

GUIA D'HABITATGE COOPERATIU AL MÓN RURAL:

El cas de Sant Miquel
de Campmajor

**Guia d'Habitatge Cooperatiu al Món Rural:
El cas de Sant Miquel de Campmajor**

Equip redactor:



1&2 ARQUITECTURA SCCLP

Estel Jou (arquitecta coordinadora de l'estudi)

Amb el suport de:

Clara Gromaches (arquitecta)

Adela Geli-Anticó (urbanista)

Oscar López (economista)

Txell Lafuente (editora i correctora)

Contractació:

Ajuntament de Sant Miquel de Campmajor

Amb el suport de:

Diputació de Girona

Març 2024

NOTA:

Aquesta guia s'ha redactat en base al Pla especial de masies i el POUM mentre aquestes documents estan en procés de redacció, per tant, hi pot haver modificacions que afectin el seu contingut fruit de possibles requeriments de la Comissió Territorial d'Urbanisme o d'altres organismes.

ÍNDEX DE CONTINGUT

00. Introducció i context	6
A. Les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús al món rural	7
1. Problema: L'escassetat d'habitatges a preus assequibles	7
2. Què és l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús i com funciona?	10
02.1 Característiques principals d'una cooperativa d'habitatge	10
02.2 Quins beneficis i dificultats té aquest model?	11
03. Règim Urbanístic del Sòl	17
03.1 Classificació urbanística del sòl. Tipus i definició	17
03.2 Edificacions mòbils	19
03.3 Què passa si construeixo o rehabilito sense llicència d'obres?	20
04. Normativa d'aplicació	21
05. Encaix legal de les cooperatives d'habitatge al món rural	25
05.1 Pas 1: Definir el grau de convivència i revisar l'ús de l'immoble	27
05.2 Pas 2: Valorar quines actuacions podem fer en cada cas	30
05.3 Pas 3: Definir el nombre d'unitats de convivència	33
B. Aplicació de les cooperatives d'habitatge a Sant Miquel de Campmajor	35
06. Característiques del poble de Sant Miquel de Campmajor	35
06.1 Context geogràfic i demogràfic	35
06.2 Fotografia del parc d'habitatge en el poble	36
07. Possibilitats d'implementació de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús a Sant Miquel de Campmajor	40
07.1 Identificació tipològica d'edificació per l'encaix de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús	41
07.2 Identificació tipològica de projecte de convivència segons l'ús permès per l'encaix de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús a Sant Miquel de Campmajor	43
08. Agents i accions a seguir per crear cooperatives d'habitatge a Sant Miquel de Campmajor	46
08.1 L'administració pública municipal. Accions que pot desenvolupar.	46
08.1.1 Impulsar canvis en la normativa urbanística:	47
08.1.2 Activació de l'oferta	50
08.1.3 Activació de la demanda	50
08.1.4 Suport econòmic a la promoció	50
08.1.5 Suport tècnic a la promoció	51
08.2 Els grups cooperatius. Accions que poden desenvolupar	52
08.2.2 Creació i participació en xarxes de suport	53
08.2.3 Suport econòmic en la promoció i convivència	53
08.3 Els propietari/es. Accions que poden desenvolupar	54
08.3.1 Activar la demanda	55
08.3.2 Transmissió de la propietat	56
08.3.3 Potencials penalitzacions econòmiques	57
09. Passos a seguir per tirar endavant un projecte d'habitatge cooperatiu	58
10. Casos d'èxit en el món rural català	70
10.1 Casos d'èxit en projectes comunals	70
10.2 Casos d'èxit en cooperatives d'allotjaments privats i compartits	73
10.3 Casos d'èxit en cooperatives en divisió horitzontal	75
C. Bibliografia	77
D. Annexos	79
ANNEX 1. Com s'estructura l'organització i la presa de decisions en cooperatives d'habitatge?	79

ANNEX 2. Apartats d'una fitxa del catàleg de masies i cases rurals de Sant Miquel de Campmajor	83
ANNEX 3. Recomanacions per eficiència de recursos i/o autosuficiència energètica	86
ANNEX 4. Altres accions que poden desenvolupar les administracions públiques	89
A4.1 Suport en l'organització	90
A4.2 Suport a l'accés al sòl o un edifici	90
A4.3 Suport econòmic a la promoció	91
A4.4 Suport econòmic en la convivència	92

00. Introducció i context

La present guia sobre habitatge cooperatiu al món rural és una eina destinada a ajudar el poble de Sant Miquel de Campmajor i altres comunitats rurals a abordar el repte de l'escassetat d'habitatge a preus assequibles mitjançant el model d'habitatge cooperatiu. A través d'aquesta guia, s'exploren les possibilitats d'implantar cooperatives d'habitatge en entorns rurals, i com aquest model pot contribuir parcialment a millorar l'accés a l'habitatge, establir població al territori i millorar la qualitat de vida dels veïns i veïnes dels nostres pobles.

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

Aquesta guia pretén ser una eina pràctica i comprensible per als residents de Sant Miquel de Campmajor i altres comunitats rurals, els líders locals i els responsables de la planificació urbana.

La present guia s'estructura en 2 capítols, el primer (A) està destinat a explicar el model d'habitatge cooperatiu, abordar els problemes que aquest tipus d'habitatge resol, així com el seu funcionament, els avantatges que ofereix i com es diferencia d'altres formes de propietat i gestió.

D'altra banda, s'abordarà el marc normatiu i urbanístic, que és fonamental per a la viabilitat i el desenvolupament d'habitatges cooperatius en zones rurals. S'hi explicaran els diferents tipus de sòl i les implicacions que aquests tenen en la creació d'habitatge cooperatiu, així com la normativa aplicable, incloent-hi el PEIN (Pla d'espais d'interès natural de Catalunya) i Xarxa Natura 2000, el POUM (Pla d'Ordenació Urbanística Municipal) - NNSS (Normes Subsidiàries), el Catàleg de Masies i Cases rurals, i els Plans Especials Urbanístics (en el cas de Sant Miquel, alguns pendents d'aprovació legal).

El segon capítol (B) es centrarà en veure com és l'aplicació al municipi de Sant Miquel de Campmajor. A més a més, s'hi analitzarà detalladament el procés de creació d'una cooperativa d'habitatge, destacant la importància de la participació ciutadana i la col·laboració comunitària. També s'hi examinaran exemples pràctics d'aplicació de cooperatives d'habitatge a altres comunitats rurals, així com la seva adaptació al cas específic de Sant Miquel de Campmajor.

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

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

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

En els últims deu anys el preu del lloguer a Catalunya ha pujat un 43%, aquesta pujada ha estat liderada per la ciutat de Barcelona, on aquest increment ha representat un 62% segons l'Agència Catalana de l'Habitatge.¹ Al Pla de l'Estany, el preu mitjà del lloguer, entre el 2017 i el 2023, ha passat de 475€ de mitjana a 660€. Això representa un increment del 40% en tan sols 6 anys, i un 15% d'aquest increment correspon a l'últim any, 2022.²

Segons l'Institut d'Estadística de Catalunya, els salaris mitjans bruts han augmentat només un 3,9% des del 2013, situant-nos a un salari mitjà de 28.100€ el 2021.³

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

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

- **Habitatges en desús i masies per reformar:** en les últimes dècades, el món rural a Catalunya ha experimentat un èxode demogràfic cap a les zones urbanes⁴. Aquesta tendència ha contribuït a l'envelliment de la població rural i a la disminució del nombre d'habitants en comunitats rurals, contribuint així al desús o estat de deteriorament d'immobles, especialment masies i cases tradicionals, com en el cas de Sant Miquel.^{5 6 7}

La rehabilitació d'aquestes masies pot requerir inversions significatives que resulten inaccessibles per a la majoria d'individus i famílies. Al mateix temps, les famílies propietàries molts cops no es volen desfer del patrimoni, ja que representa un llegat familiar de diverses generacions, on s'estableix un vincle emocional amb els immobles; o els descendents que

¹ Habitatge Gencat, Lloguer d'habitatge per àmbits geogràfics, 2023
https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-per-ambits-geografics/#lloguer-mitja-contractual-gener-juny-2023--euros-mes

² Habitatge Gencat, Atlas del mercat de lloguer, 2023
https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/atles-del-mercat-de-lloguer/

³ Institut d'Estadística de Catalunya, Gencat, Salaris bruts anuals, 2021
<https://www.idescat.cat/indicadors/?id=anuals&n=10400&t=201300>

⁴ Universitat de Barcelona, Andreu Mayayo, La destrucció del món rural català 1880-1980: de pagesos a obrers i ciutadans, 1989
<https://www.tdx.cat/handle/10803/2002>

⁵ Contorns Arquitectura, *Estudi d'habitatges buits detectat, bolcatge sitmun i promoció del procés de participació ciutadana a Sant Miquel de Campmajor*, 2021

⁶ POUM Sant Miquel de Campmajor – Aprovació Inicial de Juny 2018

⁷ Catàleg de Masies i Cases rurals de Sant Miquel de Campmajor – Aprovació Inicial de Juliol 2022.

finalment acaben essent els propietaris d'aquests immobles no mantenen cap vincle amb el municipi, cosa que dificulta la revitalització d'aquestes masies.⁸

- **Nombre d'habitatges de segona residència:** moltes zones rurals de les comarques gironines s'enfronten a l'augment del nombre d'habitatges de segona residència. Aquesta tendència contribueix a l'escassetat d'habitatge disponible a preus assequibles per a la població local, ja que molts d'aquests habitatges romanen buits gran part de l'any, especialment fora de la temporada turística.⁹
- **Manca d'habitatge social:** si l'habitatge social a Catalunya representa un 1,5% del mercat de l'habitatge,¹⁰ el món rural pateix una reiterada manca de polítiques socials que assegurin que els pobles puguin tenir una reserva d'habitatges a preus assequibles o d'habitatge de protecció oficial (HPO), doncs la capacitat econòmica dels ajuntaments petits no és suficient per promoure aquestes iniciatives. Quan ens trobem en municipis disseminats, com Sant Miquel de Campmajor, la casuística és diversa, doncs, d'una banda, en sòl no urbanitzable no hi pot haver la reserva de sòl (preval la protecció del medi natural) però, d'altra banda, es pot contemplar la qualificació d'HPO si hi ha ús d'habitatge i es compleixen els criteris d'HPO.^{11 12}
- **Manca d'oportunitats econòmiques:** Els joves, en especial, tendeixen a migrar cap als nuclis urbans en cerca de millors oportunitats laborals i serveis. Aquesta tendència disminueix la capacitat de creació de llocs de treball i oportunitats econòmiques i, en conseqüència, afecta la capacitat econòmica de les comunitats que decideixen romandre al territori. En poblacions com Sant Miquel, beneficiada geogràficament per situar-se a prop de nuclis de població –i econòmics– com Banyoles, Olot i Girona, aquesta causa es veu molt mitigada.¹³
- **L'auge del teletreball:** amb la deslocalització del treball en el sector serveis, el món rural ha vist un repunt en la demanda d'habitatge per part de persones residents en nuclis urbans gentrificats.¹⁴ Aquest fet comporta la reducció de l'oferta d'habitatge de les zones rurals i en conseqüència l'augment del preu de l'habitatge, en zones on ja era molt complex trobar preus

⁸ Marta Lloret, entrevista per Unió de Pagesos, 2023

<https://uniopagesos.cat/la-terra/marta-lloret-he-aconseguit-donar-veu-a-la-gent-que-te-una-masia-i-hi-viu-i-denunciar-la-situacio-problematica-de-les-masies-a-catalunya/>

⁹ Universitat de Girona, Albert Saló Mayolas, Estudi sobre l'habitatge a la demarcació de Girona: Habitatges principals, segones residències i apartaments, 2006 <https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/7702/tasm.pdf?sequence=3.xml>

¹⁰ Fundipax, Carme Trilla Bellart, Jordi Bosch Meda, El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo, 2019 <https://fundacionalternativas.org/publicaciones/el-parque-publico-y-prottegido-de-viviendas-en-espana-un-analisis-desde-el-contexto-europeo/>

¹¹ Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, article 80 <https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=473076>

¹² Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, 2012 <https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=546114>

¹³ Observatori Social Fundació La Caixa, Jordi Sevilla, La fractura entre el món rural i el món urbà, 2021 https://elobservatoriosocial.fundacionlacaixa.org/documents/22890/447242/Brechas-Rural-Urbano_CAT+v2_ok.pdf/1e871ce2-aa99-7145-0a80-03a680e90fea?t=1629803874205

¹⁴ Habitatge Gencat, Lloguer d'habitatge per àmbits geogràfics, 2023 https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-per-ambits-geografics/#lloguer-mitja-contractual-gener-juny-2023--euros-mes

assequibles i/o trobar espais on tirar endavant projectes arrelats al territori. En el cas de Sant Miquel de Campmajor, fa temps que existeix aquesta demanda, però sempre ha anat més encarada a persones que volien desenvolupar projectes al mateix territori (ja siguin de ramaderia, agricultura, artesania, elaboració de projectes alimentaris...) i en aquests casos no s'ha vist que hagin afectat en un augment del preu de l'habitatge.

- **Nombre allotjaments rurals i apartaments turístics:** l'auge del turisme rural ha donat lloc a l'establiment d'hotels rurals i allotjaments turístics en zones rurals. Aquesta indústria genera impactes sobre el territori com, per exemple, la reducció de l'oferta d'habitatge, canviant l'ús d'immobles destinats a habitatges permanents per passar a ser habitatges estacionals o turístics.¹⁵

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

¹⁵ Gencat, Regulació de pisos turístics per garantir l'accés a l'habitatge, 2023
<https://web.gencat.cat/ca/actualitat/detall/Regulacio-de-pisos-turistics-per-garantir-lacces-a-lhabitatge>

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

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

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

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

02.1 Característiques principals d'una cooperativa d'habitatge

- **Propietat col·lectiva:** els membres d'una cooperativa d'habitatge s'associen amb voluntat de durada indefinida per tal d'adquirir la propietat d'un terreny o bé un immoble (sigui a través d'una compra o a través d'un dret de superfície¹⁶). La cooperativa (amb la seva forma jurídica) és qui compra o rep el dret de superfície (que pot ser efectuat per un privat o per una administració) i, per tant, serà la titular dels habitatges. D'aquesta manera, cap soci/sòcia podrà vendre o llogar el seu habitatge de manera individual.
- **Dret d'ús:** en el model d'habitatge cooperatiu, els habitatges es consideren un bé d'ús i els membres de la cooperativa poden gaudir-ne indefinidament o per un període molt llarg de temps a canvi del pagament d'unes quotes.

Aquestes quotes (una d'inicial i les posteriors mensuals) atorguen el dret d'ús de cada unitat de convivència¹⁷ d'un dels habitatges i dels espais compartits (si n'hi ha). Aquesta inversió

¹⁶ *Dret de superfície:* el dret de superfície és un dret real que concedeix a una persona (coneguda com a superficiària) el dret d'utilitzar i obtenir els avantatges d'una propietat immobiliària que pertany a una altra persona (coneguda com a propietària del sòl). En altres paraules, la persona superficiària té el dret d'utilitzar aquell terreny o immoble, mentre que la persona propietària del sòl conserva la propietat plena del terreny. Aquest dret pot ser concedit mitjançant un contracte on s'especifica la durada del dret, deures i responsabilitats de la persona superficiària, cànon que es pugui pagar a la part propietària, etc. Aquest tipus de dret és comú en situacions en què una persona vol construir o rehabilitar un terreny o immoble que no li pertany, però la part propietària vol mantenir la propietat.

¹⁷ *Unitat de convivència:* en l'àmbit de l'habitatge cooperatiu es refereix al grup de persones (que poden ser o no d'una

inicial i el pagament de quotes mensuals deriven dels costos d'adquisició i/o reforma o construcció, manteniment i funcionament de la cooperativa, no del mercat. Això permet tenir una estabilitat que no donen els contractes de lloguer.

- **Gestió democràtica:** les cooperatives d'habitatge es basen en principis democràtics, i les decisions relacionades amb l'administració, la gestió i el funcionament de l'habitatge són preses de manera col·lectiva pels seus membres en assemblea. Això inclou la presa de decisions, sobretot el que afecta els habitatges, el manteniment d'aquests, les despeses i altres aspectes importants i necessaris per al bon funcionament de la cooperativa i la convivència entre els diferents membres.
- **Finalitat social i sense ànim de lucre:** l'objectiu principal d'una cooperativa d'habitatge és atendre una necessitat social, és a dir, proporcionar habitatge de qualitat a preus més assequibles que els de mercat per a les persones que s'associen. La finalitat no és obtenir beneficis econòmics, sinó satisfer les necessitats residencials dels seus membres.
- **Autopromoció i participació activa dels membres:** els membres de la cooperativa són peça clau en el procés d'adquisició i/o promoció de l'habitatge i en la presa de decisions relacionades amb aquest. És l'autopromoció allò que ajuda a retallar costos d'intermediaris. A més, durant la convivència els membres poden ser implicats en altres aspectes de la cooperativa, com ara activitats comunitàries, treballs de manteniment o altres tasques necessàries per al funcionament de l'habitatge.
- **Foment de l'economia social i solidària:** la gestió i administració de l'edifici i la cooperativa són una oportunitat per impulsar i dinamitzar el teixit de l'economia social i transformadora dels municipis i territoris on s'implanten.

02.2 Quins beneficis i dificultats té aquest model?

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

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

BENEFICIS

ÉS MÉS ASSEQUIBLE Reducció del preu final gràcies al repartiment de despeses	ÉS FER XARXA Creació de xarxa intergeneracional amb valors compartits
ÉS ESTABLE Habitatge indefinit sempre i quan es compleixin els drets i deures del projecte	ÉS PROPIETAT COL·LECTIVA Propietat única en forma de cooperativa, sense segregació
ÉS FLEXIBLE Renúncia voluntària a la cooperativa d'habitatge sense càrregues	ÉS NO-ESPECULATIU Habitatge fora del mercat immobiliari i sense especulacions de preu al llarg dels anys
ÉS FER POBLE Recuperació de patrimoni en desús i reactivació del teixit del poble	

Imatge 01. Resum dels beneficis del model. Elaboració pròpia

- **És més assequible (repartim les despeses)**

El procés d'autopromoció i la col·lectivització de la propietat (no necessàriament dels espais) permet reduir el preu final de l'habitatge, ja que repartim les despeses derivades de fer una autopromoció.

En el cas que una administració pública o un privat faciliti un dret de superfície a favor de la cooperativa d'un terreny o un immoble, i aquesta hi construeixi o rehabiliti l'edificació per tal que les seves sòcies puguin viure-hi, els costos es disminueixen significativament (el preu del terreny o de l'immoble no s'ha de considerar).

- **És estable**

Les usuàries poden viure de forma indefinida als habitatges, sempre que es compleixin els drets i deures del projecte. Fins i tot, si així ho decideix la cooperativa, es pot traspasar el dret a l'habitatge a familiars directes.

En el cas que un ajuntament o un privat cedeixi uns terrenys o un immoble a la cooperativa, les sòcies hi podran viure de forma indefinida durant el període de cessió (fins a 99 anys tant si és d'un bé privat com públic¹⁸). La durada de la cessió es pot establir en un únic període o establir-se una durada inicial inferior que podrà ser prorrogable fins a un màxim de 99 anys. A la finalització del contracte es pot renegociar un altre contracte de dret a superfície.

¹⁸ Actualment, el dret de superfície no pot durar més de 99 anys sigui constituït per ens públics o per particulars (article 53.2 del TRLS i article 564-3.2.a de la L 5/2006 a la qual es refereix l'article 171 del TRLU).

- **És flexible**

Quan les sòcies volen, poden marxar de la cooperativa d'habitatge sense la càrrega de suportar despeses d'hipoteca o altres, i recuperant l'aportació de diners inicial. De totes maneres, les sortides de les sòcies sempre s'han de compensar amb les entrades de noves sòcies, per tal que la cooperativa sigui econòmicament sostenible en tot moment.

- **És xarxa**

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

- **És propietat col·lectiva**

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

- **És no-especulatiu**

La propietat en si queda fora del mercat perquè les condicions d'accés a la cooperativa queden blindades: és a dir, quan es traspasa un habitatge, el preu d'accés es manté i no s'equipara al preu del valor del mercat; les cooperatives d'habitatge són organitzacions sense ànim de lucre i, per tant, els habitatges s'adjudiquen a preu de cost.

A llarg termini i a gran escala, aquest model pot tenir un impacte en el mercat immobiliari. Mentre els preus al mercat lliure poden seguir pujant independentment que ho facin els salaris, els preus d'accés i de les quotes mensuals a les cooperatives d'habitatge es mantenen. A gran escala, això pot permetre xarxes o agrupacions de cooperatives on els seus membres puguin canviar d'immobles sense tornar a entrar al mercat immobiliari.

