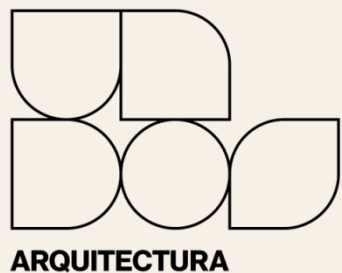


Benvinguts!
Benvingudes!



Cicle de xerrades sobre habitatge cooperatiu a
Sant Miquel de Campmajor

02

**L' HABITATGE
COOPERATIU EN SÒL NO
URBANITZABLE.
GUIA PER IMPLANTAR
EL MODEL A SANT
MIQUEL DE
CAMPMAJOR**

Divendres 05 d'abril de 2024

A les 19:00h

Sala polivalent de l'Ajuntament
de Sant Miquel de Campmajor

Organitza:



Ajuntament de Sant Miquel
de Campmajor



UNDOS Arquitectura

clara
gromaches

Col·labora:



Diputació de Girona

1

Què són les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús

2

Règim urbanístic del sòl

3

Encaix de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús a Sant Miquel

4

Agents implicats



1

QUÈ SÓN LES COOPERATIVES D'HABITATGE EN CESSIÓ D'ÚS

L'habitatge cooperatiu en cessió d'ús és un model d'accés a l'habitatge que es basa en l'**organització cooperativa i sense ànim de lucre**, amb l'objectiu d'aconseguir habitatge **estable, assequible i sostenible**, per les persones que són sòcies de la cooperativa.

L'edifici és de **propietat col·lectiva** i les persones sòcies gaudeixen del **dret d'ús** de l'habitatge indefinidament, a canvi d'una aportació de **capital inicial** i una **quota mensual**

Propietat col·lectiva



Estabilitat

Dret d'ús



Gestió col·lectiva

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

El desenvolupament d'un projecte d'habitatge cooperatiu implica considerar la normativa que afecta cada solar □ veure les **normes urbanístiques de cada municipi** (Normes Subsidiàries o POUM i documentació derivada)

A més, hi ha unes **classificacions urbanístiques del sòl** dictades per instàncies superiors que ens determinen com pot ser utilitzat un terreny o parcel·la concreta

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)	-

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



A Sant Miquel de Campmajor:

**99,93% és Sòl No
Urbanitzable (SNU)**

*Bàsicament, podríem dir que els sòls no
urbanitzables són aquells que el planejament
exclou del procés d'urbanització*

□ **NO S'HI POT CONSTRUIR**

● SÒL URBANITZABLE
● SÒL NO URBANITZABLE



QUÈ PODEM FER EN SNU?

- a) Les edificacions necessàries per a l'explotació agropecuària (que inclouen **nous habitatges si estan vinculats a una explotació agrícola, ramadera, forestal o rústica**).

- b) S'admet la **rehabilitació de masies i cases rurals existents per a fer-hi habitatge**.

ÚS HABITATGE = PERMÈS. PERÒ AMB CONDICIONANTS!

3

ENCAIX LEGAL DE LES COOPERATIVES D'HABITATGE AL MÓN RURAL

- Masies són elements amb interès històric, patrimonial i/o social
- Generalment **no** es permet HABITATGE PLURIFAMILIAR
- Generalment **si** que es permet:

Un sol habitatge en l'immoble: "FORMAT COMUNAL"

- Sempre que s'hi permeti l'ús habitatge

Nº molt limitat d'habitatges: "DIVISIÓ HORIZZONTAL"

- Redactat al Catàleg de Masies
- Nº limitat d'habitatges
- Mínim de m2 del cos principal
- Mínim de m2 de cada habitatge resultant

POCS HABITATGES I AMB SUPERFÍCIES MOLT GRANS = GRAN INVERSIÓ PER CADA UNITAT DE CONVIVÈNCIA

a més...
A SANT MIQUEL LA MAJORIA DE VOLUMS PRINCIPALS SÓN D'ENTRE 200 I 300 m2
(i només divisió horitzontal si té més de 300m2)

3

ENCAIX LEGAL DE LES COOPERATIVES D'HABITATGE AL MÓN RURAL

- Masies són elements amb interès històric, patrimonial i/o social
- Generalment no es permet HABITATGE PLURIFAMILIAR
- Generalment si que es permet:

3A OPCIO!

