

GUIA PAS A PAS

# Habitatge cooperatiu als mons rurals

MASIES  
X  
VIURE 

l'Esberla 

 disseny integral  
de projectes

 SOSTRE  
CIVIC

**VOLTES**  
cooperativa d'arquitectura

 **COOP  
DE MÀ** CONSULTORIA  
D'ECONOMIA  
SOCIAL

Barcelona, Maig de 2022

---

Un projecte de



Promou i finança



# Índex

Introducció a la guia .....	4
Creació del grup i arquitectura .....	6
La comunitat i l'entorn natural .....	12
Urbanisme .....	19
Àmbit econòmic i jurídic.....	25

# Introducció

## En què consisteix la guia?

Amb aquesta guia volem presentar-vos aquells aspectes que un projecte d'habitatge cooperatiu al món rural creiem que cal tenir en compte i recollir quines poden ser les dificultats o camins a descobrir durant el procés. Des de la cohesió del grup, la recerca del lloc, el disseny arquitectònic, l'economia i la relació amb el territori, us convidem a crear la vostra pròpia ruta. Alguns d'aquests aspectes són bàsics i comuns a diversos territoris. Però com que d'altres es diferencien, com per exemple, segons les lleis urbanístiques, ens hem centrat en el context del territori rural de Catalunya.

Volem facilitar-te aquestes primeres passes, aquests primers moments de gestació i definició del projecte entenent que es tracta d'un procés de llarg recorregut que no té un sol camí. Sabem que en els moments inicials hi ha molts dubtes i moltes temàtiques per descobrir, és per això que us volem oferir un primer recorregut per conèixer què cal saber abans d'endinsar-nos en l'aventura d'engegar un projecte d'habitatge cooperatiu al món rural. Serà a través de definicions i d'una sèrie de preguntes que us convidem a reflexionar i crear el vostre propi camí. Sabem que són moltes, no us atabaleu, cal anar responent de mica en mica, potser alguna d'elles us portarà a una reunió sencera per arribar a acords i altres de ben segur que ja les teniu més clares.

Per altra banda, a causa de la creixent demanda i creació de projectes d'habitatge cooperatiu en aquest territori, creiem que és important recollir amb aquesta guia aquells punts clau que cal tenir en compte per desenvolupar un projecte comunitari com aquest. En aquest àmbit, a diferència dels projectes urbans, les preexistències, la relació i l'enxarxament amb el territori prenen més força que mai i la proposta de vida comunitària, moltes vegades, sol anar més enllà de l'habitatge, cap a una revitalització conscient de l'entorn rural des de projectes productius i socials enxarxats amb el teixit socioeconòmic local existent.

## Qui l'escriu?

La proposta de la guia sorgeix com una oportunitat en el marc dels Projectes Singulars per a la Reactivació Socioeconòmica COVID-19 que ens ha permès trobar-nos a diferents entitats vinculades al sector de l'ESS, amb experiència prèvia en el context d'habitatge cooperatiu o l'entorn rural. El grup d'intercooperació està format per persones amb coneixement contrastat en diferents disciplines que treballen a l'entorn de la promoció de l'habitatge cooperatiu i la recuperació del territori; aquesta diversitat la notareu en l'estil de redacció de cada capítol. El present equip neix amb la motivació de generar i compartir coneixement al voltant de grups i comunitats que volen desenvolupar un projecte d'habitatge al món rural, amb vinculació

al territori i la voluntat de fer difusió del model en el context rural. Les entitats que formen part són: Coop de mà SCCL, Voltes Cooperativa d'Arquitectura SCCL, L'Esberla SCCL, Sostre Cívic SCCL, Associació Masies x Viure i Disseny Integral de Projectes, SCCL.

## Per què parlem de mons rurals?

Sense entrar en definicions tècniques del terme “món rural”, aquí ens referim a aquells entorns en els quals es dona una gran presència i vincle amb el territori, amb la natura, els recursos naturals i la terra. Creiem que no es tracta tant d'una classificació urbanística, demogràfica o geogràfica, sinó més aviat d'unes cultures de vides integrades, i, per tant, marcades per la natura. Així ens referim a espais habitats que poden abastar des d'un mas aïllat, un veïnat, un poble, una colònia o una urbanització, on el més important no és l'indret en si, sinó com les seves habitants es relacionen amb l'entorn i els recursos propis del lloc.

## Per què habitatge cooperatiu?

L'habitatge cooperatiu en cessió d'ús és una alternativa digna d'accés a l'habitatge, per la qual l'immoble es concep com un bé d'ús i no d'especulació. Tenint com a base una organització participativa, les persones no tenen l'edifici en propietat (per tant, no poden comprar, vendre ni especular amb ell) però sí a utilitzar-lo de manera indefinida mitjançant el dret d'ús. Així és com transformem l'habitatge cap a percepcions de gestions més comunitàries i és quan observem que la propietat col·lectiva permet transformar la concepció de l'espai domèstic quotidià i generar formes de viure poc habituals, ja que la vida es desenvolupa de forma comunitària i amb espais compartits per a usos concrets.

## Quina és la nostra aposta?

Volem desenvolupar i oferir eines perquè aquest procés de creació de nous habitatges cooperatius a l'entorn rural es faci de forma respectuosa amb les necessitats d'aquests indrets, amb una visió d'equilibri mediambiental, amb una mirada posada en el passat i les construccions tradicionals i el paisatge existent, evitant elititzar el procés de vida prop de la natura i promovent noves fórmules d'habitatge i vida comunitària.

Aquestes noves comunitats tenen la virtut d'establir sistemes de convivència basats en la intencionalitat i en l'ecofeminisme, on hi ha possibilitat de crear una cultura de grup basada en relacions més conscients i lliures de violències, on la diversitat sigui benvinguda, on hi hagi una corresponsabilitat i on les cures i les necessitats de les persones i la natura estiguin al centre de la vida. La qual cosa porta a un empoderament popular que facilita l'obtenció d'un tipus d'habitatge que es faci càrrec dels límits biofísics del planeta, que tingui en compte el seu impacte sobre l'entorn i totes les formes de vida.

Creiem en la possibilitat de decidir com volem organitzar l'assemblea amb unes lògiques pròpies i independents d'aquelles que estableixen les institucions i el mercat. Apostem, així, per la lluita política per un dret a l'habitatge digne i assequible, basat en la propietat col·lectiva i el dret d'ús, i per ubicar-lo fora del mercat especulatiu. El repte de l'autogestió ens porta a poder-nos preguntar en quins aspectes ens volem empoderar, amb quines eines col·lectives, quins coneixements tècnics podem i volem cobrir, quina formació necessitem com a grup, i quina relació volem establir amb els suports tècnics a l'abast.

# Creació del grup i arquitectura

## Les primeres passes

Quan neix un grup, és com si nasqués un nou ecosistema, un ens viu i canviant amb els seus processos de vida i de mort. Els grups passen per diferents fases, que són importants conèixer, entendre i alimentar. En aquest cas, estem parlant de grups que s'ajunten per crear una comunitat intencional d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, per tant, el seu objectiu és trobar una casa i un projecte de vida compartida. El moment de l'inici i creació d'un grup sol ser el moment de somiar la casa i el lloc sense límits, apareix l'enamorament, tot està perfecte i sembla tot possible, no hi ha gaires tensions i tot va com oli en un llum. També és el moment de fer coneixença i cohesió de grup, on cal dedicar temps per saber qui sou individualment i com a grup, quins són els vostres potencials i les vostres carències i donar espai a la connexió i el sentit de pertinença.

Però això va canviant a mesura que passa el temps i comencen a haver-hi reptes, apareixen necessitats individuals, és moment de concretar, planificar i ater-

rar els somnis, veure la viabilitat econòmica, crear l'estructura i el model de convivència, etc. En aquesta fase, és quan poden començar a aparèixer polaritats al voltant de la presa de decisions, és el moment on comença a veure la diversitat que hi ha dins del grup, el que ens diferencia i el que conflueix, la casa no és com esperàvem, potser s'han de revisar les expectatives del lloc, i és aquí on poden començar a sortir conflictes. Per això és clau treballar què ens passa amb els conflictes com a grup, i com els volem resoldre.

Quan el grup porta ja un temps, troba la casa i comença a tenir forma el projecte de comunitat i ja hi ha certs objectius complerts, passa al seu moment de consolidació i estabilitat. És el moment de celebrar, de seguir amb els reptes que apareixen en la convivència i de començar l'arrelament al territori. La celebració és molt important, aquesta fase inclou l'agraïment i el reconeixement dels esforços dedicats, i ponderar tant el que ha sortit com s'esperava, com el que no va anar tan bé. És un procés rellevant que reconnecta la realització del projecte amb una nova fase de somnis.

## Recerca del lloc

Els projectes d'habitatges cooperatius als mons rurals tenen dues fases diferenciades en l'àmbit arquitectònic, ambdós rellevants en el desenvolupament d'aquests projectes: la recerca del lloc i la transformació d'aquest un cop el tenim. Us expliquem quins són els aspectes a tenir en compte a cada fase.

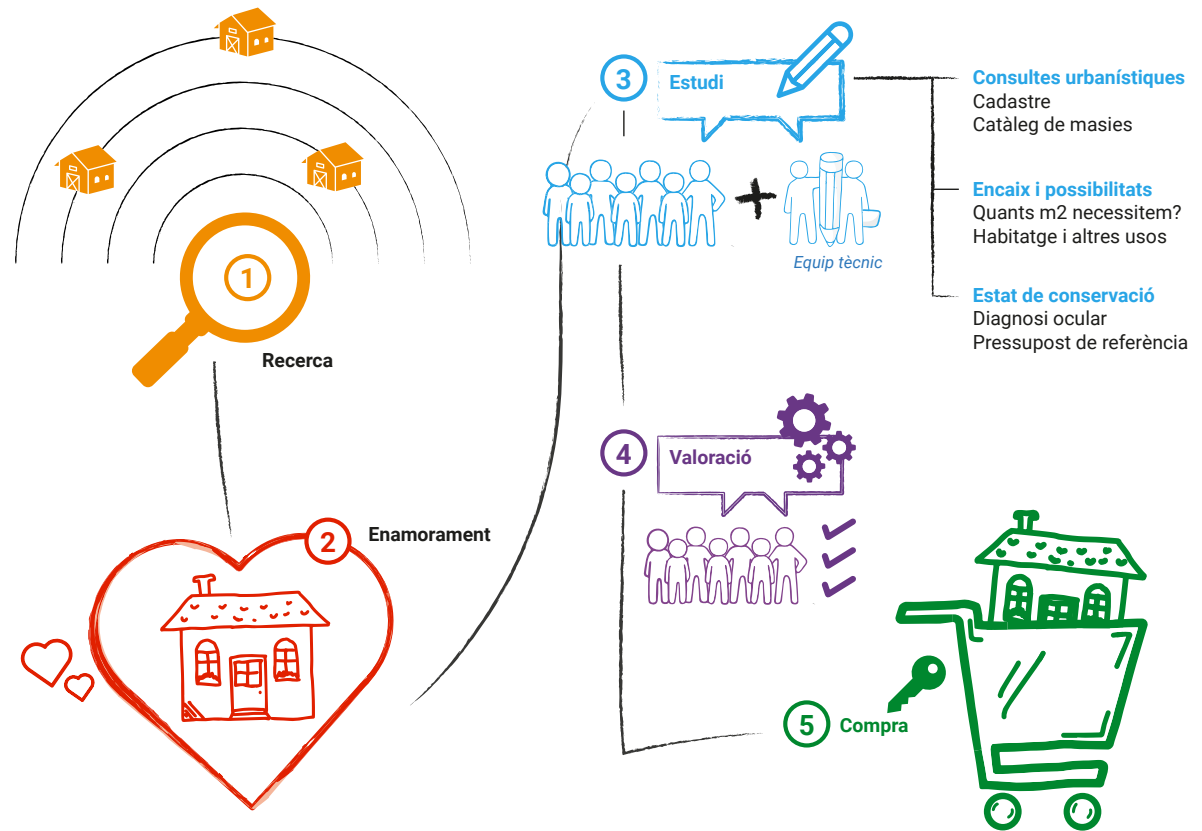
Comencem parlant del procés de recerca de la zona, el terreny, l'edifici, de quina manera ens anem apropant per aconseguir el lloc i què s'ha de tenir en compte.