- **És... fer poble**

Impulsar un projecte de cooperativa d'habitatge en entorns rural implica recuperar patrimoni en desús, en cas de rehabilitació d'immobles existents, i reactivar el teixit sociocultural, econòmic i natural del poble. Sovint els projectes de cooperatives d'habitatge al món rural van lligats a projectes d'explotació agrària, ramadera o forestal; de manera que tenen també un impacte de manteniment del paisatge i de creació de llocs de treball al seu entorn que cal considerar. És el cas d'Envall

Cooperativa¹⁹ o La Tremolina Cooperativa,²⁰ projectes d'habitatge cooperatiu i de treball en el món rural, establerts als Pirineus, que tenen per objectiu rehabilitar patrimoni en desús, crear habitatge assequible, crear activitat socioeconòmica i llocs de treball i generar un espai de trobada per la gent del poble.

Com s'ha pogut veure, l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús aporta molts beneficis. Actualment, a Catalunya hi ha més de 500 habitatges en aquest règim (si bé és veritat que la majoria són pisos i en entorns urbans), xifra que s'ha vist multiplicada per 10 en els últims 8 anys.²¹

Però començar un projecte d'habitatge cooperatiu no és fàcil i, sovint, les persones que tenen interès en crear-ne un es topen amb entrebancs. Les dificultats més habituals són:

DIFICULTATS

LA CREACIÓ I COHESIÓ DE GRUP

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

L'ACCÉS AL SÒL I/O IMMOBLES

Recerca de l'espai adequat a les necessitats del grup

L'ACCÉS AL FINANÇAMENT

Accés i estudi de les diferents formes de finançament del projecte

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

- **La creació i cohesió del grup**

Tant en la creació i l'impuls com en la convivència de projectes de cohabitatge s'hi poden trobar dificultats. Primer de tot, en el nombre de persones que els grups són capaços de sumar al projecte per tal de fer-lo viable. I, després, per mantenir els grups cohesionats, fet que pot provocar que els integrants del projecte l'abandonin, posant en perill la creació del projecte o bé fent-ne trontollar l'estabilitat i sostenibilitat econòmica. Cal tenir en compte que és habitual que les persones que comencen un projecte no siguin les mateixes que el fan realitat o que hi conviuen finalment, ja que les situacions personals de cadascú i/o les col·lectives poden canviar, durant uns terminis que sovint són llargs. Generalment, la majoria de conflictes²² són causats per:

¹⁹ Envall Cooperativa, 2023
<http://www.envallcooperativa.cat/>

²⁰ La Tremolina Cooperativa, 2023
<https://tremolinacoop.cat/>

²¹ Llargavista Observatori de l'Habitatge Cooperatiu, 2023
<https://llargavista.coop/informes.php>

²² Leaf Christian, D (2011). Crear una vida juntos: herramientas prácticas para formar ecoaldeas y comunidades intencionales.

- **Falta de claredat en el projecte compartit:** si els membres d'un projecte tenen visions diferents de com materialitzar-lo, pot sorgir la falta de cohesió. Per aquest motiu és important dedicar temps a redactar el projecte conjunt detalladament, d'aquesta manera es podran detectar, ja a l'inici, les diferències entre visions.
- **Problemes de comunicació i gestió de conflictes:** la comunicació efectiva i l'escolta activa són fonamentals per qualsevol projecte de comunitat per tal d'alinejar expectatives i evitar malentesos i conflictes potencials. S'aconsella la facilitació per part del grup, així com la formació i/o acompanyament en gestió de conflictes que puguin sorgir.
- **Manca de procés de presa de decisions i governança:** el grup ha de tenir clar, en la visió del projecte, com serà la presa de decisions, és a dir, si es realitzarà a través de votació, consentiment o consens. Es recomana que el grup estigui format per tal d'aplicar correctament els processos i evitar potencials desavinences.
- **Canvis en la composició de membres:** l'entrada i sortida d'unitats de convivència del projecte afecta la dinàmica social i cultural de la comunitat. Cal establir processos claus d'entrada i sortida per respectar les persones que marxen i integrar els nous membres de la comunitat.
- **Inexperiència del grup:** pot ser que les persones que volen iniciar projectes de cohabitatge tinguin poca experiència en processos col·lectius i es cometin errors de principiants que puguin afectar l'èxit del projecte. Per aquest motiu es recomana l'acompanyament de professionals en el procés: arquitectes, economistes, advocats/des i facilitadors/es que vetllin pel projecte.

- **L'accés al sòl i/o immobles**

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

- **L'accés al finançament del projecte**

La cooperativa que està adquirint patrimoni o rehabilitant patrimoni generalment necessita un préstec. Per ara, la banca tradicional no dona finançament a projectes de cohabitatge i, per tant, s'ha de

recórrer a banca ètica (Coop57,²³ Fiare,²⁴ Triodos,²⁵ etc.) o banca pública com ICF²⁶ (si es tracta d'Habitatge de Protecció Oficial - HPO). Per altra banda, cal tenir en compte que la banca ètica té pressupostos més ajustats i sovint cal recórrer a la combinació de vàries fonts de finançament i aportar un 25-35% d'inversió inicial per poder accedir al préstec.

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

→ Per aprofundir més en el funcionament del model, veure **annex 1**.

²³ Coop57, 2023

<https://coop57.coop/>

²⁴ Fiare Banca, 2023

<https://www.fiarebancaetica.coop/>

²⁵ Triodos Bank, 2023

<https://www.triodos.es/es>

²⁶ Institut de Finances Català, 2023

<https://www.icf.cat/ca/inici/>

03. Règim Urbanístic del Sòl

El desenvolupament d'un projecte d'habitatge cooperatiu implica considerar diverses normatives, incloent-hi les relacionades amb el sòl. En concret, la normativa que afecta cada solar la determinen les normes urbanístiques municipals (Normes Subsidiàries o POUM i documentació derivada). Tot i això, hi ha unes classificacions urbanístiques del sòl dictades per instàncies superiors²⁷ que ens determinen com pot ser utilitzat un terreny o parcel·la concreta.

03.1 Classificació urbanística del sòl. Tipus i definició

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

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

Taula 01. Categories de sòl a Catalunya

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

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

Donat que la present guia està destinada a implementar l'habitatge cooperatiu a Sant Miquel de Campmajor, ens centrarem a explicar el Sòl No Urbanitzable. Al municipi, aquesta classificació de sòl representa el 99,93% del sòl del municipi, i és on es troba l'habitatge buit susceptible de ser recuperat en format de cooperatives d'habitatge. A Sant Miquel de Campmajor, la zona actualment contemplada per les Normes Subsidiàries com a "urbana" és minoritària (pràcticament tota la zona on es troben els serveis municipals) i, per tant, el Catàleg de Masies²⁸ té tant o més pes que les Normes Subsidiàries (NNS) o el Planejament d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), tots dos documents, pendents d'aprovació.

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

²⁸ El Catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable és un document, elaborat per cada municipi, que identifica edificacions que compleixen certs requisits que fan necessària la seva preservació, per poder-les destinar a algun dels usos autoritzables. Poden incloure tres tipus d'edificacions:

- Les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.
- Altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general en cada municipi, que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.
- Les construccions rurals en desús, que es poden rehabilitar per corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

Tots els municipis tenen l'obligació de tenir-ne un, però hi ha municipis que no en disposen, ja que el seu planejament urbanístic va ser redactat anteriorment a la Llei d'Urbanisme que ho feia obligatori.



Imatge 03. Plànol del terme municipal de Sant Miquel de Campmajor amb la classificació urbanística del sòl segons el POUM provisional (pendent d'aprovació final) . Elaboració pròpia

SÒL NO URBANITZABLE (SNU)

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

El Sòl No Urbanitzable representa aproximadament el 94%²⁹ del territori de Catalunya.

Quins usos i actuacions són admesos en sòl no urbanitzable?

D'acord amb la legislació urbanística,³⁰ la utilització de sòl no urbanitzable ha de ser l'adequada a la seva naturalesa rústica, on hi són propis els usos agrícoles, ramaders i forestals. Això no significa que l'ús habitatge no estigui permès, com veurem a continuació.

Actuacions admissibles per a ús habitatge en sòl no urbanitzable:

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

03.2 Edificacions mòbils

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

²⁹ Dades del Departament de Territori de la Generalitat de Catalunya

³⁰ Gencat, El Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC). DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, 2023 <https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=546114>

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

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

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

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

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

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

04. Normativa d'aplicació

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

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

Aquesta és la **normativa urbanística** aplicable per les construccions en el món rural:

- **El Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana**³¹ defineix un marc general en referència al sòl, territori i construccions, però la competència exclusiva de l'ordenació del territori, del litoral i l'urbanisme recau en la Generalitat de Catalunya, tal com ja es va establir en l'Estatut d'Autonomia de Catalunya del 1979 (art 9.9).
- **El Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC)**³² regula aspectes relacionats amb l'habitatge en el món rural, incloent-hi zonificació territorial, normatives locals, protecció del medi ambient i canvis d'ús del sòl. Les regulacions específiques varien segons les zones rurals i els plans urbanístics locals.
- **El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines**³³ regula aspectes com la ubicació de nous habitatges rurals, els tipus d'habitatges permesos, la conservació del patrimoni, les infraestructures, la sostenibilitat ambiental i altres qüestions relacionades amb l'habitatge i el desenvolupament rural a la regió de les Comarques Gironines.
- **Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines**³⁴ influeix en l'habitatge rural mitjançant la protecció del paisatge, l'ordenació territorial, el desenvolupament sostenible i el foment del turisme rural.
- **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)** o antigues Normes Subsidiàries (NNSS) és un document que regula l'habitatge al món rural en un determinat municipi. Defineix les àrees on es poden construir habitatges, les seves característiques, normatives i requisits, garantint que s'ajustin a les necessitats i l'entorn rural específic de la localitat. Caldrà consultar-lo per tenir clar com podem actuar en una propietat històrica a nivell arquitectònic. El podem trobar a la web de cada ajuntament o del Registre de Planejament Urbanístic de

³¹ Gencat, El Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC). DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, 2023 <https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=546114>

³² Gencat, El Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC). DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, 2023 <https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=546114>

³³ Gencat, El Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, 2023. DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010, 2023 https://territori.gencat.cat/ca/01_departament/05_plans/01_planificacio_territorial/plans_territorials_nou/territorials_parcials/ptp_de_les_comarques_gironines/

³⁴ Gencat, Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines, 2023 https://territori.gencat.cat/ca/01_departament/documentacio/territori-i-urbanisme/paisatge/cataleg-de-paisatge-de-les-comarques-gironines/index.html

Catalunya.³⁵ En el cas de Sant Miquel de Campmajor, aquest document està actualment en procés d'aprovació.

- **Catàleg de Masies, Cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable** és un document, elaborat per cada municipi, que identifica edificacions que compleixen certs requisits, i que fan necessària la seva preservació per tal de poder-les destinar a algun dels usos autoritzables (entre ells, el d'habitatge). Caldrà consultar-lo per tenir clar com podem actuar en una propietat històrica en l'àmbit arquitectònic. El podem trobar a la web de cada ajuntament o en el Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya. En el cas de Sant Miquel de Campmajor, aquest document està actualment en procés d'aprovació.
- **Pla Especial Urbanístic (PEU) i Projecte d'Actuació Específica (PAE)**, poden ser instruments necessaris per desenvolupar actuacions de rehabilitació o nova implantació de construccions d'ús habitatge en sòl no urbanitzable (SNU), si la normativa ho admet. Caldrà estudiar les possibilitats de l'actuació i la tramitació més adequada. Un PEU respon a supòsits de més complexitat i incidència que no un PAE; per exemple, una activitat en SNU, diferent de l'agrícola, i amb noves construccions (hotel-turisme rural, centre hípic, centre de natura, etc.). Un dels casos significatius on serà necessària la redacció d'un PAE, és per a la sol·licitud de llicències d'obra en masies i altres edificacions històriques quan es troben en un municipi sense Catàleg de masies. En tot cas, per tal de valorar la conveniència de redactar un document o altre, serà important de comentar-ho amb el tècnic municipal.
- **PEIN³⁶ i Xarxa Natura 2000³⁷** protegeixen la natura en àrees rurals. Això pot afectar les regulacions d'habitatge limitant construccions per preservar la biodiversitat i els ecosistemes.
- **Normativa de Parcs Naturals³⁸** també estipula regulacions relacionades amb la reconstrucció de masies i edificacions, això pot incloure limitacions en l'ús de plaques solars, l'ús de materials tradicionals i l'adopció de pràctiques sostenibles. Cal consultar la normativa de cada parc natural específic.
- **Agència Catalana de l'Aigua³⁹** estipula les regulacions relacionades amb l'accés i/o extracció d'aigua del subsòl com la construcció de pous, tractament d'aigües grises, depuració, etc. i té potestat d'aprovació i/o regulació d'actuacions en edificacions que es trobin properes a rieres, rius, etc.

³⁵ Gencat, Registre del Planejament Urbanístic de Catalunya, 2023
<https://dtes.gencat.cat/rpucportal/>

³⁶ Gencat, Pla d'espais d'interès natural de Catalunya, 2023
https://mediambient.gencat.cat/ca/05_ambits_dactuacio/patrimoni_natural/senp_catalunya/el_pla_despais_dinteres_natural_de_catalunya/index.html

³⁷ Gencat, Xarxa Natura 2000, 2023
https://mediambient.gencat.cat/ca/05_ambits_dactuacio/patrimoni_natural/senp_catalunya/xarxa_natura_2000/index.html

³⁸ Gencat, Normativa de Parcs Naturals, 2023
<https://parcsnaturals.gencat.cat/ca/xarxa-de-parcs/pedraforca/coneix-la-nostra-feina/normativa/index.html>

³⁹ Gencat, Agència Catalana de l'Aigua, 2023
<https://aca.gencat.cat/ca/laca/normativa/index.html>

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

- **Decret d'Habitabilitat (141/2012)**⁴⁰ és fonamental per garantir que els habitatges compleixin amb els estàndards necessaris per a la salut i la comoditat dels seus habitants, i assegura que les edificacions reuneixin les condicions adequades per a la vida quotidiana.
- **Codi Tècnic d'Edificació**⁴¹ regula els aspectes tècnics i constructius de les edificacions per assegurar que les construccions compleixin amb els estàndards de seguretat, habitabilitat, accessibilitat i eficiència energètica que determina la llei.

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

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

- **Llei de cooperatives de Catalunya (Llei 12/2015)**⁴² i **estatal (Llei 27/1999)**⁴³. A Catalunya, la llei inclou normes per a les cooperatives d'habitatge i pot proporcionar avantatges fiscals i financers per a aquests projectes. En l'àmbit nacional, les cooperatives d'habitatge funcionen segons la llei de cooperatives, sense disposicions específiques.
- **La normativa fiscal catalana**,⁴⁴ un dels avantatges fiscals més destacats és la possibilitat d'aplicar un tipus d'IVA reduït (actualment del 4%) a la construcció d'obra nova d'habitatges destinats a ser habitatge habitual, no en rehabilitació. També poden existir bonificacions en les taxes i impostos municipals com l'ICIO o l'IBI. En aquest cas, està regulat per les ordenances municipals de cada municipi, les quals es poden consultar a la seva pàgina web.

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

- **Codi Civil català**⁴⁵ i **espanyol**⁴⁶ regula els conceptes fonamentals de propietat, dret de superfície, cessió d'ús i altres drets reals que poden ser utilitzats per les cooperatives d'habitatge com a base per a la seva estructura i funcionament.

⁴⁰ Decret 141/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat
<https://www.registresolicitants.cat/files/decret141%20HABITABILITAT%20201260882.pdf>

⁴¹ Codi Tècnic de l'Edificació, 2023
<https://www.codigotecnico.org/>

⁴² BOE, Llei de cooperatives de Catalunya (Llei 12/2015), 2023:
<https://www.boe.es/buscar/pdf/2015/BOE-A-2015-9140-consolidado.pdf>

⁴³ BOE, Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas, 2023
<https://www.boe.es/eli/es/l/1999/07/16/27/con>

⁴⁴ Gencat, Normativa Tributària Catalana, 2023
<https://economia.gencat.cat/ca/ambits-actuacio/tributs/normativa/index.html>

⁴⁵ Gencat, Codi Civil de Catalunya i legislació complementària, 2023
<https://portaljuridic.gencat.cat/ca/normativa/dret-a-catalunya/Codis-legislacio/codi-civil-de-catalunya-i-legislacio-complementaria>

⁴⁶ Gencat, Codi Civil (Reial decret de 24 de juliol de 1889), 2023
[https://portaljuridic.gencat.cat/eli/es/rd/1889/07/24/\(1\)](https://portaljuridic.gencat.cat/eli/es/rd/1889/07/24/(1))

- **Llei del dret a l'habitatge (Llei 18/2007)⁴⁷, Pla pel dret a l'habitatge (D75/2014)⁴⁸ i Decret Llei de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge (DL 17/2019)⁴⁹** regulen les estratègies per a la creació d'habitatge a preus assequibles, i per assolir l'objectiu que un 15% del parc d'habitatge de Catalunya siguin habitatges destinats a polítiques socials. Aquesta llei impulsa estratègies com l'habitatge de protecció oficial, dret a superfície, el tanteig i retracte, etc.
- **Decret que regula el Registre de sol·licitants d'HPO de Catalunya i els procediments d'adjudicació de l'Habitatge de Protecció Oficial (HPO) (D 106/2009)⁵⁰**, inclòs també en el decret 75/2014, el qual inclou la regulació relativa a les condicions i règim específic de l'HPO.
- **Decret de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer (Decret Llei 50/2020),⁵¹** el qual incorpora i regula, entre d'altres, la figura d'allotjaments amb espais comuns compartits en ús habitatge.

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

- Llei 9/2017, de contractes del sector públic (LCSP).⁵²
- Llei 33/2003, de Patrimoni de les administracions públiques (LPAP).⁵³
- Decret legislatiu 2/2003 pel qual s'aprova el Text refós de la llei municipal i de règim local de Catalunya (TRLMRLCAT).⁵⁴
- Decret 336/1988, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals de Catalunya (RPEL).⁵⁵

⁴⁷ Gencat, LLEI 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, 2023

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

⁴⁸ Gencat, DECRET 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, 2023

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

⁴⁹ Gencat, DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, 2023

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

⁵⁰ Gencat, DECRET 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial, 2023

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

⁵¹ Gencat, DECRET LLEI 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer, 2023

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

⁵² Boe, Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, 2023

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

⁵³ Boe, Llei 33/2003, de Patrimoni de les administracions públiques (LPAP), 2023

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

⁵⁴ Gencat, DECRET LEGISLATIU 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la llei municipal i de règim local de Catalunya, 2023

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

⁵⁵ Gencat, DECRET 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, 2023

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

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

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

Segons queda redactat a les diferents normatives urbanístiques d'aplicació, les masies, en ser elements amb interès històric, patrimonial i/o social, generalment no es permet que aquestes es puguin dividir en moltes propietats per tal de fer-hi un habitatge plurifamiliar, ja que això podria afectar de manera irreversible el seu caràcter tipològic i, per tant, el format que quadra més (a priori) per les masies en Sòl No Urbanitzable seria el de viure en **format comunal**.⁵⁶

El que sí que es permet, si així queda redactat al Catàleg de Masies de cada municipi, és un nombre acotat de divisions de l'edifici principal per tal de permetre **obtenir més d'un habitatge (divisió horitzontal) dins d'una mateixa masia**. Ara bé, aquests casos en els quals es permet la divisió horitzontal, solen ser casos on les masies són grans i que, per tant, permeten uns habitatges resultants de grans dimensions. La mateixa normativa ens posarà les xifres del que podem o no podem fer, dient-nos, per exemple, la dimensió mínima que han de tenir les masies en les quals es pot aplicar aquesta divisió i de quants metres quadrats hauran de ser els habitatges resultants. En aquests casos, la inversió per rehabilitar el conjunt de l'edifici sol ser elevada (pocs habitatges i per tant poques unitats de convivència entre les quals repartir les despeses) i, per tant, no està a l'abast de tothom desenvolupar projectes d'habitatge cooperatiu en aquestes condicions.

A més a més, s'ha detectat que en el cas de Sant Miquel de Campmajor, la majoria del volums principals de les masies tenen una superfície d'entre 200 i 300 m² i que, per tant, el model de "divisió horitzontal" no hi és aplicable, ja que només es permet en masies de més de 300 m².

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

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

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

⁵⁶ Entenem per "format comunal" aquells models de convivència que opten per compartir la major part dels espais de l'habitatge, tenint espais privatis que no tenen un programa complet d'habitatge. En aquest cas, tindrem un sol habitatge, una sola cèdula d'habitabilitat i un sol comptador de subministraments.

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

Format comunal: un sol habitatge en l'immoble

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

Segons l'*Apartat 3. Requisits d'habitabilitat exigibles als habitatges* del Decret 141/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat,⁵⁷ podem determinar que un programa complet d'habitatge és aquell que té com a mínim una estança o sala menjador, una cuina i un bany.