Un sol habitatge en l'immoble: "FORMAT COMUNAL"

- Sempre que s'hi permeti l'ús habitatge

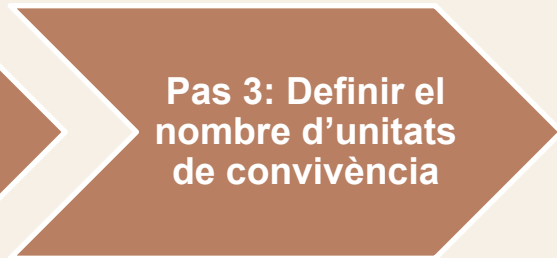
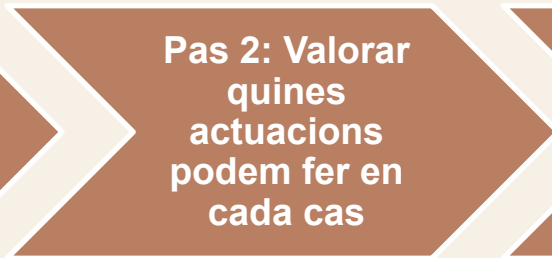
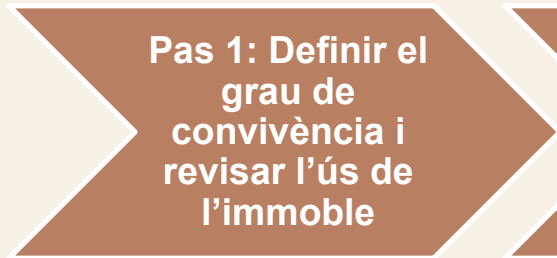
Nº molt limitat d'habitatges: "DIVISIÓ HORIZZONTAL"

- Redactat al Catàleg de Masies
- Nº limitat d'habitatges
- Mínim de m2 del cos principal
- Mínim de m2 de cada habitatge resultant

Apartaments amb espais compartits: "ALLOTJAMENTS AMB ESPAIS COMUNS COMPARTITS (AECC)"

- És ús habitatge, per tant, es pot fer on el planejament permet habitatge
- m2 no tant restrictiu
- No contempla la divisió horitzontal

Estudiar segons la normativa
la casuística concreta de
cada masia



Determinar el grau d'intimitat
i/o privacitat dels espais



Determinar quantes UD
podem incloure al projecte.
Això determinarà la viabilitat
econòmica de l'operació

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

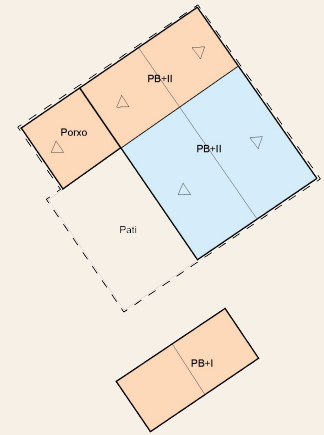
Taula comparativa entre models de convivència en projectes d'habitatge cooperatiu EN CESSIÓ D'ÚS

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.
	<p>No tindrem habitatges complets → cuina compartida, espais comuns... Banys i habitacions privades per a cada unitat de convivència.</p> <p>ALT GRAU CONVIVÈNCIA</p> <p>Instal·lacions són compartides → només hi ha un sol comptador</p> <p>Una sola cèdula d'habitabilitat.</p> <p>Exemple: Cooperativa el Turrós (Garrotxa)</p>	<p>Tindrem habitatges complets privats (habitació/ns, sala, cuina i bany) + espais compartits</p> <p>GRAU MIG DE CONVIVÈNCIA</p> <p>Instal·lacions compartides o no → podem tenir comptador per cada "apartament"</p> <p>Una cèdula per cada allotjament</p> <p>Can Carner (Vallès Occidental)</p>	<p>Tindrem habitatges complets privats + la possibilitat de combinar-hi, o no, espais comuns.</p> <p>BAIX GRAU DE CONVIVÈNCIA (si no hi ha espais compartits)</p> <p>Instal·lacions compartides o no → podem tenir comptador per cada habitatge</p> <p>Una cèdula per cada allotjament</p>