**Voleu saber una mica més d'aquest moment? Què cal tenir en compte per saber si és el lloc adequat?**

**Enamora't del lloc!** En aquest procés de recerca les primeres impressions i l'impacte que et genera el lloc són importants d'escoltar. Els masos tenen molta història i els terrenys que els acullen també. **Què t'enamora d'un mas i el seu entorn natural?**

Feu un primer **estudi de viabilitat arquitectònica**. Aquest pas és rellevant per tenir més seguretat que el lloc que ens crida l'atenció sigui el lloc d'oportunitat que estem buscant. Aquest estudi té a veure amb les característiques arquitectòniques del lloc tant en l'àmbit urbanístic, espacial, com de manteniment de l'edifici, ja que moltes vegades solen ser espais en desús que han estat abandonats i s'han anat deteriorant amb el pas del temps. **Com podem recollir tota aquesta informació? En què us heu de fixar quan aneu a visitar el terreny que us ha cridat l'atenció?**

Una part crucial és fer les **consultes urbanístiques** necessàries per saber si podràs fer la cooperativa en aquell mas o terreny escollit. Moltes vegades el mas es troba en un parc natural, està protegit o està en ruïnes i no sabem què podem reconstruir... O fins i tot, a vegades ens imaginem fent ampliacions o construint més espais, però no sabem si la llei ho permet o no.



On podem trobar aquesta informació? Es recomana fer totes les consultes possibles per tenir tota la informació, ja sigui parlant amb el departament d'urbanisme de l'Ajuntament, consultant a un equip d'arquitectura, mirant el catàleg de masies, etc. Veuràs que en aquesta guia recollim alguns dels conceptes urbanístics que seran d'ajuda per conèixer millor els condicionants de l'espai que estàs buscant.

Intenteu **imaginar com podríeu viure el grup en l'espai que heu trobat. Us imagineu incorporant altres àmbits més enllà de l'habitatge en aquest projecte? El**

**mas que heu trobat s'hi podrien desenvolupar altres activitats? Serà prou gran?**

En aquest pas també el podeu consultar a un equip tècnic especialitzat, que us ajudi a valorar la capacitat del mas fent un primer encaix arquitectònic esquemàtic o jugant a imaginar-vos els m2 que necessiteu i com els podríeu distribuir en l'espai del mas.

Al moment de visitar el lloc es recomana dedicar un temps a conèixer l'estat de conservació de l'edifici, ja que sovint plantegen un estat aparent de bon estat, però

quan entrem a mirar-lo amb més detall descobrim deficiències estructurals que caldrà reparar per poder-hi viure i això ens pot encarrir l'obra posterior. **Què podem fer per tenir un primer coneixement de l'estat de conservació del conjunt arquitectònic construït?** Recomanem realitzar una diagnosi ocular on estudiar les possibles patologies i danys a simple vista. Es recomana consultar a un equip tècnic perquè t'acompanyin en aquest procés i puguin fer una valoració de l'estat actual i una estimació econòmica de referència molt aproximada.

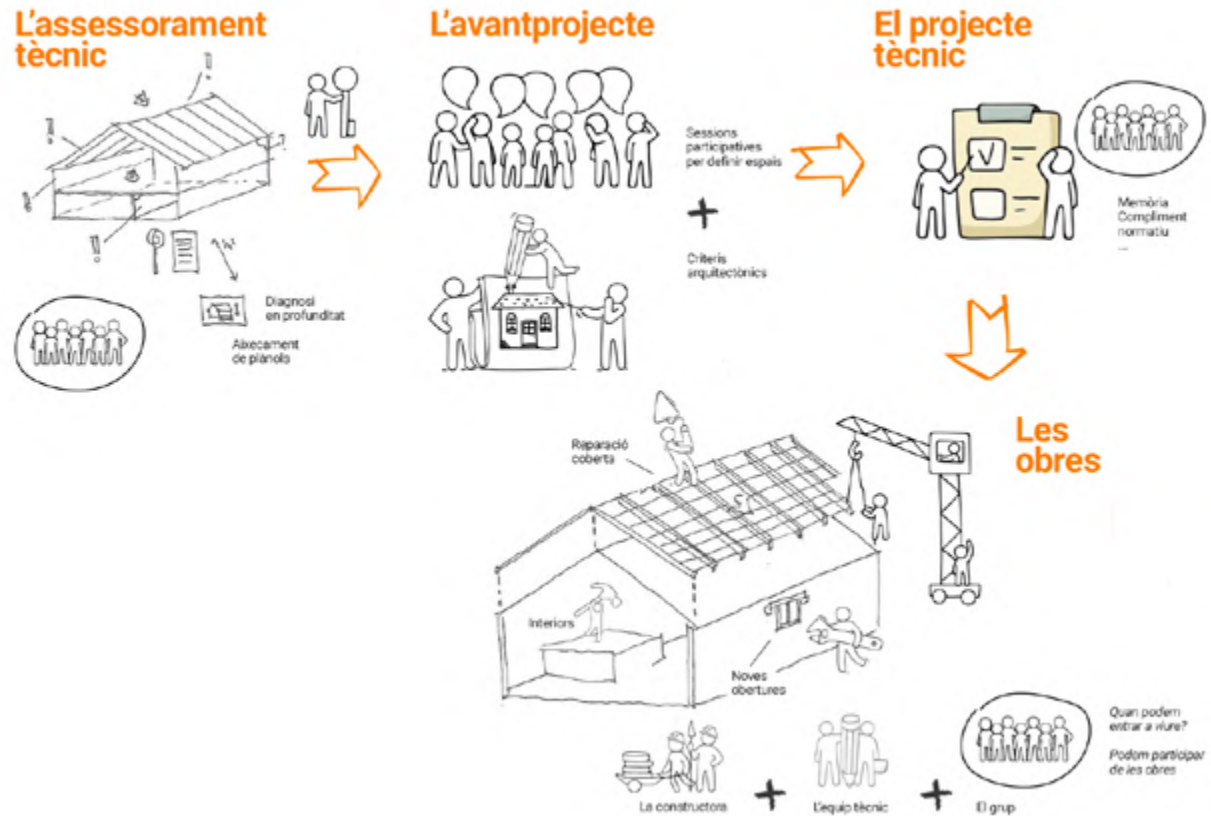
## Transformació de l'espai

En aquesta segona part, parlarem del procés que es presenta una vegada ja ens hem decantat per una oportunitat de patrimoni en concret; específicament de l'espai de temps entre el moment de la compra fins a poder entrar a viure.

### Treballs previs

**Fes un assessorament tècnic en profunditat!** En aquest moment és necessari fer una diagnosi en profunditat de tot l'espai per tal de poder complementar la primera diagnosi ocular. Amb això podrem aconseguir obtenir un quadre resum de les deficiències que té el nostre edifici amb un ordre de prioritització de les intervencions per poder saber per on hem de començar a rehabilitar l'edifici. Així mateix, és el moment de complementar la diagnosi amb l'aixecament de plànols, que és la tasca que ens permet aconseguir la documentació gràfica de l'edifici (plànols, seccions, alçats,...). Aquesta documentació gràfica ens permet tenir present la distribució actual i les mesures de l'edifici i ens servirà per poder continuar amb les següents fases.

**Puc començar a fer intervencions a l'espai o reparacions?** Per començar a realitzar les primeres intervencions (neteja, pintura, desmuntatge de mobles fixos, canvis en les instal·lacions, etc), convé que us informeu de com es



regulen en cada municipi aquests tipus d'intervencions i sobretot, responent al grau de protecció que té el vostre immoble. Per a intervencions de gran abast cal esperar que un professional faci un projecte executiu que cal presentar a l'Ajuntament, que un cop revisat el projecte, emetrà una Llicència que permet l'inici de les obres.

**Qui fa l'aixecament de plànols?** S'ha de dur a terme per una persona tècnica externa, sigui l'equip d'arquitectura o una empresa especialitzada en aixecaments. Normalment, està coordinat per l'equip d'arquitectura per assegurar que es fa segons les necessitats del projecte.

**Hi ha altres estudis externs que s'han de fer?** Això depèn del tipus d'edifici. Hi ha vegades que cal demanar també alguns estudis complementaris. Per exemple:

**Un estudi topogràfic** permet conèixer algunes característiques del terreny i l'edifici amb exactitud, com potser l'elevació o cotes dels diferents punts d'una superfície específica, així com les coordenades exactes on es troben aquests punts. Aquest estudi serveix per completar l'aixecament de plànols.

**Un estudi geotècnic**, permet saber el tipus de terreny i les seves propietats. La informació que s'obté serveix



per entendre algunes patologies de l'edifici i també, si es fan noves construccions, per poder determinar el tipus de fonamentació de la nova construcció.

## **Avantprojecte**

Aquesta és una fase participativa de definició d'usos, programa i la seva situació a l'edifici així com de començar a aterrar els somnis de l'espai al paper. És una fase on pensar conjuntament entre els futurs residents i les tècniques quines necessitats es tindran i on és el millor lloc per situar-les dins de l'edifici sota la barreja de criteris arquitectònics i criteris subjectius de les persones que hi viuran. Aquesta, també pot començar en paral·lel al moment de diagnosi.

Per poder desenvolupar-la, es proposa realitzar un primer qüestionari o formulari per unitats de convivència i grupal per recollir totes les necessitats. També recomanem fer aquesta tasca acompanyada d'un treball de grup per anar imaginant les formes de convivència, les expectatives d'espais comuns, els límits entre l'individu, la unitat de convivència i el grup.

### **Com podem expressar el que imaginem a l'edifici?**

Mitjançant treball en grup, responen al qüestionari, a les sessions participatives, en espais interns de treball i debat del grup (assemblees).

**Què podem saber el final d'aquesta fase?** Al final d'aquesta fase sabrem quin ús tindrà cada espai de l'edificació. És una fase transversal que està present des del moment de la compra de l'edifici fins que es tanca el projecte bàsic, on en principi estan recollides totes les intervencions que es faran a l'edifici.