Allotjaments amb espais comuns compartits (AECC)

Els *allotjaments amb espais comuns compartits* és una tipologia d'habitatge que defineix el Decret Llei 50/2020⁵⁸ per estimular, entre d'altres, la creació de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús. D'acord amb l'article 18 bis de la Llei del dret a l'habitatge,⁵⁹ introduït per l'article 2 del Decret Llei 50/2020, tenen les següents característiques:

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

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

⁵⁷ "Tots els habitatges han de constar, com a mínim, d'una estança o sala d'estar menjador, una cambra higiènica i un equip de cuina; i tenir una superfície útil interior no inferior a 36 m²"

⁵⁸ Gencat, DECRET LLEI 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer, 2023
<https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=888746>

⁵⁹ Gencat, LLEI 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge
<https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=473076>

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

Divisió horitzontal: permet diversos habitatges en el mateix immoble

Com hem comentat, la Llei d'Urbanisme 1/2010⁶⁰ contempla que, en casos de masies grans o complexos de masies i edificacions històriques, la propietat es pugui dividir en diferents habitatges (divisió horitzontal) si el planejament d'ordenació municipal o el Catàleg de masies i cases rurals ho contemplen, sense necessitat que especifiqui l'ús *d'allotjaments amb espais comuns complementaris*.

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

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

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

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

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

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

⁶⁰ Gencat, DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, 2023 <https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=546114>

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

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

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

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

Convivència tipus	Comunal	Apartaments privats amb espais comuns	Diferents habitatges (amb divisió horitzontal)
Per a qui pot encaixar	Es recomana a grups que tinguin interès a compartir un alt grau de convivència entre els membres a canvi de cedir espais de privacitat. És comú que en aquest tipus de projecte els àpats es facin en comunitat, hi hagi feines de la casa compartides, certs graus de criança compartida, etc.	Es recomana a grups que tinguin interès a mantenir els seus espais privats, però alhora vulguin gaudir dels beneficis de tenir una comunitat porta a porta i tenir un cert grau de convivència (per exemple: un sopar al mes junts o fins i tot cert grau de criança compartida).	Es recomana a grups que tinguin interès en espais privats, però per valors i format siguin afins al model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.
Tipologia d'habitatge	Masia o masia amb volums secundaris (pallissa, molí, cabanya, paller, etc.).	Masia o masia amb volums secundaris (pallissa, molí, cabanya, paller, etc.) distribuïda en apartaments + espais compartits.	Masia o masia amb volums secundaris (pallissa, molí, cabanya, paller, etc.) dividida en diferents habitatges, amb o sense espais compartits.
Espais privats	Habitació (dormitori o dormitori més algun altre espai complementari com pot ser un estudi; però mai un habitatge complet).	Apartament complet.	Habitatge complet.
Cuina	Cuina compartida.	Una cuina per apartament i es pot decidir que part dels espais comuns sigui una cuina compartida.	Una cuina per habitatge i es pot decidir que hi hagi espais comuns amb una altra cuina compartida.
Espais comuns	Sí	Sí	Opcional.
Propietat	Col·lectiva, cooperativa com a propietària. Opció compra: la cooperativa compra la propietat. Opció cessió: amb un contracte de dret a superfície (fins a un màxim de 99 anys) a canvi d'un cànon i/o acord de rehabilitació i manteniment d'un immoble per part de la cooperativa.	Col·lectiva, cooperativa com a propietària. Opció compra: la cooperativa compra la propietat. Opció cessió: amb un contracte de dret a superfície (fins a un màxim de 99 anys) a canvi d'un cànon i/o acord de rehabilitació i manteniment d'un immoble per part de la cooperativa.	Col·lectiva, cooperativa com a propietària de cadascun dels habitatges. Opció compra: la cooperativa compra tots els habitatges de la finca. Opció cessió: amb un contracte de dret a superfície (fins a un màxim de 99 anys) a canvi d'un cànon i/o acord de reforma de l'immoble per part de la cooperativa.
Tipus de promoció	Privada o publico/privada si el patrimoni és de l'administració.	Privada o publico/privada si el patrimoni és de l'administració.	Privada o publico/privada si el patrimoni és de l'administració.

Convivència tipus	Comunal	Apartaments privats amb espais comuns	Diferents habitatges (amb divisió horitzontal)
Tipus de promoció	Privada o publico/privada si el patrimoni és de l'administració.	Privada o publico/privada si el patrimoni és de l'administració.	Privada o publico/privada si el patrimoni és de l'administració.
Divisió de la propietat	No permet la divisió horitzontal de la propietat.	No permet la divisió horitzontal de la propietat.	Existeix divisió horitzontal. <i>*Per mantenir el model, cal que en aquests casos els diferents habitatges siguin propietat de la cooperativa, i no de cadascuna de les unitats de convivència que hi viuen.</i>
Dret per viure-hi	Contracte de cessió d'ús (entre la cooperativa i els seus socis).	Contracte de cessió d'ús (entre la cooperativa i els seus socis).	Contracte de cessió d'ús (entre la cooperativa i els seus socis).
Cèdula d'habitabilitat	Una en total.	Una per allotjament.	Una per habitatge.
Comptadors	Únics i/o autosuficiència energètica.	Un per allotjament i/o autosuficiència energètica.	Un per apartament i/o autosuficiència energètica.
Exemple	Cooperativa Cal Turrós (Garrotxa). ⁶¹	Can Carner Cooperativa (Vallès Occidental). ⁶²	Envall Cooperativa (Pallars Jussà) ⁶³ (no es troba en SNU).

Taula 02. Taula comparativa entre models de convivència en projectes d'habitatge cooperatiu EN CESSIÓ D'ÚS. Elaboració pròpia

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

Com hem vist, la normativa municipal determina quin grau de convivència permet la propietat. Per poder determinar les actuacions que es permetran o no en un edifici en concret, cal que es busqui en quina tipologia es classifica l'edifici on volem implementar una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús. Aquest aspecte es troba definit al Catàleg de Masies i/o al POUM⁶⁴ (o Normes Subsidiàries si no hi ha POUM o Catàleg aprovat).

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

⁶¹ Per a més informació sobre el projecte veure el capítol 12.1.

⁶² Per a més informació sobre el projecte veure el capítol 12.2.

⁶³ Per a més informació sobre el projecte veure el capítol 12.3.

⁶⁴ Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

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

EDIFICACIONS HISTÒRIQUES I TRADICIONALS I ELS SEUS ANNEXOS		ALTRES CONSTRUCCIONS NO HISTÒRIQUES
Conjunts edificatoris on hi trobem sempre una edificació principal, acompanyada, en alguns casos, d'annexos o construccions complementàries.		Edificacions no històriques, posteriors a 1950, que no compten amb sistemes constructius tradicionals i que tenen ús i funcionament independent en si mateix.
EDIFICACIONS PRINCIPALS ⁶⁵	CONSTRUCCIONS ANNEXES ⁶⁶	
Construccions anteriors a 1950 i amb sistemes constructius i materials que formen part de l'arquitectura tradicional catalana. a) Masia b) Casa rural c) Ruïna	a) Construccions històriques, anteriors a 1950 i amb sistemes constructius i materials que formen part de l'arquitectura tradicional catalana. b) Construccions no històriques, posteriors a 1950 que no compten amb sistemes tradicionals. (*) Conèixer si s'han implantat legalment ⁶⁷ → queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en SNU. ⁶⁸	a) Les explotacions ramaderes en desús. b) Els xalets implantats legalment.
		(*) Conèixer si s'han implantat legalment → queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en SNU.

Taula 03. Taula de tipologies edificatòries que s'estableixen al Catàleg de Masies i Cases rurals de Sant Miquel de Campmajor

Per saber de quins volums consta un conjunt edificat, i amb això considerar les seves possibilitats, s'haurà de mirar la fitxa del catàleg, on s'hi trobarà un esquema de cada masia amb els seus volums adjacents. A l'annex 2, es pot consultar l'estructura d'una fitxa del catàleg de masies de Sant Miquel de Campmajor i un esquema de com saber si un volum és considerat principal o secundari. Aquesta distinció és important per després poder saber quines intervencions podem fer a cada volum.

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

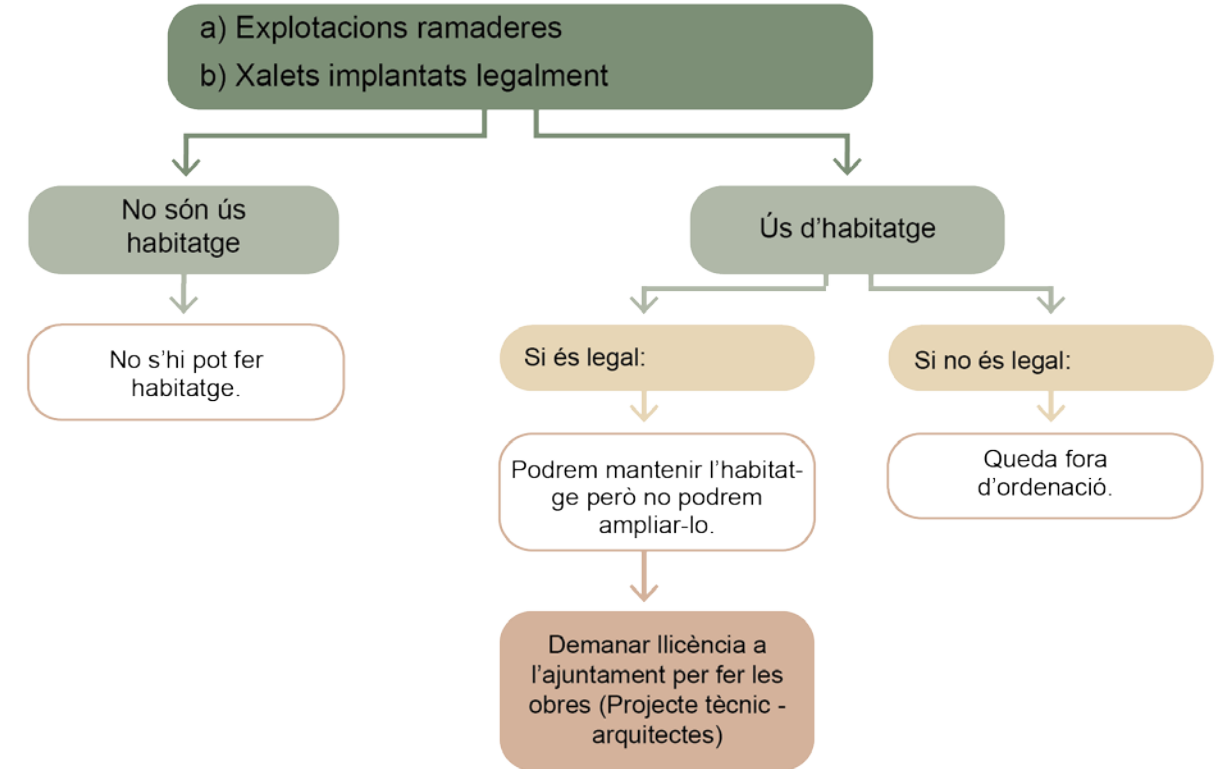
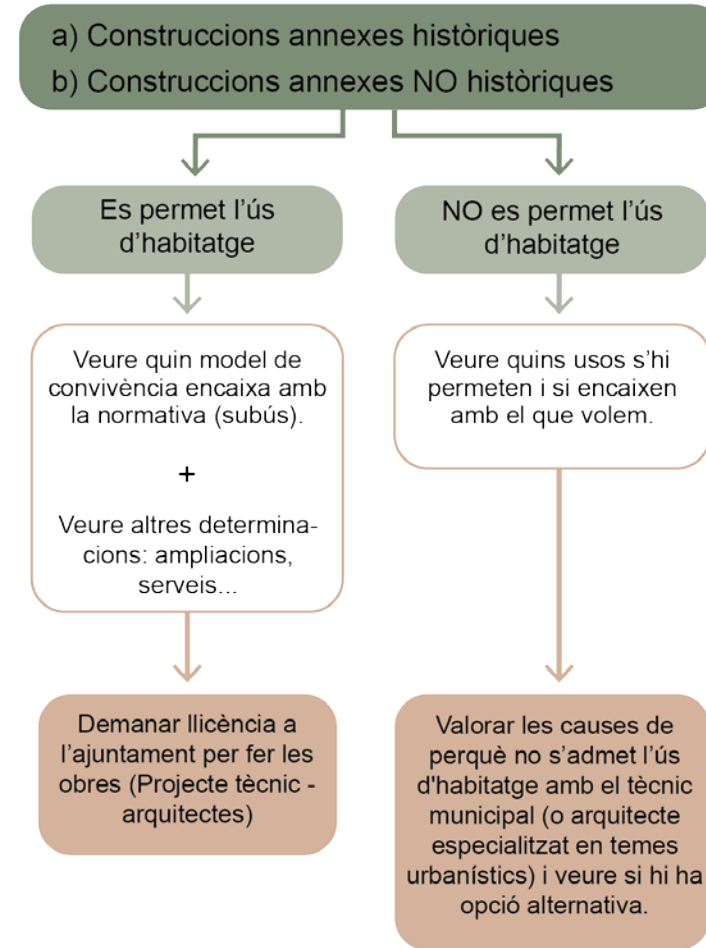
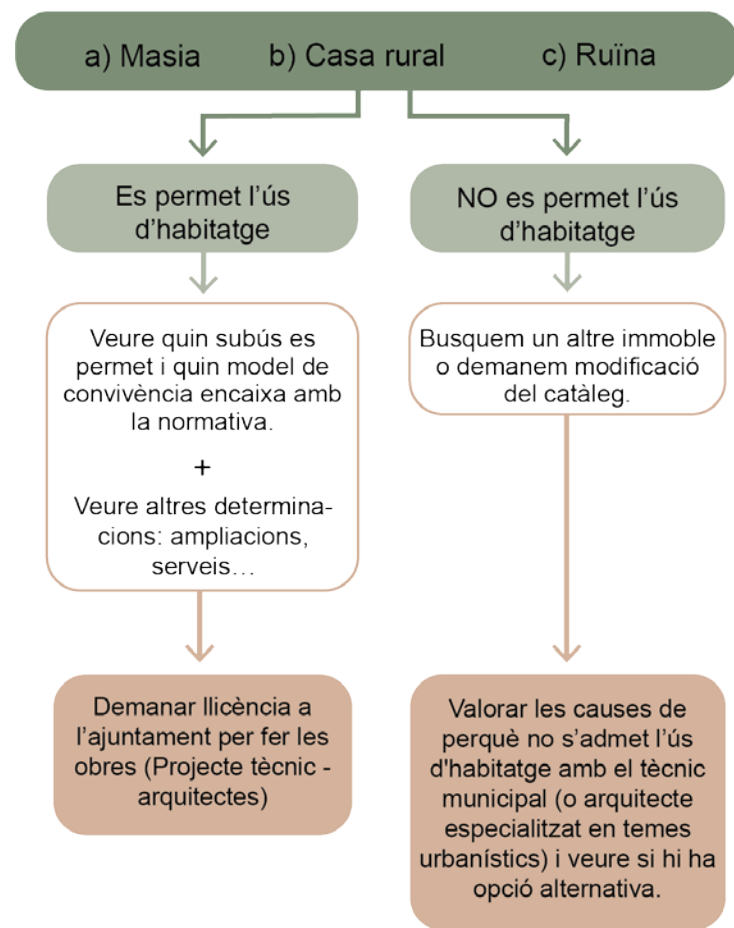
⁶⁵ Edificacions principals: són edificacions principals els volums principals que conformen les masies. En molts casos, en els catàlegs trobarem aquests edificis definits com a "Volum Principal (VP)".

⁶⁶ També definits com a "Volums secundaris (VS)". Solen ser les pallisses, les cabanyes... i altres edificacions annexes al cos principal de la casa. S'hi solen admetre usos auxiliars a l'habitatge, com ara: espai per a trobades, espai de joc, taller de bicicletes per ús propi...

⁶⁷ Per saber si una edificació és legal, caldrà demanar al propietari si conserva la llicència d'obres. Si no la té, intentar sol·licitar-ho a l'Ajuntament, i veure si conserven l'arxiu.

⁶⁸ Si l'edificació està implantada il·legalment, no s'hi admetrà l'ús habitatge. A més, l'administració local pot requerir el seu enderroc.

ESTUDI DE NORMATIVA



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

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

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

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

També ens podem trobar que el municipi on s'estan mirant les edificacions no tingui Catàleg de Masies. En aquest cas, caldrà cenyir-se al que digui el POUM o les NNSS.⁶⁹ Si en aquests documents no hi queden especificats els termes que regulen els usos i actuacions que es poden fer o no en l'edifici en concret, s'haurà de redactar un PAE (Pla d'Actuació Específica) i presentar-lo a l'ajuntament per tal que la Comissió Territorial d'Urbanisme l'aprovi ja que, en aquests casos, l'ajuntament no té potestat per atorgar la llicència d'obres.

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

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

Amb la informació urbanística de l'immoble recollida, és moment de veure quin seria el nombre d'unitats de convivència (siguin famílies, parelles, individuals, grups amics/gues, etc.) que caben en un immoble concret. Aquest nombre serà important per poder estudiar la viabilitat arquitectònica i econòmica del projecte, imprescindible per saber quin serà l'import de l'aportació inicial i el mensual, i així decidir si el projecte s'adapta a la nostra capacitat econòmica.

⁶⁹ Normes Subsidiàries.

Taula comparativa per definir el nombre d'unitats de convivència (UC)			
Convivència tipus	Comunal	Espais privats amb espais comuns	Diferents habitatges
Nombre d'unitats de convivència	El nombre d'UCs màxim serà el nombre d'habitacions de la masia, és a dir, 1 habitació = 1 UC.	El nombre d'UCs = el nombre d'apartaments dins la masia, és a dir, 1 apartament = 1 UC. El nombre d'apartaments vindrà determinat pel Catàleg de Masies i/o pel POUM o NNSS, i pels mínims establerts pel Decret d'Habitabilitat 141/2012 ⁷⁰ .	El nombre d'UCs = el nombre d'habitatges en els quals es pugui dividir la masia, és a dir, 1 habitatge = 1 UC. El nombre d'habitatges vindrà determinat pel Catàleg de Masies i/o pel POUM o NNSS, i pels mínims establerts pel Decret d'Habitabilitat 141/2012.
Superfícies	Mínim de superfície establert pel Decret d'Habitabilitat 141/2012 (establint un mínim d'una estança de 6 m ² en la qual s'hi pugui inscriure un quadrat de 2,60 m de costat i la resta d'habitacions de 2,00 m de costat, veure normativa per més detalls) i/o l'establert per les ordenances municipals en SNU.	Mínim de superfície establert per Habitabilitat i/o l'establert per les ordenances municipals en SNU. Caldrà definir una proposta de distribució que respecti els valors històrics i arquitectònics del mas, ja que és un dels requisits per a l'aprovació del projecte per part de l'administració corresponent.	Mínim de superfície establert pel Decret d'Habitabilitat 141/2012 i/o l'establert per les ordenances municipals en SNU.
Ocupació	El Decret d'Habitabilitat 141/2012 regula l'ocupació (ràtio de persones per estança) per cada habitació en funció dels m ² , seguint aquest paràmetres: 1 persona per habitació ≥ 5 m ² , 2 persones per habitació ≥ 8 m ² , 3 persones per habitació ≥ 12 m ² .	El Decret d'Habitabilitat 141/2012 regula l'ocupació (ràtio de persones per estança) per cada habitació en funció dels m ² , seguint aquest paràmetres: 1 persona per habitació ≥ 5 m ² , 2 persones per habitació ≥ 8 m ² , 3 persones per habitació ≥ 12 m ² .	El Decret d'Habitabilitat 141/2012 regula l'ocupació (ràtio de persones per estança) per cada habitació en funció dels m ² , seguint aquest paràmetres: 1 persona per habitació ≥ 5 m ² , 2 persones per habitació ≥ 8 m ² , 3 persones per habitació ≥ 12 m ² .

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

⁷⁰ Gencat, Decret d'Habitabilitat 141/2012

<https://www.registresolicitants.cat/files/decret141%20HABITABILITAT%20201260882.pdf>

B. Aplicació de les cooperatives d'habitatge a Sant Miquel de Campmajor

06. Característiques del poble de Sant Miquel de Campmajor

06.1 Context geogràfic i demogràfic

El terme municipal de Sant Miquel de Campmajor, amb una extensió de 33,22 km²,⁷¹ es troba ubicat a la comarca del Pla de l'Estany, dins la província de Girona. El municipi engloba els diferents nuclis de Briolf, Falgons, Sant Martí de Campmajor, Sant Miquel de Campmajor i Ventajol. Limita al nord-est amb Serinyà, a través de la serra de Boquià, i a llevant amb Porqueres, al llarg de la serra de Can Ginestar i del serrat de l'Arn; al sud, amb la serra de Portelles, que esdevé frontera natural de la comarca del Gironès i, a l'oest, amb la serra mitjana, el turó de Sant Joan i el Puig de Montfalgó fins al vessant de Puig Capell, donant pas a la Garrotxa.

Pel que fa a la hidrografia, hi ha dos cursos fluvials principals que transcorren pel terme municipal, el riu Ser (d'est a oest) i la riera de Sant Miquel, afluent del Ser (sud a nord) i que recull les aigües dels torrents de la Casanova, de la Coma, del Corral, de Falgons, de Can Sagnari i de Pujarnol.

Pel que fa a vies de comunicació, destaca la GI-524, que travessa transversalment el terme municipal creuant el nucli de Sant Martí de Campmajor. Cap a l'est connecta amb Porqueres i Banyoles, i cap a l'oest connecta amb Mieres, Santa Pau i Olot. Hi ha dues carreteres més que circulen pel municipi: la GIP-5244 i la GIV-5246.

