

# UN LLOC PER VIURE

Eines per a facilitar la cerca  
i l'accés a sòls i edificis  
a projectes de cohabitatge



GUIA PRÀCTICA  
PER A GRUPS DE  
COHABITATGE

---



Guia impulsada per:



Amb la col·laboració de:



Redacció | Maria Josep Lázaro Castro i Mireia Parera Puigdomènech | Perviure

Disseny i maquetació | Júlia Valldolix

Data de publicació | Març 2021



**Reconeixement – No Comercial – Compartir Igual (by-nc-sa):**

No es permet un ús comercial de l'obra original ni de les possibles obres derivades, la distribució de les quals s'ha de fer amb una llicència igual a la que regula l'obra original.

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



---

<b>1</b>	<b>PRESENTACIÓ DE LA GUIA</b>	<b>1</b>
1.1	Per a qui s'ha fet la guia — 2	
1.2	Qui i com s'ha fet la guia — 2	
<b>2</b>	<b>REFLEXIONS PRÈVIES</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>PREPAREU-VOS PEL PROCÉS DE CERCA</b>	<b>5</b>
3.1	<b>Qui sou i què voleu</b> — 5 Creació del grup — 5 Visió en comú — 5 Noves incorporacions — 6	
3.2	<b>Els vostres criteris de cerca</b> — 7 Encaix entre les necessitats personals i del grup — 7	
3.3	<b>Les necessitats i capacitats per a la cerca</b> — 8 Quin és el temps que podeu dedicar a la cerca — 8 Quines capacitats tècniques i humanes hi ha dins el grup — 8 Quines xarxes i contactes teniu i per a què us poden ser útils — 8 Quins recursos econòmics teniu per invertir en aquesta fase — 9 Suport extern — 9	
3.4	<b>Com organitzar-vos per a la cerca</b> — 10	
3.5	<b>Grup de treball de cerca de lloc</b> — 12	
<b>4</b>	<b>DEFINIU ELS CRITERIS DE CERCA</b>	<b>13</b>
	TREBALL PRÀCTIC: per definir els criteris de cerca — 14	
4.1	<b>La zona geogràfica</b> — 16	
4.2	<b>L'entorn immediat</b> — 17	
4.3	<b>El tipus d'edificació</b> — 17	
4.4	<b>El nombre d'unitats de convivència i el sostre necessari</b> — 19 TREBALL PRÀCTIC — 20	
4.5	<b>La capacitat econòmica</b> — 22 TREBALL PRÀCTIC — 23	

---

---

## **5 DEFINIU LES ESTRATÈGIES I ELS CANALS DE CERCA** **24**

---

- 5.1 **La cerca segons els mecanismes d'accés al solar o edifici** — 25
  - La propietat inicial del solar o edifici — 25
  - Els models d'accés al solar o edifici — 27
- 5.2 **La cerca segons la zona** — 29
  - Municipis essencialment urbans o zones urbanes — 29
  - Entorn rural — 31
- 5.3 **La cerca segons el canal** — 32
  - Cerca en línia — 32
  - Consultes directes — 34
  - Observar sobre el terreny — 34

---

## **6 PREPAREU-VOS PER ACCEDIR AL SOLAR O EDIFICI** **35**

---

- 6.1 **La normativa urbanística** — 36
- 6.2 **L'estudi de viabilitat econòmica** — 37
- 6.3 **El finançament** — 37
- 6.4 **El tipus d'entitat: associació o cooperativa** — 38
- 6.5 **Com i quan completar el grup** — 39

---

## **7 CELEBREU-HO** **37**

---



# 1 PRESENTACIÓ DE LA GUIA

**Cada vegada sou més els grups de persones que us uniu per a impulsar el vostre projecte de cohabitatge. I un dels principals reptes que actualment us trobeu, és poder identificar i adquirir un edifici o solar per a fer realitat el vostre somni de viure en comunitat.**

La guia #UnLlocPerviure té com a objectiu principal donar-vos suport, a grups de cohabitatge, en el procés de cerca d'un edifici o solar per a desenvolupar el vostre projecte de convivència.

Aquesta guia està pensada per a potenciar la vostra capacitat d'autogestió, reduint així els costos d'inversió a l'inici del procés d'autopromoció, i ajudar-vos a trobar el que realment necessiteu de la manera més àgil possible.

Aquí podreu trobar respostes i recomanacions per encarar la cerca d'un lloc pel vostre projecte de cohabitatge. I us pot servir tant en un moment previ a iniciar la cerca, com una vegada identificats possibles solars o edificis.

La publicació d'aquesta guia, s'emmarca en un projecte més ampli per a facilitar l'accés a solars i edificis per a projectes de cohabitatge. En el projecte s'han desenvolupat dues eines més, que complementen la present guia:



**APPel Lloc** | [appel-lloc.perviure.org](http://appel-lloc.perviure.org)

Una aplicació en línia per a fer simulacions de viabilitat econòmica de projectes de cohabitatge durant el procés de cerca de lloc.



**Guia per administracions** | [celobert.coop/facilitem-acces-al-sol](http://celobert.coop/facilitem-acces-al-sol)

Una guia per a administracions per tal de facilitar que aquestes donin suport en l'accés al sòl a projectes de cohabitatge, ja sigui a través de facilitar l'adquisició de solars i edificis públics com amb altres mecanismes que facilitin l'accés.



**Escola Perviure** | [perviure.org/escola](http://perviure.org/escola)

Espai per a fer créixer projectes de cohabitatge a través d'una oferta formativa i un ampli ventall de recursos per a l'empoderament i l'autogestió.

## 1.1 Per a qui s'ha fet la guia

La guia #UnLlocPerviure s'adreça a grups de cohabitatge que vulgueu promoure a partir de l'autogestió o la cogestió.

Podeu ser tant, grups ja consolidats, amb una visió comuna clara o bé estar en un estadi més primerenc, essent un grup obert, no estable i sense una visió compartida ni consensuada. Per aquest motiu al llarg de la guia podreu trobar paral·lelament qüestions més pràctiques i tècniques en l'àmbit arquitectònic, legal, i econòmic i alhora continguts per donar suport i posar al centre les cures i les relacions en aquest moment inicial (la visió comuna, la governança, etc.).

El contingut es basa en l'experiència desenvolupada principalment a Catalunya. Així i tot, la major part d'aquest contingut pot ser aplicable a la resta de l'Estat Espanyol i possiblement a projectes de cohabitatge d'altres indrets.

Els models de cohabitatge als quals dona suport la guia són diversos tant pel que fa a la figura legal de l'entitat, escollida pel grup, com pel mecanisme d'accés de l'edifici o solar. Així doncs, es vol donar resposta a un ampli ventall de projectes de cohabitatge amb plantejaments molt diversos, ja sigui per l'organització, el règim de tinença, el tipus d'edifici, el lloc a on es vol viure o el tipus grup, entre d'altres:

---

Cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, entitats socials, copropietat...