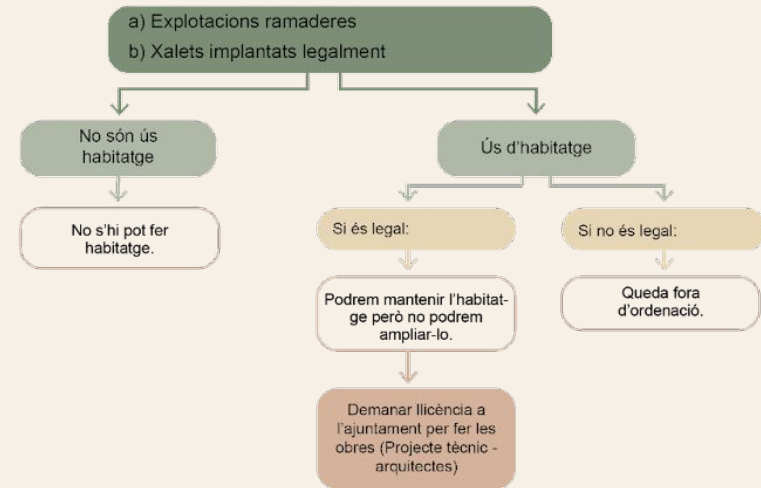
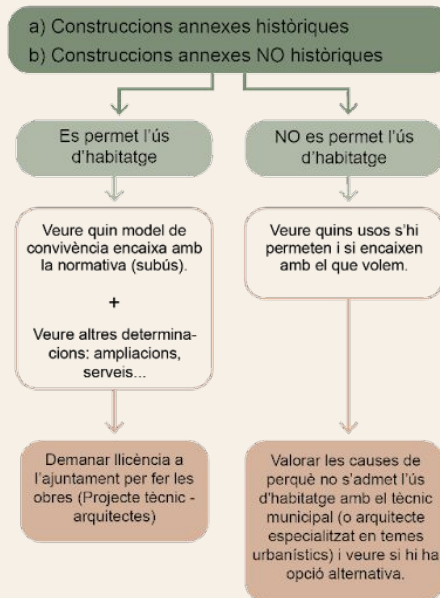
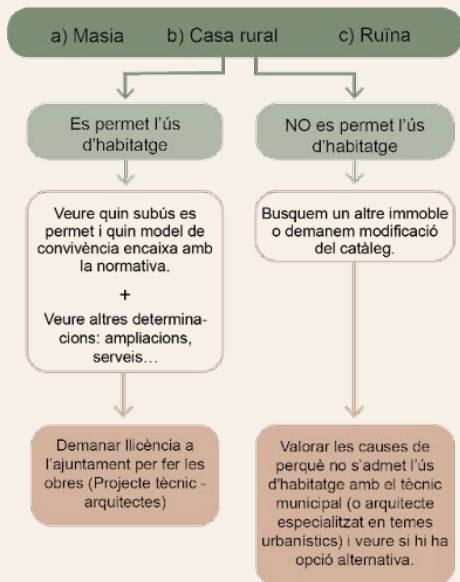
Pas 2: Valorar quines actuacions podem fer en cada cas

VOLUMETRIA

- VP
- VS
- Altres volums
- Conjunt històric



ESTUDI DE NORMATIVA



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

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

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

A vertical photograph on the left side of the slide shows a white ceramic cup with a wide rim, resting on a light-colored wooden shelf. The background is softly blurred, showing a window with light coming through. The cup is the central focus of the image.

PROCÉS PER CREAR UNA COOPERATIVA D'HABITATGE:

- Procés molt gratificant i empoderador per les persones que el realitzen
- Alhora és una tasca complexa i que es pot allargar en el temps
- El procés no sempre és lineal i amb aquest ordre precís
- Cada situació és única, s'ha d'adaptar a les vostres circumstàncies específiques.



Creació

Impuls

Consolidació

Materialització

Convivència

● Creació del grup

● Definició de l'entorn i el lloc

● Localització de l'immoble o el solar

○ Compra o dret de superfície

○ Entrar a viure

● Definició del model de convivència (projecte)

● Empoderament i primera aproximació al RRI

○ Estudi de la viabilitat econòmica, financera, arquitectònica i legal

● Avantprojecte

● Inici del pagament de quotes

● Creació de l'associació

● Primer estudi econòmic del grup

● Primera recerca de finançament

● PPT aproximat

● Gestió de la convivència

○ Elecció de l'equip de professionals

● Primera aproximació als estatuts

● Constitució de la cooperativa

● Projecte Bàsic i Executiu

● Inici del retorn del préstec

● Quota inicial

● PPT consolidat

● Inici del préstec

● Inici de les obres

○ Signatura del dret d'ús

● Grup / Cures ● Jurídic ● Econòmic ● Arquitectura / convivència

APLICACIÓ A SANT MIQUEL DE CAMPMAJOR



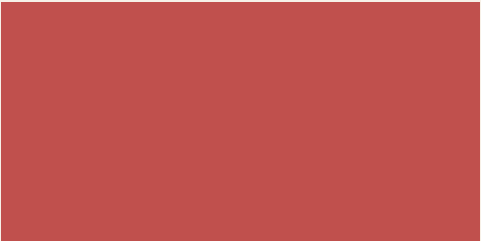



- Municipi sense nucli urbà definit → les masies prenen un paper cabdal (sòl no urbanitzable)
- Regulació a partir del Catàleg de Masies i Cases rurals + el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (documents pendents d'aprovació definitiva)