L'any 2022, el municipi comptava amb 239 habitants, que suposa una densitat de població de 7,2 hab/km².⁷²

En l'aspecte demogràfic, el municipi de Sant Miquel de Campmajor es manté en una dinàmica estable però no s'ha recuperat del fort descens de població de dècades enrere. El creixement demogràfic actual depèn de la fluctuació del saldo migratori (perquè el balanç natural tendeix a ser negatiu).

Al mateix municipi no hi ha oferta d'equipaments sanitaris però hi ha disponibilitat de recursos a poblacions properes. Sant Miquel de Campmajor actualment no té escola i les criatures, majoritàriament, van a Porqueres, Mieres o Banyoles. En cultura hi ha poca oferta d'equipaments, però el poble mostra una bona salut pel que fa a activitats de les quals poden gaudir els seus habitants. En esports, el municipi disposa d'una pista poliesportiva, dues pistes de petanca, un parc de salut urbà i un camp de futbol de gespa natural on juga la Unió Esportiva Sant Miquel.

El municipi de Sant Miquel de Campmajor ha configurat i continua configurant un paisatge completament agrícola i forestal. Les dues unitats que configuren aquest paisatge són la vall central,

⁷¹Segons dades IDESCAT. <https://www.idescat.cat/>

⁷²Segons dades IDESCAT. <https://www.idescat.cat/>

eminentment agrícola i ramadera, i les muntanyes circumdants, de caràcter forestal. No obstant això, al llarg del segle XX la crisi del món agrari, ramader i forestal ha provocat una davallada considerable de la població i, en conseqüència, el bosc ha tendit a ocupar bona part dels camps de conreu, especialment a les zones més elevades, amb la consegüent pèrdua d'espais oberts dins la matriu muntanyosa.

No existeix un nucli urbà consolidat, ja que, fins i tot quan el municipi comptava amb gairebé un miler d'habitants, a mitjans del segle XIX, aquests es repartien per masies i disseminats al llarg de la vall. Així, la població disseminada al llarg de la vall ha humanitzat des de sempre el paisatge. En els últims anys s'ha iniciat un procés incipient de recuperació de masies arreu de la vall, tot i que en gran part com a segones residències o cases de turisme rural.

06.2 Fotografia del parc d'habitatge en el poble

Segons dades d'IDESCAT,⁷³ l'any 2022, a Sant Miquel de Campmajor, hi vivien 239 persones censades, repartides de la següent manera en els diferents nuclis disseminats:

- Sant Miquel de Campmajor (111 habitants)
- Sant Martí de Campmajor (71 habitants)
- Falgons (49 habitants)
- Ventajol (7 habitants)
- Briolf (1 habitant)

Pel que fa al nombre d'habitatges del municipi, segons les dades d'IDESCAT, el 2011 hi havia 106 habitatges (79 habitatges principals, que representen un 74,5% del total, 5 de secundaris, que en representen un 4,7%, i 22 de buits, que representen un 20,8% del total).

En habitatge, el ritme de construcció / rehabilitació és mínim, i els preus per adquirir-ne s'han col·locat a la mitjana respecte als municipis de la comarca de Girona (es calcula que el preu mitjà per la compra d'un habitatge a Sant Miquel de Campmajor és de 1.763,00 €/m², i la mitjana de la comarca és de 1.740,00 €/m²).⁷⁴ Encara avui el tipus d'habitatge predominant és el principal, però les segones residències i els habitatges buits tenen un pes important al municipi.

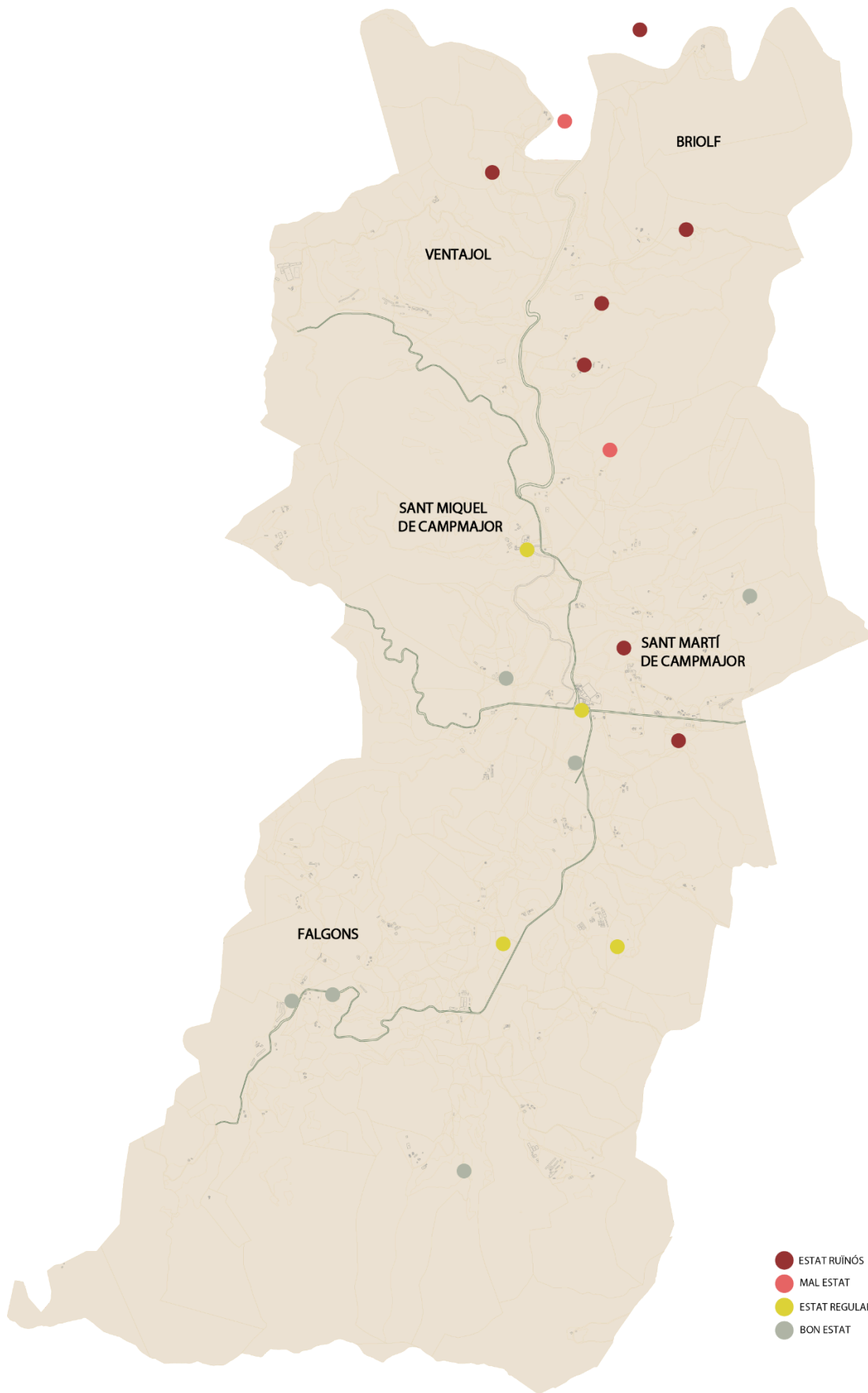
El 2021, per encàrrec de l'ajuntament, es va fer un estudi d'habitatges al municipi on es van comptabilitzar 106 habitatges. D'aquests, 59 habitatges eren primera residència i, per tant, estaven ocupats, 27 habitatges eren segona residència (22 dels quals eren destinats a habitatge de segona residència familiar i 5 a habitatge d'ús turístic) i 20 eren habitatges buits (3 estaven en venda, 2 estaven en obres i 15 d'ells en desús o abandonats).

⁷³Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT), 2023
<https://www.idescat.cat/>

⁷⁴ Dades extretes de XIFRA. Informació estadística local de la Diputació de Girona
<https://www.ddgi.cat/xifra/activecon/hme.asp?IdMenu=03051001>

En aquest mateix estudi, es determinaven algunes consideracions respecte a les edificacions analitzades el 2021:

- Gran part dels habitatges buits necessitaven una rehabilitació o reconstrucció; tan sols 4 habitatges es trobaven en bon estat per a ser habitats. En la resta trobàvem 4 habitatges en estat regular i que, per tant, necessitaven una rehabilitació, 2 més es trobaven en mal estat i, per tant, necessitaven, a més, una consolidació i, per últim, hi havia 7 habitatges en estat ruïnós que necessitaven una reconstrucció integral.
- Es va observar que la ubicació dels habitatges buits es trobava distribuïda de forma homogènia per tot el territori del terme municipal.
- Es van detectar 4 habitatges buits amb titularitat empresarial, cosa que representa el 20% del total d'habitatges buits. També es va detectar 1 habitatge del Bisbat.
- L'oferta de lloguer social i/o assequible era inexistent en el municipi.



Imatge 06. Plànol de la ubicació dels habitatges i el seu estat de conservació

Per altra banda, el Catàleg de Masies, Cases rurals, ruïnes i edificacions, en aprovació inicial el juny de 2022, a part dels habitatges utilitzats i en desús, detecta 33 masies en estat ruïnós al poble.

Per tant, es pot corroborar que la majoria de les edificacions buides del municipi de Sant Miquel de Campmajor es troben en mal estat o en estat ruïnós, i que necessiten rehabilitació per a poder ser habitables; i també podem seguir afirmant que l'oferta de lloguer social i/o assequible al municipi segueix sent inexistent.

Per últim, cal esmentar que, a causa de la configuració urbanística del municipi, quasi la totalitat d'aquestes edificacions buides es troben aïllades i en Sòl No Urbanitzable.

07. Possibilitats d'implementació de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús a Sant Miquel de Campmajor

En aquest bloc s'expliquen els diferents aspectes que cal tenir en compte per a desenvolupar un projecte d'habitatge cooperatiu a Sant Miquel de Campmajor. En el cas que ens ocupa, un municipi sense nucli urbà definit, les masies prenen un paper cabdal i, en conseqüència, l'àmbit de sòl no urbanitzable. Per tant, la regulació de les construccions existents es desenvolupa, en gran mesura, a partir del Catàleg de Masies i Cases rurals (pendent d'aprovació definitiva en la data de redacció d'aquest document). Tot i així, també caldrà tenir en consideració, com a marc general, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (també pendent d'aprovació definitiva), ja que la major part del sòl del municipi està classificat com a Sòl No Urbanitzable.

Normativa Catàleg de Masies i Cases rurals de Sant Miquel de Campmajor (pendent d'aprovació)	
Variables a considerar	Descripció
Tipologia edificatòria	<p>Edificacions històriques:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Masia - Casa rural - Ruïna <p>Edificacions no històriques:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Xalet implantat legalment
Ús	<ul style="list-style-type: none"> - Habitatge - Allotjaments amb espais comuns compartits
Divisió horitzontal	<p>Es pot admetre puntualment i justificadament amb l'objectiu de fomentar la rehabilitació de les masies, si:</p> <p>a) Es respecta l'estructura de l'edificació i que aquesta ho admeti sense ampliacions.</p> <p>b) La superfície del volum principal és superior a 300 m², i els habitatges resultants tenen 150 m² de mitjana amb un màxim de 4 habitatges.</p> <p>c) L'espai exterior mantindrà l'aspecte unitari i en cap cas s'autoritzarà la col·locació de tanques o elements que desfigurin el caràcter unitari del conjunt.</p>
Ampliacions o noves construccions auxiliars	<p>Es prioritza sempre la reutilització de construccions existents amb ús d'habitatge.</p> <p>Excepcionalment, s'admeten ampliacions o noves construccions auxiliars justificadament per necessitat dels usos admesos.</p> <p>En ruïnes incloses en el catàleg es permet la rehabilitació per tal de retornar a l'estat original de l'edificació sense admetre ampliacions.</p>

Normativa Catàleg de Masies i Cases rurals de Sant Miquel de Campmajor (pendent d'aprovació)	
Variabls a considerar	Descripció
Característiques dels habitatges, segons el Decret 141/2012 d'Habitabilitat de Catalunya ⁷⁵	<p><u>Habitatge: un sol habitatge</u></p> <p>Superfície mínima: 36 m² comptant una estança o sala d'estar menjador, un bany i un equip de cuina. Quan l'estança sigui un únic espai, haurà de permetre la compartimentació d'una habitació de 8 m².</p>
	<p><u>Allotjaments amb espais comuns compartits</u></p> <p><u>Allotjaments:</u></p> <p>Superfície mínima: 24 m² d'espai privatiu i 6 m² de part proporcional per allotjament d'espais compartits.</p> <p>Ara bé, la suma de la superfície dels espais d'ús privatiu i de la part proporcional dels espais d'ús compartit ha de ser, com a mínim, igual a la superfície mínima establerta per la normativa d'habitabilitat per als habitatges complets, és a dir, 36 m².</p> <p><u>Espais comuns compartits:</u></p> <p>Superfície mínima: 6 m² útils.</p> <p>Quan siguin semioberts o coberts s'ha d'aplicar el que disposi la normativa urbanística quant al còmput de superfícies útils.</p>
	<p><u>Habitatge: amb divisió horitzontal</u></p> <p>Possible quan la superfície del volum principal és superior a 300 m².</p> <p>Superfície mínima: els habitatges resultants tenen 150 m² de mitjana amb un màxim de 4 habitatges.</p>

Taula 05. Normativa extreta del Catàleg de Masies i Cases rurals de Sant Miquel de Campmajor (pendent d'aprovació)

07.1 Identificació tipològica d'edificació per l'encaix de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús

Després d'haver revisat les edificacions buides de Sant Miquel de Campmajor, s'ha detectat que dels 20⁷⁶ immobles en desús detectats en l'estudi d'habitatges buits, 12 podrien ser susceptibles d'acollir projectes de cooperativa d'habitatge en cessió d'ús; i pendents de l'aprovació final del Catàleg de Masies, Cases rurals i ruïnes de Sant Miquel de Campmajor per constatar les superfícies, s'han detectat 13 potencials ruïnes.

Els immobles detectats s'han classificat en tres tipologies d'edificacions en funció de la superfície del volum principal. Això ens ha servit per estudiar tipològicament l'encaix de tipus de projecte

⁷⁵ Decret 141/2012 d'Habitabilitat de Catalunya, 2023

<https://www.registresolicitants.cat/files/decret141%20HABITABILITAT%20201260882.pdf>

⁷⁶ Dels 20 immobles en desús, 3 estaven en venda, 2 estaven en obres i 2, tot i tenir molt poc ús, són segones residències i estan completament reformades.

cooperatiu, nombre d'unitats de convivència (UCs), superfícies útils d'espais privatis, i veure les possibilitats, en cas que ens trobem amb volums secundaris històrics, de les masies de Sant Miquel de Campmajor. S'ha detectat que la majoria de les masies tenen una superfície d'entre 200 i 300 m² i que, per tant, el model de "divisió horitzontal" no és aplicable en la majoria de casos, ja que només es permet en cas de masies de més de 300 m².

Tipologia de masia o ruïna (VP) ⁷⁷ en SNU	Tipus de projecte cooperatiu	Encaix d'unitats de convivència	Superfícies útils de les UCs	Amb volums secundaris històrics (VS)	Nombre d'immobles en desús
Tipus 1: menys de 300 m²	Projecte tipus comunal	1 Habitació / espais (no programa complet) → 1 Unitat de convivència.	Mínim de 5 m ² útils amb possibilitat d'inscriure un quadrat d'1,80×1,80 m, segons Decret d'Habitabilitat. ⁷⁸	Usos complementaris de l'habitatge principal.	6 masies en desús i 10 ruïnes (pendent d'aprovació del Catàleg de masies, cases rurals i ruïnes).
	Projecte tipus allotjaments + espais comuns	S'hauran de determinar els espais que no es podran dividir de la masia (seran espais comuns) i de la resta de la masia es valorarà, en cada cas, a quants apartaments es pot arribar. Generalment, com a màxim podrem fer 4 Apartaments → 4 Unitats de convivència (depenent de la distribució i dels metres quadrats).	Superfície mínima de la suma dels espais privatis i compartits ha de ser 36 m ² . Dimensió mínima de l'espai privatiu: 24 m ² . Per cada allotjament → Dimensió mínima de l'espai compartit: 6 m ² .	Usos complementaris de l'habitatge principal.	
	Projecte tipus diversos habitatges amb divisió horitzontal	No es permet perquè no arribem als 300 m ² mínims que ha de tenir el volum principal.			

⁷⁷ Volum Principal (VP).

⁷⁸ 1 persona per habitació ≥ 5 m²

2 persones per habitació ≥ 8 m²

3 persones per habitació ≥ 12 m²

2 persones en habitatges sense habitacions i únicament amb espai d'ús comú (E, M, E-M o E-M-C).

Tipologia de masia o ruïna (VP) ⁷⁹ en SNU	Tipus de projecte cooperatiu	Encaix d'unitats de convivència	Superfícies útils de les UCs	Amb volums secundaris històrics (VS)	Nombre d'immobles en desús
Tipus 2: més de 301 m2	Projecte tipus comunal	1 Habitació → 1 Unitat de convivència.	Mínim de 5 m ² útils amb possibilitat d'inscriure un quadrat d'1,80×1,80 m, segons Decret d'Habitabilitat.	Usos complementaris de l'habitatge principal.	6 masies en desús i 3 ruïnes (pendent d'aprovació del Catàleg de masies, cases rurals i ruïnes).
	Projecte tipus allotjament + espais comuns	S'hauran de determinar els espais que no es podran dividir de la masia (seran espais comuns) i de la resta de la masia es valorarà, en cada cas, a quants apartaments es pot arribar.	Superfície mínima de la suma dels espais privatis i compartits ha de ser 36 m ² . Dimensió mínima de l'espai privatiu: 24 m ² . Per cada allotjament → Dimensió mínima de l'espai compartit: 6 m ² .	Usos complementaris de l'habitatge principal.	
	Projecte tipus diversos habitatges amb divisió horitzontal	Màxim de 2 Habitatges → 2 Unitats de convivència.	Habitatges de 150 m ² de mitjana.	Usos complementaris de l'habitatge principal.	

Taula 06. Taula identificació tipològica de masies de Sant Miquel de Campmajor, i quins models podrien albergar

Per altra banda, des de la guia s'estableixen una sèrie de recomanacions per poder fer la reforma i/o rehabilitació d'aquests immobles seguint criteris d'eficiència i/o autosuficiència energètica.

→ Per veure recomanacions d'eficiència i/o autosuficiència energètica, veure **annex 3**

07.2 Identificació tipològica de projecte de convivència segons l'ús permès per l'encaix de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús a Sant Miquel de Campmajor

Com s'ha vist, l'encaix de cooperatives d'habitatge en masies i altres edificacions històriques vindrà determinat pels usos permesos en la normativa del Planejament d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) i/o Catàleg de Masies i Cases rurals i, en la seva absència, per les antigues Normes Subsidiàries (NNSS).

⁷⁹ Volum Principal (VP).

A Sant Miquel de Campmajor, segons POUM i Catàleg de Masies i Cases rurals aprovat inicialment però en fase d'aprovació definitiva en el moment de redactar la present guia, en sòl no urbanitzable (SNU) es permet l'ús habitatge, l'ús d'allotjaments amb espais comuns compartits i, en algunes finques particulars, la divisió horitzontal.

Habitatge únic (format "comunal")

Com hem vist a la taula anterior (Taula 06), en els immobles que tenen menys de 300 m², o bé s'hi aplicarà el format d'*allotjaments amb espais comuns compartits* (cal comprovar, a la fitxa del Catàleg de Masies, si aquest sub-ús està permès en aquell immoble), o bé s'hi haurà de desenvolupar la cooperativa d'habitatge en cessió d'ús a través d'un model de convivència tipus comunal (no es permet divisió en masies de menys de 300 m²).

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

Allotjaments amb espais comuns compartits (AECC)

En els immobles on es permet l'ús d'allotjaments amb espais compartits, l'encaix de cooperativa d'habitatge en cessió d'ús podrà ser a través d'espais privatis (estança, bany, sala d'estar-cuina privada) més una sèrie d'espais compartits.

Exemple: Cooperativa d'habitatge en cessió d'ús i de propietat col·lectiva en un mas d'uns 350 m² que també té una pallissa de 50 m². El grup està format per un grup de 4 UC (unitats) que decideixen comprar la propietat, rehabilitar-la i distribuir-la, respectant el patrimoni de la masia, en 3 apartaments i espais comuns dins la masia, i un quart apartament a la pallissa.

La propietat és col·lectiva i no hi ha divisió horitzontal. Cadascú té el seu apartament complet de 65 m², amb una petita cuina-sala d'estar-menjador, dues habitacions i bany, a més de gaudir dels espais compartits: una cuina totalment equipada, rebost, sala d'estar, espai de treball i rentador de forma comunitària.

Les instal·lacions comunitàries: han posat plaques solars per generar electricitat i una caldera de biomassa per escalfar-se a l'hivern utilitzant la llenya del bosc de la propietat que gestionen; ara bé, cadascú, al seu apartament, hi té un comptador. També cuiden un hortet entre tots.