## **Projecte tècnic**

Amb l'estudi urbanístic previ es podrà saber quin tipus de projecte o projectes es podran realitzar. També segons la capacitat econòmica del grup, es podrà definir si es pot fer un únic projecte del conjunt o si cal fer un pla per fases, per poder assolir la rehabilitació global de l'edificació o edificacions.

És una fase que pot tenir una durada variable, ja que inclou moltes parts (la redacció d'una memòria, assegurar el compliment de les normatives necessàries, realització d'un pressupost, cerca de constructors, entre altres temes). També els tempos d'aquesta fase depenen del tipus de projecte que s'ha de desenvolupar; la quantitat d'intervencions que es vulguin fer durant la rehabilitació i de la capacitat de concretar la proposta tant per part del grup motor com de l'equip tècnic.

El final d'aquesta fase està definit quan es té una resposta del projecte tècnic per part de l'Ajuntament i s'obté la llicència d'obres.

### **Com sabrem els tipus de projecte que hem de demanar per poder desenvolupar el nostre avantprojecte?**

Dependrà de cada cas, de l'estudi urbanístic previ realitzat i les consultes puntuals realitzades a cada Ajuntament.

## **Fase d'obres**

Aquesta fase és la que implica més canvis físics de l'espai; és la fase on es materialitzen totes les idees treballades prèviament. L'executa una empresa especialitzada en construcció.

**Com podem participar durant les obres? Podem fer autoconstrucció?** Per poder participar en l'execució de les obres legalment hi ha dos camins.

1. Constituir-se com a constructora, complint tots els requisits legals; això suposa:

- Cal estar donat d'alta com autònom i de l'IAE
- Cal estar registrat com a Empresa acreditativa (REA) per complir els requisits de capacitat i qualitat de la prevenció de riscos laborals sobre Seguretat i Salut.
- Cal tenir la documentació en regla en relació amb l'assegurança de responsabilitats. Disposar d'una assegurança de responsabilitat civil a tercers sempre és una bona opció.

2. Estar contractat com a autoconstruïdor/a per una empresa constructora externa com a assalariat/da amb un contracte per l'obra. En aquest cas, això suposa:

- Està inclòs/a dins del Pla de Seguretat i Salut de l'obra
- Per part del autoconstruïdor/a, fer el curs de formació de Prevenció de Riscos de Seguretat i Salut

**Què suposa l'autoconstrucció en cas que es vulgui fer?** Si bé pot reduir els costos de rehabilitació considerablement, assumir part de la construcció suposa disposar de temps per poder executar les tasques d'obra. La construcció implica més temps del que a vegades es té a l'imaginari. Planteja la necessitat d'estar acompanyades d'una persona coordinadora d'obra amb prou coneixement tècnic de construcció. També suposa la gestió interna del grup per evitar desequilibris entre l'aportació dels diferents membres del grup.

## Les relacions dins del grup

Una vegada el grup ja ha fet les seves primeres passes i ha avançat en els seus primers assoliments, segurament començaran (si és que no ja ho han fet) a sorgir les primeres diferències, incomoditats i conflictes, i per això us recomanem dedicar-li un espai i atenció a aquests processos grupals.

Ara us proposem compartir algunes primeres eines per a la creació i la cura de grups, i fer èmfasi en el valor del col·lectiu per gaudir de convivències, comunitats i veïnatges sans, sostenibles i democràtics. Per tant, donarem unes primeres pinzellades del procés d'establir i consolidar les bases per a la cura dels grups, per prevenir i reduir conflictes potencials i abordar aquells que sorgeixin amb més consciència i recursos.

Cal esmentar que la vida col·lectiva, el fet de compartir i pensar més enllà de les mateixes necessitats pot semblar senzill, però la inèrcia de l'individualisme del món en què vivim ens porta fàcilment a veure només allò que respon als interessos i desitjos propis, o bé a pensar que allò que valorem és el mateix que valoren les altres persones. Els processos d'habitatge col·lectiu ens situen en el repte de caminar per la corda fluixa entre l'individual (privatiu) i el que és col·lectiu, i anar construint encaixos sostenibles. Aquesta característica ens duu a preguntar-nos què volem compartir, fins a on, i què estem disposades a negociar, cedir o renunciar.

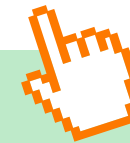
Al seu torn, els projectes d'habitatge cooperatiu són una oportunitat per situar les persones al centre i fer canvis profunds des de les llars, un espai tradicionalment feminitzat, privatitzat i al marge de la política. D'una banda, cal dissenyar col·lectivament l'arquitect-

tura permet obrir possibilitats noves de relació, d'organització de la comunitat en el dia a dia i de sostenibilitat. De l'altra, tenir en compte que la llar és el lloc on vivim la nostra intimitat i on resollem allò més quotidià que necessitem per viure. En aquest sentit, configurar les llars de noves maneres —més enllà del nombre de persones que hi viuen— possibilita definir què vol dir sentir-nos a casa de formes diverses i creatives, facilitar la corresponsabilitat en les tasques, posar en joc rols diversos i distribuir el poder de manera conscient i respectuosa.

Cal dir que vivim en un sistema que reforça la creença que hem de tenir sempre certeses, i els projectes d'autopromoció d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús comporten gestionar incerteses en diversos camps i durant períodes que poden dilatar-se en el temps. Com més participi el grup del procés, més complexitat i més relació amb les diferents àrees de treball ha d'establir. Aquestes incerteses poden donar-se, per exemple, en les diversitats que aporten les persones del grup; els canvis d'aquestes persones al llarg del temps, i les sortides i entrades a la comunitat en alguns casos; el fet que no tot depengui de la voluntat i els plans del grup; la dificultat de concretar totes les variables dels criteris financers; la dimensió dels riscos del projecte, o els temps requerits per pensar en col·lectiu i definir què vol dir compartir.

Per això comencem proposant alguns temes que haureu de tenir en compte i posar en diàleg dins del grup. Un bon començament és assumir que no podem acollir la diversitat fins a l'infinit i, per tant, haurem de definir quins són límits del nostre projecte. Explicar i treballar quines diferents maneres tenim per ser part del projecte i què implica cadascuna d'elles, ens ajudarà a clarificar els diferents rols del mateix projecte.

De la mateixa manera, creiem convenient establir quantes persones volem ser a la comunitat, quins mecanismes tindrem per incorporar noves usuàries si és el cas, i amb quins criteris. I per les sortides també. Marcar algunes pautes de sortida, pot fer que, tot i no voler continuar formant part de la comunitat, poder viure-ho des de lloc més sans.



## Enllaços i bibliografia

- [La construcció i cura dels grups \(Sostre Cívic\)](#)
- [Introducción al proceso del consenso \(Beatrice Briggs\)](#)
- [Manual de Cures a comunitats \(Fil a l'agulla\)](#)
- [Sobre rehabilitació de construccions tradicionals](#)
- Mileto, C. i Vegas, F. (2011) *Aprendiendo a restaurar. Un manual de restauración de la arquitectura tradicional de la Comunidad Valenciana*. Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana
- Van Lengen, J. (1982) *Manual del arquitecto descalzo*. Editorial Concepto.

Trobareu alguns enllaços més a la Bibliografia al final de la guia.

# Preguntes a fer-se amb el grup

A l'inici de la creació d'un grup, tothom està connectat amb el somni i les ganes de trobar un lloc, però s'ha de tenir en compte que per trobar una casa entren en joc les expectatives que es tinguin, caldrà parlar de quant de temps estem disposades a esperar per trobar-la. En algun aspecte hem de cedir.

- ② Quines són les arrels del grup i què us ha motivat a iniciar el projecte? (quina és la relació que teniu entre vosaltres, com va néixer el grup, etc.)
- ② Quin és el vostre somni de projecte comunitari?
- ② Heu treballat/donat espai a la consciència de les diversitats i les relacions de poder? Heu definit com gestionareu els conflictes?
- ② Sou conscients que passareu per diferents moments com a grup i que també s'han de viure? Presa de consciència dels diferents moments que té un grup. Fases d'enamorament, cremar-se, estabilitat, tensió
- ② Quan us agradaria iniciar el moment de convivència?
- ② Heu compartit aquesta temporalització?
- ② Hi esteu tot el grup d'acord o hi ha diferents necessitats?
- ② Heu compartit el nivell de compromís teniu amb el projecte?
- ② Què s'espera de cada persona, quant al tipus d'implicació i participació? (Com més clars siguem amb aquesta informació, més fàcil serà tot plegat)
- ② Quines habilitats o perfils teniu? Quines són les vostres fortale-  
ses?
- ② Com es fa valoritza el que aporta cada persona?
- ② Teniu previst incorporar més persones al grup de convivència en el futur? En el cas que sí, heu pensat quantes? Heu definit criteris com la franja d'edat, si es vol que sigui un projecte intergeneracional, amb famílies, amb persones amb diversitat funcional, de dones, de persones LGTBI+, etc.?
- ② Heu Definit diferents maneres de ser part del projecte? Soci expectant/simpatitzant/col·laborador... i què implica cada una d'elles. Què s'espera i què t'aporta cada rol?
- ② Heu establert uns criteris de sortida? (Per exemple en cas d'impagament, incompliment dels valors bàsics, perquè no comparteix la visió del projecte, etc.)

# La comunitat i l'entorn natural

## L'arrelament territorial i el projecte d'habitatge

Un dels trets característics que tenen els projectes d'habitatge cooperatiu al món rural respecte els que estan ubicats en un entorn més urbà és la relació que s'estableix amb l'entorn i les característiques d'aquest. El fet de tenir la possibilitat d'accés a la terra i als recursos naturals, fa que tinguem un compromís amb la seva conservació i respecte per buscar formes de vida que entrin amb simbiosis amb la seva existència.

En aquest sentit, concebre el projecte més enllà d'un habitatge i de les relacions que s'estableixen a dins creiem que és clau pel desenvolupament, la sostenibilitat i el seu assoliment. Crear i ser imaginatives amb els nous models organitzatius on les persones que en formen part no només viuen a l'espai sinó que poden exercir diferents activitats faran més ric i resiliènt el nostre projecte. Ens referim a tenir la possibilitat de regenerar espais productius a la finca, els vincles amb les veïnes, gestió dels recursos naturals,

estimular espais on compartir, espais on treballar, on créixer plegades, on fer oci i relacionar-nos més enllà del nucli afectiu.

Amb aquesta lògica de ser conscients de les dinàmiques que ja existeixen i primer observar-les abans de portar les pròpies, creiem que cal observar quina vida i quins vincles tenen les persones locals amb l'entorn. És possible que la finca on s'ubica el nostre projecte d'habitatge cooperatiu ja hi hagi persones que l'utilitzin en el seu dia a dia quotidià, com per exemple persones que passegen, caçadors, recol·lectors de fruites silvestres, boletaires, ciclistes que tenen una ruta marcada, o que per ventura s'hi faci una celebració popular. Per tant, és important que tinguem en compte aquests usos abans de projectar què hi volem fer, tenir-los en compte i ser capaces d'integrar-los en el seu funcionament.