---

Compra, masoveria, dret de superfície...

---

Obra nova, rehabilitació, petites reformes...

---

Ciutat, poble, món rural...

---

Grups intergeneracionals, de gent gran (sèniors), de vida independent amb persones amb diversitat funcional...

---

## 1.2 Qui i com s'ha fet la guia

La guia ha estat dissenyada i escrita per l'equip de Perviure on hi participen persones de les cooperatives de Fil a l'Agulla, Celobert i Coopdemà. S'ha fet des dels coneixements i experiència en l'acompanyament a grups de cohabitatge des de fa més de 10 anys i des de les diferents disciplines: La facilitació i l'acompanyament en les relacions, l'organització interna i la presa de decisions, la gestió econòmica i financera, l'assessorament legal i urbanístic i l'arquitectura i gestió de l'obra.

En el procés de creació de la guia s'ha treballat amb diferents grups de cohabitatge per tal de detectar els reptes, neguits i també recollir les experiències i coneixement en la pràctica d'aquests grups i projectes en marxa.

Agrair també a totes les persones, entitats i grups que creuen profundament que un altre model de convivència és possible i treballen per fer-ho realitat.



## 2 REFLEXIONS PRÈVIES

**Cercar el lloc on voleu viure és un dels primers reptes que haureu d'afrontar a l'inici del projecte. Aproveiteu-lo per aprendre i posar les bases de la cultura del vostre grup. Cuideu-lo i cuideu-vos en aquest moment tan motivador i alhora amb moltes incògnites. A continuació s'apunten algunes reflexions i informacions del context al voltant del cohabitatge que us poden ajudar:**





Penseu que **sou pioners i pioneres en fer el que esteu fent**. És a dir, que tirar endavant el vostre projecte de convivència és també molt important per obrir camí a altres projectes futurs. Per tant, no només esteu cercant lloc per vosaltres sinó que esteu aplanant el camí per a altres projectes en el futur.



Hi ha països com Dinamarca i Uruguai, on les administracions públiques posen a disposició patrimoni per projectes de cohabitatge. Malauradament això no és tant el que passa aquí, encara són poques les administracions públiques catalanes o estatals que ho estan fent. Així que quan trobeu moltes traves i dificultats, no és necessàriament perquè vosaltres no ho estigueu fent bé. **Cercar un lloc a un preu just i que respongui a les vostres necessitats és anar a contracorrent** tant en immobles públics com al lliure mercat.



A l'inici del projecte, pot semblar que tot hagin de ser flors i violes, i que us hauríeu de portar totes bé i estar totes motivades. Però la veritat és que pot ser que això no sigui així i no passa res. **És un moment bonic i alhora difícil**, i és normal, li passa a tots els grups. Pot ser que també hi hagi coses difícils a tractar i decidir i moments de conflicte. Penseu que esteu construint les bases del grup i que el que feu ara i com ho feu, ajudarà a crear la cultura de grup i facilitarà el seu futur desenvolupament.



En el moment d'iniciar aquest projecte cal assumir que **haureu de fer una inversió econòmica molt gran**. Aquests projectes exigeixen una inversió de capital i cal disposar de liquiditat en el curt i mig termini. Això implica assumir uns compromisos com a grup que tindran implicacions en les persones que hi participin, les actuals i futures.



El procés de cerca de lloc és llarg, dura mesos i potser anys. Per aquest motiu **cal estar preparades, perquè sol ser una etapa molt llarga**. Tenir l'expectativa que no serà així, per una banda no és realista i per l'altra pot crear més dificultats, perquè us podeu generar falses il·lusions. Per aquest motiu, el que ajuda d'entrada és preparar-se per a una etapa en la qual anireu avançant i fent camí pas a pas, lentament.



En l'inici del projecte segurament decidireu tirar endavant el treball que es requereix aportant hores personals de les vostres vides de manera altruista, ja que invertir diners amb tanta incertesa costa i no pren tant de sentit. Tingueu-ho en compte per **agrair a aquelles persones que posin més hores** i sigueu comprensibles si algú no està podent complir amb els terminis que havíeu acordat. Penseu **mecanismes de relleu**. No sempre, necessàriament, han de ser les mateixes persones les que dediquen més temps.



L'etapa de cerca de lloc, com d'altres del projecte, és una etapa on **no tothom arribarà al final**. El fet que hi hagi gent que marxi no ha d'anar lligat a com el grup ho està fent. A vegades les situacions personals varien, o simplement us adoneu que no és el que buscàveu, no és el moment, o no disposeu dels recursos necessaris per a seguir. Intenteu ser conscients d'aquest fet, agrair a les persones que marxen i a les que es queden tot el que heu viscut juntes, i desitjar-vos molta sort en els camins futurs.



Molts dels grups que han participat en la creació d'aquesta guia destaquen que aquesta etapa és molt útil precisament per a la creació de grup. Per a conèixer-se entre les persones que el conformeu, per a saber més quines són les afinitats i quines les diferències. **Relacionar-se és la clau per assentar una bona base que faciliti encarar les futures dificultats i reptes**. Haureu de prendre decisions conjuntament, i tenir en compte la diversitat d'interessos i vivències, per aquest motiu el vincle és tan important. El vincle és el que construeix la confiança que afavoreix que pugueu tenir les converses que facin falta.

# 3 PREPAREU-VOS PEL PROCÉS DE CERCA

**El procés per a cercar un lloc on conviure és il·lusionant i alhora complex. Per això, la millor manera de començar és preparar-se el millor possible abans d'iniciar la cerca. Tingueu en compte que aquesta etapa pot ser força llarga i que és un bon moment per aprendre i aprofitar per treballar la cohesió del grup i establir els fonaments de les relacions i dinàmiques que tindreu en el futur.**

## 3.1 Qui sou i què voleu



### CREACIÓ DEL GRUP

Us recomanem **crear el grup amb un nombre reduït de persones**, potser 2 o 3 Unitats de Convivència. Diane Leafe en el seu llibre “Crear una vida juntos”, comenta que un factor de pervivència dels projectes de cohabitatge és iniciar el procés d'idear i visionar el projecte amb un grup reduït de persones.

Si d'entrada sou un grup gran de persones, pot ser més difícil posar-se d'acord. I pot passar que, per intentar incloure la diversitat d'opinions, definiu una visió comuna que sigui vague i que quan hàgeu de concretar temes, us trobeu amb conflictes per visions massa contraposades.



### VISIÓ EN COMÚ

Saber què voleu, entronca amb un dels pilars del projecte de cohabitatge: **quina és la vostra visió en comú?**

Perquè us ajudi a encaminar la recerca de lloc i crear un grup, necessiteu saber què voleu. Per aquest motiu és útil pensar això des d'un inici. Quin tipus de projecte esteu somiant i voleu fer realitat? Quins són els elements bàsics d'aquest projecte? Per a qui és? A on voleu que sigui? Quina voleu que sigui la relació amb el territori i l'objecte social del mateix?