Divisió horitzontal: permet diversos habitatges en el mateix immoble

En aquest cas, la implementació d'una cooperativa d'habitatges en cessió d'ús es podria realitzar mantenint la propietat sota la mateixa entitat jurídica i establint el mateix nombre de cèdules d'habitabilitat, cuines i comptadors com nombre d'habitatges es permeti. Aquest format, a Sant Miquel de Campmajor, només es pot aplicar en les masies que tenen més de 300 m² i en les quals

els habitatges resultants tinguin de mitjana 150 m². En aquests casos, com a màxim podrem fer 4 habitatges.

Exemple: Cooperativa d'habitatges en cessió d'ús de propietat col·lectiva en un mas de 800 m². El grup està format per 4 UC (unitats) que compren l'immoble i el redistribueixen, respectant el patrimoni de la masia, en 4 habitatges.

La propietat és col·lectiva i hi ha divisió horitzontal. Cada unitat té el seu habitatge complet de 150 m², amb sala d'estar-cuina-menjador, rebost, dos banys i tres habitacions. Els espais comunitaris són un traster per deixar bicis, un taller i la sala d'instal·lacions a part dels espais exteriors.

En aquest cas, si haguessin sigut 5 unitats de convivència, igualment només s'haurien pogut fer 4 habitatges, ja que així ho determina la normativa del Catàleg de Masies.

A nivell d'instal·lacions, han posat plaques solars i col·lectors solars per generar electricitat i aigua calenta sanitària. Cada pis té la seva caldera de biomassa per escalfar-se a l'hivern utilitzant la llenya del bosc de la mateixa propietat. A part tenen un hort compartit i un obrador on fan pa.

A mode de resum, en el cas de Sant Miquel de Campmajor, l'aplicabilitat dels diferents models de convivència és el següent:⁸⁰

Model de convivència	Un sol habitatge (comunal)	Allotjaments amb Espais Complementaris Compartits (AECC)	Divisió horitzontal
Casos en el que és aplicable	En tots els casos.	En tots els casos.	En tots els casos, sempre que la masia sigui de més de 300 m ² .

Taula 07. Taula resum de l'aplicabilitat de cada model. Elaboració pròpia

⁸⁰ El quadre és a mode d'aproximació, per determinar exactament el que es permet en cada masia caldrà analitzar cada cas concret.

08. Agents i accions a seguir per crear cooperatives d'habitatge a Sant Miquel de Campmajor

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

En el cas de Sant Miquel de Campmajor, els agents involucrats són l'administració municipal, persones i grups interessats en tirar endavant projectes, i els/les propietàries d'immobles en desús del poble.

A continuació, es llisten les accions més rellevants que poden dur a terme els diferents agents per tal d'afavorir la creació de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús a Sant Miquel de Campmajor.

08.1 L'administració pública municipal. Accions que pot desenvolupar.

Tal com es justifica en els apartats anteriors, la creació d'habitatge assequible, estable i permanent esdevé una actuació prioritària per fer arrelar població a les zones rurals i assegurar que el patrimoni arquitectònic i natural no quedi abandonat.

Les accions que pot emprendre l'Ajuntament de Sant Miquel per contribuir a impulsar projectes de cooperatives d'habitatge es poden dividir en sis àmbits: propiciar canvis en la normativa urbanística, activar la demanda del model, facilitar l'accés al sòl o a un edifici de titularitat pública, donar suport econòmic a la promoció, donar suport econòmic en la fase de convivència i facilitar la inter-cooperació.

En la següent taula, es llisten les accions que ja s'estan desenvolupant (✓) des de l'ajuntament de Sant Miquel de Campmajor per impulsar el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús al municipi, o bé aquelles que s'està valorant dur a terme (⊕).

08.1.1 Impulsar canvis en la normativa urbanística i/o ordenances municipals:	
• Incloure l'ús d'allotjaments amb espais comuns complementaris en SU i SNU	✓
• Aplicació de recàrrec de l'IBI als habitatges en desús	⊕
08.1.2 Activació de l'oferta:	
• Donar suport a la localització d'immobles	✓
08.1.3 Activació de la demanda:	
• Recollir l'interès de grups o persones	⊕

• Impulsar la divulgació del model	✓
• Impulsar la cultura de la cessió de patrimoni per part de propietaris privats	✓
• Tenir disponible un recull de professionals que poden acompanyar aquests tipus de projectes	☹
• Col·laborar amb altres entitats	☹
08.1.4 Suport econòmic a la promoció:	
• Bonificació en l'Impost sobre Construccions Instal·lacions i Obres (ICIO)	☹
• Bonificació en la quota de l'Impost sobre Béns Immobles (IBI)	☹
08.1.5 Suport tècnic a la promoció:	
• Accedir a subvencions per a fer estudis per analitzar la viabilitat d'implantació de les cooperatives d'habitatge al municipi	✓

Taula 08. Taula d'accions desenvolupades o en procés de desenvolupament per impulsar el model des de l'ajuntament

→ Per veure altres accions a desenvolupar des d'un ajuntament, veure **annex 3**.

Seguidament, es detallen les accions llistades a la taula anterior:

08.1.1 Impulsar canvis en la normativa urbanística:

- **Incloure l'ús d'allotjaments amb espais comuns complementaris en SU i SNU:** Per facilitar la creació de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, caldria que el POUM o els diversos instruments de planejament incloguessin determinacions normatives que permetin incloure l'ús d'allotjaments amb espais comuns complementaris (AECC) en SU i SNU.

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

Admetre l'ús d'allotjaments amb espais comuns complementaris permet flexibilitzar les restriccions de la normativa urbanística que es trobaria l'AECC si s'hagués d'encaixar com una divisió horitzontal o com un ús d'habitatge plurifamiliar, que seria l'ús en el qual es pot acabar assimilant si la normativa no concreta altres subtipus.

Per tot plegat, i després d'una anàlisi del planejament vigent al terme municipal de Sant Miquel de Campmajor, es considera que la forma més efectiva d'incloure l'ús d'AECC és aprofitar que es troba en curs la redacció del Catàleg de Masies i Cases rurals. La previsió de l'ús d'AECC a la normativa permetrà que es pugui implementar en les construccions en sòl no urbanitzable on es permeti l'ús d'habitatge: 75 masies, 33 ruïnes, 16 edificacions no històriques.

Proposta de redacció de l'article 17 i 20 del Catàleg de Masies i Cases rurals de St Miquel:

SECCIÓ 3 – USOS

Article 17. Usos admesos

1. *En general, s'admeten els usos que es llisten en l'art. 47.3 bis del TRLU:*
 - a) *Habitatge:*
 - a. *Unifamiliar*
 - b. *Habitatge familiar en règim de divisió horitzontal, d'acord amb l'art. 18.*
 - c. *Allotjaments amb espais comuns complementaris, d'acord amb l'art. 20.*
 - b) *Hoteler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament i d'acord amb l'art. 169.*
 - c) *Turisme rural.*
 - d) *Educatiu en el lleure.*
 - e) *De creació artística o de producció artesanal.*
 - f) *D'exercici de professions liberals.*
 - g) *De restauració.*
 - h) *D'equipaments.*
 - i) *De serveis comunitaris o corporatius.*
 - j) *Altres usos diferents sempre que en fomentin la preservació i la conservació o, si s'escau, en permetin corregir l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.*
 - k) *altres usos diferents sempre que en fomentin la preservació i la conservació o, si s'escau, en permetin corregir l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.*
 - l) *Activitats i equipaments d'interès públic que es llisten a l'art.47.4 del TRLUC.*
2. *En tots els casos, els usos a què fan referència en l'apartat anterior, han d'ésser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu.*

Article 20. Allotjaments amb espais comuns complementaris

1. *L'ús d'allotjaments amb espais comunitaris, segons el Decret Llei 50/2020, es defineix com: l'habitatge que, d'acord amb la normativa d'habitabilitat, té una superfície de l'espai privatiu inferior a la fixada per a la resta de tipologies d'habitatge i que disposa d'uns espais comuns complementaris ajustats als requisits mínims i de qualitat establerts a la normativa esmentada.*
2. *Els espais comuns complementaris es defineixen com: els espais d'ús compartit d'un edifici, altres que els elements comuns establerts com a obligatoris per la normativa que, d'acord amb el nivell de qualitat exigít per la normativa d'habitabilitat, complementen l'ús i gaudi dels espais privatis de tot o part dels habitatges o allotjaments que comprèn l'edifici.*
3. *S'admetrà aquest tipus d'habitatge comunitari en aquells casos que es justifiqui la utilització com a residència permanent, la vinculació a un projecte de recuperació de treballs vinculats amb el camp com explotacions agrícoles, ramaderes o forestals o la recuperació de les terres agrícoles vinculades al mas.*
4. *La normativa d'habitabilitat ha de determinar la superfície mínima que ha de tenir tant l'espai privatiu com els espais comuns complementaris de què han de disposar aquests allotjaments. La suma de l'espai privatiu i la part proporcional que li correspon dels espais comuns complementaris no pot ser inferior a la superfície mínima establerta a la normativa d'habitabilitat per als habitatges complets.*
5. *L'immoble serà propietat a un únic propietari o varis en règim de pro indivís o cessió d'ús sense que en cap cas sigui admissible cap mena de segregació ni procés de divisió horitzontal.*

*Actualment, el Catàleg de Masies i Cases rurals es troba en fase d'aprovació inicial; per tal d'obtenir la versió normativa, caldrà consultar el document que resulti de l'aprovació definitiva.

Proposta de redacció POUM

Incloure el subtipus d'habitatge d'AECC (allotjaments amb espais comuns complementaris) com un ús admès en les qualificacions urbanístiques en sòl urbà. En sòl no urbanitzable, la normativa ja admet explícitament els usos permesos en el Catàleg de Masies i Cases rurals.

Per tant, en sòl urbà caldria modificar els articles 109 i 113:

Article 109. Condicions d'ús

Els únics usos específics permesos i el grau de permissibilitat d'aquests són els establerts en la següent taula. La resta d'usos no assenyalats es consideren incompatibles en la zona de nucli rural.

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Habitatge unifamiliar	Compatible
Habitatge plurifamiliar	Dominant ⁽²⁾
Habitatge d'allotjaments amb espais comuns complementaris	Compatible
Activitats que compleixen les característiques de les activitats innòcues	Compatible ⁽¹⁾
Indústries de transformació artesana per elaboració de productes	Compatible ⁽¹⁾
Restaurant, cafè, bar	Compatible ⁽¹⁾
L'hoteler	Compatible ⁽¹⁾
Comercial	Compatible ⁽¹⁾⁽³⁾

⁽¹⁾ Usos admesos únicament en la planta baixa.

⁽²⁾ Superfície mínima d'habitatge: 120 m².

⁽³⁾ Només s'admeten petits establiments comercials (PEC) de superfícies de venda inferior a 800 m².

Article 113. Condicions d'ús

	R6b	R6c	R6d
Usos específics	- Habitatge, en les seves categories d'unifamiliar i d'allotjament amb espais comuns complementaris		
Usos admesos	- Residencial, hotelier - Comercial en PB ⁽³⁾ - Oficines - Elaboració productes naturals d'artesanía i/o d'alimentació. Sup. màx. 200 m ² - Recreatiu - Esportiu - Religios, cultural - Sanitari-assistencial		
Dotació mínima d'aparcament	1 plaça per habitatge		

- **Aplicació de recàrrec de l'IBI als habitatges en desús:** Aplicació de recàrrecs en l'IBI per habitatges en desús que, en virtut de l'establert a la Llei pel dret a l'Habitatge (Disposició Final Tercera) i a la Llei Reguladora d'Hisendes Locals (article 72), poden ser objecte d'imposició per part dels ajuntaments que els incloguin dins de les seves Ordenances fiscals municipals.

08.1.2 Activació de l'oferta

- **Donar suport en la localització d'immobles** o localitzacions que siguin aptes per a desenvolupar projectes d'habitatge cooperatiu. És a dir, recollir l'oferta per part de propietaris que estiguin disposats a efectuar una cessió o vendre el seu immoble.

08.1.3 Activació de la demanda

- **Recollir l'interès de grups o persones** que viuen actualment al poble o que volen anar a viure al poble i ser l'enllaç entre persones que tenen aquesta demanda. Es pot fer mitjançant l'ús de cartelleres, formularis d'inscripció, coordinant espais de trobada, etc.
- **Impulsar la divulgació del model** a través de xerrades, materials de difusió, tallers de suport a la creació de grups, jornades d'accés a l'habitatge alternatiu, etc.
- **Impulsar la cultura de la cessió de patrimoni** per part de propietaris privats per tal que aquests tinguin la possibilitat que els seus immobles es puguin rehabilitar i/o conservar en bon estat.
- **Tenir disponible un recull de professionals** que poden acompanyar aquests tipus de projectes i fer-ne difusió entre les persones interessades.
- **Col·laborar amb altres entitats** que tinguin base de dades de gent interessada en el model com poden ser els Ateneus Cooperatius o agrupacions.

08.1.4 Suport econòmic a la promoció

- **Bonificacions en l'Impost sobre Construccions Instal·lacions i Obres (ICIO):** la Llei Reguladora d'Hisendes Locals (article 103.2 a)⁸¹ permet establir una bonificació de fins al 95% de la quota per a aquelles obres que puguin reunir especial interès o utilitat municipal en base a circumstàncies socials, entre d'altres. Aquesta bonificació ha de ser aprovada pel Ple Municipal amb prèvia sol·licitud del contribuent (la cooperativa d'habitatges). Per poder habilitar aquesta opció, cal que les Ordenances fiscals municipals recullin aquesta bonificació

⁸¹ Gencat, Reial decret legislatiu 2/2004 per el text refós de la Llei Reguladora d'Hisendes Locals <https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=898578>

i que puguin establir que es consideraran d'especial interès municipal, ateses les seves circumstàncies socials, les obres i instal·lacions promogudes per cooperatives d'habitatges en règim de cessió d'ús. Cal assenyalar que les bonificacions a l'ICIO (tribut) no són extensibles a la taxa per llicència d'obres (preu públic).

Proposta de redacció

Es concedirà una bonificació del 95% de la quota de l'impost a favor de les construccions, instal·lacions o obres que siguin declarades d'especial interès o utilitat municipal per concórrer circumstàncies socials, culturals, històric artístiques. En aquest sentit s'entendrà interès social la construcció, rehabilitació o millora d'habitatges per lloguer o cessió d'ús.

- **Bonificació en la quota de l'Impost sobre Béns Immobles (IBI):** de forma anàloga, la Llei Reguladora d'Hisendes Locals (article 74.2 quatre)⁸² també dona la possibilitat que, en cas que les Ordenances fiscals municipals ho recullin, les activitats econòmiques d'especial interès o utilitat municipal, i en base a criteris, entre d'altres, socials, puguin gaudir d'una bonificació del 95% en la quota d'aquest impost. En aquest cas, també serà necessari que el Ple Municipal aprovi aquesta bonificació, amb prèvia sol·licitud per part del contribuent. Tanmateix, les Ordenances fiscals municipals poden establir de forma explícita que es consideren d'especial interès municipal, ateses les seves circumstàncies socials, les explotacions econòmiques realitzades per part de les cooperatives d'habitatges en règim de cessió d'ús.

08.1.5 Suport tècnic a la promoció

- **Accedir a subvencions per a fer estudis per analitzar la viabilitat d'implantació de les cooperatives d'habitatge al municipi:** la Diputació de Girona cada any ofereix subvencions per a la redacció de plans i estudis entorn l'habitatge (*Subvencions als ajuntaments per a estudis, plans, programes i projectes locals en l'àmbit de les polítiques d'habitatge*); i els ajuntaments poden accedir a aquests fons per a la realització d'estudis al seu municipi. Gaudint d'aquesta subvenció, es poden fer treballs com aquesta guia o també estudiar la viabilitat d'implantació d'una cooperativa en un terreny o immoble de propietat municipal, tenint en compte la viabilitat social i/o retorn social del poble del projecte i la seva viabilitat tècnica: anàlisi i diagnosi urbanística, arquitectònica, jurídica patrimonial (caldrà comprovar que el bé immoble, sòl o edificació consta inscrit en l'inventari municipal i també en el registre de la propietat a nom de l'ajuntament, si té càrregues, etc.) i la viabilitat econòmica (cost de construcció o rehabilitació, finançaments, ajuts i subvencions, etc.).

⁸² Gencat, Reial decret legislatiu 2/2004 pel text refós de la Llei Reguladora d'Hisendes Locals <https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=898578>

08.2 Els grups cooperatius. Accions que poden desenvolupar

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

08.2.1 Activar la oferta i la demanda
<ul style="list-style-type: none">• Connectar amb l'ajuntament.
<ul style="list-style-type: none">• Connectar i participar en associacions del territori.
<ul style="list-style-type: none">• Connectar en grups locals de col·laboració i/o intercanvi a les xarxes
08.2.2. Creació i participació en xarxes de suport:
<ul style="list-style-type: none">• Recollir l'interès de grups o persones.
<ul style="list-style-type: none">• Impulsar la divulgació del model i de la seva experiència.
<ul style="list-style-type: none">• Col·laborar amb altres projectes i/o entitats de l'entorn.
08.2.3 Suport econòmic a la promoció mitjançant recerca de subvencions o ajudes al lloguer:
<ul style="list-style-type: none">• Qualificar la promoció com Habitatge de Protecció Oficial.
<ul style="list-style-type: none">• Ser proactius en la recerca de subvencions que donen suport econòmic a la promoció.
<ul style="list-style-type: none">• Accedir a les ajudes al lloguer.

Taula 09. Taula d'accions que poden desenvolupar els grups per impulsar el model

08.2.1 Activar la oferta i la demanda

- **Connectar amb l'ajuntament**, per tal de fer saber a l'administració sobre el projecte cooperatiu. Els ajuntaments petits poden tenir la capacitat de connectar veïns/es del poble propietaris amb immobles que poden ser susceptibles de venda o dret a superfície i/o amb altres veïns/es que els pugui interessar un projecte cooperatiu.
- **Connectar amb associacions del territori** que us puguin ajudar a donar veu al projecte per tal de trobar immobles o persones interessades a sumar-se al projecte. Per altra banda, sovint les associacions culturals, recreatives o educatives dels pobles són una porta d'entrada al teixit social existents.
- **Connectar amb grups locals de col·laboració i/o intercanvi les xarxes especialitzades en habitatge cooperatiu** per expandir la veu sobre el projecte en grups de chat (tipus Whatsapp, Telegram, etc). Sigui per trobar gent que es pugui unir al projecte, immobles, o crear xarxa de suport i/o intercanvis.
- **Crear xarxes socials del projecte o lloc web** per donar a conèixer el projecte i poder teixir

aliances amb altres grups que estiguin més avançats en el procés per tal de compartir aprenentatges. Podeu conèixer altres grups a partir del Llargavista Observatori de l'Habitatge Cooperatiu⁸³, o bé consultant els grups i projectes de convivència que aglutinen entitats com Sostre Cívic⁸⁴, La Dinamo⁸⁵ o Perviure⁸⁶.

08.2.2 Creació i participació en xarxes de suport

- **Recollir l'interès de grups o persones**, establint un procés clar per les persones interessades en un projecte i un/a responsable de projecte encarregat/da d'aquesta tasca.
- **Impulsar la divulgació del model i de la seva experiència** amb la col·laboració d'ens públics i/o associacions locals que ens puguin donar suport en la comunicació d'esdeveniments i/o cedint espais on poder dur a terme xerrades de divulgació del model i el projecte. Els events en línia també poden ser molt efectius quan el públic que es vol arribar es troba distribuït en un territori extens.
- **Col·laborar amb altres projectes i/o entitats de l'entorn** per tal de crear aliances, sinergies que puguin beneficiar el teixit social, econòmic, cultural de la zona.

08.2.3 Suport econòmic en la promoció i convivència

- **Qualificar la promoció d'habitatge de protecció oficial (HPO)**: aquesta mesura ajuda els grups a accedir a algunes ajudes, subvencions i/o bonificacions econòmiques. Es poden qualificar la totalitat dels habitatges o bé només unes unitats, sempre que aquests habitatges compleixin les característiques i condicions particulars establertes a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. A més, s'ha de tenir en compte que les persones que viuran en els habitatges qualificats de Protecció Oficial hauran de complir, també, els requisits per a ser sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial.

L'organisme responsable d'aquest tràmit és el Departament de Territori i l'Agència Catalana de l'Habitatge.

