet de no disposar de la titularitat de l'immoble pot dificultar l'accés a un préstec per finançar la rehabilitació, ja que no es podrà hipotecar.

Per altra banda, hi ha molts projectes de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús en municipis urbans que han accedit a un solar o edifici municipal mitjançant un **dret de superfície**, aquest model es podria aplicar en municipis rurals tant en patrimoni públic com privat. El capítol *4.2.1 Facilitar l'accés al patrimoni* d'aquesta guia aprofundeix en l'aplicació d'aquesta opció per al patrimoni públic. No obstant això, la possibilitat d'accedir a un edifici de propietat privada mitjançant un dret de superfície es considera més complexa. Principalment, això es deu al fet que és un model poc conegut i és poc probable que una persona propietària particular hi tingui interès. Tot i així, podria ser una via a explorar en casos concrets, especialment quan la **propietat és afí al projecte** o quan l'edifici pertany a una **entitat sense capacitat per rehabilitar i gestionar** la finca pel seu compte.

#### El rol de la propietat

A partir del treball de camp desenvolupat en el marc del projecte Tornem als pobles s'ha pogut identificar diferents perfils de propietat i els seus interessos:

- Propietat que té interès en vendre.
- Propietat que té interès en llogar l'habitatge amb garanties, no preocupar-se de la gestió i no vol invertir en millores.
- Propietat que té interès en revaloritzar la seva propietat, podria col·laborar en la inversió de rehabilitació, però no té interès en fer cessions llargues, més de 10 anys.
- Propietat que té interès en fer una rehabilitació integral de la finca i requereix de suport econòmic i de gestió, té preocupa-

TORNAR A L'ÍNDEX

ció per la degradació de l'edifici i a la vegada interès en participar en un projecte cooperatiu. Possibilitat que la propietat pugui viure en un dels habitatges rehabilitats.

A partir d'aquests perfils, s'identifiquen diferents opcions per encaixar amb el projecte cooperatiu:

1. **La propietat ven l'edifici.** Es poden pactar condicions que facilitin la implementació del projecte cooperatiu, com per exemple allargar els períodes per pagar les arres o fer efectiva la compravenda o establir el pagament en diferents terminis.
2. **La propietat lloga l'edifici a les sòcies usuàries.** En aquest cas la cooperativa s'encarrega únicament de fer la intermediació entre la propietat i les llogateres, pot encarregar-se de la gestió del contracte i de petites obres d'adequació.
3. **La propietat fa ús d'una part de l'edifici rehabilitat.** Aquesta opció s'ha explorat molt poc però considerem que podria facilitar la implicació de persones propietàries que no tenen capacitat de mantenir el seu patrimoni però tampoc el poden vendre. Caldria estudiar el millor encaix, algunes de les opcions podrien ser:
   - **Permuta.** La propietat aporta l'edifici en mal estat i a canvi rep un habitatge rehabilitat (o més si s'escau). Es necessari fer una divisió horitzontal de l'edifici que tindrà dos propietats, la cooperativa i la propietat original. La divisió horitzontal s'ha d'inscriure al registre de la propietat, s'ha de fer un cop es disposa de llicència d'obres i abans d'iniciar les obres.
   - **Dret de superfície.** La propietat fa un dret de superfície a la cooperativa a canvi d'un cànon anual i complementàriament participa com a sòcia usuària, fet que li permet fer ús d'un habitatge o espais de l'edifici. Alguns projectes cooperatius han explorat aquesta via i constaten una gran dificultat en la governança del projecte pel rang de poder de la persona propietària, caldria cercar mecanismes per donar-hi resposta.

## 2.4 MARC ECONÒMIC

### 2.4.1 MODEL ECONÒMIC

Prèviament a l'inici de cada projecte cooperatiu caldrà establir la seva viabilitat i sostenibilitat econòmica en funció de l'establiment dels costos i despeses existents amb l'elaboració d'un **Pla de viabilitat econòmica** i l'establiment de la capacitat econòmica de les persones, del grup i de la cooperativa.

En el marc del desenvolupament del Pla de viabilitat econòmica caldrà l'establiment dels criteris de repartiment dels costos del projecte cooperatiu a partir de sistemes de pagament:

- → Equitatiu: per persona o per unitat de convivència.
- → Redistributiu: segons les necessitats i disponibilitat.
- → Variables segons l'establiment de criteris.
- → Hores de treball: en alguns casos s'ha establert un preu hora per persona o hores a aportar per cada persona sòcia al projecte independentment del preu hora per persona.

També es recomana l'establiment de **mecanismes de suport mutu** que facilitin l'entrada de noves persones sòcies i la sostenibilitat i estabilitat del projecte cooperatiu per tal d'evitar que depengui de la capacitat econòmica de les persones sòcies fundadores.

El Pla de viabilitat econòmica també haurà de preveure mecanismes de **contenció, estalvi i contingències** per garantir la seva viabilitat especialment en la fase d'inici d'accés a l'immoble (adquisició o cessió) i la seva adequació fins l'entrada a viure.

TORNAR A L'ÍNDEX

### 2.4.2 DESPESES

Activitat d'habitatge

Per l'establiment de les despeses de l'activitat d'habitatge caldrà tenir en compte les despeses inicials i les despeses d'explotació dels habitatges de forma indefinida o temporal (en el cas de l'accés a patrimoni públic amb la constitució d'un dret de superfície a 75 anys prorrogable).

| | |
|---|---|
| **Cost accés al patrimoni** | Preu d'adquisició (arres i adquisició). |
| **Cost obres** | Pressupost d'Execució per Contracte (PEC), materials (en cas d' autoconstrucció), mobiliari. |
| **Cost honoraris tècnics** | Arquitectura, arquitectura tècnica, coordinadora de seguretat i salut, gestió administrativa, facilitació, suport jurídic, gestió de la construcció, gestió de la promoció, altres. |
| **Cost promoció** | Notaria, Registre de la Propietat, comptadors, subministradores, etc. |
| **Impostos i taxes** | IBI, ICIO, ITP-TRO, IVA, Taxa urbanística, Certificat d'Eficiència Energètica, Cèdula d'Habitabilitat, fiances, entre d'altres. |

Més enllà dels costos inicials de promoció, construcció i gestió d'habitatge caldrà quantificar també les despeses d'explotació dels habitatges i els espais comunitaris al llarg dels anys:

| | |
|---|---|
| **Cost accés al patrimoni** | Lloguer o cànon públic (dret de superfície o concessió administrativa). |
| **Cost manteniment** | Ascensor, sistemes energètics col·lectius, bugaderia, altres. |
| **Cost honoraris** | Gestió administrativa, facilitació, altres. |
| **Cost finançament** | Retorn dels préstecs, interessos, auditoria, altres. |
| **Cost subministraments** | Aigua, electricitat, gas, telecomunicacions, llenya, pellets, altres. |
| **Impostos i taxes** | IBI, taxa d'escombraries, IVA, altres. |

TORNAR A L'ÍNDEX

## Activitat econòmica

En el cas de l'establiment i estimació dels costos de l'activitat econòmica cooperativitzada s'incorporaran els costos establerts en el corresponent **Pla de Negoci:**

| | |
|---|---|
| **Cost obres** | Pressupost d'Execució per Contracte (PEC), materials (en cas d'autoconstrucció), mobiliari. |
| **Cost materials i maquinària** | Cost de l'adquisició o lloguer de béns. |
| **Cost subministraments** | Aigua, electricitat, gas, telecomunicacions, llenya, pellets, altres. |
| **Cost salaris o bestretes laborals** | Cost salarial i seguretat social. |
| **Impostos i taxes** | Taxa d'escombraries. |

TORNAR A L'ÍNDEX

### 2.4.3 FINANÇAMENT

Les cooperatives es financen a través de mecanismes propis, finançament intern i extern i ajuts i subvencions públiques i privades. Aconseguir el finançament que es necessita és un procés a treballar des de l'inici especialment quan es requereix d'un important capital per l'adquisició inicial de la finca o els immobles.

Fons propis

La solvència econòmica del projecte cooperatiu es basa en els fons propis que mobilitza la cooperativa a través de les seves persones sòcies, persones o entitats no sòcies properes que donen suport al projecte, les vendes i lloguers de productes, espais o serveis:

- **Capital social (retornable/no retornable):** Capital social obligatori o voluntari de les sòcies comunes o de sòcies col·laboradores. L'import del capital obligatori s'estableix als Estatuts Socials de la cooperativa.
- **Quota d'accés (no retornable):** Es pot establir per l'accés a cada tipus de persona sòcia als Estatuts Socials.
- **Quota d'ús (no retornable):** finançament, manteniment, subministraments, mobiliari, aliments, impostos.
- **Donacions:** Aquestes no desgraven fiscalment a l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques (IRPF), només en el cas de donacions a fundacions.
- **Campanyes de micromecenatge (crowdfunding):** Algunes cooperatives han utilitzat la plataforma Goteo per la captació de capital col·lectiu. Les aportacions a través d'aquest mecanisme permeten la desgravació fiscal a l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques (IRPF).
- **Lloguers:** L'establiment de contractes de lloguer d'espais o recursos de la cooperativa a tercers (entitats, cooperatives o persones) pot generar uns ingressos regulars.
- **Vendes:** La venda de productes, béns o serveis de l'activitat econòmica cooperativa.

Finançament extern

El principal mecanisme econòmic per assumir els costos del projecte cooperatiu serà el finançament extern, per exemple:

- **Préstec hipotecari** (Coop 57, Fiare Banca Ètica, Institut Català de Finances): major import de capital, major termini i interessos fixos o variables. En el cas de necessitat de finançar l'adquisició del sòl caldrà sol·licitar el préstec amb el conjunt de l'operació d'adquisició i rehabilitació per validar la seva viabilitat juntament amb l'estudi de viabilitat, la taxació del valor del sòl i l'edifici resultant, la memòria social de l'entitat, el projecte bàsic visat o la llicència i la documentació econòmica i legal de l'entitat i de les persones.
- **Préstec privat.** Document d'acord privat on es fixen les condicions (durada, interessos, pagaments) entre la prestadora i la cooperativa. Aquesta prestadora pot ser una entitat, persones sòcies o persones no sòcies de la cooperativa.
- **Fundació Seira.** Inverteix en entitats sense ànim de lucre, principalment l'activitat econòmica, a 10 anys amb interès fix per imports de 20.000 a 400.000 €, fruit dels fons obligatoris cooperatius.
- **Fundacions.** La Fundació la Dinamo ha establert algunes línies de suport econòmic a projectes d'habitatge cooperatiu que acompanya.