La definició de la visió us ajudarà a la incorporació de noves persones, perquè us facilitarà que aquestes sàpiguen si aquest és el projecte que volen o no, i així evitar futurs conflictes.



## NOVES INCORPORACIONS

Per valorar si és el moment d'obrir-se a noves incorporacions, caldrà ser conscients de:

Si el projecte  
està definit i és clar

Les expectatives  
pel que fa al nombre  
d'unitats de convivència

La tipologia de grup que es  
vol ser i si es reuneixen aquests  
requisits amb les persones que  
en formen part

En quina fase està el projecte  
i quines són les necessitats  
del moment

Quin és el clima  
i l'ambient de treball

Obrir el grup serà recomanable si està clara la naturalesa del projecte o sou un grup petit que no cobriu el nombre d'unitats que us heu marcat i esteu en un bon moment i amb bona disposició. Si esteu en un moment de crisi interna, conflictes i tensions fortes, potser és moment d'atendre el què passa en el grup i no obrir les portes.

Quan es tracta de projectes orientats a un grup específic, com cohabitatge per a gent gran o per a persones amb diversitat funcional, és important, per una banda, definir si el grup només voldrà incorporar persones amb aquestes característiques o bé en quina proporció. Doncs això pot fer canviar molt els criteris de cerca de sòls o edificis i el mateix procés d'incorporar a noves persones al grup.

**En el procés d'entrada i sortida de gent, procureu que hi hagi persones que s'encarreguin de cuidar aquest moment.** No per tothom és fàcil entrar a un grup nou i començar a participar. Es necessita temps, i un bon acompanyament ho pot facilitar molt.

Si sou ja un nombre suficient de persones i segueix havent-hi persones interessades a entrar, podeu crear una llista de persones interessades i expectants. Així, quan torneu a tenir espai, podreu convidar a aquestes persones a participar. Alguns grups, també organitzen jornades, espais on obrir-se i relacionar-se amb persones interessades, per conèixer-se d'una altra manera i veure l'encaix.

Potser sou un grup gran de persones que voleu un cohabitatge en una zona determinada i no voleu limitar l'entrada de persones noves al grup. Si és aquest el vostre cas, us heu preguntat com ho fareu quan comencin a sortir llocs? Com triareu qui opta? Com cuidareu que les persones tinguin una mateixa visió del projecte?

Quan es tracta d'un projecte que incorpora serveis d'atenció a les persones, sovint es necessita un nombre major de persones al grup perquè surti rendible compartir aquests serveis. Igualment, a l'inici, no cal que el grup sigui tan gran, ja que són projectes que actualment desperten molt interès, i segurament no serà un problema omplir el grup.

## 3.2 Els vostres criteris de cerca

Una vegada ja heu definit la visió en comú i sabeu qui sou, podeu començar a **definir els criteris que us ajudaran a limitar i encaminar la cerca del lloc**.

Aquests criteris us ajudaran a ser més directes en la cerca per trobar un lloc que us encaixi. Per contra, si busqueu de tot, per tot arreu, la cerca es pot fer molt més llarga i dedicareu molts esforços perduts en llocs que no encaixaran amb el que voleu.

Per tal d'ajudar a acotar i facilitar la presa de decisions, podeu diferenciar entre aquells criteris que representen opcions inamovibles dels que són preferències. I per això cal tenir en compte les característiques del grup, el projecte que voleu i el tipus de lloc on esteu buscant. Heu de tenir present igualment, que hi ha criteris que poden canviar, bé perquè ha canviat la composició del grup o bé perquè les circumstàncies externes han evolucionat.

Com més prioritització, més fàcil. El més important en aquest cas, és que quan esgoteu la cerca de la primera prioritització, pugueu anar flexibilitzant els criteris per a poder seguir buscant.

També és important anar revisant aquests criteris de tant en tant per anar-los actualitzant i canviar-los si és necessari. I sobretot, tenir-los per escrit, accessibles i presents per a tot el grup.

En el següent capítol de la guia s'aprofundeix en aquest punt dels criteris, per a saber quin tipus de criteri podeu tenir en compte i quins poden ser els pros i contres per considerar-los.



### ENCAIX ENTRE LES NECESSITATS PERSONALS I LES DEL GRUP

En aquest procés de posar-se d'acord i establir uns criteris, pot passar que en algun moment sorgeixi el repte de valorar si les pròpies necessitats i interessos, encaixen amb les de totes les persones del grup. O bé, si la visió comuna del projecte encaixa amb les necessitats i interessos de totes les persones.

Per tant cal ser conscient, quan escolliu algun criteri, que això tindrà unes conseqüències en la pròpia cerca i en qui pot ser part del grup en aquest tipus de projecte.

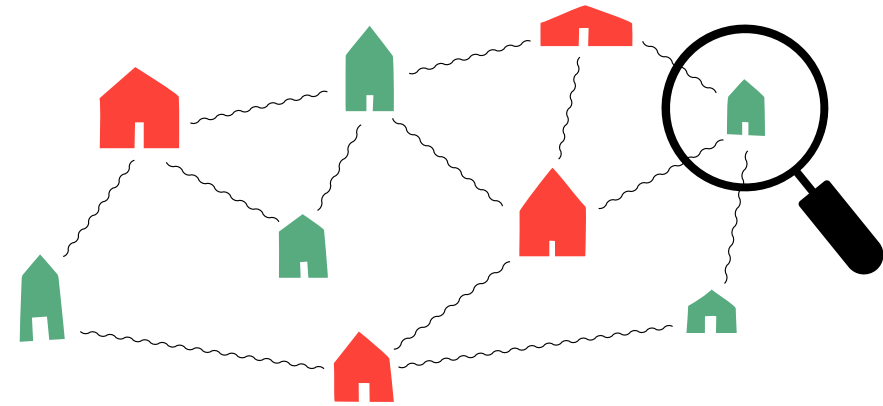
Per exemple, un grup sènior que vol viure en una ciutat i compta amb moltes persones que tenen immobles en propietat. En aquest cas, serà difícil accedir a un sòl públic amb qualificació d'habitatge protegit. Una via seria buscar un sòl privat, però això, pot encarrir el projecte i fer més difícil que persones grans amb menys recursos hi puguin accedir.

Un altre exemple pot ser que en el grup hi hagi una persona que vol viure a la ciutat i una altra en un entorn més rural. Aquests són criteris contraposats d'entrada, però podria ser que si s'escolta més la necessitat de cada una d'elles, es pugui trobar un punt mig, per exemple un habitatge en un poble, ben comunicat i accessible i a prop d'una ciutat. Però si aquest no és el cas, haureu de preguntar-vos que és per a vosaltres més important en aquest moment, el lloc on voleu viure o viure amb aquella persona que vol una cosa diferent.