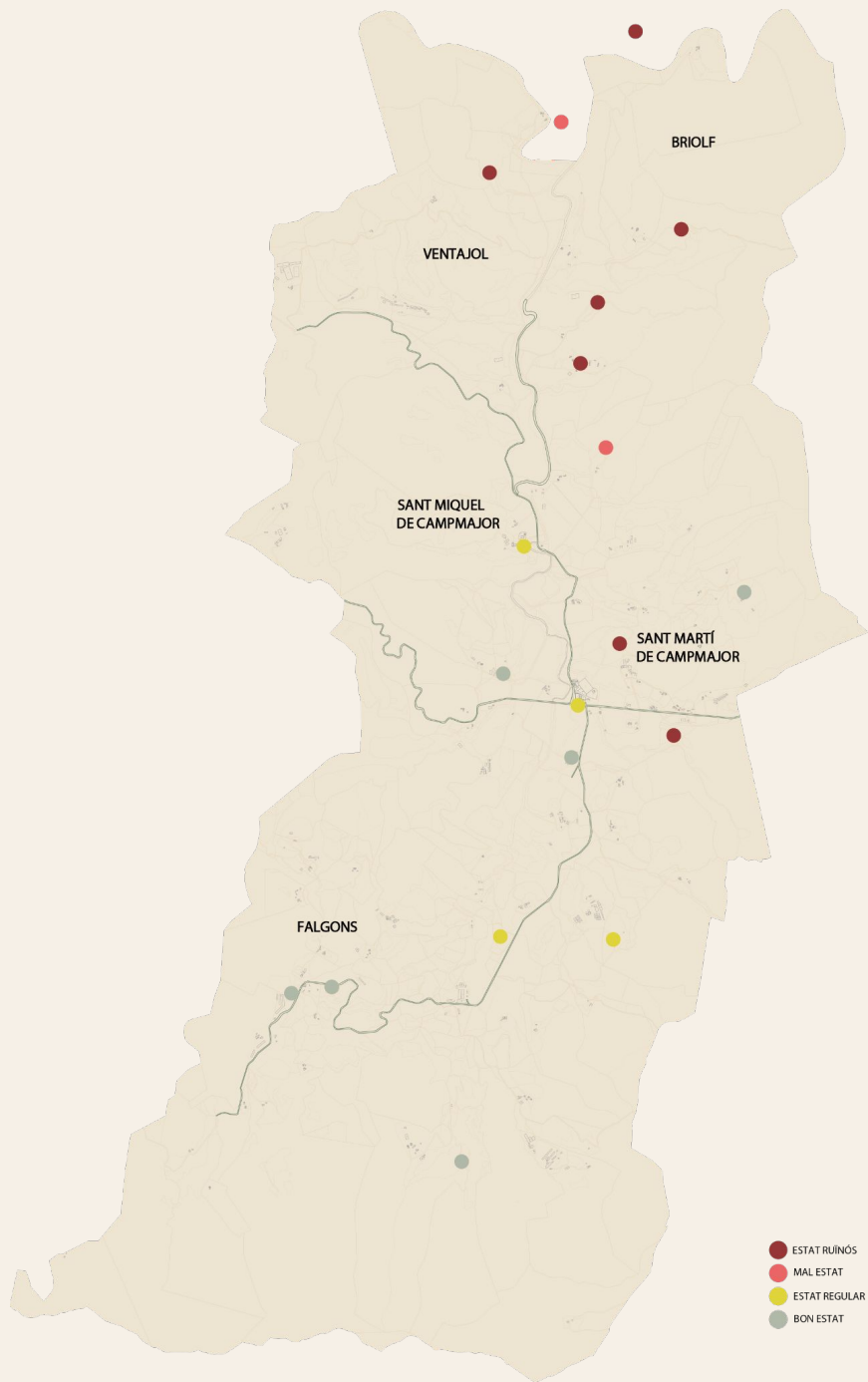
Normativa Catàleg de Masies i Cases rurals de Sant Miquel de Campmajor (pendent d'aprovació)