TORNAR A L'ÍNDEX

→ **Avals personals o mancomunats.** Mecanisme de garantia que ofereix una persona o entitat a favor de la cooperativa per respondre davant del cost de finançament de forma personal (solidaria) o mancomunada (no solidaria).

→ **Títols participatius.** S'estableixen per un període curt de temps (3 – 5 anys) amb interessos anuals i s'emeten per part de la cooperativa o en col·laboració amb entitats financeres.

Ajuts i subvencions

Els ajuts i subvencions poden ser promoguts tant per entitats públiques com privades. Aquests ajuts i subvencions són a fons perdut i per tant redueixen l'endeutament de la cooperativa i la seva tensió econòmica, especialment significativa els primers anys de consolidació del projecte:

**Entitats públiques**

→ **Ajuts a la promoció i/o gran rehabilitació d'Habitatge amb Protecció Oficial (HPO).** Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC). Segons convocatòria.
— Reserva pública de Solars de la Generalitat de Catalunya. Eina per identificar el patrimoni públic i facilitar l'accés als ajuts i finançament de l'Agència de l'habitatge de Catalunya i de l'Institut Català de Finances (ICF).
— Convocatòria d'ajuts a la promoció al món rural. Pendent convocatòria.

→ **Ajuts per l'execució d'obres de restauració i consolidació d'immobles de notable valor cultural.** Departament de Cultura. Només Béns Culturals d'Interès Local o Nacional (BCIL i BCIN).

→ **Ajuts a la rehabilitació i millora energètica:**
— Ajudes al món rural. Pendent convocatòria.
— L 11/2022, del 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles. Segons convocatòria.

→ **Projecte Singulars.** Ajuts de suport a projectes de l'Economia Social i Solidària en diferents fases d'implementació, desenvolupament, creixement o expansió. Departament d'Empresa i Treball de la Generalitat de Catalunya. Segons convocatòria.

→ **Cartera de Serveis de la Diputació de Barcelona.** Ajuts a l'adquisició i/o rehabilitació d'habitatges assequibles o socials de propietat pública o cedits a l'administració municipal. Hi podrien accedir ajuntaments que volen rehabilitar patrimoni propi i després cedir a cooperatives d'habitatge.

**Entitats privades**

→ **Projecte Lliures.** Impulsat per Òmnium Cultural, Coop57 i Entitats Catalanes d'Acció Social (ECAS) des de l'any 2016 com un fons econòmic i social estable amb el qual fonar suport econòmic, tècnic i comunitari a projectes innovadors, emancipadors i transformadors que treballen per contribuir a revertir les desigualtats, la pobresa i l'exclusió social.

→ **Fons socials.** Captació de capital amb destí a projectes socials de valor afegit.

TORNAR A L'ÍNDEX

**REPTES**

**Risc econòmic:** En relació a la viabilitat econòmica i als riscos econòmics és millor separar els projectes cooperatius entre habitatge i activitats econòmiques. En molts casos les entitats de finançament així ho requereixen.

**ENTITATS DE FINANÇAMENT:** Actualment hi ha poques entitats que hagin apostat pel finançament de projectes cooperatius, per aquest motiu davant la demanda creixent de finançament per part de nous projectes caldrà buscar i articular nous mecanismes.

**BAIXA TAXACIÓ:** El valor del sòl i edificis al mercat d'habitatge rural pot ser inferior al valor real de necessitat de finançament de les obres. Aquest factor pot limitar la capacitat d'obtenció de finançament dels projectes cooperatius rurals.

**MECANISMES DE FINANÇAMENT:** La diversitat de mecanismes de finançament pot comportar un increment de la gestió administrativa i per tant la necessitat de suport extern i per altra banda la manca de garanties per totes les prestadores.

**AVAL PATRIMONIAL:** L'adquisició de patrimoni per part de les cooperatives permet disposar de majors garanties per a l'accés al finançament però representa una major necessitat econòmica inicial.

**ELEVAT COST DE CONSTRUCCIÓ I REHABILITACIÓ:** En els darrers 5 anys els costos de construcció i rehabilitació s'han incrementat un 30 % fruit de la situació d'inestabilitat econòmica, la manca de subministraments energètics i la demanda del sector de la construcció.

**GRAN NECESSITAT ECONÒMICA INICIAL:** La necessitat simultània de finançament per iniciar l'activitat d'habitatge i les activitats econòmiques. En molts casos es podrà establir mecanismes diferenciats de finançament segons l'activitat o la necessitat de prioritzar l'ordre de les inversions.

**EQUILIBRI ENTRE HABITATGE I ACTIVITAT ECONÒMICA:** En general es considera que no es poden preveure càrregues econòmiques elevades a l'activitat econòmica en una fase inicial ja que dificultaran l'arrencada de l'activitat. Però aquesta voluntat pot anar en contra de l'assequibilitat dels habitatges, que també es considera fonamental. Trobar l'equilibri entre ambdues prioritats serà un dels principals reptes del projecte. En aquest sentit, la possibilitat d'accedir a ajuts o finançament destinat a la promoció econòmica rural facilitarà l'arrencada del projecte global i la seva sostenibilitat.

### 2.4.4 FISCALITAT

La Llei 20/1990, de 19 de desembre, sobre Règim Fiscal de les Cooperatives estableix el marc tributari aplicable a les cooperatives i les distincions entre cooperatives protegides i especialment protegides:

- → **Cooperatives protegides:** Segons article 13. Ni les cooperatives d'habitatge, ni les integrals amb habitatge poden ser especialment protegides.
- → **Cooperatives especialment protegides:** Cooperatives de treball, agràries, del mar, de consum i d'explotació comunitària de la terra.

← TORNAR A L'ÍNDEX

A continuació es recullen les principals exempcions, bonificacions i deduccions sobre les següents imposicions fiscals: IVA, ITP-TRO, IS, IRPF, IBI, ICIO i IAE.

## Impost sobre el Valor Afegit (IVA)

En aquest sentit la Llei 37/1992, de 28 de desembre, d´IVA disposa que la constitució de drets reals d´ús o gaudi constitueixen prestacions de serveis que hauran de tenir el mateix tipus de tractament fiscal que correspon a l´arrendament de béns ja que tenen un significat econòmic similar.

**Dels ingressos:**

- Quota d'ús. Exempta (article 20.1.23). S'assimila als arrendaments.
- Quota de manteniment o serveis. Tributa al 21 %.
- Dret de superfície. Tributa al 21 %.
- Concessió administrativa. No subjecta.
- Obres de la concessió administrativa. Subjecte a l'administració.

**De les despeses d'obres:**

- Obra nova (10 %). Construccions destinades a l'habitatge de persones.
- Rehabilitació (10 %). Quan més del 50 % de la inversió està destinada a l'estructura, façana i altres amb inversió del subjecte passiu, les factures no tenen IVA, la cooperativa el declara directament.
- Reforma. Persona física (10 %) i persona jurídica com la cooperativa (21 %).

**Règim de deduccions de l'IVA:**

- Dret a la deducció.
- Sectors diferenciats.
- Règim de prorrata.
- Règim de deduccions d´IVA suportat previ a l´inici de l´activitat.
- Regularitzacions de deduccions de bens d´inversió.

L'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats (ITP-AJD) és un tribut indirecte gestionat per les comunitats autònomes que grava, entre d'altres, les transmissions de béns i drets que no estan subjectes a IVA o estan subjectes però exempts. Aquest pot incidir en diferents fases del procés d'adquisició i gestió immobiliària de les cooperatives.

## Impost sobre Transmissions Patrimonials Oneroses (ITP-TPO)

Segons la *DL 5/2025, de 25 de març, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria fiscal, de despeses de personal i altres administracions,* que entra en vigor a partir del 27 de juny de 2025.

- *Transmissió de Béns Immobles i terrenys no subjectes a IVA:* 10 % - 13 % sobre el valor de l'immoble segons import. Si la cooperativa es considerada gran tenidor (5 o 10 immobles) tributa al 20 %. Exempt el promotor social, la seu social o centre de treball.
- *Dret de superfície:* Exempta.
- *Concessió administrativa:* 4 % sobre el valor del dret per la concessió (cànon i valor dels béns a revertir). Si està subjecta o exempta d'IVA, no està subjecta a TPO.

TORNAR A L'ÍNDEX

**Exempcions i bonificacions:**

- → *Exempcions subjectives.* Cooperatives especialment protegides (cooperativa de treball) l'adquisició de béns i drets destinats als fins socials i estatutaris.
- → *Exempcions objectives.* En HPO (transmissió de sòl, escriptures, préstecs i constitució, ampliació de capital, fusió i escissió).
- → *Bonificacions.*
  - — 100 % ITP per les cooperatives d'habitatge considerades entitats sense ànim de lucre.
  - — 100 % AJD per les cooperatives d'habitatge sense ànim de lucre i d'iniciativa social.
  - — 100 % ITP – TPO per la transmissió d'habitatges a promotors públics i socials que exerceixen el dret de tanteig i retracte.

Impost sobre Societats (IS)

L'Impost de Societats (IS) grava els excedents econòmics (beneficis) entre els ingressos i les despeses en el desenvolupament de les activitats de les cooperatives sobre el seu resultat comptable (cooperatiu i extracooperatiu). A efectes de liquidació de l'Impost de Societats, la base imposable es minorarà en el 50 % es destini obligatòriament al Fons de Reserva Obligatori (FRO), sempre que sigui cooperativa protegida.

**Segons tipologia:**

- → Cooperativa d'habitatge en cessió d'ús *(article 15.3, Llei 20/1990).* El resultat comptable ideal hauria de ser zero entre:
  - — Ingressos de l'activitat cooperativitzada: quota de cessió d'ús i quota de manteniment o serveis.
  - — Despeses de l'activitat d'habitatge: amortització de l'immoble i despeses generals.
  - — Resultat cooperatiu: Minorar el 3 % amb un màxim del 20 % segons tram.
  - — Resultat extracooperatiu: 23 %.
- → Cooperativa integral d'habitatge en cessió d'ús i treball. Cada activitat té un tipus de resultat comptable (cooperatiu i extracooperatiu). La desavantatge és que la cooperativa de treball podria tenir la consideració de especialment protegida si realitza l'activitat de forma separada.