### 3.3 Les necessitats i capacitats per a la cerca

El procés de cerca requereix temps i de certes capacitats tècniques i personals. Per aquest motiu és molt recomanable saber de quins recursos disposeu com a grup: quines capacitats internes teniu, de quin temps de dedicació disposeu en el grup, quines xarxes us poden donar suport o si podeu disposar de recursos econòmics. A partir d'aquesta anàlisi, podreu saber millor quines necessitats de suport o d'informació teniu i quines necessiteu incorporar.



#### QUIN ÉS EL TEMPS QUE PODEU DEDICAR A LA CERCA

Recordeu que és un procés que durarà temps i hi ha força feina a fer, per tant, penseu a llarg termini i en possibles relleus, perquè no sempre siguin les mateixes persones les que s'hi dediquen més, si aquestes no ho volen. Mesureu bé quina dedicació pot assumir cada persona del grup i com es viu que hi hagi persones que dediquin més o menys temps que d'altres. I si decidiu que tothom aporta el mateix, com viu el fet que hi hagi persones a les quals els resulti més fàcil o difícil fer-ho. La implicació i el compromís són temes que sovint generen controvèrsia, així que és recomanable tenir converses sobre això i compartir sensacions, visions, malestars i èxits.

Gestionar les expectatives de com aconseguireu de ràpid estar vivint en un projecte de cohabitatge, o quan trobareu un lloc per desenvolupar-lo, és molt important per estalviar-vos decepcions i malentesos.

Compartir dins el grup les diferents expectatives i necessitats que teniu cadascuna i preguntar les experiències d'altres grups us pot ajudar a prendre més consciència i potser adonar-vos que si trigueu a trobar un lloc, no és que estigueu fent res malament, sinó que es necessita temps i que sovint són per causes alienes a vosaltres.



#### QUINES CAPACITATS TÈCNiques I HUMANES HI HA DINS EL GRUP

Els principals coneixements tècnics que necessiteu en la cerca poden ser en l'àmbit urbanístic, arquitectònic, legal, econòmic, financer i de facilitació de grups. Però també són molt importants capacitats com la perseverança, la il·lusió, el rigor, l'autocrítica, el suport emocional, etc. O bé habilitats en la cerca d'informació, en la seva organització i l'anàlisi, entre d'altres.



#### QUINES XARXES I CONTACTES TENIU I PER A QUÈ US PODEN SER ÚTILS

Hi ha projectes que han tirat endavant gràcies a la xarxa de relacions i connexions properes, a través de la xarxa de les persones que formen part del projecte i de les entitats de les quals formen part. Aquestes poden aportar-nos coneixements tècnics necessaris o altres tipus de suports, com per exemple contactes per la cerca.



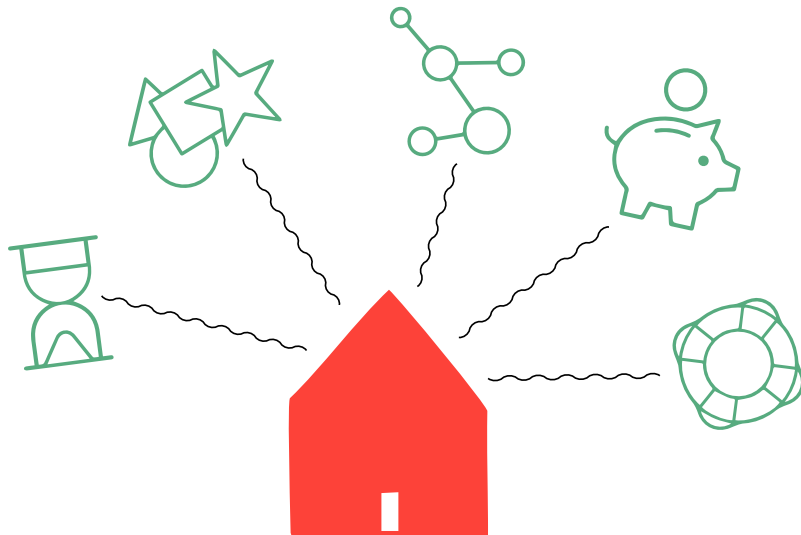
## QUINS RECURSOS ECONÒMICS TENIU PER INVERTIR EN AQUESTA FASE

A l'inici del projecte i sobretot, abans d'adquirir el lloc on viure, es fa difícil invertir econòmicament. En general els grups inverteixen més en temps i recursos propis.

De totes maneres, potser voleu que el procés sigui més ràpid i decidiu també aportar diners per facilitar la cerca, i pagar a una persona o entitat perquè s'hi dediqui.

El que fan alguns grups és anar fent a poc a poc un calaix per a futures necessitats econòmiques, amb una petita aportació mensual o trimestral de cada unitat de convivència.

Aquests fons econòmics poden servir per contractar possibles serveis externs durant la cerca (estudi urbanístic, encaix arquitectònic, pla econòmic, sessió de facilitació de grups, etc.), per pagar desplaçaments, pel lloguer d'espais per fer sessions de treball del grup, o per pagar un possible contracte d'arres, la constitució de l'entitat, etc.



## SUPORT EXTERN

Un cop valorats els recursos dels quals disposeu com a grup, també serà més senzill saber si necessiteu suport extern i de quin tipus, així com, quines són les xarxes de relacions que ara voleu alimentar.

Podeu pensar en:



### ADMINISTRACIÓ PÚBLICA

Es pot assistir a les taules d'habitatge municipals i espais oberts a la ciutadania per a reflexionar sobre habitatge, demanar suport concret als serveis d'urbanisme municipals i buscar informació concreta a l'oficina local d'habitatge, etc.



### ALTRES COOPERATIVES I PROJECTES D'HABITATGE COL·LECTIU

Hi ha altres experiències que poden servir de referència. A vegades s'organitzen xerrades on comparteixen els seus aprenentatges i algunes d'elles estan obertes a rebre visites per orientar a altres projectes nous.



**ENTITATS COM PERVIURE**, que donen assessorament, formació i suport per a orientar la cerca.



### XARXES DE SUPORT AL COHABITATGE

La sectorial d'habitatge de la XES (Xarxa d'economia Social i Solidària), la Federació de Cooperatives d'habitatge de Catalunya o els Ateneus Cooperatius, entre d'altres.

### 3.4 Com organitzar-vos per a la cerca

Per facilitar la cerca i sobretot l'entesa en el grup, haureu de clarificar el funcionament intern. L'organització del grup anirà canviant segons la fase del projecte.

Segons el moment del projecte, algunes funcions tindran més pes que d'altres.