A més a més, a part de les persones que habiten al territori, en l'entorn rural es fa especialment evident la consciència de formar part d'un ecosistema. Boscos, prats, rius i animals, són hàbitats amb el seu propi equilibri, tensions i procés evolutiu, a vegades no evi-

dent a primera vista. Per això, creiem que és imprescindible tenir curiositat per saber com és aquest medi prèviament i tenir una mirada sinèrgica en els primers mesos de viure-hi.

A escala de l'ecosistema natural ens referim a observar els boscos, els camps i saber quin tipus de vegetació trobem. Considerar quins animals grans i petits, domèstics o salvatges estan al nostre abast i si comptem amb el recurs de l'aigua tan preuat i necessari per a aquest tipus de projectes.

No podem oblidar-nos de l'ecosistema cultural, tenir curiositat per quina és la cultura local existent en el territori i quina cultura rural s'hi vincula. Investigar quins són els avantpassats i la història de la finca, quina vida s'hi portava és una manera d'honar les persones i éssers que, abans que nosaltres, també van donar existència al territori.

En el marc de les xarxes locals existents, en el medi rural, les relacions socials són especialment importants, ja sigui per una reduïda densitat de població tangible com pel suport mutu i la compartició de recursos que hi ha integrada. Apostem per entendre les xarxes de persones com el miceli que permet que en algun moment floreixin coses noves amb prou força per a consolidar-se. Ser conscients que com a grup de persones teniu un poder per impactar i ajudar que succeeixin coses i també una responsabilitat.

En particular, trobem nombroses iniciatives de xarxes locals, com poden ser les Ecoxarxes, Ramaderes, els bancs del temps, Ramats de Foc, Xarxa de Permacultura, Remeieres, Eixarcolant, i tantes més que es fa difícil enumerar-les totes.

Un altre punt rellevant és conèixer que més enllà de les xarxes locals, avui en dia trobem un potent teixit interregional a Catalunya. Hi ha diverses xarxes i entitats aliades en el món rural que poden donar suport al vostre projecte. Per exemple, trobem iniciatives de l'Administració, com la Xarxa d'Economia Social i Solidària amb els Ateneus Cooperatius, Sectorials, mapa Pam a Pam, entre moltes d'altres.

Finalment, són moltes les autores i els estudis que sostenen la importància de la comunitat i de teixir comunitats diverses per afrontar la crisi ecosocial. Les comunitats amb xarxes formals i informals sòlides es troben en millors condicions per afrontar situacions de crisi, canvi i conflicte, i inclús millorar la seva situació econòmica i qualitat de vida. Calen estratègies col·lectives per afrontar les adversitats d'un futur incert que posa de manifest els límits físics del planeta terra, tot i que la societat individualista no ho posa fàcil. Per això hem de ser conscients del canvi de paradigma que arriba i apostar per alternatives col·lectives i eines per gestionar les contingències que puguin arribar.

# Preguntes a fer-se amb el grup

- ② Heu definit un projecte social? (valors socials que teniu com a grup, impacte social al territori, projecte específic que voleu oferir a la comunitat?)
- ② Heu observat quins usos ja té la finca per les persones locals?
- ② Quins projectes voleu desenvolupar més enllà de l'habitatge?
- ② Quins vincles voleu establir amb aquests projectes?
- ② Com prendreu les decisions entre les persones que viviu i les persones que tenen projectes productius a la mateixa finca? Quina implicació econòmica, de temps, de presència; voleu que tinguin les diferents figures que participaran del projecte?
- ② Quin vincle voldreu tenir amb les xarxes i entitats existents del territori local?
- ② Quins són els projectes de referència que teniu? Heu fet recerca d'altres experiències i projectes semblants?

## **NATURAL**

- ② Coneixeu l'ecosistema del qual esteu a punt de formar part?
- ② Coneixeu una mica de la fauna i flora del lloc? Com són els boscos i quins usos se'n fa?
- ② Què es planta en els camps? La principal producció és més ramadera o agrària?
- ② La finca té aigua amb abundància tot l'any? D'on ve aquesta aigua? Com la gestiona el poble i explotacions agro-ramaderes?

## **CULTURAL**

- ② Coneixeu la història i la cultura de la zona? La majoria d'habitants són locals o nousvinguts a les últimes dècades?
- ② Hi ha alguna festivitat o moment de l'any especialment important per als habitants de la zona on es troben tots?
- ② Quina reacció té en general la gent quan tenen notícia del vostre projecte?

## **SOCIAL**

- ② Hi ha xarxes de productors o serveis?
- ② Hi ha cooperatives o associacions?
- ② Hi ha dinàmiques de suport mutu, de compartir eines, d'intercanvis?

## Autosuficiència i autoabastiment

Aquest apartat està encarat sobretot a aquelles persones que arriben de nou a viure al camp o en l'àmbit rural. Volem fer alguns apunts de temes d'autosuficiència i desmitificar o desidealitzar alguns romanticismes de les comunitats rurals. També és un capítol a revisar a l'hora de fer la tria del lloc on establir-se.

Donem per suposat que un grup de persones que volen iniciar un projecte d'habitatge cooperatiu rural estan motivades per una consciència ecològica, resiliència i una voluntat d'implicació en el territori, ja que ho creiem imprescindible en el moment actual de replanteig de les formes de vida i el vincle d'extracció amb els recursos actuals.

Al llarg d'aquesta guia, posem un especial èmfasi en la consciència que l'entorn és un ecosistema viu, complex i amb unes lleis pròpies. Tal com ja hem nomenat abans, una de les primeres coses que recomanem fer és observar, observar, i observar amb més atenció, així com preguntar a la gent que fa temps que viu a la zona. D'aquesta manera podrem anar descobrint quins recursos pot oferir el lloc i què podem fer per a influir positivament en aquest entorn al qual hem arribat.

Segons l'entorn on estiguem implantant el nostre projecte hem de decidir quin grau d'autosuficiència i autoabastiment volem i podem assolir, ja sigui en l'àmbit alimentari, de gestió de residus, com d'energia, gestió forestal, entre d'altres.

Enumerem alguns dels aspectes a considerar més bàsics a l'hora de poder generar debat i prendre decisions segons el que creiem més adient pel desenvolupament del projecte. L'objectiu d'aquest apartat no és aprofundir en aquests aspectes i donar grans solu-

cions, sinó exposar unes primeres pinzellades sobre l'autosuficiència i l'autoabastiment per obrir altres mirades i a partir d'aquí cada grup pugui endinsar-se en els diferents temes plantejats.

### Aigua

L'aigua és un dels elements més bàsic de la vida, i no sempre està a l'abast de totes les persones. Antigament, els masos ja es construïen a llocs amb fàcil accés a l'aigua, construïen aljubs o basses per a recollir-la de pluja. Els canvis orogràfics, l'ús desmesurat de l'aigua, el canvi climàtic i les indústries han fet que moltes fonts, pous i aqüífers o bé estan esgotant les seves reserves (si és que ja ho han fet) o bé estan contaminats i no són aptes pel seu ús. En aquest sentit, haurem de veure d'on obtenim l'aigua per consum humà com per regadiu, si és el cas. També pot ser que, en llocs propers a les poblacions, a vegades sigui fàcil connectar-se a la xarxa d'aigua municipal.

### Energia

Actualment, necessitem fonts d'energia, tant per les feines domèstiques com les feines productives, per tant, haurem de pensar, debatre i decidir quins models d'energia volem que el nostre projecte incorpori.

Una de les decisions serà entorn a l'electricitat. Tot i que existeix l'opció dràstica de decreixement de viure sense aquesta, aquí plasmem diferents opcions donant per suposat que serà necessària per al nostre projecte.

Si volem utilitzar l'energia que ens dona el Sol per generar electricitat podem connectar-nos a la xarxa elèctrica, tenir una instal·lació d'autoconsum o una opció mixta. Els avantatges i inconvenients de cada opció van variant en el temps d'acord amb el preu de l'elec-

tricitat, la presència de cànons o bonificacions per energies renovables i el preu de les instal·lacions. Una instal·lació d'autoconsum n'ofereix autosuficiència, però requereix un manteniment, mentre que la connexió a la xarxa ens ofereix un subministrament del que no ens hem de preocupar del manteniment, l'hem de contractar i pagar les factures (que avui dia són força elevades). Les opcions d'instal·lacions fotovoltaïques connectades a la xarxa consisteixen a tenir una part d'autoabastiment combinada amb una connexió a la xarxa com a suport. També hi ha l'opció de crear una comunitat energètica de producció d'energia per autoabastir-vos conjuntament amb altres veïnes.

Altres opcions que podem trobar per generar electricitat són els molins mini eòlics domèstics per utilitzar el vent com a font d'energia o una dinamo en un petit salt d'aigua, per aprofitar l'aigua com a font d'energia. En aquest sentit, hi ha molta documentació a les xarxes d'aquests tipus d'instal·lacions que us recomanem investigar si teniu ganes d'endinsar-vos en aquest tipus de tecnologies.

No ens podem oblidar de pensar, explorar i decidir com escalfarem l'aigua per dutxar-nos o com escalfarem els espais interiors. Aquí hi ha múltiples opcions que són més o menys convenients segons els recursos que tinguem a l'abast i l'economia que ens permeti fer una inversió o una altra. Estem parlant d'exemples com la geotèrmia, l'aerotèrmia, les calderes de pellets o de llenya (biomassa), les plaques tèrmiques solars, entre d'altres.

Finalment, volem afegir que creiem que pel que fa a resiliència és bo tenir més d'una font d'energia, per diversificar la generació i no dependre només d'una sola font.

## **Residus**

En el nostre dia a dia generem molts residus que necessiten una gestió, tant de les aigües grises i negres, com del consum domèstic. Actualment, les opcions més conegudes per a les aigües grises i negres són o bé la xarxa de clavegueram que, en algunes ocasions, les porta a una depuradora, o bé les fosses sèptiques habituals en llocs on no arriba el clavegueram.

Us fem la proposta de no quedar-vos només amb aquestes opcions i d'obrir la mirada i descobrir altres possibilitats més ecològiques i amb simbiosis amb l'entorn. Si posem consciència per no fer servir productes tòxics, hi ha múltiples sistemes per a reincorporar les aigües que hem fet servir de forma segura a la natura o poder-les fer servir de nou. Algunes poden servir directament per a regar fruiters, i les més brutes es poden netejar amb basses de fitodepuració, on l'acció conjunta de plantes específiques saneja l'aigua.

Tot i això, en aquest punt volem remarcar l'idoneïtat dels sistemes de vàter sec, ja que l'inodor és un dels elements de la casa on normalment es malgasta més quantitat d'aigua. El vàter sec, en canvi, és un sistema on es gestionen les femtes emmagatzemant-les en sec amb matèria orgànica fins que es converteixen en compost fèrtil per a la terra. Us convidem a investigar aquests sistemes, n'hi ha des de models molt rústics autoconstruïts fins a altres d'industrialitzats i tant uns com els altres poden incorporar el complement per a separar l'orina. Ben gestionats no fan olors desagradables i és transformadora la sensació que els nostres excrements no són quelcom brut sinó part dels cicles de la natura.