**Segons l'accés al patrimoni:**

- → *Sòl privat:* Les despeses d'adquisició, construcció, reforma i rehabilitació és l'amortització de la construcció prorratejada pels anys de via útil (50 – 100 anys). El sòl no s'amortitza. En el cas d'autoconstrucció el valor es calcula tenint en compte els costos indirectes.
- → *Dret de superfície:* Les despeses de la construcció, els costos indirectes generals i el cànon és l'amortització de la construcció prorratejada pels 75 anys de durada.
- → *Concessió administrativa:* L'actiu material (obres de rehabilitació o reforma) i l'actiu intangible (cost del dret de concessió). La prorrata d'amortització durant el període de temps de la concessió (40 anys).

Impost sobre les Renda de les Persones Físiques (IRPF)

Arran de l'aprovació del *DL 5/2025, de 25 de març, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria fiscal, de despeses de personal i altres d'administratives,* es bonifica un 20 % de les aportacions al capital social en cooperatives d'habitatge a partir de la declaració de l'any

← TORNAR A L'ÍNDEX

fiscal 2025 fins a un màxim de 3.000 € per any. Caldrà veure si tindrà aplicació o no aquest benefici quan ens trobem davant una cooperativa integral que inclou habitatge.

El *RD 2/2004, de 5 de març, de la llei reguladora d'Hisendes Locals* estableix les bonificacions i exempcions dels següents impostos municipals (IBI, ICIO i IAE) que es regulen a les Ordenances Fiscals municipals corresponents i que s'aproven anualment pel ple de cada ajuntament:

### Impost de Béns Immobles (IBI)

Regulat segons els articles 60 – 77 de la RD 2/2004:

- Bonificació Especial Interès o Utilitat Municipal: 95 %.
- Bonificació durant el període d'execució d'obres.
- Bonificació 3 anys: Habitatge amb Protecció Oficial (HPO).
- Altres bonificacions específiques.

### Impost de Construccions, Obres i Instal·lacions (ICIO)

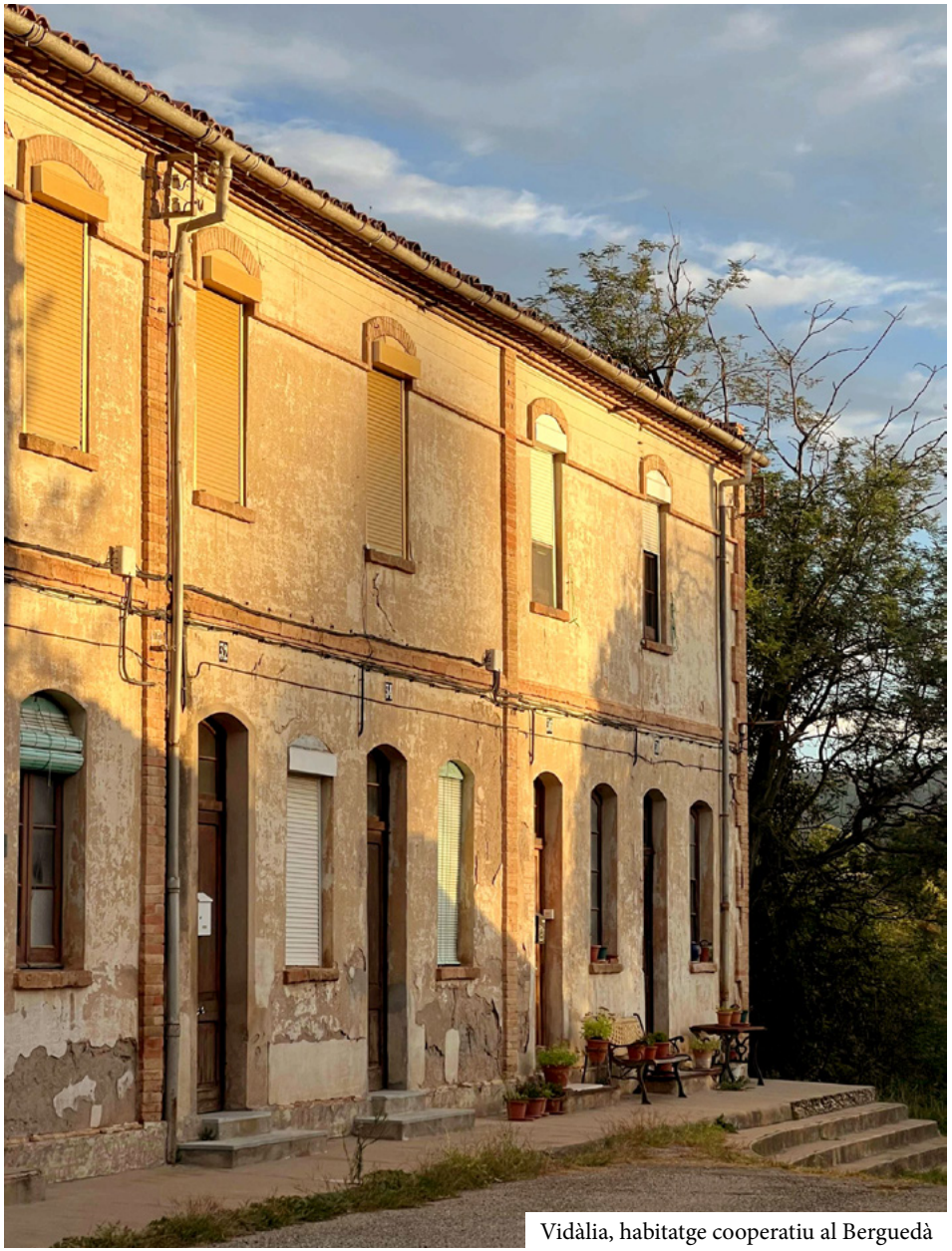
Regulat segons els articles 100 – 103 de la RD 2/2004:

- Bonificació 50 %: Habitatge amb Protecció Oficial (HPO) amb qualificació inicial o definitiva.
- Bonificació 95 %: Determinació de l'Interès Públic i Social del projecte.
- Altres bonificacions específiques.

### Impost d'Activitats Econòmiques (IAE)

Regulat segons els articles 78 – 91 de la RD 2/2004:

- Cooperatives: segons la *L20/1990, de 19 de desembre, sobre el Règim Fiscal de les cooperatives.*
- Bonificació inici de l'activitat (5 anys): 50 %.



Vidàlia, habitatge cooperatiu al Berguedà

TORNAR A L'ÍNDEX

# RELACIÓ AMB L'ENTORN I XARXA

3

TORNAR A L'ÍNDEX

Els pobles són més que un conjunt de cases, carrers i places. **Els pobles són la seva memòria, la seva cultura, els seus paisatges i entorns, les seves entitats, espais de trobada i, també, les relacions entre les persones.**

Aquests són elements que cal tenir presents quan es plantegen dinàmiques de repoblament dels entorns rurals, ja que quan parlem de tornar als pobles, ens referim als pobles en totes les seves dimensions. No podem reduir el repoblament a aspectes simplement quantitatius de recuperació de demogràfica, sinó que cal vetllar perquè les comunitats estiguin cohesionades, hi hagi vincle comunitari i xarxes de suport mutu, així com mantenir els elements culturals i identitaris propis, mantenir allò que els defineix en la seva singularitat i que també actua com un actiu comunitari i de vincle. Les entitats, trets culturals i tradicions dels pobles no són només elements que generen identitat ni uns trets culturals a mantenir des d'un punt de vista etnogràfic. Aquests actius comunitaris actuen com a espais de vincle, d'identificació comuna entre veïnat i, sobretot, com a punts de trobada i cohesió entre persones diverses.

La realitat demogràfica catalana dibuixa un horitzó molt més divers, cosa que comporta riscos que cal preveure i actuar per minimitzar. Ignasi Aldomà apunta que "la demografia [als entorns rurals] s'està recuperant per la immigració que ve al camp i que decideix quedar-se", i planteja el repte que això suposa en termes d'acollida[5]. Tant si les persones que decideixen anar a viure en entorns rurals venen de les ciutats com si venen d'altres països, cal fer accions positives per garantir la seva incorporació a la vida comunitària i social dels pobles d'acollida -evidentment adaptades a les necessitats de cada cas.

5 Font (26/05/2025): elpuntavui.cat/societat/article/5-societat/2525134-arrelar-se-al-mon-rural.html

No actuar en aquest sentit comporta riscos rellevants, més enllà dels que comporten la turistificació i el fenomen de les segones residències. Aquests ja s'estan produint en diversos municipis rurals catalans. A tall d'exemple: per una banda es donen casos de persones que decideixen dur a terme la seva vida en entorns rurals que n'acaben marxant per manca de creació de vincles als pobles; també hi ha municipis que s'han gentrificat generant tensions entre la població nouvinguda i la que ja hi era (manca de relació, voluntat de canvis en dinàmiques prèvies, creació d'estructures socials paral·leles,...); es donen casos de pobles que s'han convertit en pobles-dormitori de famílies que fan tota la vida (escolar, social, associativa, comercial) a la capital de comarca i no s'arrelen als pobles d'acollida; finalment, tenim casos de societats segregades amb comunitats que no tenen cap mena de contacte i on es donen tensions per desconeixement i discriminacions.

## 3.1 COMUNITAT I XARXA D'ACOLLIDA

Els projectes cooperatius d'habitatge són, per definició, col·lectius; a més, molts tenen una voluntat transformadora i comunitària. Al seu torn, els projectes cooperatius d'habitatge al món rural també duen a terme l'impuls d'activitats econòmiques. Tots aquests elements fan que l'impacte d'un projecte d'habitatge cooperatiu en un poble rural sigui major que el de l'arribada d'unitats familiars de forma gradual. La situació i ubicació del projecte (aïllat, nucli rural, nucli antic, colònia industrial, altres) pot facilitar o dificultar l'accés, proximitat i relacions amb l'entorn i veïnatge més proper. És clau en concebre el projecte rural més enllà de l'habitatge entendre les dinàmiques existents, el coneixement del veïnat i les necessitats de la comunitat de població existent.

TORNAR A L'ÍNDEX

## Integració o incorporació

El concepte **incorporació** posa l'accent en el fet que les persones nouvingudes esdevenen part activa i reconeguda d'una comunitat, amb capacitat de participar-hi, d'enriquir-la i aportar-hi elements des del primer moment. A diferència del terme integració, que sovint implica l'adaptació passiva a unes normes establertes sense modificar-les, incorporar-se reconeix la diversitat com a enriquidora i parteix del respecte mutu, de la reciprocitat i de la corresponsabilitat. Incorporar-se és participar reconeixent i formant part de la comunitat d'acollida, no assimilar-s'hi o obtenint-ne només un reconeixement administratiu.