Aquestes es poden organitzar en comissions diverses que agrupin més d'una funció que s'interrelaciona. Per exemple l'entrada i sortida de persones, pot ser una tasca vinculada amb la de cures i convivència.

És recomanable fer avaluacions periòdiques, 1 o 2 cops l'any, per revisar que tot allò que és necessari per al moment del projecte s'està abordant i si cal, canviar les comissions, qui en forma part i quines són les seves funcions.

#### LA PRESA DE DECISIONS

Algunes d'aquestes funcions necessiten a tot el grup. És tot el grup qui ha de decidir d'entrada quina és la visió compartida i els elements bàsics del projecte, així com els criteris de cerca del lloc. Per tant, encara que una comissió s'encarregui d'això, és tot el grup qui ha de prendre la decisió. Les decisions més estratègiques és recomanable que les prengui tot el grup, perquè se'n senti part. Ara bé, les decisions més operatives, sobre per exemple com funcionarà cada comissió o quin tipus d'activitat proposar per a conèixer-se més entre tothom, poden ser decisions a prendre per la pròpia comissió.

**Vigileu doncs d'establir un criteri clar i consensuat de presa de decisions, en el qual tothom entén el mateix sobre qui pren quines decisions i com.**



A l'inici, alguns dels temes a abordar són els següents grups de treball:

### **CERCA DEL LLOC**

És bo tenir un grup de treball que es dediqui exclusivament a la cerca del lloc. En el següent punt es donen algunes recomanacions de les característiques d'aquest grup de treball.

### **RELACIONS COMUNICACIÓ EXTERNA**

Per a teixir relacions estratègiques amb altres entitats, administracions, grups... També podria encarregar-se de la comunicació externa, per exemple si es compta amb una web o compte propi en xarxes socials.

### **CURES I CONVIVÈNCIA**

El treball amb el propi grup, les relacions internes, la cohesió...

### **DEFINICIÓ DEL PROJECTE**

La creació de la visió comuna i la definició del projecte ha de ser un objectiu de tot el grup. Però donat que és una fase inicial del projecte, pot estar bé tenir un grup de treball que s'encarregui de dinamitzar-ho i preparar els temes clau per a la definició del projecte. I si per exemple, és un projecte que vol incorporar cures especialitzades com els serveis compartits d'atenció a les persones grans o amb diversitat funcional, pot encarregar-se de vetllar per la inclusió d'això en la definició del projecte.

### **ORGANITZACIÓ INTERNA**

Vetllar pels temes de funcionament i comunicació interna, cuidant la gestió de la informació, com es recullen els acords, els canals més adients de comunicació, si l'estructura organitzativa respon a les necessitats del moment, etc.

### **ECONOMIA I RECURSOS**

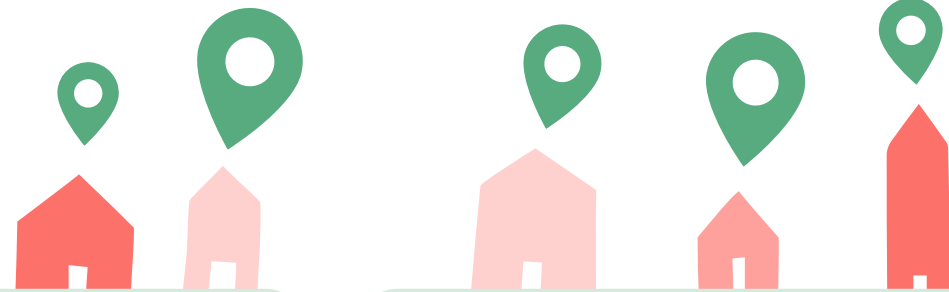
Per a portar les finances i l'economia del projecte. També pot tenir en compte la necessitat d'altres tipus de recursos, per exemple també pugui encarregar-se de la cerca de capacitats tècniques necessàries.

### **ENTRADA I SORTIDA DE PERSONES**

La benvinguda a les noves persones, per ubicar-les i donar-los suport perquè se sentin part del projecte i del grup. I també facilitar la bona sortida de les persones que no volen seguir en el projecte o no hi encaixen.

### 3.5 Grup de treball de cerca de lloc

En el procés de creació i funcionament de la comissió de cerca del lloc algunes qüestions clau són:



**Teniu clar els criteris de partida del grup per a enfocar la cerca?** Si no és així, aquest hauria de ser l'inici.

**Quantes persones voleu ser a la comissió? Quantes es necessiten?** El nombre dependrà de quantes persones sigueu en total en el grup i podria oscil·lar entre 1 i 5. No és recomanable un nombre més gran perquè pugui ser un grup de treball operatiu.

**Quin paper voleu fer cadascuna? Us voleu repartir la cerca segons els llocs on busqueu? Quins altres criteris hi pot haver per repartir la feina?** Segons el tipus de comunicació i coordinació amb el grup gran, potser també hi haurà d'haver algú que representi la comissió i que faci d'enllaç. Això en el cas que tingueu reunions de coordinació amb representants dels diferents grups de treball o comissions, on no tothom hi va.

**Quins coneixements i capacitats necessiteu a la comissió?** Caldrà tenir en compte les capacitats i coneixements necessaris de cara a escollir o recomanar a algú perquè sigui part d'aquest grup de treball. Algunes de les qualitats que potser es necessiten o poden ser útils poden ser la constància, tenir un do de gent i motivació per a fer aquesta tasca. Segurament haureu d'estar relacionant-vos amb molta gent diferent, per aquest motiu tenir motivació i capacitats relacionals, pot facilitar-ho.

**Com compartiu la informació entre les persones de dins la comissió i amb la resta del grup? Quan és el moment apropiat de fer-ho?** Pensar en què necessitareu per part del grup per anar fent la vostra feina us pot ajudar a veure quan és el moment apropiat de reunir-se i per a què. És recomanable que hi hagi prou comunicació, perquè tot el grup se senti part del que s'està fent. I també vigilar que no hi hagi un excés d'informació que pugui col·lapsar.

**Quins canals de comunicació voleu fer servir?** Penseu també en canals de comunicació i d'informació: correu electrònic, presencial, un espai virtual on emmagatzemar la informació, grups pel telèfon... Si teniu documents que es van actualitzant, és recomanable utilitzar eines on podeu compartir arxius i anar veient les modificacions. Per comunicar internament informació breu i que necessiteu tenir a l'abast amb rapidesa, podeu crear un grup de comunicació via telèfon. Però vigileu no tenir debats de fons i de contingut per aquest mitjà, ni prendre decisions importants. Això últim millor fer-ho en les reunions de treball, presencials o en línia.