- **Ser proactius en la recerca de subvencions que donen suport econòmic a la promoció:**

⁸³ Llargavista Observatori de l'Habitatge Cooperatiu, 2023
<https://llargavista.coop/>

⁸⁴ Sostre Cívic, 2023
<https://sostrecivic.coop/projectes/>

⁸⁵ La Dinamo Fundació, 2023
<https://ladinamofundacio.org/projectes/>

⁸⁶ Perviure, 2023
<https://perviure.org/project/>

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

- Plan Estatal de Vivienda,⁸⁷ si es tracta d'habitatges en sòl lliure qualificats de HPO per la promoció d'habitatge de nova construcció o provinents de gran rehabilitació, sempre que es qualifiquin d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer o cessió d'ús en règim general. Consta d'un import de 450 euros per metre quadrat de superfície útil d'habitatge, amb un màxim de 33.750 euros per habitatge i 1.000.000 d'euros per promoció. Cal veure la convocatòria de cada any per determinar requisits i imports exactes.
 - HABITATCOOP.⁸⁸ Ajuda que, amb periodicitat anual, convoca el Departament de Treball en favor de les Cooperatives d'Habitatges en cessió d'ús i que ofereix la possibilitat de gaudir d'un import equivalent a 5.000 euros per Unitat de Convivència beneficiària (amb un topall màxim de 125.000 euros per projecte) per a la creació d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Altra vegada, cal veure les bases de la convocatòria per determinar condicions i imports exactes.
- **Accedir a les ajudes al lloguer:** els socis/sòcies de les cooperatives d'habitatge tenen dret a demanar les ajudes pel pagament del lloguer que atorga la Generalitat de Catalunya (o altres organismes com els Consells Comarcals), sempre que es compleixin els requisits que es demanen a les bases de cada convocatòria. Caldrà estudiar, en cada cas, si es compleixen o no els requisits per a poder accedir-hi.

Per a més informació detallada sobre ajuts, els grups es poden dirigir a:

- Agència de l'Habitatge de Catalunya (Girona)
Plaça de Pompeu Fabra, 1 – Girona
- Oficina local d'habitatge del Pla de l'Estany (Banyoles)
Passeig de la Indústria, 19 - Banyoles

08.3 Els propietari/es. Accions que poden desenvolupar

Més enllà dels actors fins ara descrits, l'agent clau en tot aquest circuit són els propietaris d'immobles. En la taula següent es llisten les accions que es considera que poden desenvolupar els

⁸⁷ Gobierno de España, Plan Estatal de acceso a la vivienda 2022-2025
<https://www.mitma.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/programas-de-ayudas-a-la-vivienda>

⁸⁸ Gencat, Ajuts a la promoció d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús (HABITATCOOP), 2023
<https://canalempresa.gencat.cat/ca/integraciodepartamentaltramit/tramit/PerTemes/Ajuts-destinats-a-la-promocio-de-les-cooperatives-dhabitatges-en-cessio-dus-HABITATCOOP>

propietaris d'immobles per tal de mobilitzar els seus habitatges a través de les cooperatives d'habitatges en cessió d'ús.

08.3.1 Activació de la demanda:
<ul style="list-style-type: none"> • Informar l'ajuntament que es té la intenció de mobilitzar l'immoble que es té en propietat.
<ul style="list-style-type: none"> • Contactar amb professionals del sector immobiliari per mobilitzar la propietat.
<ul style="list-style-type: none"> • Publicitar-ho en Xarxes Socials (XXSS) especialitzades en habitatge cooperatiu.
<ul style="list-style-type: none"> • Informar veïns i veïnes de la intenció de mobilitzar l'immoble.
<ul style="list-style-type: none"> • Consultar el planejament urbanístic que afecta l'immoble.
<ul style="list-style-type: none"> • No descartar opcions encara que l'immoble sigui una ruïna.
08.3.2 Transmissió de la propietat
<ul style="list-style-type: none"> • Donació de l'immoble.
<ul style="list-style-type: none"> • Cessió de l'immoble.
<ul style="list-style-type: none"> • Venda de l'immoble.
08.3.3 Potencials penalitzacions econòmiques
<ul style="list-style-type: none"> • Tributació de les masies en desús.

Taula 10. Taula d'accions que poden desenvolupar els propietaris per impulsar el model

08.3.1 Activar la demanda

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

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

08.3.2 Transmissió de la propietat

- **Donació d'un immoble:** La donació d'un habitatge es dona quan una persona decideix transferir una propietat immobiliària a una altra persona física o jurídica sense cap intercanvi monetari (ja sigui a un particular, una administració, una fundació, etc.).

Un dels beneficis que comporten les donacions poden ser les rebaixes fiscals per la transmissió en funció de la naturalesa de l'entitat beneficiària. La transmissió de la titularitat sense contraprestació associada (i, per tant, una donació) en favor d'una entitat sense ànim de lucre beneficiària del règim fiscal establert a la Llei 49/2002 (com, per exemple, una Fundació), comporta, per una banda, la no tributació com a Guany Patrimonial a l'IRPF de la persona donant i, per altra banda, l'obtenció d'una deducció en l'IRPF d'aquesta persona (o en l'impost sobre Societats, si es tracta d'una persona jurídica) equivalent, com a mínim, al 35% del valor d'aquesta donació. Cal assenyalar, tanmateix, que la donació podrà ser de la totalitat de la propietat o, en cas alternatiu, de l'usdefruit durant un període de temps limitat (i que es consideri prou per a poder desenvolupar el projecte d'habitatge cooperatiu), de tal manera que el grup familiar de la persona donant podria recuperar la titularitat sobre l'immoble donat a la finalització d'aquest termini, i en unes condicions de manteniment millorades respecte de les inicials.

- **Cessió d'un immoble:** La cessió d'ús d'un immoble és una situació en la qual una persona o entitat (denominada "cedent") permet que una altra persona, entitat o administració pública (denominada "cessionari") faci servir l'immoble, però sense transferir la propietat. La part cessionària pot fer un contracte amb un tercer perquè la propietat esdevingui el domicili d'aquest.

Aquest model té alguns avantatges com, per exemple, la temporalitat, ja que el/la propietari/a inicial recuperarà l'immoble un cop passat el període de cessió. A més, el/la propietari/a pot rebre una contraprestació per la cessió.

Per tant, un propietari pot cedir un immoble a un grup d'habitatge cooperatiu per un període determinat (que pot anar fins als 99 anys⁸⁹) a canvi que aquest grup arregli l'immoble i visqui

⁸⁹ El Codi Civil de Catalunya, en vigor des del 2002, regula les cessions d'ús d'immobles des de l'article 579 al 586. Segons aquest codi, la durada màxima d'una cessió d'ús és de 99 anys. Aquesta disposició està establerta a l'article 579 del Codi Civil de Catalunya.

en ell durant el temps que duri la cessió. Un cop acabat el termini pactat, l'immoble retorna al/la propietari/a inicial.

- **Venda d'un immoble:** A través de la venda podem mobilitzar un habitatge que tenim en desús. Si el venem a l'administració o a una entitat jurídica com una cooperativa d'habitatge perquè aquesta hi desenvolupi un projecte de vida, estem contribuint a millorar l'estat d'aquell immoble, de l'entorn i de les persones que hi viuen.

08.3.3 Potencials penalitzacions econòmiques

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

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

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

09. Passos a seguir per tirar endavant un projecte d'habitatge cooperatiu

Iniciar un projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús pot ser un procés molt gratificant i empoderador per a les persones que el realitzen. Ara bé, cal tenir en compte que alhora és una tasca complexa i que es pot allargar en el temps. En aquest apartat s'expliquen quins passos cal seguir i què representa cadascun d'ells. El full de ruta està numerat per ordre de les accions, ara bé, això no significa que el procés sigui sempre lineal i amb aquest ordre precís, sobretot en els primers passos, on poden haver-hi moltes anades i vingudes i, sovint, recular a la casella de sortida un cop ja s'havia avançat algun pas.

A banda d'això, cal considerar que cada situació és única i que aquests passos generals s'hauran d'adaptar a les circumstàncies específiques. Per això, sovint és important buscar assessorament professional per garantir que tot estigui en ordre i que la cooperativa sigui un èxit.



Esquema 02. Passos per la creació d'un projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús

1. Fase de creació

1) Creació d'un grup motor.

Generalment els projectes s'inicien amb la visió d'un grup reduït de persones, normalment entre 2-6, que tenen la iniciativa, redacten les directrius que volen que tingui el projecte i surten a buscar una propietat i gent que s'afegeixi al projecte.

Aquests primers grups solen formar-se per dues vies diferents:

- **Per grups d'afinitat:** grups d'amics/gues, familiars o grups que ja es coneixen prèviament per altres iniciatives socials (associacions veïnals, grups de consum, associacions de cultura popular, etc.).
- **Sumant-nos a un grup cooperatiu ja existent.** Un cop ens interessa el model, podem estar al cas d'altres grups amb el projecte més avançat que tenen vacants en la formació del grup i/o que necessiten ampliar el nombre de persones que formen part de la cooperativa.

Les persones que formen part d'un projecte d'habitatge cooperatiu poden ser molt diverses, i hi pot haver gent amb diferents perfils. En altres ocasions, els grups són més homogenis.

2) Definició del projecte col·lectiu de convivència.

En aquest segon pas, convé començar a definir les característiques bàsiques del projecte: quants membres ens imaginem que tindrà el grup, quins valors defineixen el projecte, a quina zona geogràfica s'ubicarà, etc. D'aquesta manera, serà més fàcil poder explicar el nostre projecte i sumar persones en cas de necessitar-ho.

3) Creació d'una associació.

Quan el grup motor comença a tenir despeses, és recomanable establir una associació per poder tenir representació jurídica com a grup abans de fer el pas de creació de la cooperativa, sobretot si es tracta de grups grans.

2. Fase d'impuls

4) Elecció de l'equip de professionals que ens acompanyarà en el procés.

Hem de tenir en compte que és un procés complex i que necessitarem assessorament extern de professionals com arquitectes, advocats/des, economistes i cures.

Això no vol dir que obligatòriament s'hagin d'externalitzar tots els serveis; si dins del grup motor hi ha alguna persona que vol i pot fer-se càrrec d'alguns dels aspectes que requereixen un professional, és totalment factible.

5) **Definir el lloc i quines característiques ha de tenir.**

En aquesta fase caldrà definir amb més exactitud l'emplaçament que volem (rural, urbà, a la muntanya, a la plana, a la costa...). També haurem de decidir si el que volem és construir de nou o rehabilitar un habitatge.

A més, com que ja tindrem el projecte col·lectiu de convivència definit, hi haurà decisions que ja tindrem preses que caldrà tenir en compte com, per exemple, si la nostra cooperativa d'habitatge anirà lligada o no a una explotació agrícola o ramadera, o a algun altre tipus d'activitat econòmica. Si és el cas, lògicament haurem de cercar emplaçaments on puguem desenvolupar aquestes activitats.

6) **Empoderament i primers esbossos del Reglament de Règim Intern (RRI).**

En aquest punt, paral·lelament als estatuts de la cooperativa, podem redactar el primer esbós del RRI. Aquest és un document d'ús, tipus manual, on es determinen les normatives del dia a dia de la cooperativa: com es realitza la neteja dels espais comuns, com s'estableixen els torns de les rentadores (en cas de ser comunitàries), quin dia s'ingressen les aportacions mensuals, etc. Aquest és un document que permet la flexibilitat de prendre acords, redactar-los per tal que no hi hagi embolics, testejar el funcionament i canviar-lo les vegades que faci falta fins que el grup trobi la metodologia ideal pel dia a dia.

7) **Primer estudi econòmic del grup**

Cal que fem una primera aproximació de la capacitat econòmica que tenim com a grup. Serà important detectar si som un grup homogeni o no en aquest sentit, i ens donarà pistes de quin tipus de promoció podem tirar endavant. Si no és un grup econòmicament homogeni, pot ser moment de valorar la possibilitat de distribuir unitats privades més petites que tinguin menys repercussió econòmica mensual, o fins i tot la possibilitat i/o voluntat de realitzar préstecs entre unitats de convivència per tal que el grup pugui tirar endavant.

Aquest és un moment delicat perquè pot ser que unitats de convivència abandonin el projecte comú per realitats econòmiques diverses. Si és així, és bo poder obrir el grup per buscar nous integrants.

8) **Redacció dels estatuts**

Durant aquest temps, haurem tingut debats entorn l'organització i el model de convivència que estem buscant cadascuna de les persones que formem el grup, i anirem trobant els punts en comú i, així, definint el projecte.

Arribats a aquest punt, és convenient redactar els estatuts per determinar quines seran “les regles del joc”, imprescindible per a la constitució de la cooperativa i que caldrà firmar davant de notari. Aquí s’hi inclou la resposta a qüestions com: es podrà transmetre l’ús de l’immoble als fills? Què passa si una persona abandona el grup? Quines faltes es consideren lleus? I quines greus?, etc. i totes les qüestions determinades per la Llei de cooperatives de Catalunya (Llei 12/2015) i estatal (Llei 27/1999).

3. Fase de consolidació

9) Localització i identificació de l’immoble o solar on es vol fer el projecte

Mentre el grup s’està consolidant, és important anar fent recerca de possibles ubicacions o edificis existents que pensem que poden encaixar-nos, ja que molt sovint les característiques del solar o l’edifici escollit també determinaran les característiques del grup (sobretot pel que fa al nombre de persones o unitats de convivència que podrà tenir el projecte).

Per fer aquesta identificació de llocs, es pot parlar amb les administracions locals per saber si tenen algun estudi o registre dels habitatges buits del municipi, també es pot fer a través del “treball de camp” anant a detectar possibles immobles in situ, es pot anar a immobiliàries a consultar o, també, utilitzar el “boca-orella” i fer córrer la veu.

En SNU cal tenir en compte que l’ús d’habitatge està molt restringit i només és admès en edificacions de caràcter històric (masies, cases rurals...), en casos d’habitatge familiar o d’allotjament de temporers vinculats a una activitat econòmica rústica (agrícola, ramadera...), activitats de càmping, etc.

En el cas del municipi de Sant Miquel de Campmajor, cal tenir en compte que gran part dels habitatges existents es troben en sòl no urbanitzable; per tant, el Catàleg de Masies és l’instrument de planejament de principal referència.

10) Anàlisi de la viabilitat econòmica, financera, arquitectònica i legal del projecte

Aquest estudi professional, redactat en col·laboració per arquitectes, economistes i advocats/des implicats/des, és una inversió imprescindible per valorar la viabilitat del projecte abans de realitzar qualsevol mena d’inversió, compra o hipoteca. Aquest estudi és convenient que inclogui ja un primer encaix del projecte arquitectònic, els costos de la promoció, l’estudi econòmic i de finançament, i l’estudi legal que demostrï que tot el procés es pot desenvolupar amb garanties.

L’encaix arquitectònic ens mostrarà què és el que podem i no podem fer en aquell edifici, tenint en compte la normativa urbanística i d’habitabilitat d’aplicació, i haurà de tenir un primer pressupost del cost aproximat que poden suposar les obres.

En l'estudi econòmic es tindran en compte totes les despeses que es deriven de la promoció: les obres, les llicències, altres professionals que es poden necessitar, etc. i es completarà amb l'estudi de finançament per explorar les possibilitats i condicions del finançament que podem obtenir i com això repercutirà en la viabilitat econòmica del projecte. Amb aquests números, podem acabar identificant quina és la quota inicial i la quota mensual que les usuàries del projecte necessiten aportar per tal que el projecte pugui ser una realitat i contrastar-les amb les possibilitats econòmiques de les persones implicades.

En el cas que es dubti entre tres o quatre ubicacions possibles, es recomana desenvolupar, prèviament a un estudi de viabilitat complet, una primera aproximació a nivell arquitectònic per veure si realment els llocs que s'estan valorant encaixen amb les necessitats de la cooperativa.

11) Primera recerca de finançament

Primeres exploracions de l'entorn per concretar qui ens facilitarà el finançament. En aquesta fase ja necessitem cert grau de definició del projecte. Necessitem tenir clares les condicions de finançament de la promoció, que quedaran establertes en el pla econòmic i financer, i que haurà de ser elaborat per professionals i validat pels socis/es.

Un primer impediment que ens podem trobar és que, generalment, aquests projectes tenen dificultats per accedir a finançament de la banca tradicional i, en la majoria dels casos, han d'accedir a finançament de la banca ètica (Fiare, Coop57, Triodos) o de l'Institut Català de Finances (ICF).

Molts projectes cooperatius tenen una combinació de diferents fonts de finançament a través de diverses entitats de la banca ètica.

El segon impediment és que, en molts casos, les entitats bancàries no volen finançar projectes en sòl rústic perquè consideren que el sòl rústic té menys valor econòmic que el sòl urbà (i, per tant, representa més risc per a les entitats de finançament).

- **Hipoteques i condicions financeres en sòl rural**, les hipoteques són el finançament obtingut a través de recursos aliens per excel·lència en aquest tipus de projectes. Les condicions actuals (octubre 2023) esperables en aquest tipus i amb la banca ètica i/o pública de préstecs són les següents:
 - **Termini d'amortització:** Entre 20 i 40 anys depenent de les característiques personals del grup impulsor. El termini d'amortització habitual és el de 30 anys i, dins d'aquest termini, s'ofereix la possibilitat de dos anys de carència (en el qual només es liquiden interessos per la part del crèdit disposat) que poden coincidir amb el termini d'execució de les obres de rehabilitació o construcció.

- Tipus d'interès. Per a aquest tipus de projectes, és interessant cercar una via de finançament que ofereixi tipus d'interès fixes perquè aquesta ofereix una certesa en la quantia de les quotes a satisfer en el futur per part de les Unitats de Convivència participants. Actualment, i donada la conjuntura dels tipus d'interès, no és raonable partir d'una hipòtesi de tipus d'interès inferior al 4% anual.
- Import nominal del préstec. Dependrà de les necessitats financeres del projecte i del tipus de garantia. En aquest cas, en tractar-se de finques rústiques, cal tenir present que, molt probablement, el valor màxim pel qual es podrà obtenir el préstec hipotecari, en el millor dels casos, serà del 70% del valor de taxació (a diferència dels projectes de finançament sobre finques urbanes, on aquest percentatge se situa en un mínim del 80%).
- Nivell d'ingressos de les Unitats de Convivència i accés a finançament hipotecari. La combinació de les condicions financeres anteriors, i per tal que el projecte tingui possibilitats de ser finançat, ha de resultar en una quota mensual de préstec que, en el seu conjunt, no superi el 35% dels ingressos de les Unitats de Convivència. Encara que el préstec el sol·licita i el retorna, posteriorment, la cooperativa d'habitatges, els ingressos mínims a acreditar han de ser els de les Unitats de Convivència en la mesura que seran aquestes les que, a la pràctica, assumiran el pagament de les quotes a repercutir per part de la cooperativa. Depenent de les condicions de finançament, ens podem trobar que el préstec és mancomunat i els avals solidaris, és a dir, el banc valora el préstec de forma col·lectiva i, per tant, responsabilitza tots els socis i sòcies del retorn del préstec.

12) Constitució de la cooperativa

Es crea una cooperativa formada per un grup de persones amb l'objectiu comú de tenir accés a l'habitatge a preus de cost i a través d'una gestió democràtica.

En el moment de constituir la cooperativa, es fa l'aportació inicial en la seva totalitat o, com a mínim, haurà de ser de 3.000 € en total. De fet, no cal que la constitueixin tots els futurs socis usuaris, sinó que només cal que, estrictament, apareguin 2 socis fundadors que, per tant, haurien d'aportar 1.500 euros cadascú com a capital obligatori. El diferencial entre el total a aportar per cada UC i els 1.500 € pot ser considerat capital voluntari. Posteriorment, també es poden incorporar nous socis. En cas d'haver constituït la cooperativa amb només 2 socis, estarem obligats, per llei, a incorporar un tercer soci abans de 5 anys des de la constitució.

Amb els estatuts redactats, els passos per a la creació d'una cooperativa són:

- Certificació de denominació social, sol·licitud al registre de cooperatives de Catalunya.

- Assemblea constituent
- Compte corrent: obertura d'un compte en una entitat financera a nom de la cooperativa.
- Notaria: Elevació a públic dels acords establerts a l'acta de constitució.
- Model 036: NIF PROVISIONAL A l'Agència Tributària Espanyola. El NIF provisional (que serà el mateix que el definitiu) serveix a la Cooperativa per poder operar amb l'únic condicionant que qualsevol responsabilitat derivada d'aquestes operacions (mentre no existeixi el NIF definitiu) serà personal dels socis fundadors.
- Model 600: Autoliquidació de l'Impost de Transmissions Patrimonials i d'Actes jurídics documentals. Estaran exemptes de la modalitat d'Operacions Societàries corresponent a aquest impost i, per tant, no caldrà pagar res tot i existir l'obligació de presentar aquesta autoliquidació.
- Sol·licitud d'inscripció al registre de cooperatives.
- Model 036: Alta de les Activitats Econòmiques i de les obligacions fiscals a la Hisenda espanyola.
- Alta a la seguretat social (si algun dels membres de la cooperativa consta com a treballador de la cooperativa, no és un cas usual).
- Model 036: NIF definitiu a l'Agència Tributària Espanyola. En aquest moment, la cooperativa es constitueix en Subjecte Passiu de l'Impost sobre Societats i, per tant, també cal donar-la d'alta de l'obligació de presentar l'Impost sobre Societats anualment.
- Certificat digitalL: Sol·licitud a la FNMT.
- Model 036: Impost sobre activitats econòmiques i obligacions fiscals davant l'AEAT, un cop comença la promoció immobiliària.

13) Quota inicial:

La cooperativa es finança a través d'una quota inicial, retornable si es marxa del projecte, i una sèrie de quotes mensual que venen determinades pel projecte de viabilitat econòmica.

El pagament s'efectua entre que la cooperativa es fa efectiva i el moment de l'adquisició del sòl. Aquest període de temps pot variar segons el projecte, i hi ha cooperatives que a vegades permeten realitzar l'aportació inicial en dos o tres pagaments.