Pel que fa a la gestió dels residus diaris és un tema a prendre en consideració. Alguns d'ells els podeu reutilitzar, com la matèria orgànica per a fer compost, el paper per a fer foc, o els pots de vidre per a fer conserves. Però altres tindran com a destí els conte-

nidors, i en el cas de la fracció "resta" anirà a parar a abocadors, i malauradament la majoria d'ells situats en entorns rurals. Us brindem a plantejar que volem fer amb els nostres residus, ja que en els darrers temps està agafant força el moviment "residu zero" (zero waste).

## **Gestió dels camps**

Potser aquesta és de les més grans diferències entre un projecte urbà i un de rural, la possibilitat d'interactuar amb la natura per a generar relacions de simbiosis i produir el nostre propi aliment.

Si aquest és un dels vostres propòsits ja sabeu que cal terra i aigua; no totes les terres són iguals ni tampoc els climes. Cal observar quina tipologia de sòl tenim, si la terra és argilosa o àrida, quina quantitat i qualitat d'aigua disposem al nostre terreny, inclús quins accessos i quines pendents trobem en els camps de cultiu. Existeixen tècniques i coneixements que amb feina i paciència poden convertir terres poc adequades en bones per al conreu. En aquest sentit, us recomanem explorar la Permacultura i l'Agricultura Regenerativa, conceptes com l'agroecologia i la sobirania alimentària.

A Catalunya ja hi ha professionals en aquests àmbits que us poden assessorar i diverses formacions que es van fent durant tot l'any per diferents llocs del territori; així com diferents xarxes i espais de confluència en aquest àmbit. Hi ha experiències molt interessants així que al final de capítol us posem alguns enllaços on trobaràs aquesta informació per poder explorar aquest camp. Us animem a formar-hi part!

## **Gestió forestal i silvicultura**

Si la finca té bosc, formar part d'un projecte d'habi-

tatge cooperatiu en cessió d'ús també comporta una responsabilitat, ja que ens convertim en els seus custodis, i d'aquesta manera assumir el deure de vetllar perquè aquest bosc es mantingui per a les generacions futures.

Hi ha moltes maneres de concebre la gestió forestal i la silvicultura, perquè són recursos que poden ser utilitzats i manejats amb diferents mirades. Podem trobar-hi llenya, bolets, fruites i plantes silvestres, inclús ens hi podem plantejar realitzar-hi un projecte productiu vinculat amb la fusta, el carbó, la matèria primera per olis essencials i cosmètica natural, etc.

Sigui com sigui la idea o proposta que puguem tenir, recomanem tenir una mirada restaurativa i de sinergia amb els elements naturals, i no una mirada productivista (extractiva) i prioritzant el rendiment econòmic dels nostres projectes. Activar mirades tenint en compte l'entorn natural com una part més de la comunitat, farà que el nostre projecte sigui més resilient.

En molts casos us podeu trobar terrenys que per diversos motius han perdut fertilitat, diversitat o el seu equilibri, sovint a causa d'accions anteriors de l'ésser humà actuant amb poca cura; si us trobeu això teniu l'oportunitat de revertir els danys i participar del reequilibri de l'ecosistema regenerant terres esgotades, recuperant diversitat, gestionant la presència d'espècies invasores, si s'escau. De nou us remetem a conceptes com la Permacultura i les tècniques Regeneratives.

## **Ramaderia**

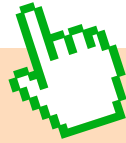
Una altra font d'autosuficiència alimentària i econòmica és la gestió i cura d'animals. Sortint del romanticisme, cal saber que, segons quin tipus de bestiar escolliu, implica una dedicació 365 dies l'any, ja que ens tocarà gestionar el seu aliment, excrements, malalties,



procreació i caràcter dels animals, entre d'altres. Saber quines implicacions té, quines inversions, inclús anar a veure altres experiències que ja funcionen, són coses que recomanem fer si us voleu aventurar en cuidar animals. Aconsellem també parlar amb la gent de l'escola de Pastors, que estan fent molt bona feina.

Si formem visió integral del sistema i pensant en la regeneració del sòl, és clau la presència d'animals en el món rural, doncs formen part del cycle natural i el seu pas, menjar i defecar poden ser un agent molt important en la regeneració del sòl. També recomanem investigar sobre el Maneig Holístic amb animals.

En última instància, malgrat ens podem estendre molt al voltant de l'autogestió i autosuficiència, i no és l'objecte d'aquesta guia aprofundir excessivament en aquest punt. El que si veiem interessant és tenir una mirada d'observació i curiositat envers els diferents temes que hem plantejat i envers la finca i territori on estem ubicats. El terme Tecnologia Apropiadada es refereix a aquelles tècniques i eines que són les més adequades a les característiques de l'entorn i del que es vol fer. Així, igual que les cases tenen una arquitectura diferent segons un clima o altre, també les tècniques de conreu més adequades poden divergir segons el tipus de terreny, topografia o conreu que es vol fer. És a dir, que una tècnica pot funcionar molt bé a un lloc i no funcionar a un altre. I això mateix passa amb la gestió de l'aigua, del bosc, generació d'energia... Per això a l'hora de buscar referències cal tenir en compte en quins aspectes el seu context s'assembla al nostre i en quins no, per a avaluar si la tecnologia pot ser apropiada en la nostra situació.



## Enllaços

### Energia

- [icaen.gencat.cat/ca/energia](http://icaen.gencat.cat/ca/energia)

### Energia Eòlica

- [epelbyte.com/wp-content/uploads/2010/06/Energia\\_Eolica\\_-\\_Hnos\\_Urquia\\_1982\\_Completo.pdf](http://epelbyte.com/wp-content/uploads/2010/06/Energia_Eolica_-_Hnos_Urquia_1982_Completo.pdf)

### Depuració d'aigües residuals

- [igmapacheco.com/p/57-aguas-grises-un-recurso-olvidado?s=r](http://igmapacheco.com/p/57-aguas-grises-un-recurso-olvidado?s=r)

### Banys secs

- [igmapacheco.com/p/historia-retrete?s=r#details](http://igmapacheco.com/p/historia-retrete?s=r#details)

### Permacultura i agricultura regenerativa

- [permamed.org/que-es-la-permacultura](http://permamed.org/que-es-la-permacultura)
- [agriculturaregenerativa.es](http://agriculturaregenerativa.es)

### Ramaderia

- [escoladepastorsdecatalunya.cat](http://escoladepastorsdecatalunya.cat)
- [permaculturaibera.org/recursos/documentos/estudios-y-material-sobre-manejo-holistico](http://permaculturaibera.org/recursos/documentos/estudios-y-material-sobre-manejo-holistico)

Trobareu alguns enllaços més a la Bibliografia al final de la guia.

# Preguntes a fer-se amb el grup

- ② Teniu clar quines altres activitats voleu fer a part de viure? En el planejament podeu veure quines estan permeses a cada lloc.

## Aigua

- ② D'on treien l'aigua?
- ② N'hi ha suficient i és bona?
- ② Arriba l'aigua de la xarxa municipal?
- ② Quines decisions voleu prendre per a fer-ne un consum moderat?
- ② Voldreu recollir l'aigua de pluja o reaprofitar les aigües usades?

## Energia

- ② Hi ha possibilitat de connectar-se a la xarxa elèctrica?
- ② Quines fonts d'energies renovables teniu amb facilitat al vostre terreny? Sol, vent, un salt d'aigua...
- ② Voleu connectar-vos a la xarxa, ser totalment autosuficients o una opció mixta?

## Residus

- ② L'edifici disposa de connexió a la xarxa de clavegueram, fossa sèptica...?
- ② Voleu fer servir vàters secs per a embrutar menys aigua?
- ② Voleu fer compost amb els residus orgànics per a millorar la fertilitat de la terra?
- ② Quines decisions voleu prendre per a reduir la generació de residus?

## Gestió dels camps

- ② Quins aliments creixen de forma natural al vostre entorn?
- ② Voleu cultivar la terra?
- ② Què conreen els vostres veïns?
- ② Sabeu l'estat de la terra que teniu? Fertilitat, composició...
- ② Heu decidit quina filosofia de conreu voleu seguir?

## Gestió dels boscos i silvicultura

- ② Quins recursos i aliments es produeixen al bosc que teniu accessible?
- ② Voleu aprofitar-los? Quins i amb quin fi?
- ② Quin paper juga en l'equilibri de l'ecosistema i en quina mesura el podeu extreure sense generar un desequilibri?
- ② Us heu plantejat fer bosc comestible?

## Ramaderia

- ② Quin bestiar és el més adequat pel tipus de terreny i vegetació que teniu?
- ② Voleu criar-los per a autoabastir-vos, per a treure'n un rendiment econòmic, o per a regenerar el sòl?

# Urbanisme

Quan parlem d'habitatge cooperatiu al món rural, la relació entre arquitectura, territori i preexistències té un paper molt important en el desenvolupament del projecte. Després d'un fenomen generalitzat d'èxode cap als nuclis urbans, trobem al territori català un conjunt de peces d'arquitectura tradicional, masies, cellers, finques, camps, bancals, etc. Aquestes construccions difícilment encaixen avui dia amb un model de família nuclear i el seu destí es lliga moltes vegades a tres escenaris principals: la conversió en projectes de turisme rural, segones residències o l'abandonament. Tanmateix, en observar aquestes construccions i la infraestructura que les acompanyen, moltes persones troben elements inspiradors per a construir una forma de vida i relació amb el territori diferent, a través de fórmules de vida comunitària i reactivació del territori. És aquí on pensem que els projectes d'habitatge cooperatiu tenen lloc i volem que ho facin des d'una rehabilitació i reapropiació de l'espai conscient, apos-

tant per la rehabilitació com una manera de cuidar el que ja existeix i de donar vida als espais en desús i recuperar l'arquitectura popular.

Som conscients que la construcció suposa un gran impacte mediambiental; és per això que l'arquitectura que volem promoure per generar els projectes té en compte l'entorn natural i promou la rehabilitació sostenible amb l'ús de materials naturals, recursos del lloc i l'ús de materials tan saludables com sigui possible, per tal de generar una relació equilibrada i sana entre el territori i les persones que l'habiten. Per últim, trobem indispensable que aquest model reculli la importància de la vida comunitària per apostar per la col·laboració i la solidaritat entre les persones que formen part d'aquests projectes; usuàries en un espai tan important com és el domèstic i sobretot en un entorn rural vinculat molt directament amb el territori i la gestió d'aquest.

# Marc urbanístic

Diccionari de paraules clau

## Sòl Urbà

### Què és?

A grans trets podem dir que el Sòl Urbà són les ciutats, els pobles i les urbanitzacions. Se subdivideix en:

- **Sòl Urbà Consolidat:** Són terrenys integrats al teixit urbà on per edificar cal fer un projecte tècnic i tramitar la llicència d'obres. Compten amb tots els serveis urbanístics bàsics (xarxa viària, aigua potable, sanejament, subministrament elèctric).
- **Sòl Urbà No Consolidat:** Són terrenys on encara pot caldre fer cessions, reparcel·lacions o manquen obres d'urbanització. Per tant, la llicència d'obres mai serà immediata.

L'edificació en el sòl urbà s'ha de fer seguint les normes del planejament municipal (POUM).