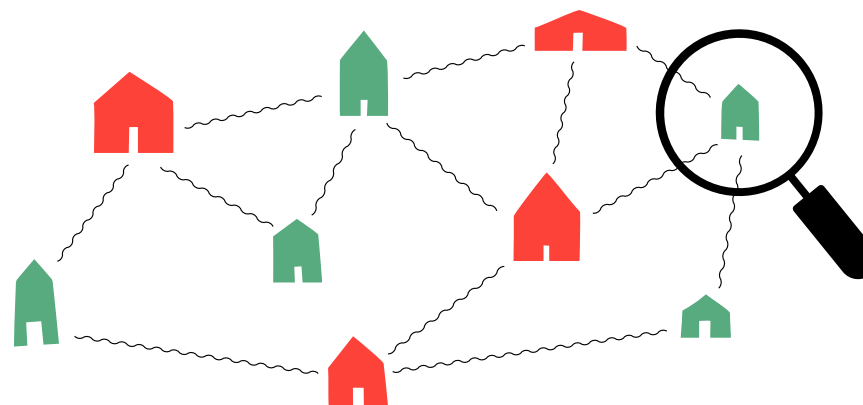
# 4 DEFINIU ELS CRITERIS DE CERCA

**Una vegada ja heu definit la visió en comú i sabeu qui sou, podeu començar a definir els criteris que us ajudaran a limitar i encaminar la cerca del lloc.**

**Aquests criteris us ajudaran a ser més directes en la cerca per trobar un lloc que us encaixi. Per contra, si busqueu de tot, per tot arreu, la cerca es pot fer molt més llarga i dedicareu molts esforços perduts en llocs que no encaixaran amb el que voleu.**

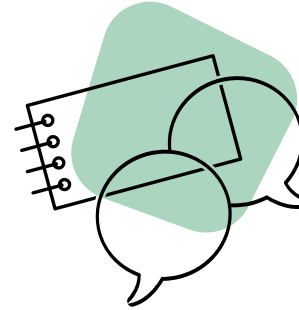
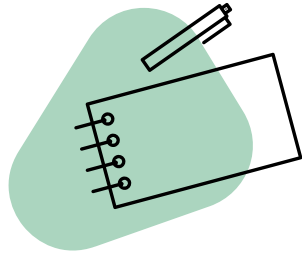
Per a definir els vostres criteris de cerca, us recomanem que tingueu en compte els següents àmbits:

- |     |  |
|-----|--|
| 4.1 | TREBALL PRÀCTIC<br><b>La zona geogràfica</b>                                       |
| 4.2 | <b>L'entorn immediat</b>   |
| 4.3 | <b>El tipus d'edificació</b>   |
| 4.4 | <b>El nombre d'unitats de convivència i el sostre necessari</b><br>TREBALL PRÀCTIC |
| 4.5 | <b>La capacitat econòmica</b><br>TREBALL PRÀCTIC                                   |






### Una proposta per treballar aquest tema:



- 1** Un grup de treball fa una proposta de llista de criteris i de prioritats de recerca. A la primera columna es posaria el criteri bàsic i a la segona es recollirien preferències. Sense enumerar-les de més a menys preferent, perquè això ho farà el mateix grup. A la tercera columna, podria afegir els comentaris que es considerin.
- 2** Es passa al grup, que afegeix aportacions. Les persones hauran de dir si estan d'acord amb els criteris bàsics i si afegirien alguna preferència o criteri que no s'hagi tingut en compte. En aquesta fase, es recullen els debats que el grup necessita per clarificar els criteris bàsics, doncs tothom ha d'estar d'acord i es prioritzen les preferències. Això segurament pot passar en diversos temes com, el nombre d'UC, els m<sup>2</sup>, la capacitat econòmica del grup, característiques de l'entorn immediat, etc.
- 3** Es proposen espais per a debatre els diferents temes que han anat sortint o per a fer una recerca més a fons, per tal de buscar un consens en el criteri bàsic de cadascun d'ells. Un cop fet això, es defineix un quadre amb els criteris bàsics i una llista de prioritats, sense ordenar-les.
- 4** S'elabora una enquesta on les persones estableixen per cada tema la seva prioritització. El grup de treball recull tots els resultats i fa una llista amb tots els criteris bàsics i les prioritats, amb el seu ordre.