Viure en l'àmbit rural no és només traslladar-s'hi físicament, sinó integrar-nos-hi de manera activa, incorporant-nos, doncs, en el quotidià i en el paisatge humà i natural on hem decidit anar a viure. La desconnexió amb el veïnat i el manteniment d'un estil de vida amb un patró urbà pot dificultar-nos la convivència amb les persones residents. És important que adoptem un equilibri entre l'espai personal i el respecte i participació en la nova manera de fer que coneixerem.

La incorporació a les societats d'acollida és un procés bidireccional i voluntari, per tant organitzarem a continuació ens dirigim a qui vol ser acollit o bé a qui vol acollir.

## Vols ser acollit?

Les persones i els col·lectius que volen iniciar els seus projectes de vida en pobles rurals han de **compartir actituds i accions**. En aquest cas no podem obviar que les cooperatives d'habitatge estan formades per persones, per tant, moltes de les coses que apuntarem a nivell individual són vàlides també pels projectes col·lectius.

### Les actituds

Pel que fa a la visió individual o col·lectiva no farem distinció en el cas de les actituds. Malgrat el que apuntarem tot seguit pugui ser una obvietat, la realitat ens indica que no és tant obvi (el sentit comú és el menys comú dels sentits). Pel que fa a les cooperatives d'habitatge es pot comprendre un primer moment de treball molt enfocat cap a dins, cap al propi projecte, però posteriorment aquest cal que es relacioni cap en fora quan es vagi consolidant.

Al llarg del treball de camp s'han identificat 5 actituds que són importants:

1. **Respecte:** el respecte fa referència no només al bon tracte i amabilitat entre persones, sinó comprendre el lloc que ocupa cadascú i que cal posar en valor les preexistències, és a dir, dinàmiques, tradicions, lideratges,... que ja hi ha als pobles. Això no vol dir una acceptació acrítica d'aquests elements, però sí que cal partir de la seva existència i vincular-se amb el poble abans de voler incidir en canviar-les.
2. **Humilitat:** molt vinculat a l'anterior. La humilitat és un valor personal, però en el nostre cas ens referim al fet de conèixer la realitat local donant per descomptat la seva validesa i reconeixent la seva vàlua. Les persones que porten anys i generacions als pobles tenen un coneixement i unes dinàmiques basades en la pràctica i, per tant, són una solució adaptada a l'entorn i la realitat locals.
3. **Obertura:** l'obertura personal és indispensable per multiplicar les oportunitats d'establir relacions entre persones i forjar coneixences personals. Aquesta obertura ha de permetre l'aproximació a persones i espais -amb respecte i humilitat- i a la participació en diversos actes i dinàmiques locals.

TORNAR A L'ÍNDEX

4. **Participació:** més enllà de l'obertura hi ha la voluntat de participar en els espais ja existents i amb les persones existents. Vincular-se al món associatiu, festiu i comunitari és un element dels més valorats per les persones dels pobles.
5. **Solidaritat:** finalment, les dinàmiques de suport mutu i reciprocitat són cabdals per les societats cohesionades i per teixir xarxes. L'ajuda i la solidaritat són valors molt presents en el mon rural -per necessitat i per tradició- i la participació en aquest dinàmiques facilita molt la incorporació en la societat d'acollida.

### Les accions

Moltes de les accions que es poden dur a terme per part de les persones i grups que arriben a pobles rurals guarden estreta relació amb les actituds que és desitjable tenir. Tot i això n'apuntarem algunes que han emergit al llarg del treball de camp. En aquest cas distingirem entre accions a nivell individual i col·lectiu, entenent que els membres d'una cooperativa d'habitatge entren, també, en les accions de nivell individual.

**A nivell individual**

- → Portar els infants, si n'hi ha, a l'escola del poble.
- → Fer acte de presència i relacionar-se en els casals, bars, ateneus,... espais informals.
- → Participar dels espais de participació formal que hi pugui haver.
- → Participar del teixit associatiu.
- → Participar en les festes majors i actes populars que s'organitzin (i contribuir a la seva organització).

**A nivell col·lectiu**

- → Obrir a la participació del poble aspectes de relació externa del projecte.
- → Detectar necessitats existents que el projecte cooperatiu pot contribuir a donar resposta.
- → Esdevenir un agent actiu al territori.
- → Participar en espais de participació formal i informal.
- → Implicar-se en moviments socials locals.
- → Consumir béns i serveis de proximitat.
- → Obrir el projecte perquè hi passin coses del poble.

Es considera que els espais més propicis per poder establir relacions són, per ordre: les festes i celebracions, les entitats i associacions solidàries o de cultura popular, els equips i grups esportius, els equipaments cívics, bars i ateneus i escoles.

**REPTES DE L'HABITATGE COOPERATIU**

**Pel que fa a les experiències cooperatives existents, en termes generals, sovint hi ha menys relació amb els municipis d'acollida del que caldria esperar. Aquí hi identifiquem tres elements principals:**

1. **La majoria de projectes s'han assentat en un territori més per una qüestió d'oportunitat que no pas per una voluntat d'estar en aquell entorn concret. Per tant, els vincles i la xarxa de relacions es sol fer més per criteris d'afinitat que no de proximitat. Allò important és el projecte cooperatiu i no l'entorn on es desenvolupa (les persones s'identifiquen amb el nom del projecte i no del poble).**

← TORNAR A L'ÍNDEX

2. Existeix una clara diferència entre els projectes que estan situats llunys dels nuclis i aquells que hi estan inserits. En el segon cas, els vincles amb el municipi són molt més estrets. En el primer cas poden ser, fins i tot, inexistents. Una dificultat afegida a les relacions amb el poble en aquells projectes que estan fora del nucli és si l'accés per carretera és fàcil o no.

3. En força casos, les persones d'aquests projectes mantenen vincles estrets amb els llocs d'origen per motius laborals, socials o activisme.

→ En aquesta guia s'aposta clarament per un major vincle amb els municipis on s'ubiquen els projectes d'habitatge cooperatiu. Per poder teixir aquest vincle es poden dur a terme algunes accions:

1. Dur a terme un procés de recerca de necessitats existents al territori i analitzar com el projecte pot contribuir a donar-hi resposta.

2. Visita a les administracions locals (Ajuntament i Consell Comarcal). Aquesta cal dur-la a terme en els moments més inicials del projecte, però també en fases posteriors per veure com es pot contribuir.

3. Implicació dels membres del projecte en entitats del municipi i moviments socials locals.

4. Obrir els espais perquè hi passin coses d'interès per al conjunt de la població del municipi. Entitats i grups locals facin ús dels espais.

5. Organitzar actes i esdeveniments que complementin i diversifiquin l'oferta existent.

6. Reforçar el Mercat Social Local. Les cooperatives d'habitatge tenen una capacitat de despesa important i haurien de prioritzar sempre la proximitat.

## Vols acollir?

En el procés d'incorporació de persones nouvingudes als municipis rurals hi ha una part important que té a veure en com la comunitat d'acollida es prepara per incorporar persones noves a les dinàmiques comunitàries. S'ha posat de manifest la necessitat de que les comunitats acollidores duguin a terme accions positives per incorporar la població nouvinguda. És clar que cal treballar les actituds de les persones de les comunitats d'acollida, ja que existeixen resistències a l'obertura vers noves persones habitants, però creiem que prèviament cal dur a terme un parell de reflexions de caràcter general:

1. **El dol pel poble que ja no és.** Molts habitants senten nostàlgia pel lloc que recorden de la infància o joventut. Tot i que sovint aquests records estan idealitzats, cal fer un procés d'acceptació i assumir que aquell poble ja no tornarà. Fenòmens com la globalització, la terciarització, la retirada de l'estat del benestar, la concentració de la propietat o la tecnificació agrícola han transformat definitivament el món rural català. Hi arribin persones de fora o no, els canvis són estructurals. Els pobles, la societat, els vincles comunitaris i els sectors productius han canviat.

   Tot i això, els pobles poden continuar existint i mantenint la seva essència malgrat aquestes dinàmiques globals. Negar aquesta realitat genera tensions i diagnòstics equivocats, que sovint busquen culpables en llocs erronis. Alhora, cal reconèixer que moltes persones veuen que el seu estil de vida, el dels seus avantpassats, s'acaba. Les cases, les activitats, els oficis que han heretat no tindran continuïtat. Aquesta pèrdua ha de ser respectada i acompanyada. En aquest sentit, la rehabilitació del patrimoni, amb la participació de la comunitat pot servir per recuperar la memòria i resignificar els llocs.

TORNAR A L'ÍNDEX

2. **Què volem que passi amb el nostre poble.** Totes les persones que viuen en els pobles on han nascut, i aquelles que hi han arribat més tard, manifesten una clara voluntat de pervivència d'aquests pobles. Ningú vol que el seu poble desaparegui ni en forma ni en el fons. Ara bé, aquesta voluntat xoca en moltes ocasions amb actituds individualistes, sobretot en relació a l'habitatge, en les actituds vers persones nouvingudes, en dinàmiques d'explotació laboral, entre d'altres. Cal que les persones siguin conscients que són les seves pràctiques individuals i les seves actituds les que poden determinar, en bona part però no l'única, quin serà el destí dels seus pobles. Per tant, convidem a fer processos de reflexió profunds i introspectius, que interpel·lin a tots i cadascun dels habitants per prendre consciència que cal mantenir la coherència entre pràctica i discurs i que no es pot deslligar el destí de la comunitat de les actituds i accions individuals.

Es donen processos de planificació estratègica i de participació en molts entorns rurals -liderats per les administracions- que no solen posar el focus en el paper que pot jugar cada persona des del seu lloc concret. Se sol traslladar la responsabilitat a altres agents, sobretot l'administració, però no s'apel·la a les aportacions que es poden fer des de les pràctiques individuals. Si podem fer una caricatura, aquests processos son pluges d'idees sobre accions que altres haurien de dur a terme. En aquest punt no ens referim a aquests processos, sinó a una reflexió col·lectiva que cerqui apel·lar la coherència individual entre preferències i accions.