### Característiques d'interès

Per una part, en aquest tipus de sòl es poden trobar edificis als quals es pot donar una nova vida. En aquest cas, cal comprovar en el planejament municipal que en aquest edifici s'hi pot donar l'ús d'habitatge.

Per altra part, es poden trobar terrenys edificables. En aquest cas cal comprovar si són Sòl Urbà Consolidat o No Consolidat i les regulacions del planejament urbanístic municipal per a saber quina superfície s'hi pot construir, quantes plantes, activitats que s'hi poden fer, etc.

A vegades, segons el planejament urbanístic i l'interès de l'Ajuntament, existeix l'opció d'unir diferents solars que estiguin adjacents, creant un solar més gran que pot permetre més flexibilitat a l'hora de situar la o les edificacions i tenir més espai lliure. En qualsevol cas, cada situació s'haurà d'estudiar segons el planejament vigent.

És difícil trobar solars on es puguin fer edificis prou grans per acollir un habitatge cooperatiu, a menys que sigui un bloc de pisos, o parcel·les prou grans per a generar autosuficiència alimentària.

El preu del sòl urbà és més elevat atès que pot ser edificat.

## Sòl Urbanitzable

### Què és?

Són aquells terrenys que el pla d'ordenació urbanística municipal considera necessaris per a garantir el creixement de la població i l'activació econòmica del territori.

Aquest tipus de sòl és aquell que encara no està urbanitzat, però que pot arribar a ser urbà. Se subdivideix en:

- **Sòl urbanitzable Delimitat:** L'Ajuntament ja ha determinat que és un sòl a urbanitzar i marca un termini temporal d'uns anys perquè els propietaris facin el procediment corresponent.
- **Sòl urbanitzable No delimitat:** És un sòl de reserva per si en algun moment es fa necessari per al creixement del nucli urbà. A efectes pràctics és com un sòl no urbanitzable fins que l'Ajuntament digui que és necessari.

Per tal que un sòl urbanitzable esdevingui urbà, i s'hi pugui construir, és necessari que es faci un Pla Parcial Urbanístic, un Projecte d'Urbanització i un Projecte de Reparcel·lació. Aquest procés pot tenir una durada d'uns 2 anys i és indispensable per a poder edificar. El Pla Parcial pot ser d'iniciativa privada sempre que aquesta iniciativa privada (un o diversos propietaris que es posen d'acord) sigui la propietària d'almenys el 50% del sòl comprès en el Pla.

Després d'això, mancarà encara fer les obres d'urbanització (carrers, voreres, etc.) i de serveis (aigua, electricitat, sanejament...) per tal que els terrenys passin a tenir la consideració de solars edificables. Tot i això, es permet l'inici de les obres dels edificis simultàniament a la realització de les obres d'urbanització. Cal tenir en compte que les despeses de fer les obres d'urbanització es reparteixen de forma regulada i proporcional entre els propietaris de les finques.

Per tant, el temps fins a arribar a tenir una construcció en un sòl urbanitzable és molt més llarg que en un sòl urbà.

### Característiques d'interès

El principal avantatge del sòl urbanitzable és que es poden crear les parcel·les com es vulgui (sempre seguint les reglamentacions i sota l'aprovació dels òrgans competents). Per tant, es pot arribar a tenir un barri amb els avantatges d'un sòl

urbà, però que s'adapti a les necessitats específiques de l'habitatge cooperatiu.

Primerament, entendre que un sòl urbanitzable no és encara sòl urbà i, per tant, no es pot edificar, cal una sèrie de tràmits, projectes i obres perquè els terrenys passin a tenir la consideració de solars i, per tant, s'hi pugui edificar. Aquests tràmits són llargs i impliquen uns costos, tant dels tràmits, com d'obres d'urbanització, com de cessió de part del terreny per a fer els carrers, parcs, usos públics, etc.

També s'ha de tenir en compte que mentre no es consolidi, fent-se les obres d'urbanització i els edificis, és susceptible que es desclassifiqui i passi a ser no urbanitzable. Per això cal saber què és una inversió amb un cert risc. Per tant, es recomana que abans d'adquirir un sòl urbanitzable, us informeu molt bé parlant amb l'Ajuntament corresponent per a valorar quines possibilitats, complicacions i despeses pot tenir associades.

Els graus de facilitat per a 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

### Què és?

Són els terrenys que són incompatibles amb el desenvolupament urbà. És l'espai lliure de processos urbans, i que esdevé majoritari en el territori. És a dir, el sòl no urbanitzable és més o menys tot el que queda fora dels pobles, urbanitzacions, polígons i terrenys urbanitzables.

La Llei d'Urbanisme permet l'ús d'habitatge en aquest tipus de sòl en les següents condicions:

- Quan es tracti de masies o cases rurals.
- Noves construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a l'activitat d'explotació agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica.
- Als municipis rurals sense nucli de població o amb una població inferior a dos

mil habitants, es presumeix que les noves construccions o la reutilització de les existents per destinar-les a l'ús d'habitatge familiar estan directament i justificadament associades a una explotació rústica quan el promotor de les obres sigui un descendent de la persona titular d'una explotació rústica familiar situada al municipi i treballi en l'explotació o n'obtingui rendiments. Aquesta associació només es presumeix per a la implantació d'un únic habitatge.

I a això s'hi afegeix que:

- En el cas de les masies i cases rurals, aquestes han d'estar catalogades en el corresponent Catàleg de Masies i Cases Rurals del Municipi.
- I en el cas de nous habitatges associats a una explotació rústica, aquesta associació ha de ser àmpliament justificada amb dades productives, empresarials i registrals que demostrin l'existència verdadera de l'explotació, i que la dimensió física o econòmica de l'explotació justifiqui la implantació de l'ús d'habitatge i la seva necessitat.

### Característiques d'interès

Sovint el sòl no urbanitzable és el que resulta més atractiu per a fer-hi un habitatge cooperatiu rural, donat que és el que dona més facilitat per a generar un vincle amb l'entorn natural i l'autosuficiència.

En el sòl rústic hi ha masies de diferents dimensions. Algunes d'elles són molt grans i ja tradicionalment hi vivien diverses famílies, cosa que les converteix en una opció per a ser rehabilitades en nous cohabitatsges.

També cal tenir en compte que les Lleis Urbanístiques protegeixen les tipologies de les masies, especialment aquelles catalogades com a valor patrimonial, i, per tant, les modificacions que es vulguin fer en aquest tipus d'edificis seran avaluades pels tècnics municipals, comissió d'urbanisme, diputació, etc.

### Altres instruments de planejament que poden afectar

A continuació es donen algunes nocions dels elements de planejament més rellevants sobretot en el sòl no urbanitzable. Començant pels d'aplicació en un àmbit més gran fins als més localitzats. Aquest ordre també reflecteix la seva jerarquia d'aplicació, ja que els més localitzats han de seguir sempre allò que regula el planejament general.

## PEIN i Xarxa Natura 2000

### Què són?

Tant el PEIN com la Xarxa Natura 2000 són elements de protecció d'espais naturals.

- **PEIN (Pla d'Espais d'Interès Natural de Catalunya):** És l'instrument de planificació que estructura el sistema d'espais protegits de Catalunya i integra aquest sistema dins del conjunt del territori. Els objectius fonamentals del PEIN són establir un sistema d'espais naturals protegits representatiu de la riquesa paisatgística i la diversitat biològica del territori de Catalunya i donar una protecció bàsica a aquests espais.
- **Xarxa Natura 2000:** és una xarxa europea d'espais naturals que té com a finalitat fer compatible la protecció de les espècies i els hàbitats naturals i seminaturals amb l'activitat humana que s'hi desenvolupa, fent que es mantingui un bon estat de conservació dels hàbitats i espècies i evitar el seu deteriorament.

Els espais dins d'un PEIN o de la Xarxa Natura 2000, estableixen unes condicions d'ús i edificació més restrictives que el planejament municipal.

### Característiques

La rehabilitació de masies que es troben dins d'un PEIN o de la Xarxa Natura 2000, pot suposar un tràmit extra en el projecte tècnic.

### Quan és necessari consultar-lo

Sempre que es vulgui intervenir a una masia per què suposa incloure uns requisits específics al projecte tècnic.

## POUM (Pla d'ordenació urbanística municipal)

### Què és?

És l'instrument d'ordenació urbanística integral del territori que pot abastar un o més d'un terme municipal.

### Característiques

És la normativa urbanística pròpia del municipi, i, entre moltes altres coses, és on es regula la classificació del sòl, usos permesos, normes d'edificació, etc.

El POUM és el marc del Catàleg de Masies i es troba jeràrquicament per sobre.

### Quan és necessari consultar-lo?

Sempre és convenient revisar allò que diu el POUM, ja que pot contenir regulacions que no es repeteixen en el text de planejament inferior com el catàleg de masies, però que s'hauran de complir igualment.

### On puc trobar-lo?

La majoria d'Ajuntaments el tenen penjat a la seva pàgina web. En cas que no estigui allà, el podeu trobar a la web del Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya.

## Catàleg de Masies i Cases Rurals

### Què és?

És un document normatiu elaborat per cada municipi per identificar i catalogar les edificacions en sòl no urbanitzable que es consideren susceptibles de rehabilitació i reconstrucció. Només té efecte sobre el sòl no urbanitzable.

La Llei d'urbanisme estableix que per a la reconstrucció i rehabilitació de les masies i cases rurals cal que estiguin incloses en el catàleg específic.

### Característiques

El catàleg de masies permet saber els usos admesos a cada construcció i les condicions d'intervenció a cada edifici. El catàleg especifica què es pot fer a cada l'edificació, els usos admesos i si es pot ampliar o no.

### Quan és necessari consultar-lo?

Quan vulguem fer una actuació en una construcció preexistent en Sòl No Urbanitzable.

### On puc trobar-lo?

La majoria d'Ajuntaments el tenen penjat a la seva pàgina web, sovint com a part del POUM. En cas que no estigui allà el podeu trobar a la web del Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya.

---

## Pla Especial Urbanístic (PEU) i Projecte d'Actuació Específica (PAE)

### Què són?

Tant el PEU com el PAE, són documents urbanístics que es requereixen per la realització de determinades obres i activitats no definides pel planejament municipal en Sol No Urbanitzable. Ambdós, poden desenvolupar més específicament allò que diu el Catàleg de Masies o el POUM, però mai poden contradir-lo.

### Característiques d'interès

La redacció d'un PEU o un PAE suposen procediments llargs. El PEU té una tramitació més complexa que un PAE i una temporalitat més llarga que acostuma a trigar al voltant de 2 anys; a diferència d'un PAE que es al voltant d'1 any.

El PEU és més genèric i serveix per establir paràmetres urbanístics. Per una altra banda, el PAE és més concret i serveix per demanar autorització prèvia per a fer un projecte específic.

### Quan és necessari fer-lo?

- Quan no hi ha catàleg de masies: En aquest cas el PEU o PAE regularà específicament què es pot fer a la masia.
- Quan el catàleg de masies requereixi específicament la redacció d'un PEU/PAE per a fer determinades actuacions o usos.
- Quan es vulguin fer actuacions o usos especials que no eren els propis de les masies o estan fora del marc del Catàleg de masies.