14) Adquisició del sòl o l'edifici. Compra de l'habitatge o Dret de superfície:

- a) De compra: La cooperativa pot comprar un solar o un immoble existent i aquest ser propietat de la cooperativa de manera indefinida.
- b) Dret de superfície: Algunes cooperatives, en lloc de comprar l'immoble, realitzen un contracte de dret de superfície amb propietaris (o administracions) d'immobles o solars. El contracte de superfície dona el dret a la cooperativa per reformar o

construir, i mantenir l'immoble durant un període de fins a 99 anys a canvi d'un possible cànon anual. Finalitzat el contracte, es pot renegociar.

S'acordaran els criteris de la cessió i el cànon econòmic de contraprestació. En el cas que el solar o l'edifici sigui públic i de protecció oficial, les persones que viuran en els immobles han de complir els criteris que es demanen per ser sol·licitant d'HPO.

15) Avantprojecte

A nivell arquitectònic, ja s'hauran valorat certs aspectes en els estudis previs que s'hauran fet juntament amb la participació dels membres de la cooperativa. Tot i així, un projecte d'arquitectura requereix molta més definició per poder executar una obra amb garanties.

16) Pressupost aproximat

En aquesta fase podem començar a tenir uns números aproximats del cost de la promoció. Tindrem els que hem valorat en el primer estudi de viabilitat però, a mesura que s'avança amb el projecte arquitectònic, és recomanable anar actualitzant el preu de les obres per poder tenir un control de les despeses que representarà.

17) Projecte Bàsic i Executiu

En aquesta fase cal elaborar les diferents fases del projecte fins arribar a tenir el projecte executiu complet, el pressupost definit i, així, poder tancar les negociacions amb l'entitat financera corresponent. Aquestes tasques, incloent-hi la revisió del pla econòmic i financer de la cooperativa, convé fer-les de manera paral·lela, ja que estan íntimament lligades i, si un aspecte es modifica, influeix directament en la resta.

El projecte bàsic i executiu l'han de redactar professionals, siguin arquitectes externs o socis de la cooperativa que tenen la titulació per a fer-ho; però sempre comptant amb la participació de la totalitat de membres de la cooperativa, per decidir de manera conjunta quines són les decisions adequades i validar el resultat obtingut. Amb això ja es pot comptar amb un pressupost detallat, establir un calendari, obtenir les llicències d'obres i començar la construcció o rehabilitació.

18) Pressupost consolidat

El pressupost consolidat ens indicarà exactament quin és el finançament que necessitem i també ens mostrarà si és necessari, o no, refer el projecte per tal d'abaratir costos. Un cop tinguem aquest pressupost tancat, ja podem iniciar el procés d'obtenció del finançament.

La contractació de l'empresa constructora generalment es fa un cop la llicència d'obres està demanada a l'ajuntament (normalment els mateixos arquitectes realitzen aquest tràmit). Comptant que, a vegades, la resposta de l'administració no s'obté fins uns quants mesos després, se sol aprofitar aquestes setmanes d'espera per cercar i contractar l'empresa constructora que executarà les obres.

19) Recerca i aprovació del préstec

Cal tenir el préstec aprovat abans de començar les obres. Convé signar-lo quan ja tinguem clara la data d'inici de les obres. És a dir, si hi ha la previsió, per exemple, que les obres comencin el 30/06/2024, l'aprovació cal tenir-la com més aviat millor, però la signatura del préstec cal ajustar-la a la data més propera al 30/06/2024 (d'aquesta forma, no comença a computar el període de carència del préstec). Els bancs, un cop aproven el préstec, acostumen a posar una vigència temporal de les condicions.

En el cas que necessitéssim finançar les despeses prèvies a la reforma o construcció de l'immoble, aquestes es poden finançar amb el préstec i, per tant, llavors sí que s'hauria de signar abans de pagar als professionals. En aquest cas, ens hem d'assegurar que l'entrega de claus es produirà abans que finalitzi el període de carència, perquè les claus han d'estar entregades per a poder cobrar quotes que siguin equivalents a les obligacions del préstec. També hem de tenir en compte que, normalment, entre la finalització de l'obra i l'entrega de claus, acostumen a passar uns tres mesos.

No s'acostuma a demanar el préstec per pagar als professionals, però, òbviament, tot depèn de la naturalesa del projecte i, en aquest cas, de la facilitat que puguin tenir les UC en avançar la seva aportació al capital. Una altra via podrien ser els "títols participatius" o préstecs temporals, que serien retornats en el moment de signar el préstec.

Tot i això, el més habitual és que les despeses prèvies, en la mesura que això sigui possible, es vagin finançant amb l'aportació inicial dels usuaris (capital social de la cooperativa) o, si és el cas, amb el cobrament d'alguna subvenció.

20) Obra. Reforma o construcció de l'habitatge

Per poder començar les obres cal que tinguem la llicència d'obres concedida. Un cop tinguem tota la documentació necessària en ordre, podrem començar les obres. Per poder fer un control exhaustiu dels possibles canvis i desviacions de pressupost que hi puguin haver, i per poder coordinar les obres al detall, és convenient derivar aquestes feines a personal qualificat per a fer-les. Per altra banda, cal assegurar que el període de carència del préstec bancari i el període d'obres casen, per tal que en cap moment els membres de la cooperativa es trobin que hagin de fer front a la quota mensual de la cooperativa i les despeses de lloguer o similars de la residència prèvia a traslladar-se a l'immoble de la cooperativa.

21) Signatura del dret d'ús

Assignació dels habitatges: la cooperativa defineix els criteris per a l'assignació dels espais residencials als seus membres. Aquests criteris poden incloure factors com els ingressos familiars, les necessitats residencials i el temps d'associació a la cooperativa, entre d'altres.

22) Entrar a viure

Un cop acabades les obres, ja podrem entrar a viure a la casa!

23) Inici del pagament de quotes mensuals i inici del retorn del préstec

Una vegada vivim a la casa, és el moment de començar a pagar les quotes mensuals. Cada unitat de convivència de la cooperativa paga una quota mensual per fer ús de l'habitatge i dels espais comuns. Aquesta quota és determinada per la mateixa cooperativa i sol incloure les despeses d'hipoteca, manteniment, serveis bàsics i altres despeses relacionades amb l'habitatge, i acostuma a anar lligada a la superfície de la qual es pot fer ús.

24) Gestionar la convivència

a) Gestió d'altres i baixes

Els membres tenen dret d'ús de l'habitatge mentre siguin socis de la cooperativa. En cas de voler deixar la cooperativa, el dret d'ús de l'habitatge es transmet a un nou membre que compleixi amb els criteris establerts per la cooperativa. Això permet mantenir l'habitatge com una opció a preus assequibles per a altres famílies o individus. Aquest dret d'ús fins i tot es pot acordar que sigui traspasable a familiars directes, de forma que els fills/filles dels socis puguin mantenir el dret d'usar els habitatges.

Per altra banda, cal considerar que, amb cada entrada d'una unitat de convivència al grup, les dinàmiques socials també canvien. Per tant, cal establir protocols d'entrada i sortida i períodes de prova per a les noves unitats, així com actualitzar processos o normes de convivència si s'escau.

b) Manteniment i millores

La cooperativa gestiona el manteniment dels espais i les millores que es vulguin realitzar a l'immoble. Per una banda, és important que, a través de les aportacions mensuals, es pugui anar fent calaix per poder afrontar qualsevol despesa inesperada; per l'altra, cal comptar amb el deteriorament natural dels edificis i reflectir les potencials despeses en manteniment en l'estudi de viabilitat econòmica del projecte cooperatiu. D'aquesta manera podem tenir una previsió de costos que quedi inclosa dins les quotes inicials i mensuals.

c) Gestió dels conflictes i la convivència

És important que el grup es pugui formar en gestió i resolució de conflictes perquè és una realitat que aquests, siguin menors o majors, poden aparèixer. Per aquest motiu és important tenir unes bases sòlides de projecte, crear espais segurs d'escolta, assegurar que totes les persones tinguin veu, actualitzar en el reglament de règim intern els canvis necessaris perquè la convivència sigui més fluida, etc.

Si els conflictes s'agreugen, es recomana que aquests es gestionin amb l'ajuda d'una persona de la comunitat que actuï com a mediadora, o bé, si el conflicte necessita una visió externa, contractar la facilitació d'una persona professional.

d) Gestió dels espais

Cal determinar quina serà la cura, gestió dels espais tant privats com compartits, i qui assumirà les responsabilitats en el reglament de règim intern. També cal considerar que és normal que, en fase de promoció, s'hagin plantejat ideals, expectatives, normes o funcionaments que un cop en convivència no funcionen i, per tant, és bo poder anar revisant.

e) Gestió administrativa de la cooperativa

La cooperativa és una entitat legal i, com a tal, encara que puguin ser entitats sense ànim de lucre, necessita tenir els comptes actualitzats, presentar la documentació necessària als òrgans de govern, etc. Per tant, cal comptar amb aquestes hores de treball i decidir, també, la repartició de tasques i responsabilitats.

10. Casos d'èxit en el món rural català

La primera cooperativa en cessió d'ús que va aparèixer a Catalunya va ser Cal Cases,⁹⁰ una comunitat a Santa Maria d'Oló (Barcelona) fundada el 2007 en plena bombolla immobiliària per un grup d'activistes inspirats en els models de propietat col·lectiva com el Andel⁹¹ (model escandinau), Wohnprojekte⁹² (Alemanya) o FUCVAM⁹³ (Uruguay).

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

10.1 Casos d'èxit en projectes comunals

Com hem vist anteriorment, es tracta de projectes implementats en edificacions històriques del món rural (masies) on s'ha optat per un alt grau de convivència i on els espais privatis són únicament les estances.

- **El Turrós,⁹⁴ Garrotxa (2020)**

El Turrós és un projecte d'habitatge cooperatiu a Sostre Cívic.⁹⁵ Està plantejat com un projecte residencial amb la voluntat de convertir-se en nexa entre iniciatives d'agroecologia i economia circular en el món rural.

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

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

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

⁹⁰ Cooperativa Cal Cases, 2023

<https://calcases.info/>

⁹¹ Fundació Bofill, Andel: el model escandinau d'accés a l'habitatge, 2023

<https://fundaciobofill.cat/publicacions/andel-el-model-escandinau-dacces-lhabitatge>

⁹² Wohnprojekte, 2023

<https://www.wohnprojekte-portal.de/>

⁹³ Fundación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por la Ayuda Mutua, 2023

<https://www.fucvam.org.uy/>

⁹⁴ Cooperativa El Turrós, 2023

<https://sostrecivic.coop/projectes/el-turros/>

⁹⁵ Cooperativa Sostre Cívic, 2023

<https://sostrecivic.coop/>

servir com a magatzem, rebost i taller.

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



Imatge 07. Fotografia de Mas El Turrós. Font:

<https://sostrecivic.coop/neix-el-turros-el-nostre-primer-projecte-rural-dhabitatge-cooperatiu/>

- **Mas Les Vinyes,⁹⁶ Lluçanès (2013)**

Les Vinyes és un projecte d’habitatge i criança compartida en una masia amb edificacions annexes i 25 ha de terreny. La cooperativa d’habitatge va lligada a la voluntat de crear un projecte de granja-escola d’agricultura regenerativa i permacultura al municipi de Sant Martí d’Albars, al Lluçanès (entre Vic i Berga).

La comunitat gestiona una gran masia que, al llarg dels anys, s’ha anat reconstruint seguint criteris de bioconstrucció per poder acollir fins a 6 unitats de convivència, una zona d’acollida de grups i una cuina, menjador, sala d’estar, rebost, biblioteca, sala d’eines, etc. comunitaris. El projecte també acull

⁹⁶ Cooperativa Mas Les Vinyes, 2023
<https://www.maslesvinyes.com/>

espais per a tres persones voluntàries que fan estades per aprendre permacultura i agricultura regenerativa al mas a través del projecte europeu Erasmus+⁹⁷.

Des del 2018, el projecte es gestiona a través d'una cooperativa de treball associat formada per socis/es amb diferents graus de participació dins del projecte, donant feina a 4 persones combinant la gestió de la granja, els assessoraments a altres projectes i formacions en permacultura que ofereixen com a aula de natura.



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

- **Fundació Emprius,⁹⁸ Catalunya (2022)**

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

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

⁹⁷ Programa Europeu Erasmus+, 2023
<https://erasmus-plus.ec.europa.eu/es>

⁹⁸ Fundació Emprius, 2023
<https://emprius.cat/>

col·lectius.

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

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

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

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

- **Can Carner,⁹⁹ Vallès Occidental (2020)**

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

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

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

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

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

⁹⁹ Cooperativa Can Carner, 2023
<https://cancarner.coop/>

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



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

- **La Tremolina,¹⁰⁰ Pallars Sobirà (2021)**

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

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

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

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

¹⁰⁰ La Tremolina, 2023
<https://tremolinacoop.cat/>

pretén ser un actor més en l'aflorent de nous projectes en el seu entorn més immediat.

Cada unitat de convivència ha fet una aportació de 120.000 €, a actualitzar a final d'obra, ja que actualment el projecte es troba en la fase de rehabilitació de l'edifici. La cooperativa ha aconseguit fins al 50% del finançament a través de títols participatius.¹⁰¹



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

10.3 Casos d'èxit en cooperatives en divisió horitzontal

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

- **Envall Cooperativa, Pallars Sobirà (2018)¹⁰²**

El projecte neix amb l'objectiu de revitalitzar, a nivell arquitectònic i socioeconòmic, el poble abandonat d'Envall, a la Vall Fosca (Pirineu), després de les experiències en el camp de la recuperació del patrimoni rural i dinamització d'activitats a través de l'associació ACD Envall Fosca.¹⁰³

Aquest poble està format per una quinzena d'edificacions en ruïna, situades en sòl urbanitzable, i

¹⁰¹ Els títols participatius són un finançament alternatiu als préstecs bancaris. Es fa mitjançant la firma d'un contracte mercantil privat entre la persona subscriptora i la cooperativa, pel qual la cooperativa posa a la venda 500 títols de 500 € cadascun i, passats 7 anys, en retornarà l'import del títol més una remuneració del 2% anual. D'aquesta manera aconsegueixen finançament més econòmic evitant els bancs tradicionals.

¹⁰² Envall Cooperativa, 2023

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

¹⁰³ Associació Envall Fosca, 2023

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

diferents divisions horitzontals que actualment s'agrupen dins la mateixa entitat legal, la cooperativa d'habitatges en cessió d'ús, i de treball.

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

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

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

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

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



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

C. Bibliografia

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

Llibres

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

Publicacions en línia

- Com crear un projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, Fundació La Dinamo. 2018
<https://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2018/03/DESPLEGABLE-web.pdf>
- Les claus de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, Sostre Cívic. 2017
https://sostrecivic.coop/wp-content/uploads/2019/07/biblio_5.pdf
- Guia Facilitem l'accés al sòl i edificis a cooperatives d'habitatge en cessió d'ús des de l'administració, Per viure Habitatge Col·lectiu. 2023
<https://perviure.org/wp-content/uploads/2023/12/b8472cc4-5f50-4051-a4a0-56ba51378e4e.pdf>
- L'impuls públic de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús als municipis, Fundació La Dinamo. 2023
<https://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2022/05/Impuls-public-habcoop-municipis.pdf>
- Sobre el marc legal aconsellable per impulsar el model de cooperatives en règim d'ús. Fundació La Dinamo - Cristina R. Grau López. 2018
https://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2018/08/Sobre-el-marc-legal-aconsellable_L

[a-Dinamo.pdf](#)

- Guia pas a pas. Habitatge cooperatiu als mons rurals. Masies x viue, L'esberla, Disseny integral de projectes, Sostre Cívic, Voltes Cooperativa i Coop de mà. 2022
https://sostrecivic.coop/wp-content/uploads/2022/07/Baurta_Guia_220722.pdf

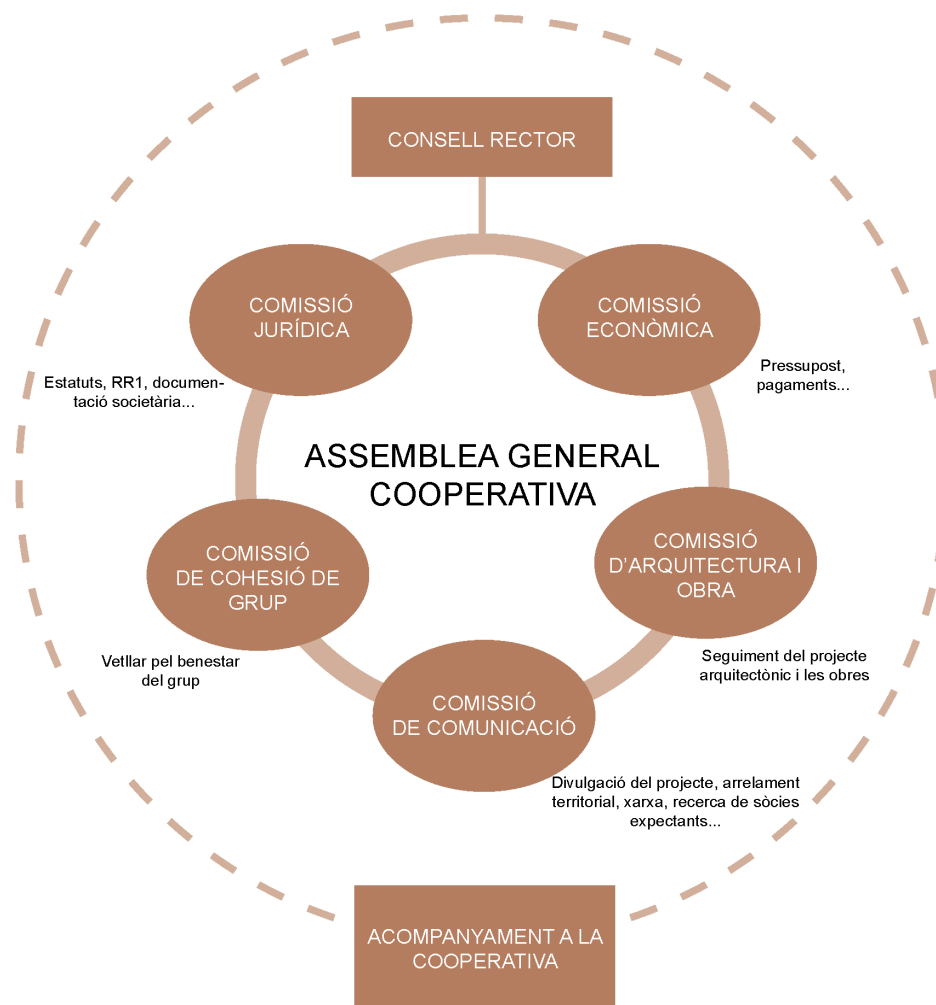
Publicacions jurídiques

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

D. Annexos

ANNEX 1. Com s'estructura l'organització i la presa de decisions en cooperatives d'habitatge?

L'organització i la presa de decisions en les cooperatives d'habitatge són aspectes fonamentals per al seu funcionament i sostenibilitat. Aquestes cooperatives es caracteritzen per tenir una estructura participativa on els membres tenen un paper actiu en la gestió i administració de l'habitatge.



Esquema 03. Estructura i organització d'una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús. Elaboració pròpia

Principis que regulen la governança de les cooperatives

- **Presa de decisions democràtica:** en una cooperativa d'habitatge, les decisions importants es prenen de forma democràtica i en assemblea, donant la possibilitat a tots els membres de participar en la presa de decisions. Aquesta participació activa és fonamental perquè les decisions reflecteixin els desitjos i les necessitats de la majoria dels membres.

- **Decisions per consens:** En alguns casos, les cooperatives d'habitatge opten per prendre decisions per consens en lloc de recórrer a la votació majoritària. Aquest enfocament té com a objectiu arribar a un acord que sigui acceptable per a totes les parts i evita la divisió de vots o la creació de blocs contraposats. La pràctica de decisions per consens pot requerir temps i paciència, però els resultats solen ser més sostenibles i representatius dels interessos de tot el grup. Cal que el grup estigui format en processos de consens i comptar amb la figura d'un facilitador/a.
- **Principi d'una persona, un vot:** en moltes cooperatives d'habitatge, s'utilitza el principi d'una persona, un vot, en la presa de decisions. Això significa que tots els membres tenen el mateix poder de votació, independentment de la seva participació econòmica en la cooperativa. Tot i així, algunes cooperatives opten pel principi d'una unitat de convivència (exemple família) un vot.
- **Transparència i informació:** La transparència és essencial en els processos de presa de decisions. Els membres han de tenir accés a informació rellevant sobre temes a debatre, finances de la cooperativa i altres qüestions importants. Proporcionar informació detallada permet que els membres estiguin ben informats i puguin prendre decisions amb coneixement de causa.
- **Participació activa:** La participació activa dels membres és clau per al bon funcionament de la presa de decisions en una cooperativa d'habitatge. S'encoratja els membres a assistir a les reunions, presentar propostes i opinions, i involucrar-se en activitats i comissions per contribuir amb la comunitat.
- **Incompliment dels drets i obligacions de les sòcies:** el funcionament intern de la cooperativa, així com els drets i obligacions de les sòcies, i els mecanismes de la cooperativa per sancionar o fins i tot expulsar els seus membres en cas de violació dels acords establerts (exemple: impagament d'una quota), queden regulats pels estatuts de la cooperativa, segons l'establert per la *Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives* i signat davant de notari, així com el reglament de règim intern on s'estipulen les normatives que s'estableixen pel funcionament del dia a dia de la cooperativa.
- **Treball en grup dividit per comissions:** per tal de contribuir a l'eficiència i realització de les tasques que comporta tirar endavant un projecte de cooperativa d'habitatge, els membres s'organitzen a través de comissions temàtiques segons interessos, habilitats i/o coneixements previs. D'aquesta manera, apareix la comissió d'àmbit jurídic, arquitectònic, cohesió de grup, comunicació i econòmic. Per altra banda, cada comissió temàtica serà l'encarregada de treballar col·laborativament amb els professionals corresponents que realitzen l'acompanyament especialitzat en cada cas.