Si aquestes dues reflexions es duen a terme de forma exitosa i positiva, la comunitat dels pobles es troba en una posició molt més bona per començar un procés de preparació del municipi per l'acollida de nou veïnat.

Xarxa d'acollida

Les comunitats rurals que cerquen la pervivència dels pobles tenen una responsabilitat pel que fa a l'acollida de les noves persones que decideixen desenvolupar els seus projectes de vida en el món rural. Aquesta responsabilitat, però, no recau només en els habitants dels pobles, sinó que ha de ser compartida amb les administracions, entitats i altes agents que han de treballar de manera coordinada a aquesta finalitat.[6]

A continuació es fa una proposta d'articulació de xarxes comunitàries d'acollida en pobles rurals. Per la creació d'aquestes xarxes cal tenir presents tres grans fases de treball:

**Preparar el municipi**

Per poder crear aquestes xarxes d'acollida als municipis cal dur a terme un procés de treball basat en aquelles fases prèvies i preparatòries per poder acollir a les persones que arriben i facilitar la seva incorporació a les dinàmiques locals.

Fase 1. Impuls i definició del model

- → Reunir els agents locals impulsors (Ajuntament, escola, entitats, referents comunitaris, Consell Comarcal, ...).
- → Compartir la proposta inicial i recollir aportacions.
- → Assignar referents (responsables de la xarxa), lideratges o comissió promotora.
- → Definir el funcionament: voluntari, comunitari o mixt.

6 Sent conscients que ja existeix el *Manual d'acollida als territoris rurals* (veure *5. Bibliografia*) la proposta que fem aquí es centra sobretot en el paper de la Xarxa comunitària, fent una proposta menys instucionalitzada, més àgil i adaptable als pobles rurals.

TORNAR A L'ÍNDEX

Fase 2. Creació de la xarxa acollidora

- → Crida pública al veïnat per participar-hi.
- → Sessió informativa participativa.
- → Formulari de disponibilitat i interessos.
- → Primera formació sobre acollida i drets humans.

Fase 3. Disseny de materials i recursos

- → Elaborar un kit de benvinguda clar i complet.
- → Contingut bàsic: Resum de la Carta dels DDHH i Drets Civils, mapa, telèfons, tradicions, entitats, serveis, festes. Identificació d'espais comunitaris, punts d'interès, informació de serveis.
- → Preparar materials visuals bàsics en català i, subordinadament, en diverses llengües.
- → Protocol d'actuació resumit per als agents implicats.

Fase 4. Posada en marxa i prova pilot

- → Aplicació del circuit amb les primeres persones / famílies.
- → Seguiment proper per part del referent.
- → Recollida de retorn i valoració de les parts.
- → Ajustos segons necessitats detectades.
- → Fase 5. Continuïtat i dinamització
- → Trobades anuals de la xarxa d'acollida: seguiment, formació, dinamització
- → Actualització del kit de benvinguda.
- → Visibilització del circuit i dels participants.
- → Enfortiment de col·laboracions locals i comarcals.
- → Articulem la xarxa d'acollida.

## Articular la xarxa

El procés d'acollida ha de permetre que les persones que se'n beneficiïn esdevinguin agents actius de la vida col·lectiva del nostre municipi, en peu d'igualtat amb nosaltres. El dret a decidir sobre el propi projecte de vida i a participar en l'organització comunitària és central.

Algunes de les tasques que la Xarxa hauria de preparar per facilitar la tasca acollidora podrien ser:

1. **Constituïm la xarxa d'acollida** (amb major o menor formalitat), responsable de preveure i coordinar accions de benvinguda, d'acompanyament i d'informació.
2. **Preveiem l'ensenyament de la llengua catalana a les persones nouvingudes que ho necessitin.**
   - → Presentar-se i oferir suport en els primers mesos d'adaptació.
   - → Acompanyament específic per a l'aprenentatge de la llengua catalana.
   - → Detecció de la llengua principal. Verificació de l'idioma inicial i orientació cap a parelles lingüístiques o cursos de català adequats.
3. **Fomentem una actitud oberta i acollidora.**
   - → Saludar i donar la benvinguda a les persones que arriben.
   - → Facilitar informació sobre serveis locals, comerços i activitats comunitàries.
4. **Fem dinàmiques consensuades, regulars i periòdiques de foment de la inclusió social.**
   - → Convidar els nous habitants a participar en activitats locals.
   - → Promoure trobades veïnals i esdeveniments culturals per facilitar la incorporació.
   - → Crear xarxes de suport per ajudar amb necessitats logístiques i administratives.
5. **Compartim coneixement sobre la vida en l'àmbit rural.**
   - → Explicar les tradicions i costums locals amb respecte i paciència.
   - → Oferir informació sobre les pràctiques agrícoles i ramaderes de la zona.
   - → Mostrar la importància de la conservació del paisatge i la biodiversitat.

← TORNAR A L'ÍNDEX

**6. Facilitem l'adaptació a l'entorn.**

- → Ajudar en la comprensió dels ritmes de vida rurals (horaris comercials, accessibilitat
- → als serveis, ...).
- → Assessorar sobre pràctiques sostenibles per a la convivència amb l'entorn natural.
- → Promoure una actitud de respecte mutu entre nous i antics habitants.

**7. Afavorim la participació activa del nou veïnat.**

- → Animar-los a involucrar-se en associacions locals i projectes comunitaris.
- → Donar veu als nous habitants en reunions i decisions que afectin el poble.
- → Crear espais de col·laboració entre veïns per millorar la qualitat de vida de tota la comunitat.

---

## Activem la xarxa

Un cop articulada de forma suficient la xarxa i dotada dels recursos necessaris, cal disposar d'un cert protocol d'actuació quan arribin nous habitants als pobles. Aquesta proposta d'actuació la resumim en el diagrama següent:

TORNAR A L'ÍNDEX

1. **Coneixement de l'arribada:** Quan una unitat familiar, uns persona o vàries arriben al poble, cal que hi hagi espais on s'identifiquin i permetin activar la xarxa. Aquests espais poden ser simplement veïnals (ho sap el veïnat, veuen la mudança, entre d'altres), pot ser el Padró, el Centre d'Atenció Primària, Serveis Socials, l'escola, comerços,... Els espais on una persona nouvinguda pot començar a relacionar-se són diversos i cal que tots estiguin amatents a informar als nous veïns i veïnes de l'existència de la xarxa i de l'oferta d'acompanyament que fa. A més, cal que facilitin, si així s'acorda, el contacte entre les persones nouvingudes i les persones referents de la xarxa.
2. **Primer contacte:** La persona responsable de la xarxa d'acollida local fa el primer contacte. Aquest serveix per donar la benvinguda, oferir algun present i fer la primera entrevista sobre necessitats, interessos i altres aspectes que puguin facilitar el procés d'incorporació i començar a veure possibles suports o accions a dur a terme.
3. **Assignació de referent d'acompanyament:** D'acord a la primera entrevista s'assigna un referent d'acollida que pugui donar millor resposta la situació plantejada. La Xarxa posa en comú el cas i selecciona la millor persona o persones referents.
4. **Kit de benvinguda:** La persona referent es presenta i informa del procés d'acollida. Se li dona i explica a les persones nouvingudes el kit de benvinguda elaborat prèviament. Aquests kits poden ser elaborats per diversos agents.
5. **Descoberta de l'activitat social:** La persona referent acompanya a les persones nouvingudes a descobrir l'activitat social del poble. Entitats, activitats, clubs esportius, espais comunitaris,... s'acompanya a les persones nouvingudes i se les presenta a altres persones del poble.
6. **Acompanyament als serveis:** En cas de que fos necessari, s'acompanya a les persones nouvingudes a conèixer els principals serveis d'acord a les seves necessitats i demandes.
7. **Acompanyament continuat:** Al llarg d'un període determinat, la persona referent del cas fa una mica de seguiment per poder donar suport de manera continuada durant uns mesos.

## 3.2 PARTICIPACIÓ I DINAMITZACIÓ COMUNITÀRIA

En els entorns rurals, els espais comunitaris tenen una gran importància a diversos nivells. La dispersió territorial i la manca d'accés als serveis en igualtat de condicions respecte la població urbana, fa que calgui repensar algunes qüestions vinculades a l'ús dels espais i la seva distribució en els entorns rurals.

### Nodes comunitaris rurals

En el context actual de transformacions territorials, canvi demogràfic i desigualtats creixents entre món urbà i món rural, els nodes comunitaris rurals emergeixen com una estratègia clau per afavorir la justícia territorial i garantir el dret a una vida digna en els petits pobles i zones menys densament poblades. Lluny de ser simples equipaments dispersos, aquests nodes es conceben com a espais integrats i polivalents, pensats per facilitar l'accés als serveis bàsics, reforçar la cohesió social i fomentar l'autonomia de les comunitats.

La seva importància es fonamenta en diversos factors:

1. Permeten concentrar serveis essencials en punts estratègics del territori, superant la dispersió i les dificultats d'accés que sovint afecten les poblacions rurals. Permet ser més eficients i eficaços.

TORNAR A L'ÍNDEX

2. Els nodes comunitaris tenen un valor social i simbòlic com a espais de trobada, reconeixement i acció col·lectiva. Són llocs on la comunitat es pot veure, escoltar i organitzar. A través d'activitats compartides, serveis cooperatius i processos de presa de decisions col·lectives, els nodes afavoreixen la creació de vincles entre habitants, especialment en contextos on la dispersió, l'envelliment de la població o la pèrdua de serveis públics han afeblit les relacions socials.
3. Poden actuar com a motors per a la reactivació econòmica local, oferint infraestructures que donin suport a activitats agroalimentàries, activitats econòmiques diverses, comercials o de serveis amb arrelament territorial, i facilitant la col·laboració entre actors locals.
4. Tenen un rol clau en processos més amplis de dinamització social, democratització territorial o lluita contra el despoblament, sempre que sorgeixin d'un procés participatiu, inclusiu i adaptat al context local. Quan s'orienten des d'una visió comunitària —i no només tècnica o funcional—, es poden convertir en eines per garantir l'equitat i la sostenibilitat a llarg termini.