### Planejament Territorial

Per últim, cal tenir en compte que hi ha un conjunt d'eines de planejament i regulació urbanística d'un abast territorial més gran que el Municipi i jeràrquicament per sobre dels POUMs. Trobem el Pla Territorial General de Catalunya, Plans Territorials Parcials, Plans Territorials Sectorials, Plans Directors Territorials i també els Plans Directors Urbanístics.

Teòricament, els POUMs han d'incloure les directrius de tots aquests plans i no poden contradir-los. Tanmateix, podem trobar POUMs d'una certa antiguitat que no estiguin actualitzats, però això no impedeix que s'hagi de complir igualment el planejament supramunicipal, que en alguns casos pot incloure algunes restriccions afegides. Donada la complexitat, per tal d'estar segurs de quines limitacions o proteccions pot tenir un terreny, és aconsellable fer una reunió amb l'Arquitecte Municipal corresponent, o amb un/a urbanista o arquitecte.

## Preguntes freqüents

---

### Què es pot fer en un mas?

Gairebé tots els masos apareixen al **Catàleg de Masies de cada Municipi** que regula específicament què s'hi pot fer.

Si la masia no estigués al catàleg de masies, s'hauria d'esbrinar si està en procés de tramitació aquest catàleg i preguntar a l'Ajuntament per quins usos i quina situació actual té el mas.

---

### Totes les construccions poden convertir-se en habitatge?

Normalment, només es pot fer habitatge a l'edifici principal que ja abans havia sigut habitatge. Igualment, sempre s'ha de revisar el Catàleg de masies per assegurar quins usos té cada edificació que compon el conjunt edificat.

---

### Què podem fer amb els altres volums de la finca (pallissa, estables...)?

La resta de volums poden ser per altres usos complementaris de l'habitatge (sales, taller, magatzem...) o relacionats amb activitats rurals (quadres, obradors, magatzems...). Amb les darreres modificacions de la Llei s'obre l'opció a altres usos, però no habitatges. En qualsevol cas, això està determinat a la **normativa del Catàleg de Masies** i es pot fer una reunió amb l'**Ajuntament** per tal d'aclarir els usos de la resta d'edificacions. I en última instància es pot definir un projecte més complet i fer un Pla Especial que determini nous usos. Però cal tenir en compte que això triga almenys 1 any a tramitar-se.

---

### Puc ampliar una masia?

Pel que fa a ampliacions, molts catàlegs permeten entre un 10% i 20% d'ampliació dels masos, però cal revisar detalladament el Catàleg de masies i el POUM, on es

determina cas per cas si es pot ampliar, on i com es pot fer. Per tal de poder assegurar les possibles ampliacions, caldria fer una reunió amb el/la tècnic/a referent de cada Ajuntament. Hi ha casos específics on es permeten ampliacions majors, però ha d'estar degudament argumentat.

---

## Es poden construir cases mòbils o desmuntables tipus yurtes, tipis...?

Legalment, a priori no, doncs es consideren equivalent a una casa i es regulen de la mateixa manera.

Es poden fer noves construccions que estiguin justificades per usos agrícoles, ramaders o forestals, sempre amb els corresponents tràmits i llicències.

---

## Què puc fer si em trobo en una zona PEIN (Pla d'espais d'interès natural de Catalunya) o un parc natural?

Per poder saber què es pot fer exactament a una zona PEIN, s'haurà d'estudiar cada cas i parlar amb l'arquitecte municipal que correspongui.

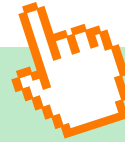
En qualsevol cas, les actuacions en aquestes àrees són molt més restrictives. En molts casos es demanen informes ambientals i paisatgístics a més del projecte tècnic, de cara a avaluar l'impacte visual i paisatgístic que es genera.

---

## Què pot passar si es fa una construcció il·legal o sense llicència en Sòl No Urbanitzable?

Quan l'administració detecta una il·legalitat urbanística s'inicia un expedient de protecció de la legalitat urbanística. L'administració demanarà que es legalitzi el que s'ha construït, i, en el cas que no es pugui legalitzar, que s'enderroqui o restitueixi la realitat alterada. L'Ajuntament acostuma a actuar amb celeritat i poca flexibilitat, doncs és el responsable directe que es compleixi la legalitat urbanística i és supervisat per administracions superiors.

En Sòl No Urbanitzable les infraccions es consideren més greus, sobretot si és zona PEIN, i no prescriuen, cosa que vol dir que encara que passin els anys segueix considerant-se infracció.



## Enllaços d'interès

- Mapa Urbanístic de Catalunya:  
<http://dtes.gencat.cat/muc-visor/>
- Llei d'urbanisme:  
<https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=546114>
- Reglament de la Llei d'urbanisme:  
[https://www.diba.cat/c/document\\_library/get\\_file?uuid=333bee3-2a67-4973-9e27-2481d8c36d22&groupId=7294824](https://www.diba.cat/c/document_library/get_file?uuid=333bee3-2a67-4973-9e27-2481d8c36d22&groupId=7294824)
- Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya (RPUC):  
<https://dtes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=load-SenseCriteris>
- Seu virtual del Cadastre:  
<https://www.sedecatastro.gob.es/>
- Visor d'Espai naturals protegits de Catalunya:  
<https://agportal.dtes.gencat.cat/portal/apps/webappviewer/index.html?id=-9f50930693444bd7bce4f1c84834dfcc>
- Més informació sobre el Sòl No Urbanitzable:  
[https://territori.gencat.cat/ca/06\\_territori\\_i\\_urbanisme/sol\\_no\\_urbanitzable\\_i\\_paisatge/](https://territori.gencat.cat/ca/06_territori_i_urbanisme/sol_no_urbanitzable_i_paisatge/)



# Àmbit econòmic i jurídic

En el context actual de preus de l'habitatge fora de l'abast de la majoria de la gent es fa imprescindible demanar finançament extern per a poder adquirir i adequar l'espai on volem viure. En el cas dels projectes d'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús, un dels reptes que ens trobem és precisament la recerca d'entitats que estiguin disposades a finançar aquest tipus de projectes.

## L'aportació inicial

L'aportació inicial és una qüestió que cal abordar amb cura. Serà l'origen dels fons amb els quals comencem a engegar el nostre projecte i inicialment com que no disposarem encara de finançament bancari haurà de sostenir el pagament de les despeses que puguem tenir. Per exemple, les despeses de constitució de la cooperativa o els primers estudis arquitectònics i de viabilitat econòmica del projecte.

Més endavant, quan ja tinguem accés a finançament bancari, podrem ajustar el desemborsament de l'aportació inicial al ritme de pagament de la part propor-

cional de les factures perquè el banc pagarà el 80% d'aquestes, però fins llavors haurem de disposar de liquiditat per a poder fer avançar el projecte.

Tot i això, és molt important tenir present que hem de disposar de la capacitat financera necessària per a poder fer front a almenys una mica més del 20% de les despeses del projecte així ens assegurem poder finalitzar les obres.

## L'aportació inicial

### Distribució i mecanismes de suport mutu

Una de les primeres qüestions que caldrà abordar en l'àmbit col·lectiu és el criteri de distribució de l'aportació inicial entre les diferents persones o unitats de convivència del projecte. Existeixen diferents criteris que poden ser realitzar una aportació igual per cada persona del projecte, en funció del nombre d'habitatges, de les persones que conformen les UCs, en funció de la tipologia d'habitatges previstos, en funció dels

ingressos o introduir mecanismes correctors en funció d'algun d'aquests aspectes.

- **En funció del nombre de persones amb cessió del dret d'ús:** En aquest escenari la distribució de la quota inicial serà en funció de les persones que signaran el contracte de cessió d'ús amb la cooperativa.
- **En funció del nombre d'habitatges:** En aquest escenari l'aportació inicial es repartirà a parts iguals entre els habitatges que disposarà la cooperativa.
- **En funció de la tipologia dels habitatges:** En aquest escenari la distribució serà aplicant criteris com els metres quadrats, l'orientació o la ubicació dels habitatges.

Així mateix, d'aquesta distribució podrien sortir les primeres necessitats de suport mutu, en tant que podria ser que hi hagués alguna de les persones o de les UCs que no podrà fer front a l'aportació inicial en els terminis previstos. Abans d'aquest moment és quan el grup haurà de debatre i valorar quins mecanismes de suport mutu es podrà plantejar, coneixent les diferents capacitats econòmiques introduir eines que permetin ajudar a les UCs que no poden fer front parcialment a l'aportació inicial amb recursos del mateix grup.

Les aportacions inicials al projecte tenen la consideració d'aportació al capital social de la cooperativa, i, per tant, seran recuperables per la persona que l'hagi desemborsat en el moment de ser baixa en la cooperativa. Aquest retorn normalment es fixa en un període màxim de cinc anys per al seu retorn, però si es trobés una UC que rebí el dret d'ús en fer l'aportació seva es podrà aprofitar per accelerar el retorn a la UC sortint.

## Altres mecanismes per a enfortir els fons propis de la cooperativa

Els fons propis són els recursos que són propis de la cooperativa, principalment estarà format per les aportacions de les sòcies de la cooperativa, però també per a les reserves que es pugui generar amb els guanys de la cooperativa en la seva activitat. Els fons propis representen la capacitat d'inversió de les sòcies de la cooperativa i serviran com a un dels punts de referència perquè les entitats financeres estiguin disposades a finançar el projecte.

La cooperativa podrà intentar aconseguir captar recursos per enfortir els seus fons propis, i, per tant, reduir les aportacions inicials o el finançament bancari mitjançant diferents accions com podria ser la captació de sòcies col·laboradores o crowdfunding.

- **Sòcies Col·laboradores:** Aquesta és una figura jurídica que cal regular als estatuts i són persones o entitats que es volen associar al projecte fent una aportació econòmica en les mateixes condicions de risc i recuperació que la resta de sòcies per a donar suport al projecte. En tant que figura societària disposarà de veu en l'assemblea general i vot en la proporció que s'acordi distribuir (que sempre serà molt inferior al que tenen les persones que tindran la cessió d'ús).
- **Micromecenatge:** En alguns projectes pot ser interessant engegar campanyes de captació de recursos mitjançant micromecenatge per tal de reforçar els fons propis del projecte i reduir la dependència del finançament bancari o impulsar determinades fases del projecte.

## El préstec hipotecari

Aquesta modalitat de finançament bancari es formalitza sobre la constitució d'una hipoteca, que és un dret real de garantia. La forma més comuna de finançar un projecte d'habitatge cooperatiu. Aquest dret permet que l'entitat bancària es garanteixi el cobrament del deute en cas d'impagament del préstec i permet que les entitats bancàries puguin ampliar l'import del préstec en comparació a altres productes bancaris i millorar les que normalment ofereixen per a altres tipus de préstecs.

En el marc de la negociació bancària, caldrà determinar el tipus d'interès i la seva variabilitat, es poden signar hipoteques d'interès variable, fixe o mixt, tot i que les entitats bancàries que financen projectes de cohabitatge normalment només ofereixen productes de tipus fixe.