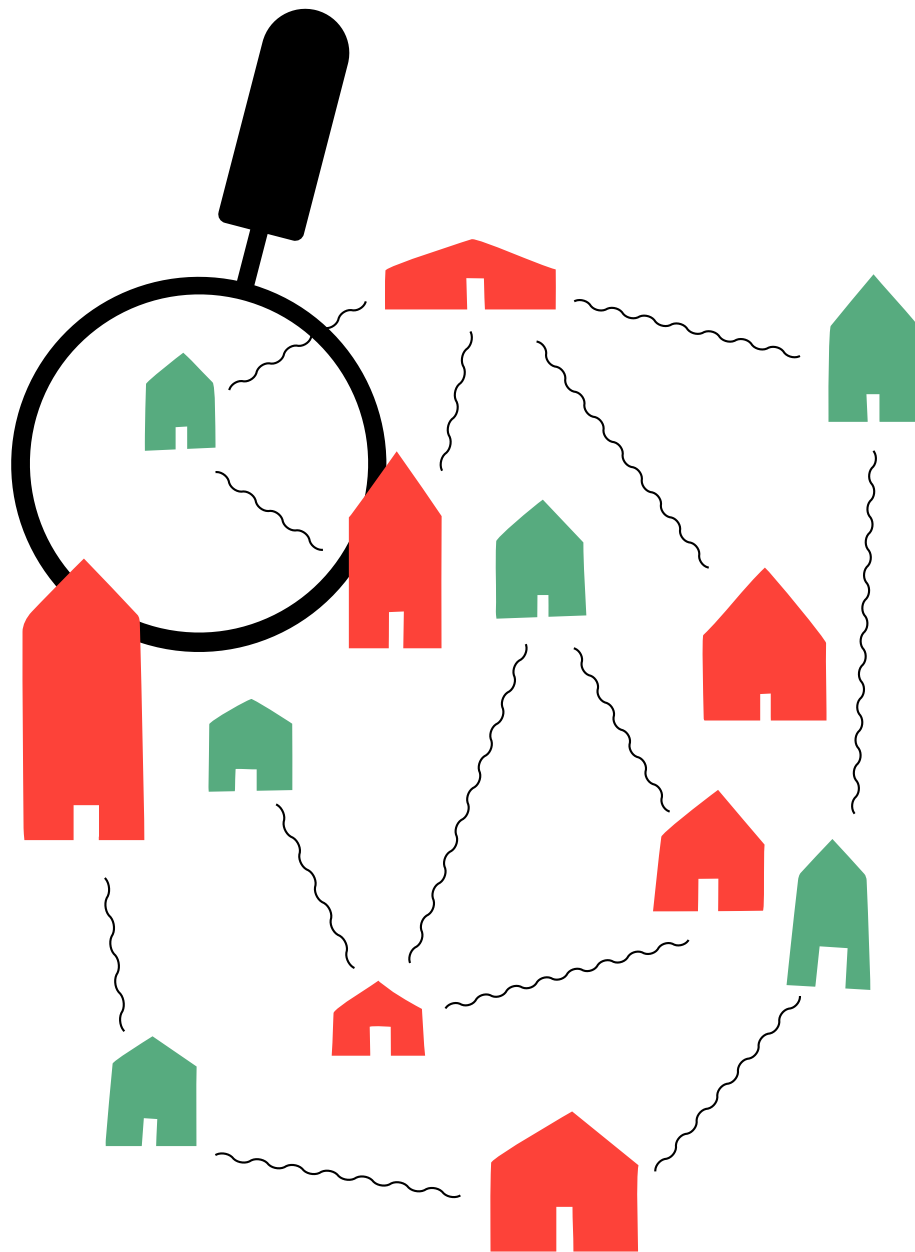


**Així tindreu  
una bona guia  
per a iniciar la  
recerca de sòl!**



### Exemple de llista de criteris per la recerca del sòl, d'un grup hipotètic:

	<i>Criteri bàsic</i>	<i>Prioritat (ordre de més a menys)</i>	<i>Observacions</i>
<b>Zona geogràfica</b>	Catalunya, província de Girona	1. Empordà 2. La Selva	
<b>Entorn immediat: zona rural /urbana</b>	Zona rural	1. Fora vila 2. Poble 3. Urbanització	En nuclis de població petits de menys de 10.000 habitants. Preferible que hi hagi un entorn natural amb vegetació.
<b>Entorn immediat: accessibilitat</b>	Que s'arribi amb vehicle motoritzat convencional. O sigui com a mínim una pista amb bon accés.	1. A prop de transport públic	
<b>Entorn immediat: serveis</b>	Accés a educació i altres serveis bàsics en un marge de 10km al voltant.		
<b>Nombre d'unitats de convivència</b>	Entre 5 i 15	1. 10 2. 15 3. 5	
<b>m<sup>2</sup> construïts</b>	Espais d'ús privat entre 40 i 60 m <sup>2</sup> útils i espais comuns	1. 80m <sup>2</sup> sostre/cada UC	Acabar de valorar quan s'identifiqui un lloc.
<b>Tipus d'edificació: un edifici o varis</b>	Indiferent	1. Diversos	
<b>Tipus d'edificació. Altres característiques</b>		1. Preferible una sola planta i accés a peu de carrer. I bona orientació.	Es vol que l'habitatge sigui accessible per la mobilitat amb cadira de rodes.
<b>Espai exterior</b>	Si. Una extensió mínima de 50 m <sup>2</sup>		
<b>Obra nova o rehabilitació</b>	Indiferent	1. Rehabilitació	
<b>Capacitat econòmica</b>	Al voltant dels 750.000€	1. Preferible que no hi hagi un requisit d'HPO	Actualment som 10 UC i hem estudiat la capacitat que tenim nosaltres, amb una mitja de 75.000 €/UC.  El que pugui ser més realista segons la zona i el cost. Hi ha alguna persona del grup que no podria accedir a HPO.



## 4.1 La zona geogràfica

Per poder ser més efectius i focalitzar millor la cerca és recomanable definir una comarca, un municipi o una zona geogràfica de preferència. Podeu definir l'abast de la zona establint diferents prioritzacions.

Per exemple, potser la vostra prioritat és un cohabitatge a Montblanc, però podeu definir com a zona geogràfica la Conca de Barberà, de manera que, si trobeu alguna cosa en altres poblacions, també les tindreu en compte.

Això us pot facilitar saber per on començareu a buscar, a quin Ajuntament anireu a consultar primer, etc. I alhora, definir també una zona de preferència més àmplia, facilita poder tenir més possibilitats d'èxit, en cas que no trobeu res en el lloc que heu prioritzat.

Pot haver-hi casos, en què el projecte i la raó de ser del mateix té a veure amb una zona concreta, una ciutat, un poble, un barri o inclús un edifici. En aquests casos, cal ser conscients que això pot afectar el temps de desenvolupament del projecte i l'èxit d'aquest. En aquests casos, el procés de reivindicar un espai concret o un model de cohabitatge en una zona, té molta rellevància, independentment de quin sigui el resultat final.

Pot haver-hi el cas de grups on el que voleu és anar a viure juntes independentment del lloc on s'ubiqui el projecte. En aquest cas pot ser que els criteris que us facin decidir per on iniciar la cerca tinguin a veure en on es poden trobar espais més assequibles econòmicament, o bé quines zones rurals tenen més possibilitats de conrear o tenen bon accés a internet, entre d'altres. Tot dependrà del tipus de projecte i necessitats de les persones. De totes maneres, és recomanable prioritzar alguna zona per començar la cerca per algun lloc.

## 4.2 L'entorn immediat

Un cohabitatge pot estar ubicat en una ciutat, un poble, a pocs kilòmetres d'una zona urbanitzada o bé en un entorn totalment rural. L'accessibilitat canviarà segons la ubicació, així com la proximitat a serveis bàsics, a transport públic, etc.

Depenent del tipus de projecte i de les necessitats de les persones del grup, aquest criteri prendrà una importància major o menor. Per tant algunes qüestions que haureu de pensar són les següents:

---

Si voleu ubicar-vos en una zona rural, urbana o bé és indiferent. Si és un entorn rural, podria ser en un poble, a les proximitats o en un entorn més aïllat.

---

Quin grau d'accessibilitat voleu pel que fa al transport:

- Que s'arribi amb tren o un altre transport públic
- Que s'arribi a peu (es pot posar la distància màxima des que deixes el vehicle fins a la casa) o amb vehicle privat
- Que s'arribi amb pista, carrer o camí asfaltat, o no importa

---

Quins serveis bàsics o socials voleu tenir a prop: salut, escoles, cultura, compres, etc.

---

Sovint en projectes per a gent gran i per a persones amb diversitat funcional, aquests últims criteris prenen més rellevància, ja que sou persones que necessitareu un accés fàcil als diferents serveis i al transport públic. Així mateix, també hi ha projectes que pel contrari, preferiu entorns amb major contacte amb la natura i potser sense necessitat de tanta mobilitat en el dia a dia.

## 4.3 El tipus d'edificació

Una altra qüestió que també afecta la cerca de lloc és el tipus d'edificació que us agradaria. En aquest sentit, alguns dels temes que us haureu de plantejar poden ser:

---

La tipologia de l'edifici o dels edificis

---

L'accés a l'edifici i als habitatges i zones comunes

---

Si voleu rehabilitar un edifici existent o voleu fer-ne un de nou (obra nova o rehabilitació)

---

Quins espais exteriors voleu

---

Si voleu aparcaments i si aquest seran soterrats

---

En funció d'aquests criteris haureu de buscar un edifici o solar que us permeti desenvolupar la tipologia d'edifici, el tipus d'accés i espais exteriors que voleu. Aquests aniran relacionats amb les característiques de la parcel·la que busqueu, i en quins entorns urbans o rurals és més probable trobar-les.