Els nodes comunitaris rurals es caracteritzen per la seva flexibilitat d'usos i la seva capacitat d'adaptació a les particularitats de cada comunitat i poden oferir serveis en 4 àmbits:

1. **Serveis bàsics i de benestar.**
   - Educació (escoles d'oficis, arts agràries,... aules itinerants, formació per a adults o joves).
   - Serveis de salut.
   - Serveis socials, de cures i d'acompanyament a la gent gran, a famílies o a col·lectius vulnerables.
2. **Espais comunitaris i de participació**
   - Sales polivalents per a reunions, assemblees o activitats culturals.
   - Espais per entitats i associacions.
   - Centres cívics o de dinamització sociocomunitària.
   - Punts d'informació i suport administratiu descentralitzat.
   - Bars, restaurants, casals,.. que actuen com a punt de trobada.
3. **Suport a l'activitat econòmica i productiva**
   - Infraestructura per a la transformació agroalimentària o artesanal (obradors).
   - Espais compartits per a emprenedoria (co-working, tallers, mercats).
   - Serveis tècnics, de formació o d'acompanyament a iniciatives locals.
4. **Habitatge i serveis residencials**
   - Allotjament social o cooperatiu en habitatges rehabilitats.
   - Cases comunitàries per a persones grans amb serveis compartits.
   - Espais intergeneracionals de convivència o cures.

A l'estat espanyol a través de la Plataforma Vidas, s'ha desenvolupat propostes d'experiències de d'habitatges comunitaris que combinen habitatge, serveis de cures i dinamització social, tot gestionat de forma col·laborativa per les pròpies comunitats o amb el suport de cooperatives i administracions locals.

Per tant els projectes cooperatius rurals poden ser una gran oportunitat per donar resposta a les necessitats de la comunitat i de la població local existent. L'obertura del projecte cooperatiu a l'entorn

TORNAR A L'ÍNDEX

pot afavorir dinàmiques de suport mutu i esdevenir node comunitari rural amb la gestió d'espais, serveis i activitats per facilitar la cohesió social i el sentiment de pertinença a partir de:

- **Cessió i lloguer d'espais:** espai de treball, sala polivalent, obrador, horts, local comercial...
- **Serveis:** bugaderia, criança, formació, etc.
- **Activitats:** cultural, restauració, festiva, etc.
- **Consum compartit:** Comunitat Energètica, Xarxa de productors i productores, cooperativa de consum ecològic, etc.
- **Gestió recursos naturals:** aigua, forestal, camins, residus, etc.
- **Intercanvi:** banc d'eines, productes, banc de temps, cures, etc.

## 3.3 ENXARXAMENT TERRITORIAL

Més enllà que el projecte d'habitatge cooperatiu pugui esdevenir un node comunitari rural serà imprescindible la col·laboració, coordinació i l'enxarxament amb les entitats, espais i dinàmiques socioeconòmiques existents a l'entorn i al territori per garantir l'arrelament del projecte cooperatiu:

- **Associacionisme:** associacions de veïns i veïnes (AAVV) de barris, nuclis o pobles, associacions de familiars d'alumnes (AFA), associacions de tradicions populars, entre d'altres.
- **Moviments socials:** sindicats d'habitatge, plataformes d'habitatge, plataformes ambientals, entre d'altres.
- **Cooperativisme:** ateneus cooperatius, cooperatives, grups i xarxes de consumidors i consumidores, entre d'altres.
- **Entitats socials:** fundacions, entitats sense ànim de lucre, entre d'altres.

### REPTES

**DIVERSITAT RURAL: Incorporar i visibilitzar la diversitat (sexual, origen, funcional) al món rural més enllà del grup.**

**ADMINISTRACIONS LOCALS RURALS: Tot i la manca de recursos de les administracions municipals rurals serà clau el seu suport al projecte cooperatiu per al seu desenvolupament tant el fase inicial com al llarg dels anys.**

**NOVA COMUNITAT: L'impuls de projectes cooperatius rurals pot suposar l'increment significatiu de les persones veïnes d'un poble rural per aquest motiu requereix de treballar l'acollida i la col·laboració amb la comunitat resident.**

Cal Blanxart, habitatge cooperatiu a Berga

TORNAR A L'ÍNDEX

# SUPORT DE L'ADMINSITRACIÓ PÚBLICA

4

TORNAR A L'ÍNDEX

## 4.1 INTERÈS PÚBLIC DEL MODEL COOPERATIU

El model "**Tornem als Pobles**" té com a objectiu principal la **reactivació socioeconòmica dels municipis rurals**, sempre amb una clara visió de bé comú que vetlla per l'interès general. Aquesta perspectiva justifica plenament la implicació de les administracions públiques en el seu foment.

Per una banda, l'impuls del **cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús** respon a diversos principis que persegueixen l'interès general, com l'assequibilitat i l'estabilitat de l'habitatge. Per altra banda, la voluntat de promoure **projectes integrals sota estructures cooperatives** busca facilitar el repoblament rural. Aquesta és una eina més que, amb la col·laboració de l'administració, pot ampliar el seu abast, escalar-se i beneficiar un major nombre de persones i territoris.

### Principis de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús

L'**habitatge cooperatiu en cessió d'ús** és un model de tinença alternatiu a la compra i al lloguer (reconegut al *DL 18/2007, de 28 de desembre, pel Dret a l'Habitatge*) 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 pública respecte altres mecanismes per generar habitatge assequible. A continuació es descriuen els principis del model i els objectius d'aplicació a l'àmbit rural, que justifiquen el suport públic a la promoció:

- **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 rural on se situa la cooperativa.
- **Assequibilitat:** 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 persones 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 o cessionària de la finca i aquesta es gestiona de forma col·lectiva. L'assemblea de sòcies és la màxima responsable de la promoció i de la gestió de la finca. Les persones 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.
- **Vida comunitària:** El model d'habitatge en cessió d'ús facilita que les persones habitants visquin de forma més comunitària amb la resta de veïnat, 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

TORNAR A L'ÍNDEX

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 poble, entre d'altres.

- **Sostenibilitat:** El fet que les persones 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 i/o rehabilitar 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.
- **Impuls de l'Economia Social i Solidària (ESS):** 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.

## Objectius del model "Tornem als pobles"

L'aposta de l'administració local dels municipis rurals pel model "Tornem als Pobles" pot ser clau per abordar els grans reptes actuals: el despoblament, l'envelliment de la població, la dificultat d'emancipació dels joves, la manca d'oferta d'habitatge habitual i l'elevat nombre d'habitatges buits. En aquest sentit, el projecte busca aconseguir els següents objectius:

- **Atraure nova població.** L'atracció de nova població amb l'ampliació de l'oferta d'habitatge assequible, comunitari i sostenible pot ser clau per revertir el procés de pèrdua de població i despoblament dels municipis rural. Actualment 200 municipis rurals catalans es troben en risc de desaparició.
- **Facilitar l'arrelament.** Donar resposta a l'arribada de població nouvinguda al món rural i el manteniment de la població jove que es troba amb manca d'oferta d'habitatge habitual on poder emancipar-se.
- **Dinamització social i econòmica dels pobles.** L'envelliment i pèrdua de la població rural redueix la capacitat de dinamització social i la pèrdua econòmica davant la dificultat de traspàs generacional especialment en el sector agrari i ramader.
- **Recuperar el patrimoni en desús, públic o privat.** Els entorns rurals concentren el major percentatge d'edificis existents en desús o infrautilitzats davant les dificultats i elevats costos de rehabilitació, l'abandonament de la propietat o les dificultats d'acord entre copropietats.
- **Facilitar l'accés a l'habitatge.** La manca d'oferta d'habitatge habitual tant de lloguer com de compravenda dificulta l'atracció de nova població, el manteniment de la població jove en procés d'emancipació i el retorn de població.
- **Generar llocs de feina en el marc de l'Economia Social i Solidària (ESS)**. La manca d'oferta i diversitat laboral a l'entorn rural pot canviar amb l'increment de la població i les seves necessitats i l'impuls de nova activitat econòmica que posi al centre el benestar de les persones i les necessitats de l'entorn en col·laboració amb el teixit socioeconòmic existent.
- **Generar serveis per a la població.** La concentració dels serveis a les capitals de comarca o ciutats dificulta l'accés a la població rural i limita l'atracció de nova població. L'activitat econòmica del projecte cooperatiu permet l'impuls de nous serveis bàsics i comunitaris o la col·laboració amb altres agents o

TORNAR A L'ÍNDEX

amb l'administració pública per l'articulació de nous serveis. També l'arribada de nous infants pot facilitar la permanència de serveis existents com l'escola.

- → **Impulsar la creació d'espais comunitaris.** L'autogestió cooperativa i comunitària permet la detecció de les necessitats sociocomunitàries i la creació d'espais interiors i exteriors polivalents per l'impuls d'activitat cultural, educativa i associativa.

## 4.2 MECANISMES DE SUPORT PÚBLIC

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 i imprescindibles per als projectes cooperatius rurals:

- → **Facilitar l'accés al patrimoni**
- → **Suport econòmic, fiscal i tècnic**
- → **Facilitar la creació d'un grup impulsor**
- → **Impulsar una xarxa d'acollida**
- → **Promoure el desenvolupament d'activitats econòmiques**

### 4.2.1 FACILITAR L'ACCÉS AL PATRIMONI[7]

La cerca i accés al patrimoni és una de les primeres accions necessàries per a la existència i consolidació d'un projecte d'habitatge cooperatiu juntament amb l'activació de la demanda i la creació del grup impulsor. La majoria de projectes cooperatius existents a l'àmbit rural s'han consolidat a partir de l'adquisició i cooperativització de patrimoni privat per part de la cooperativa. En contraposició als municipis urbans, on les administracions públiques han apostat per la cessió de sòl públic a favor de la cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.

Per altra banda, a Catalunya hi ha entitats cooperatives i fundacions que gestionen patrimoni privat que han cedit a cooperatives seguint el model de comuns i custòdies de terres (Fundació Emprius) o concursos oberts a grups impulsors i cooperatives d'habitatge (Fundació Dinamo).

La **cerca i l'accés al patrimoni** és una de les accions inicials i fonamentals per a l'existència i consolidació d'un projecte d'habitatge cooperatiu, juntament amb l'activació de la demanda i la creació del grup impulsor. En l'àmbit rural, la majoria de projectes cooperatius existents s'han creat a partir de l**'adquisició de patrimoni privat** per part de la cooperativa. Aquesta realitat contrasta amb la dels municipis urbans, on les administracions públiques han optat sovint per la **cessió de sòl públic** a cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.

Tot i aquesta diferència, a Catalunya també trobem entitats cooperatives i fundacions que gestionen **patrimoni privat cedit a cooperatives**. Alguns exemples són la Fundació Emprius, que impulsa la gestió de comuns i custòdies de terres, o la Fundació Dinamo, que ha adjudicat patrimoni propi mitjançant concursos oberts a grups impulsors i cooperatives d'habitatge.