Una hipoteca consta de tres paràmetres:

1. El **capital**, que és la quantitat de diners prestada pel banc. El capital prestat sol ser menor que el valor del bé hipotecat, de manera que aquest pugui respondre pel capital a la subhasta en cas de produir-se un impagament.
2. El **termini**, que és el temps que es tarda a retornar el préstec. La devolució del préstec es realitza mitjançant pagaments periòdics (generalment mensuals), fins a retornar el capital sol·licitat més tots els interessos acumulats durant el temps que s'ha tardat a retornar el préstec.
3. El **tipus d'interès**, que indica un percentatge extra anual que cal abonar al banc anualment en concepte de guanys d'aquest.

Els requisits habituals que ens posaran les entitats bancàries són:

- Elaboració d'un projecte social per a garantir que aquesta no és una sortida individual al problema d'accés a l'habitatge, sinó que es tracta d'un projecte col·lectiu que va més enllà de la resolució d'aquest problema, aportant altres qüestions en forma de retorn social i comunitari.
- Aportar amb recursos propis almenys el 20% del cost total de la promoció, assumint que hi haurà certes despeses, com són les notaries, les comissions bancàries o els interessos del préstec durant el període de carència que no són finançables.
- Aportar documentació que acrediti la capacitat de les persones usuàries que disposen d'ingressos suficients i estables per a fer front a la seva part del préstec.
- Garantir que un cop finalitzades les obres l'habitatge serà habitable.

## Les quotes mensuals

Les quotes seran els pagaments que les persones que han rebut el dret d'ús i que hauran de pagar a la cooperativa. Les quotes les classifiquem en tres tipus:

- **Quota d'ús:** Són anàleg al lloguer. El seu sentit és que la persona usuària es faci càrrec de la part proporcional del cost de l'habitatge per aquell període. La quota d'ús és una quota amb la qual la cooperativa no ha de pagar res, per tant, s'utilitza per a complementar el pagament de la quota de finançament. Posteriorment, un cop retornat el préstec, aquesta quota generarà uns excedents que podran servir per a impulsar el model i ajudar a altres projectes o realitzar noves inversions en el mateix habitatge.
- **Quotes de manteniment:** Són les quotes vinculades als consums i serveis contractats de forma

mancomunada per la cooperativa. Normalment, les cooperatives hauran de fer front a despeses de manteniment i gestió dels espais comuns i a complir amb les obligacions formals de la cooperativa, com pot ser la presentació d'impostos i altres obligacions legals. Així mateix, resulta molt interessant que les UCs puguin mancomunar el màxim de subministraments possibles.

- **Quota de finançament:** Durant el període de retorn del préstec les unitats de convivència hauran d'assumir la part que les correspongui de quota del préstec. Per tant, aquesta quota només estarà en vigor durant el període en el qual la cooperativa ha de retornar el seu deute.

## Les quotes mensuals

### Distribució i mecanismes de suport mutu

Com també amb l'aportació inicial, el grup haurà de determinar com es distribueix el pagament de les quotes entre les unitats de convivència i quins són els mecanismes de suport mutu que vol implementar per a poder sostenir que alguna de les UCs no disposi de prou recursos per a fer front a les quotes mensuals.

Aquest debat requereix una sensibilitat especial per acollir les incerteses de la vida i a la vegada garantir la sostenibilitat del projecte. El més habitual és generar una reserva a la mateixa cooperativa per a garantir que en cas que es donés algun dels supòsits que actiuin els mecanismes de suport la cooperativa tingui un romanent amb el qual poder cobrir les quotes que alguna de les UCs no pugui fer front.

## El model econòmic intern

Després d'haver reflexionat sobre la part econòmica que es necessita per començar una cooperativa d'habitatge, ara us volem proposar una sèrie de qüestions a

fer-se en relació amb el model econòmic intern, ja que aquesta implica tenir en compte la diversitat de recursos que té cada persona a l'hora de sostenir-se en la vida. Les despeses poden ser des de les obres i reformes que s'hagin de fer, a les despeses de llum, aigua, calefacció, menjar, mobiliari, jardí, hort, entre d'altres.

Cal tenir en compte que hi ha tota una part emocional, relacional i de presa de decisions que la comunitat haurà de plantejar-se entorn de l'economia i el model econòmic que voldrà utilitzar. Us encoratgem a dedicar sessions grupals a parlar de com ens relacionem amb els diners, quina cultura hem après i ens condiciona en relació amb l'economia. Tenir en compte que som diverses i que venim de mons diferents, que conceptes com la classe social o la relació amb la feina estan presents en les nostres relacions diàries, farà que tinguem més consciència de quin tipus de comunitat som i assentarà unes bases per una millor entesa en un futur.

Quan hàgem parlat com a grup què ens mou l'economia, podem passar a pensar quin model econòmic intern voldrem tenir. Existeixen diferents exemples, des dels més senzills on es reparteixen a parts iguals les despeses i les aportacions fins a més complexes on introdueixen variables més equitatives, com la retribució compensada i les hores dedicades al projecte. Us convidem a indagar-hi una mica i trobar el model que més s'ajusti als vostres valors.

## Àmbit jurídic

La fórmula per organitzar-nos que definim en aquesta guia és la Cooperativa d'habitatges. Regulada per la Llei de cooperatives (Llei 12/2015, del 9 de juliol) en els seus articles 122 al 127. Les cooperatives d'habitatge poden ser singulars (una promoció una cooperativa) o per fases (diferents promocions una única cooperativa) tal com es defineix a l'article 126 de la llei.

Dins les cooperatives d'habitatge tenim la fórmula de "Cooperativa d'habitatge en cessió d'ús": la titularitat de la propietat és col·lectiva i recau en l'entitat i les persones sòcies tenen la cessió d'ús dels habitatges cooperatius.

## Procés de constitució d'una cooperativa d'habitatge

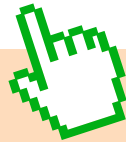
Entre les etapes de definició de projecte i finançament hem de constituir la cooperativa d'habitatge, sempre abans d'obtenir patrimoni. Serà en l'etapa de definició del projecte on definirem com ens organitzem i el que inclourem en els estatuts de la cooperativa. Dins els reglaments de règim intern podrem definir tot el que ens calgui per organitzar-ho si no queda prou desenvolupat en els estatuts socials.

Els estatuts parlaran de:

- **Capítol I. Bases de la societat.** Nom, domicili, objecte i activitats, durada
- **Capítol II. Dels socis i les sòcies.** Tipus de sòcies, obligacions i deures, altes i baixes de sòcies, faltes, règim sancionador.
- **Capítol III. Règim econòmic.** Capital, aplicació d'excedents, imputació de pèrdues, tancament de l'exercici, fons.
- **Capítol IV. Del govern, la gestió i la representació de la cooperativa.** L'assemblea general, el Consell Rector, intervenció de comptes, acords.
- **Capítol V. Compromís de participació intercooperativa i de foment de la formació.**

## Preguntes a fer-se

- ❓ Quines despeses veiem de compartir i quines no? Els repartim igualment per cada persona/unitat familiar? Tenim en compte les necessitats i recursos econòmics que té cada persona i es reparteixen segons les possibilitats?
- ❓ Com ha sigut el model referent a la seva família, i com això pot influir o no a l'hora de tenir certes necessitats i tendències a l'hora de crear el model econòmic al projecte de comunitat que feu?
- ❓ Quina és la nostra vinculació amb l'estalvi? Teniu actualment? Teniu herències?
- ❓ Com entenem el treball en totes les seves vessants? I com pot influenciar a l'hora d'invertir hores al projecte? I a les decisions del model econòmic que tindreu?



## Enllaços

### Energia

- [icaen.gencat.cat/ca/energia](http://icaen.gencat.cat/ca/energia)

### Assequibilitat econòmica de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús: diagnosi, reptes i propostes. VVAA

- [economiasolidaria.org/wp-content/uploads/2021/12/Assequibilitat-economica\\_habitatge-cooperatiu\\_informe-1.pdf](http://economiasolidaria.org/wp-content/uploads/2021/12/Assequibilitat-economica_habitatge-cooperatiu_informe-1.pdf)

### Plan Estatal de Vivienda

- [boe.es/boe/dias/2018/03/10/pdfs/BOE-A-2018-3358.pdf](http://boe.es/boe/dias/2018/03/10/pdfs/BOE-A-2018-3358.pdf)

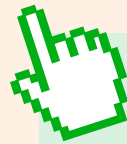
### Llei 12/2015, del 9 de juliol, de cooperatives

- [portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=698366](http://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=698366)

# ... i fins aquí!

Esperem que aquest recorregut que us hem ofert per diferents aspectes de l'habitatge cooperatiu al món rural us animi a crear un projecte d'aquestes característiques i que la guia us serveixi com un element de suport i acompanyament en aquest camí.

Volem donar les gràcies a totes les persones que han col·laborat en aquesta guia, tant les redactores com aquelles que l'han revisat i ens han fet propostes de millora. Agrair també tots els bagatges de les comunitats les quals formem o hem format part i a totes les cooperatives d'habitatge als mons rurals que han obert camí i són un exemple que una altra manera de viure és possible.



## Enllaços i bibliografia

- La vida en el Campo (John Seymour)
- Guia practica ilustrada para la vida en el campo (John Seymour)
- Una historia con quince mil protagonistas. Las cooperativas de vivienda por ayuda mutua uruguayas (FUCVAM)
- Benjamín N. (2008) *Una historia con quince mil protagonistas. Las cooperativas de vivienda por ayuda mutua uruguayas*. Intendencia Municipal de Montevideo, División Espacios Públicos y Edificaciones.
- Guia CLIPS de la Incubadora de Comunidades Sostenibles de GEN Europe (Global Ecovillage Network): <https://clips.gen-europe.org/downloads/>
- Sociocracia 3.0 - Model de Governança participativa: <https://sociocracy30.org/>
- Maneig Holístic amb animals - Allan Savory <https://savory.global/holistic-management/>
- <http://www.permaculturactiva.com/>
- <https://permacultura-es.org/>
- Comunitats energètiques: <https://www.diba.cat/mediambient/comunitats-energ%C3%A8tiques>
- Guia per l'estalvi de l'aigua domèstica: <https://www.diba.cat/documents/63810/508804/xarxasost-pdf-Guiaestalviaigua09-pdf.pdf>
- Tècniques de regadiu amb menys aigua: <https://pdfroom.com/books/gardening-with-less-water-low-tech-low-cost-techniques-use-up-to-90-less-water-in-your-garden/9zk2AwkWdPJ>
- Depuració d'aigües residuals: [https://naturalea.eu/docs/2018/05/sistemas\\_depuracio\\_natural.ca\\_.pdf](https://naturalea.eu/docs/2018/05/sistemas_depuracio_natural.ca_.pdf)
- Permacultura i agricultura regenerativa <http://www.mariano-bueno.com/>  
<https://www.re-des.org/publicaciones/>
- Article sobre l'economia de l'abundància: <https://www.climaterra.org/post/ensayo-las-bayas-silvestres-y-una-econom%C3%ADa-de-la-abundancia>

GUIA PAS A PAS

# Habitatge cooperatiu als mons rurals

Un projecte de



Promou i finança