Òrgans de govern

- **Assemblea General:** És l'òrgan màxim de decisió de la cooperativa, on tots els membres tenen l'oportunitat de participar i votar en les qüestions importants. En l'assemblea general es prenen decisions rellevants que afecten l'habitatge, les normes de funcionament i altres aspectes rellevants de la cooperativa.
- **Consell Rector o Junta Directiva:** És l'òrgan executiu de la cooperativa que gestiona les activitats diàries, administratives, operacionals i compleix les decisions preses en l'assemblea general. El consell rector està format per membres de la cooperativa que són elegits pels altres membres per un període determinat.
- **Comissions de treball:** Com hem comentat, cada comissió de treball col·labora estretament amb els professionals de cada sector que acompanyen la promoció de la cooperativa d'habitatge; és per aquest motiu que les cooperatives poden delegar la presa de decisions en qüestions de poca importància a cada comissió i, per altra banda, introduir i/o traspassar el coneixement adquirit en assemblea per tal que tots els membres de la cooperativa puguin prendre una decisió informada sobre les qüestions clau de cada comissió.

Tipus de sòcies

En les cooperatives d'habitatge, els membres poden tenir diferents tipus de participació, poder de governança i condicions de socis, depenent de les característiques i requisits específics de cada cooperativa.

- **Sòcies residents (amb dret d'ús)**
Són aquells membres que viuen en l'habitatge cooperatiu. Aquests socis són els ocupants de les unitats d'habitatge i tenen dret a utilitzar l'habitatge com a llar. Aporten la quota de soci/a (ex: 100 €), la quota inicial (ex: 15.000 €) i les quotes mensuals (ex: 500 €).
- **Sòcies expectants (llista d'espera)**
Són aquells membres que volen viure a l'habitatge cooperatiu un cop s'alliberi algun dels espais. És molt important per a la cooperativa tenir una llista de sòcies expectants per poder gestionar ràpidament les entrades i sortides de membres residents. La cooperativa pot establir un període d'adaptació per als nous membres residents per tal d'avaluar la convivència i els seus membres abans de prendre una decisió definitiva sobre la seva participació. En fase de sòcies expectants, aquestes aporten la quota de soci/sòcia.
- **Sòcies col·laboradores**
Aquest tipus de sòcies no tenen l'objectiu de viure a la cooperativa però hi contribueixen amb temps, habilitats o finançament (a retornar). Poden participar activament en comissions de

treball, activitats comunitàries o altres tasques que beneficiïn la cooperativa. Aporten la quota de sòcies.

- **Sòcies treballadores**

Algunes cooperatives d'habitatge requereixen que els seus membres hi contribueixin amb treball físic o serveis per a la gestió de la cooperativa, manteniment, etc. Aquests socis poden tenir drets addicionals o beneficis relacionats amb la seva contribució de treball. Aporten la quota de soci/a i, a part, reben un salari de la cooperativa.

- **Accés a formació i assessorament:** Moltes cooperatives d'habitatge proporcionen formació i assessorament als seus membres per tal de garantir una gestió adequada de l'habitatge i una correcta presa de decisions. Això pot incloure temes financers, legals, de manteniment, i altres qüestions relacionades amb la vida en comunitat, així com l'acompanyament a la creació de la cooperativa per part de professionals del sector.

- **Transmissió del dret d'ús:** En cas que un membre decideixi abandonar la cooperativa, el seu dret d'ús de l'habitatge pot ser transmès a un nou membre o, fins i tot, a un familiar que compleixi amb els requisits de l'associació i estigui disposat a participar activament en la vida de la cooperativa. Això permet mantenir l'habitatge com a bé comú i assegurar que l'objectiu social de la cooperativa continua sent mantingut.

Cada cooperativa d'habitatge pot tenir les seves pròpies categories de socis, drets, responsabilitats i poder en la governança que s'atorga a cadascuna d'elles. Aquestes decisions queden constatades pels estatuts de la cooperativa i en concordança amb la *Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives*.

ANNEX 2. Apartats d'una fitxa del catàleg de masies i cases rurals de Sant Miquel de Campmajor



JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER LA SEVA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ

NOM DE L'EDIFICACIÓ

Codi:

XXXX

LOCALITZACIÓ I DADES CADASTRALS

Veïnat	Coordenades
Referència cadastral 1	Referència cadastral 2

DADES URBANÍSTIQUES:

Qualificació	
Protecció patrimoni	Afectacions
Activitat vinculada	Pla Especial

DADES MEDI AMBIENT

Interès natural (EIN)	
Habitats de Catalunya	
H.int.comunitari (HIC)	

DESCRIPCIÓ I SERVEIS

Tipologia	Època de construcció			
Conservació	Riscos			
Façana	Coberta			
Accessibilitat				
Aigua potable	Electricitat	Sanejament	Telefonia	Altres serveis

DETERMINACIONS NORMATIVES

Condicions d'ordenació
Usos admesos
Serveis
Mesures de prevenció d'incendis forestals

PLÀNOL DE SITUACIÓ

VOLUMETRIA DE L'EDIFICACIÓ

IMATGE 1

IMATGE 2

FOTOGRAFIA AÈREA

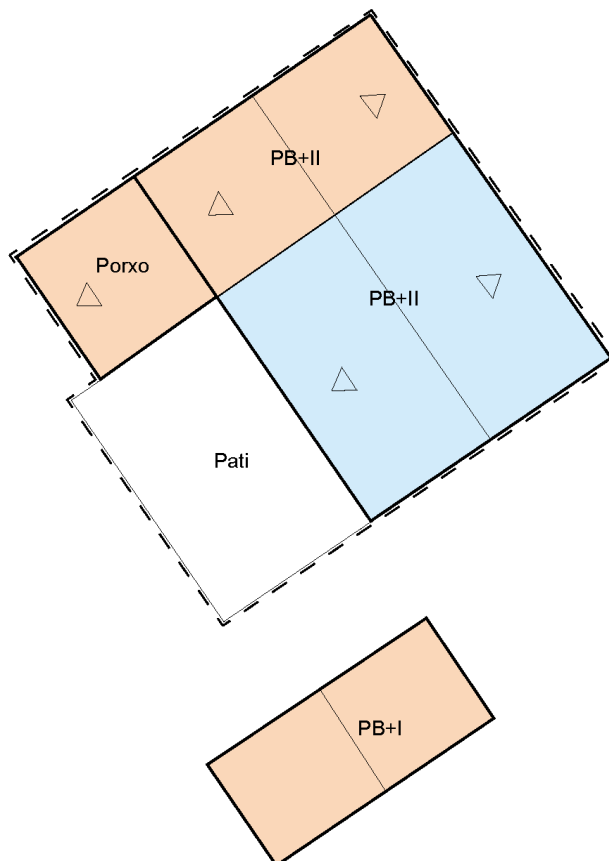
IMATGE 3

IMATGE 4

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

VOLUMETRIA

- VP
- VS
- Altres volums
- Conjunt històric



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

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

ANNEX 3. Recomanacions per eficiència de recursos i/o autosuficiència energètica

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

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

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

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

- **Aïllaments**

- Dificilment ens trobarem amb immobles que compleixin els requisits d'aïllament que requereixen les normatives de construcció.
- Cal recordar que, per més gruixudes que siguin les parets d'una masia, aquestes no assegurin els valors mínims d'aïllament tèrmic.
- Serà recomanable aïllar murs i coberta per evitar o minimitzar les pèrdues energètiques. Si hem de prioritzar, sempre escollirem, primer, realitzar l'aïllament de la coberta que la de murs de pedra amb cert gruix.
- En rehabilitacions, haurem de complir amb els requisits mínims establerts per la normativa del CTE. En casos que ens trobem amb elements patrimonials o immobles catalogats com a patrimoni, la preservació del patrimoni preval a l'eficiència energètica. En tot cas caldrà consultar normativa.
- En la mateixa línia, si s'han de restituir finestres, es col·locaran finestres amb trencament de pont tèrmic, ja que eviten fuites energètiques. Per altra banda, si existeix la possibilitat de fer modificacions en façana, es pot estudiar la captació solar a l'interior dels immobles per reduir la demanda energètica de forma passiva.

- **Materials d'obra**

- Caldrà revisar normativa municipal, catàleg i/o altres normatives específiques que puguin afectar l'immoble, perquè regulen les intervencions admeses i els materials a utilitzar.

- Cal tenir en compte que la voluntat de mantenir les masies i edificacions històriques en SNU respon a la conservació del seu valor patrimonial, històric, arquitectònic i paisatgístic. Per tant, totes les intervencions els hauran de respectar.
- Per coherència arquitectònica, s'aconsella fer servir materials i tècniques de construcció tradicionals en la rehabilitació de les masies (morters de calç, ceràmica, pedra, fusta, etc.).
- Pel que fa a la incorporació d'altres materials, s'aconsella, segons petjada ecològica, utilitzar materials lliures de tòxics i amb baix impacte en el seu cicle de vida (aïllament de suro, fusteries de fusta -i no alumini-, pintura a la calç, etc.).

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

- **Generació d'energia: electricitat**

- Si no hi ha electricitat? → tradicionalment s'utilitzava un generador de gasoil.
- Podem instal·lar plaques fotovoltaïques? → caldrà revisar normativa municipal i parc natural, si s'escau, per constatar si es permet i en quina posició (en teulada o directament a terra, etc.).
- Podem instal·lar mini-aerogeneradors? → revisar la normativa municipal i/o parc natural, si s'escau.
- Si hi ha una font d'aigua en moviment propera, podem generar electricitat a través d'un microsistema hidroelèctric? → revisar la normativa municipal i ACA.¹⁰⁴
- Valorar si podem generar biogàs a través de la digestió anaeròbia de residus orgànics per cuinar i/o generar electricitat.
- Valorar si podem utilitzar combinació de fonts renovables, per exemple, combinar fonts solars, eòliques i/o altres fonts per proporcionar subministrament d'energia de forma consistent i fiable.
- Valorar sistemes d'emmagatzematge de l'energia generada (bateries) i/o potencial aïllament de xarxes elèctriques.

- **Generació d'energia tèrmica per ús: aigua calenta (bany, rentador, cuina)**

- Podem instal·lar col·lectors solars per producció d'aigua calenta a través de l'energia solar tèrmica → revisar normativa municipal i parc natural, si s'escau.
- Valorar si convé generar aigua calenta a través de bomba de calor d'aigua (aerotèrmia).
- Valorar si convé instal·lar una caldera de biomassa (de *pellets* o llenya).
- Valorar sistemes híbrids que combinin, per exemple, font solar i biomassa.
- Normalment, per eficiència, es combinen sistemes que generin aigua calenta per banys, rentadora, cuina i també calefacció.

¹⁰⁴ Agència Catalana de l'Aigua.

- **Generació d'energia tèrmica per ús: calefacció**
 - Tradicionalment, les masies s'escalfaven amb llars de foc i brasers.
 - S'aconsella mantenir les llars de foc, o bé, transformar-les en llars de foc d'alt rendiment, ja que consumeixen menys matèria primera.
 - Si es disposa d'una explotació forestal, una caldera de biomassa per generar calefacció a la casa pot ser molt bona opció.
 - Valorar si podem fer servir els sistemes d'aerotèrmia per utilitzar l'aigua calenta per a la calefacció.

- **Gas d'origen fòssil per ús: calefacció, aigua calenta i/o cuinar**
 - Molt difícilment trobarem instal·lacions de subministraments de gas en SNU → haurem de buscar alternatives per cuinar (electricitat o bombones de gas butà), per la generació d'energia cal considerar que no és una font renovable. A més a més, una nova directiva europea comportarà, de facto, l'eliminació de les calderes de gas d'origen fòssil (només tindrà sentit si es vol per cuinar).

- **Aprofitament i accés a aigua**
 - Normalment, les edificacions rurals disposen d'una font d'aigua (pou, riu, etc.).
 - Si no tenim un subministrament d'aigua de xarxa ni pou → consultar amb ACA¹⁰⁵ si podem realitzar-ne un.
 - Podem fer dipòsits d'aigua per recollir l'aigua de la pluja? → revisar la normativa municipal i parc natural, si s'escau.
 - Podem fer una bassa en SNU? → revisar la normativa municipal i parc natural, si s'escau.

- **Sanejament/ Depuració d'aigües**
 - En moltes ocasions ens podem trobar amb immobles que no disposen de xarxa de sanejament.
 - En la majoria dels casos, i segons normativa, haurem d'instal·lar una depuradora i una fossa sèptica a la propietat.

- **Telecomunicacions**
 - Si no arriben les telecomunicacions, es pot parlar amb la companyia, però generalment és la persona propietària qui s'haurà de fer càrrec dels costos de la instal·lació.
 - Pel que fa a internet, si no arriba el senyal, una de les solucions més factibles econòmicament i a nivell de temps és la subscripció a serveis wifi per satèl·lit a través d'un dispositiu portable.

¹⁰⁵ Agència Catalana de l'Aigua.

ANNEX 4. Altres accions que poden desenvolupar les administracions públiques

En aquest annex es recullen altres accions a dur a terme per part de l'administració local que, en aquest cas, no s'adapten al cas de Sant Miquel de Campmajor però poden ser rellevants per altres ens públics en contextos similars.

A4. 1 Suport a l'accés al sòl o un edifici
<ul style="list-style-type: none"> • Dret a superfície a través d'adjudicacions a cooperatives
<ul style="list-style-type: none"> • Subvencions per l'adquisició d'habitatge ja construït
A4. 2 Suport econòmic en l'organització
<ul style="list-style-type: none"> • Articular o col·laborar en l'articulació de xarxes de cooperativisme a escala local o supramunicipal, tot incorporant-hi les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús
<ul style="list-style-type: none"> • Articular xarxes de relació i treball conjunt entre els actors del territori
<ul style="list-style-type: none"> • Oferir espais municipals per l'articulació del grup
A4. 3 Suport econòmic a la promoció
<ul style="list-style-type: none"> • Suport en el mapeig de les subvencions
<ul style="list-style-type: none"> • Facilitar l'accés a finançament públic a través de l'Institut Català de Finances (ICF)
<ul style="list-style-type: none"> • Proveir d'aval i garanties públiques en casos d'impagaments
<ul style="list-style-type: none"> • Subvencions per a inversions en habitatges de propietat municipal
A4. 4 Suport econòmic a la convivència
<ul style="list-style-type: none"> • Fomentar la difusió de les ajudes a lloguer d'habitatge social

Taula 11. Taula d'altres accions que poden desenvolupar els ens locals

A4.1 Suport en l'organització

- **Articular o col·laborar en l'articulació de xarxes de cooperativisme** a escala local o supramunicipal, tot incorporant-hi les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.
- **Articular xarxes de relació i treball** conjunt entre els actors del territori.
- **Oferir espais municipals** per a l'articulació del grup.

A4.2 Suport a l'accés al sòl o un edifici

- **Dret de superfície a través d'adjudicacions a cooperatives.** Tot i que no és el cas de l'ajuntament de Sant Miquel de Campmajor, els ajuntaments que sí que disposin de patrimoni poden realitzar adjudicacions directes o concursos públics pel dret a superfície de sòl o edificis per un màxim de 99 anys a cooperatives d'habitatge per tal que aquests construeixin, rehabilitin i mantinguin un immoble amb la condició de creació d'habitatge social. A més, aquesta cessió del sòl es pot fer a canvi d'un cànon econòmic anual. Un cop finalitzat el període del dret a superfície, es pot renegociar el contracte de cessió o bé l'administració recupera el sòl amb l'immoble en condicions.
- **Subvencions per a l'adquisició d'habitatge ja construït.** No tots els ajuntaments tenen possibilitats econòmiques per poder comprar habitatge. Ara bé, des de la Diputació de Girona hi ha ajudes a les administracions locals per a poder comprar habitatge usat. Aquestes ajudes no són gaire elevades, però poden contribuir a fer possible l'ampliació del parc públic d'habitatges que després pot ser cedit a una cooperativa per tal que s'encarregui de la rehabilitació i la gestió. Cal consultar la convocatòria de cada any.

En el cas de Sant Miquel de Campmajor, l'ajuntament es va poder beneficiar d'aquesta subvenció i va adquirir l'immoble de La Fleca, tot i que, per condicions, aquest no permetria l'habitatge cooperatiu.

- **Mediar entre propietaris privats i grups cooperatius** oferint assessorament especialitzat beneficiós per ambdues parts (per exemple, per la redacció del contracte de dret de superfície, etc.).
- **L'ajuntament també pot participar en una compra conjunta d'un immoble** destinat a cooperativa d'habitatge per, després, esdevenir soci/a de la cooperativa i utilitzar l'habitatge per fins socials o d'habitatge d'emergència a través d'un contracte de cessió d'ús a famílies més vulnerables.

A4.3 Suport econòmic a la promoció

Aquest tipus de suport fa referència a proveir, sigui d'eines o recursos per poder accedir a crèdit, subvencions públiques que ajuden a reduir els imports totals que han d'aportar les famílies, o suport més aviat administratiu com pot ser el cas de suport en la presentació de documentació per mapejar o rebre subvencions.

- **Suport en el mapeig de les subvencions** a què es puguin acollir els grups per tirar endavant projectes de cooperatives d'habitatge, sobretot vinculades a rehabilitacions i eficiència energètica; o, fins i tot, suport en la tramitació de subvencions i ajudes a què els grups es puguin acollir.
- **Facilitar l'accés a finançament públic a través de l'Institut Català de Finances (ICF).** En el cas de la creació d'habitatge social, la prestació de garantia pública en les operacions de finançament. Les entitats financeres, i en la mesura que el risc de l'operació de finançament és menor si existeix una garantia pública, poden oferir millors condicions en el préstec hipotecari. Per exemple, en l'actualitat, l'ICF redueix en un 0,25% anual el tipus d'interès aplicable si existeix aquesta garantia. Aquesta reducció del cost financer, i per bé que no està taxada en altres entitats financeres privades, és esperable que també es pugui obtenir en operacions de finançament no contractades amb l'ICF. En aquests casos, cal estudiar el projecte de viabilitat econòmica i finançament de cada projecte i, després, realitzar les consultes pertinents amb l'ajuntament per assegurar que aquest tingui la capacitat d'assumir la garantia.
- **Proveir d'aval i garanties públiques en casos d'impagaments.** L'accés a finançament per part de projectes cooperatius d'habitatge en cessió d'ús en sòl públic és un repte, sobretot perquè el circuit de la banca tradicional no coneix o no aposta pel model i, encara menys, quan hi ha un dret de superfície entre ajuntaments i cooperativa, ja que l'immoble no es pot oferir com a col·lateral en la hipoteca.

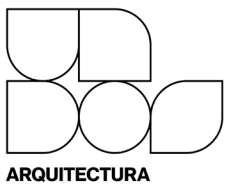
Per tant, tots els projectes d'aquesta índole demanen finançament a la banca ètica (té recursos limitats). Ara bé, si l'ajuntament proveeix d'avals i garanties públiques en cas d'impagament, aquests poden contribuir a l'accés de finançament privat per tirar endavant projectes. Aquesta mesura pot ser rellevant pels ajuntaments que sí disposin de patrimoni, tot i que no és el cas de l'ajuntament de Sant Miquel de Campmajor.

- **Subvencions per a inversions en habitatges de propietat municipal.** Un cop un ajuntament ha adquirit un habitatge, també pot rebre ajudes per a la reforma interior d'aquest. Prèviament a fer la cessió d'aquest o aquests habitatges a la cooperativa, pot destinar una (o més) convocatòries a arreglar aquell immoble. Cal consultar la convocatòria d'ajuts vigent cada any.

Per tant, en el cas de Sant Miquel de Campmajor es pot recórrer a les subvencions de la Diputació de Girona per executar obres de millora a l'immoble de La Fleca.

A4.4 Suport econòmic en la convivència

- **Fomentar la difusió de les ajudes a habitatge lloguer d'habitatge social.** Les ajudes que actualment existeixen per fer front als pagaments de lloguer per part de famílies vulnerables també són aplicables, en alguns dels casos, a projectes de cooperativa d'habitatge qualificats d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer. Cal consultar la convocatòria d'ajuts per habitatges de lloguer vigent cada any.



**clara
gromaches**



Ajuntament
de Sant Miquel
de Campmajor



Diputació de Girona