#### Mobilització de patrimoni públic

A partir de l'Inventari de Béns Municipals o l'Inventari de Patrimoni municipal de Sòl i Habitatge (PMSH) es pot disposar de la informació i identificació del patrimoni de propietat pública municipal amb la possibilitat de valorar la idoneïtat i possibilitat del seu destí al model d'habitatge cooperatiu segons les seves característiques:

- → **Tipus de patrimoni públic:** sòl, edificis d'habitatge o amb altres usos que es pugui destinar a habitatge i altres activitats.
- → **Transmissió de patrimoni públic:**

7 Per més informació, veure la publicació Facilitem l'accés al sòl. Guia pràctica per a administracions, Celobert (2022): celobert.coop/facilitem-lacces-al-sol

← TORNAR A L'ÍNDEX

— Dret de superfície per un període de 75 anys (prorrogable a 99 anys). És el model utilitzat habitualment i per tant es disposa d'exemples de referència que faciliten la seva implementació. A més, ofereix diferents avantatges a la cooperativa com la possibilitat d'hipotecar el dret per accedir al finançament o deduir una part de l'IVA corresponent a l'obra.

— Concessió administrativa demanial en sòls d'equipament (75 anys). És un model poc utilitzat i per tant no es disposa de models de referència. S'aplica en sòls d'equipament ja que es consideren bens de domini públic. En el cas de destinar-se a allotjament dotacional, es destinaran a col·lectius específics de forma temporal. Està subjecte a ITP, que les cooperatives d'habitatge estan exemptes, però no permet deduir l'IVA de l'obra. Pot presentar dificultats per accedir a un préstec.

— Concessió administrativa de servei públic (25 o 40 anys). En alguns casos es pot cedir una finca mitjançant una concessió de servei públic per tal que la cooperativa gestioni i exploti un bé municipal. A més, aquesta concessió pot permetre que les persones treballadores disposin d'habitatge a la mateixa finca.

EXEMPLE **Can Ferriol:** cooperativa La Rural de Collserola.

→ **Adjudicació:** en general via concurs públic i en alguns supòsits es pot fer adjudicació directa que facilita el procés.

Es recomana comptar amb suport extern per elaborar estudis de viabilitat d'un projecte cooperatiu de rehabilitació o obra nova del patrimoni municipal amb destí l'habitatge en cessió d'ús que faciliti a l'administració la informació necessària per desenvolupar tot el procés i prendre les decisions pertinents.

## Mobilització de patrimoni privat

En el cas de la inexistència de patrimoni públic o la impossibilitat de destinar-lo a l'habitatge cooperatiu es podrà col·laborar des de l'administració local en facilitar l'accés al patrimoni privat a partir de les següents accions:

→ **Mediació:** suport a l'adquisició, suport a la cerca, acompanyament en el procés de compravenda, suport en l'estudi de viabilitat, etc.

→ **Adquisició:** els ajuntaments tenen la competència per l'adquisició de patrimoni privat via l'oferta de compra pública, l'adquisició directa d'interès general i l'exercici del dret de tanteig i retracte. Es podrà valorar la possibilitat d'adquisició de patrimoni privat per part de l'Ajuntament per la seva posterior cessió a la cooperativa. Algunes administracions supramunicipals (Generalitat i Diputació de Barcelona) ofereixen ajuts als ens locals per l'adquisició d'habitatge.

## Modificacions de planejament

El planejament urbanístic és competència de l'Ajuntament en el seu àmbit de jurisdicció i en determinades ocasions es requereix la validació de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Generalitat.

En alguns casos per facilitar la implementació de projectes d'habitatge cooperatius rurals caldrà modificacions de planejament per part de l'Ajuntament a desenvolupar amb els recursos propis o amb el suport del Consell Comarcal o la Diputació.

← TORNAR A L'ÍNDEX

Es plantegen les següents propostes de modificacions de planejament municipal que es podrien impulsar per facilitar l'habitatge cooperatiu:

- Modificació de la fitxa específica del Catàleg de masies per ajustar a les necessitats del projecte on caldrà justificar l'interès social del projecte i la comptabilitat amb el sòl rústic.
- Modificació de planejament per a l'agrupació d'habitatges en entorns de baixa densitat (urbanitzacions o unifamiliars).
- Modificació de planejament per augmentar la densitat i generar habitatge protegit segons el TRLU amb una densitat màxima de 70 $m^2$st.
- Modificació de planejament per generar habitatge cooperatiu amb l'interès social del model.
- Modificació de planejament per reduir la necessitat d'aparcament obligatori.

### 4.2.2 SUPORT ECONÒMIC, FISCAL i TÈCNIC

En segon lloc és imprescindible la cerca i accés al finançament necessari per l'impuls del projecte cooperatiu i l'activitat econòmica segons les necessitats econòmiques establertes al Pla de viabilitat econòmica i al Pla de Negoci. Des de l'administració pública es poden establir mecanismes de suport al projecte cooperatiu a partir d'ajuts, avals i l'establiment de bonificacions fiscals que permetin la promoció d'habitatges més assequibles i donin resposta a realitats socioeconòmiques diverses.

Ajuts econòmics

**Municipals**

Els ajuntaments disposen de les competències per establir convocatòries específiques, anuals o generals per l'atorgament de subvencions municipals amb finançament propi o extern:

- **Ajuts a la rehabilitació:** Convocatòria d'ajuts específics a la rehabilitació d'edificis i habitatges amb destí a l'habitatge habitual i assequible.
- **Ajuts a entitats cooperatives i socials:** Convocatòria específica municipal per l'impuls de l'habitatge cooperatiu al municipi.
- **Ajuts a la promoció econòmica**: Convocatòria anual per l'impuls d'activitat econòmica i foment de l'ocupació.
- **Ajuts a l'activitat sociocultural:** Suport a l'organització d'activitats i esdeveniments culturals, lúdics, educatius o festius.

**Supramunicipals**

Es disposa de diferents convocatòries d'ajuts a les quals els projectes cooperatius podran aplicar, principalment en els següents àmbits:

- **Promoció d'habitatge protegit:** en general es finança l'obra nova i la rehabilitació d'edificis on es desenvolupi un canvi d'ús (en alguns casos també en supòsits de gran rehabilitació sense canvi d'ús).
- **Rehabilitació:** actualment no es disposa d'un marc estable que permeti conèixer les convocatòries previstes en un futur. En els darrers anys, en el marc dels Fons Europeus Next Generation, s'ha orientat els ajuts a la rehabilitació energètica i la producció d'energia mitjançant fonts renovables. Es preveu que hi pugui haver convocatòries específiques pels territoris

TORNAR A L'ÍNDEX

rurals. També es disposa de subvencions orientades a la rehabilitació de patrimoni històric catalogat.

- **Desenvolupament rural i promoció econòmica:** existeixen diferents línies de subvenció, en alguns casos amb fonts europeus com els projectes LEADER, que es poden orientar a l'impuls de projectes cooperatius.

Avals municipals

En el cas de cessió de patrimoni públic a través del dret de superfície es poden establir garanties sobre l'immoble o finca per facilitar l'accés al finançament hipotecari i la viabilitat econòmica del projecte.

Bonificacions fiscals

Es poden consultar les bonificacions i exempcions fiscals d'impostos i taxes establertes a la legislació vigent i a les ordenances fiscals aprovades per les administracions municipals al capítol *2.4.4 Fiscalitat*. Caldrà que les administracions locals interessades en l'impuls del model d'habitatge cooperatiu al seu municipi revisin i modifiquin les seves ordenances fiscals corresponents i la consolidació dels beneficis fiscals al llarg dels anys.

Cal tenir en compte que els municipis rurals tenen unes fons pròpies de finançament i recaptació reduïdes i limitades i que l'impacte fiscal de les bonificacions sigui viable per l'administració pública corresponent. Ens sembla d'especial interès la declaració del projecte com d'**interès públic general** per la possibilitat de bonificar pràcticament a la totalitat l'Impost de Construccions i Béns Immobles (ICIO) de les llicències d'obres sol·licitades a l'administració local i l'Impost sobre Béns Immobles (IBI).

Suport tècnic a la promoció

Tot i l'autogestió per part de les persones sòcies, sovint els grups impulsors rurals, habitualment de dimensió petita, no disposen de la capacitat econòmica per comptar al llarg de tot el procés amb acompanyament tècnic especialitzat en la promoció i impuls de projectes cooperatius.

Per aquest motiu des de l'administració interessada o amb el suport de les administracions supralocals es pot oferir suport tècnic per garantir la viabilitat del projecte amb les següents accions:

- Suport en l'estudi de viabilitat econòmica inicial.
- Suport en el contacte amb persones propietàries de finques i edificis en desús.
- Suport en l'estudi dels condicionants urbanístics a partir de reunions amb els serveis territorials municipals o comarcals.
- Suport a la creació del grup, veure punt següent.

### 4.2.3 FACILITAR LA CREACIÓ D'UN GRUP IMPULSOR

En tercer lloc l'element imprescindible serà el suport a la **creació i consolidació del grup impulsor** del projecte cooperatiu. Es recomana als ajuntaments emprendre les següents accions per facilitar la creació del grup impulsor, en cas que aquest no existeixi prèviament, requereixi l'ampliació i/o incorporació de noves persones sòcies o la voluntat política d'ampliar el públic interessat per donar resposta tant a la població local com a l'atracció de nova població:

- **Activació de la demanda.** La cerca i identificació de persones interessades tant en el propi municipi, com als municipis de l'entorn o la comarca o persones interessades en viure-hi que

TORNAR A L'ÍNDEX

hagin contactat prèviament amb l'Ajuntament o crida oberta fora d'aquests àmbits:

- — Impulsar sessions informatives per donar a conèixer el model cooperatiu i poder detectar persones interessades.
- — Publicar materials de difusió sobre el model cooperatiu i el projecte.
- — Organització de tallers de suport a la creació de grups.
- — Comunicació del projecte entre els diferents agents i entitats del territori.

→ **Facilitar la creació del grup impulsor.**

- — Comptar amb una entitat especialitzada que lideri el procés i faci el seguiment (1 any).
- — Disposar d'un estudi de viabilitat inicial del projecte que defineixi les aportacions econòmiques, el número d'habitatges, les característiques generals i les activitats econòmiques permeses.
- — Impulsar trobades amb les persones interessades per iniciar la definició del projecte i facilitar la creació del grup.
- — Dimensionar el grup en funció del nombre d'habitatges i disposar de llista d'interessades.