Variables a considerar	Descripció
<p align="center">Tipologia edificatòria</p>	<p align="center">Edificacions històriques:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Masia - Casa rural - Ruïna <p align="center">Edificacions no històriques:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Xalet implantat legalment
<p align="center">Ús</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Habitatge - Allotjaments amb espais comuns compartits
<p align="center">Divisió horitzontal</p>	<p>Es pot admetre puntualment i justificadament amb l'objectiu de fomentar la rehabilitació de les masies, si:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Es respecta l'estructura de l'edificació i que aquesta ho admeti sense ampliacions. 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. 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 align="center">Ampliacions o noves construccions auxiliars</p>	<p align="center">Es prioritza sempre la reutilització de construccions existents amb ús d'habitatge.</p> <p align="center">Excepcionalment, s'admeten ampliacions o noves construccions auxiliars justificadament per necessitat dels usos admesos.</p> <p align="center">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>

12 masies i 13 ruïnes podrien ser susceptibles d'acollir projectes de cooperativa d'habitatge:

- 6 MASIES I 10 RUINES de menys de 300m² (no aplicable divisió horitzontal)
 - 6 MASIES I 3 RUINES de més de 300m² (aplicables tots els models)

	Habitatge únic (format “comunal”)	Allotjaments amb espais comuns compartits (AECC)	Divisió horitzontal
- de 300m ²			
+ de 300m ²			



4

AGENTS IMPLICATS

Ajuntament

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	✓

AGENTS IMPLICATS

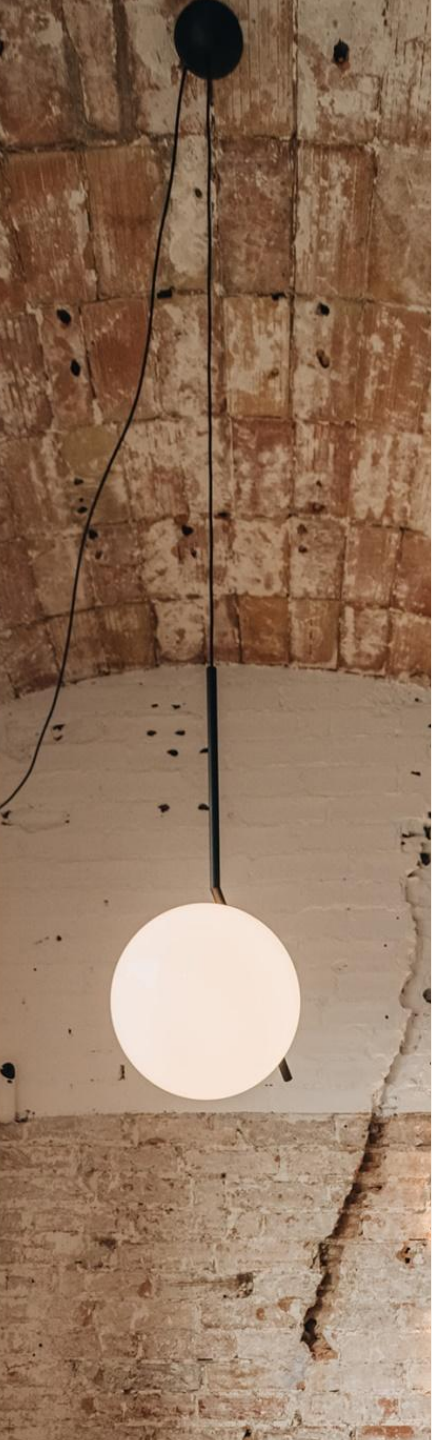
Grups

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.

AGENTS IMPLICATS

Propietaris

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.



**Dubtes,
reflexions,
preguntes...**



FAQ's

- Puc posar una yurta, mobile home, una autocaravana... en sòl no urbanitzable per viure-hi?
- Què passa si construeixo o rehabilito sense llicència d'obres?
- Què faig si la masia que estic mirant no surt al Catàleg de Masies?
- Què faig si el municipi on s'ubica la masia no té el Catàleg de Masies redactat?

MOLTES GRÀCIES.

A reveure!

www.undosarquitectura.cat

info@undosarquitectura.cat @

972 10 16 77 - 660 26 40 05 

@undosarquitectura 

@undos_arq 



**clara
gromaches**



**Ajuntament de Sant
Miquel de Campmajor**



Diputació de Girona