### 4.2.4 IMPULSAR UNA XARXA D'ACOLLIDA I NODES RURALS

El rol de l'administració en l'impuls d'una xarxa d'acollida i de nodes rurals amb les característiques que s'han exposat al capítol 4. Relació amb l'entorn i xarxa és clau. Algunes de les accions que des dels Ajuntaments o Consells comarcals es poden impulsar són les següents.

Xarxa d'acollida

- → Implicació en el procés de creació.
- → Cerca de finançament.
- → Impulsar o facilitar processos de creació de Xarxes d'acollida.
- → Acompanyar en la creació dels kits de benvinguda.
- → Formació a membres de la xarxa i manteniment.
- → Organitzar els serveis amb mirada ACP (Atenció centrada en les persones).

Nodes rurals

- → Cedir espais per esdevenir nodes rurals.
- → Facilitar permisos i modificacions de la normativa si és necessari.
- → Cerca de finançament.
- → Organitzar els serveis per ser presents en els nodes.
- → Facilitar el transport fins als nodes.
- → Coordinació amb altres municipis.

### 4.2.5 PROMOURE EL DESENVOLUPAMENT D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES

Les administracions locals poden col·laborar en la definició de les activitats a impulsar més enllà de l'habitatge i facilitar que aquestes responguin a les necessitats del territori.

Per exemple la Vall de Carme, formada per tres municipis de l'Anoia, ha desenvolupat un Pla estratègic de la Vall que identifica sectors clau ha incentivar, amb una visió de donar resposta a les necessitats de la població i a la vegada optimitzar el potencial del territori. Alguns dels sectors identificats són:

TORNAR A L'ÍNDEX

- Activitat vinculada a la bici en relació futura via verda.
- Punt de serveis de cures: fisioteràpia, podologia, psicologia, etc.
- Punt de venda de productes agroecològics.
- Espai de restauració que permeti el desenvolupament d'activitats associatives i culturals.
- Tallers i espais de foment de l'artesania local.

Per altra banda, les administracions locals, juntament amb els ateneus cooperatius o altres entitats, poden detectar projectes de l'economia social i solidària amb les quals fer sinergies en el marc d'un projecte que inclogui habitatge.

## 4.3 REPTES DE LA IMPLICACIÓ DE L'ADMINISTRACIÓ

### 4.3.1 CONDICIONANTS QUE GARANTEIXIN L'INTERÈS PÚBLIC

L'administració pot establir diferents condicions o contraparTides per garantir l'interès públic d'un projecte que rep el suport de l'administració. Per exemple:

- Obligatorietat de tenir un local per activitat econòmica.
- Condicions de les sòcies habitants:
  - Arrelament al territori, edat, ingressos màxims.
  - Condicionants HPO
- Obligatorietat que la cooperativa desenvolupi una activitat comunitària periòdicament (Decret 106/2009, Registre de Sollicitants d'HPO)
- Cessió d'un habitatge de gestió municipal.

Caldrà garantir que les condicions establertes són assumibles pel projecte i no el fan inviable:

- A nivell econòmic, si s'imposen càrregues que fan inviable el projecte o van en contra de l'assequibilitat de l'habitatge.
- A nivell de gestió, si s'imposen condicions que no encaixen amb el model que el grup vol impulsar.
- Per dificultat de trobar sòcies que encaixin amb els requisits.

Model Bottom - Up

El cooperativisme es basa en models *"Bottom-Up"* perquè **s'impulsa de baix a dalt.** Parteix de la iniciativa col·lectiva de les persones sòcies que s'organitzen per satisfer unes necessitats comunes (habitatge, consum, treball), en aquest cas en un entorn rural. És la comunitat qui impulsa, planifica, decideix i gestiona el procés de disseny, promoció i gestió del projecte cooperatiu a llarg termini de forma autogestionada, col·lectiva i participativa.

El fet que l'administració local (des de dalt) vulgui impulsar el model implica un repte important i alhora una oportunitat. És clau que l'administració impulsora i el grup impulsor puguin tenir un **diàleg en que es defineixi la proposta** per tal que sigui assumible pel grup, el projecte sigui viable i a la vegada generi un retorn social a l'entorn suficient per justificar el suport públic.

Si els **condicionants fixats per l'administració** són elevats, per exemple, l'obtenció d'habitatges de lloguer social o l'oferiment de serveis públics comunitaris per part de la cooperativa, es requerirà un **major suport econòmic públic.** Sense aquest suport, i si la cooperativa ha d'assumir una inversió considerable en la rehabilitació de l'edifici, li serà molt difícil acceptar condicionants extres més enllà de la pròpia rehabilitació. És a dir, la capacitat de la cooperativa per afrontar aquestes exigències addicionals, en general, haurà d'estar vinculada a la implicació econòmica de l'administració.

TORNAR A L'ÍNDEX

## Principals reptes a considerar

En l'impuls del projecte per part de l'administració caldrà considerar els següents reptes i buscar solucions que hi donin resposta.

### La demanda

Els projectes cooperatius en entorns rurals sovint tenen dificultat per trobar persones interessades, serà clau l'assequibilitat i la flexibilitat del projecte. En aquest sentit, no es recomana fixar condicions estrictes que hagin de complir les persones sòcies.

### Economia

L'accés a subvencions públiques serà clau per garantir l'assequibilitat. Actualment no es disposa d'un marc de subvencions a l'habitatge estable i adaptat al món rural, tot i que la Generalitat ho està treballant.

### Governança

En general no es recomana la participació de l'administració en l'estructura societària. Tot i això es poden explorar models com el CLT (Community Land Trust[8]).

És un model utilitzat en països europeus com Anglaterra i Bèlgica, tant en projectes d'habitatge col·lectiu com en projectes comercials o d'activitat econòmica. Es basa en la constitució d'una entitat de gestió i custodia de sòl i patrimoni constituïda per 3 parts: les persones usuàries, entitats del territori i altres entitats del sector que en alguns casos poden ser administracions.

Actualment, des del sector de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús (Sectorial d'habitatge de la XES i Federació de cooperatives d'habitatge) s'està estudiant les possibilitats d'implementar aquest model en el nostre territori. Aquest model facilita l'accés al sòl en comptar amb recursos públics i a la vegada vetlla per una bona gestió i el destí previst dels recursos gràcies a la implicació en la gestió d'entitats del territori, juntament amb l'administració, així com la participació de les persones usuàries.

La Rural de Collserola a la masia de Can Ferriol

8 Més informació clteurope.org

TORNAR A L'ÍNDEX

# BIBLIOGRAFIA

05

TORNAR A L'ÍNDEX

**Canyelles, N. [Noemí], Parera, M. [Mireia].** (2022). *Manual de cures a les comunitats.* Fil a l'agulla.
https://perviure.org/wp-content/uploads/2022/06/Manual-de-cures-comunitats_OK-010622-1.pdf

**Colomé, N. [Núria], Martí, P. [Paula], Trias H. [Helena], Cabré E. [Eduard], Soler R. [Raimon].** (2021). *Facilitem l'accés al sòl. Facilitar l'accés al sòl i edificis a cooperatives d'habitatge en cessió d'ús des de l'administració.* Celobert Arquitectura Enginyeria i Urbanisme, SCCL.
https://celobert.coop/facilitem-lacces-al-sol

**Coop de mà SCCL, Voltes Cooperativa d'Arquitectura SCCL, L'Esberla SCCL, Sostre Cívic SCCL, Associació Masies x Viure i Disseny Integral de Projectes, SCCL.** *(*2022). *Guia per l'habitatge cooperatiu als mons rurals.*
http://voltes.coop/wp-content/uploads/2022/07/Guia-pas-a-pas-habitatge-cooperatiu-rural.pdf

**Consorci GAL Alt Urgell-Cerdanya i Montanyanes.** (2018). *Manual d'Acollida als territoris rurals.* Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació pels Ajuts a la cooperació Leader cofinançat pel Fons Europeu Agrícola de Desenvolupament Rural (FEADER)
https://www.odisseujove.cat/wp-content/uploads/2020/02/Manual-Acollida-web.pdf

**Gromaches, C. [Clara], Jou, E. [Ester].** (2025). *Guia d'habitatge cooperatiu al món rural.* Fundació Emprius.
https://emprius.cat/guia-habitatge-cooperatiu/

**Martí, P. [Paula], Trias H. [Helena].** (2024). *Guia d'habitatges buits als municipis rurals i de muntanya.* Taula Territorial d'Habitatge Rural. Associació pel Desenvolupament Rural de la Catalunya Central i l'Associació d'Iniciatives Rurals i Marítimes de Catalunya.
https://calrural.catcentral.cat/wp-content/uploads/2025/06/Guia-dhabitatges-buits_190625.pdf

**Colomé, N. [Núria], Lázaro, M. [Maria Josep], Martí, P. [Paula], Poza, C. [Cristina], Prats, C. [Carmela], Trias H. [Helena], Vargas, G. [Guiomar].** (2024). *Cooperativitzem el sòl privat a Catalunya.* Perviure
https://perviure.org/wp-content/uploads/2024/07/Guia-Reviu_REV_4.pdf

**Seyour, J. [Joahn].** (2014). *Guia pràctica il·lustrada para el horticultor autosuficiente y la vida en el campo.* Blume.

**Bockelbrink, B. [Bernhard], David, L. [Liliana], James Priest, J. [James]. (2024). Sociocràcia 3.0**
https://sociocracy30.org

TORNAR A L'ÍNDEX

# TORNEM ALS POBLES

Reactivem la vida rural
des del cooperativisme.

Impulsen:

celobert
COOPERATIVA D'ARQUITECTURA ENGINYERIA I URBANISME

SOM IMPULS RURAL · COOPERATIVA ·

HABITATGE COL·LECTIU PERVIURE

La RURAL DE COLLSEROLA

Col·labora:

el risell

Promou:

economia social

Generalitat de Catalunya
Departament d'Empresa i Treball

Finança:

MINISTERIO DE TRABAJO Y ECONOMÍA SOCIAL

SERVICIO PÚBLICO DE EMPLEO ESTATAL SEPE SERVEI PÚBLIC D'OCUPACIÓ ESTATAL

TORNAR A L'ÍNDEX