## TIPOLOGIA DE L'EDIFICI

Hi ha diferents tipologies d'edificis, i aquestes estan determinades en la normativa urbanística de cada parcel·la. A continuació podeu veure les tipologies més comunes que us podeu trobar:

---

Edifici plurifamiliar aïllat

---

Edifici plurifamiliar entre mitgeres

---

Casa unifamiliar aïllada

---

Masia o casa rural

---

Casa unifamiliar aparellada o en filera

---

Per a projectes de cohabitatge que volen la divisió de vivendes amb una part d'espais d'ús privat que inclogui cuina i lavabo propis, la normativa que més encaixa és la d'edifici plurifamiliar. En els altres casos, s'haurà d'estudiar cas per cas, per veure els detalls de la normativa urbanística i/o la voluntat de l'administració competent de fer canvis per a promocionar aquest tipus de projectes.

## TIPUS D'ACCÉS

Aquí podeu decidir si voleu que tots els habitatges privats de les unitats de convivència tinguin accés a peu de carrer i facilitar l'accés per persones que es mouen amb cadires de rodes. O que tingui diverses plantes i per tant si cal, facilitarem la mobilitat amb ascensors, rampes, etc. Sovint aquests criteris d'accessibilitats vindran determinats per la normativa urbanística del lloc, però determinar el vostre criteri us pot ajudar a triar o descartar edificis i immobles segons s'adaptin en els criteris que hàgiu acordat o no.

## OBRA NOVA O REHABILITACIÓ

En un territori molt construït i de vegades infrautilitzat, el més adient, en termes de sostenibilitat, seria aprofitar els edificis existents. A més, els projectes de rehabilitació poden ser menys costosos. Tot i això, per a projectes de cohabitatge us podeu trobar amb algunes limitacions, que fan que sovint sigui més difícil aconseguir edificis, que solars per edificar:

---

Els immobles existents tenen la dificultat que pot ser més difícil encaixar els espais que el grup us heu imaginat o necessiteu.

---

Les administracions locals és més habitual que disposin de sòls en propietat (o previstos al planejament urbanístic del municipi i que passaran a ser de la seva propietat) que d'edificis ja construïts, que puguin cedir per al desenvolupament de projectes de cohabitatge.

---

Segons el nombre d'unitats de convivència que constituïu el grup, pot ser difícil trobar al mercat edificis adequats als quals pugueu cabre.

---

Moltes vegades, tot i l'existència d'habitatges de grans dimensions que permetrien ubicar el projecte que esteu somniant, aquest no pot acollir el projecte, ja que no permet que s'hi ubiquin habitatges de petites dimensions, sinó que s'ha de mantenir un únic habitatge, com és comú en les Masies o cases rurals en entorns rurals.

---



**Sobre aquest criteri és recomanable no tancar-se amb cap opció. Podeu establir una opció preferent, però estar oberts a què pugui ser l'altra, si encaixa amb altres condicionants del grup.**

## ESPAIS EXTERIORS

Segons el tipus de projecte i per tant les necessitats d'espai, podeu pensar en quins espais exteriors voleu. Una zona amb jardí, amb possibilitat de fer una piscina, aparcament exterior, un espai per a un hort o alguna activitat agropecuària o d'un altre tipus, etc.

Alhora aquest plantejament també us orientarà amb relació al tipus d'entorn de cerca, ja que en una ciutat densa segons quins plantejaments d'espais exteriors que necessiteu, serà més difícil trobar.

## APARCAMENTS

Pel que fa als aparcaments, tingueu en compte que el cost de fer un aparcament soterrat augmenta significativament el cost total de construcció, per tant és recomanable pensar altres opcions com aparcament a l'exterior de l'edifici si disposa de terreny, o disminuir el parc de vehicles i utilitzar el transport públic o altres mitjans. D'altra banda, cal tenir en compte, que si l'edifici és en una ciutat o en el nucli antic, pot ser que la normativa urbanística obligui a la construcció d'aparcaments.

## 4.4 El nombre d'unitats de convivència i el sostre necessari

Per a encarar la cerca de lloc és molt important saber per a quantes persones i/o unitats de convivència ha de ser aquest immoble que volem.

En aquest sentit, si no teniu clar el nombre d'unitats de convivència que voleu ser, potser podeu fixar un mínim i un màxim per poder enfocar la cerca o bé prioritzar. Per exemple, podeu decidir donar prioritat a espais on càpiguen 5 unitats de convivència, però si trobeu llocs on càpiguen fins a 10, també els tindreu en compte, si compleixen els altres criteris.

Una vegada sapigueu quantes voleu ser, ja estareu en disposició de pensar les necessitats d'espai. En aquest sentit, haureu de definir quin sostre (metres quadrats) necessiteu per cobrir les necessitats d'espai privat de les unitats de convivència que voleu ser i quin sostre (metres quadrats) per a les necessitats d'espai comú. Així doncs, haureu de pensar en el tipus de projecte que esteu imaginant i, per tant, quins usos necessiteu.

Aquí teniu un llistat de referència dels usos que poden requerir un espai construït. Aquesta llista la podeu canviar i ampliar segons el tipus de projecte. Aquí només s'han llistat els espais interiors.

Tingueu en compte que el nombre total d'espais comuns que escolliu, així com el sostre d'espai privat, afectarà el recompte final de la superfície total i per tant el cost total del projecte.

En projectes de cohabitatge per a gent gran i persones amb diversitat funcional segurament necessitareu incorporar més espais comuns per a ubicar els serveis d'atenció a la vellesa i d'altres. A més, pot ser necessari que els espais de pas siguin més amples i hagin de complir unes característiques que facin augmentar el nombre de metres quadrats d'espai comú. En aquests projectes segurament tindreu un percentatge d'espai comunitari respecte el d'ús privat més elevat. Per això, que una manera de costejar aquest extra sigui repartir aquest cos amb més unitats de convivència, per tal que el cost per persona disminueixi.



### Llistat d'espais que pot incloure l'edifici

Habitació per a persones convidades

Biblioteca o sala de lectura

Gimnàs o espai de treball corporal

Cuina comunitària

Menjador o zona de bar comunitària

Sala d'estar

Sala de cures personals, infermeria o teràpia

Sala taller

Sala de jocs

Sala d'informàtica

Oficina

Safareig comunitari

Espai de cotreball

Vestuari del personal

Bany geriàtric

Aparcament de bicicletes, cotxets, patinets...

Aparcament de cotxes  
i altres vehicles motoritzats

Magatzem

Terrassa

Sala de reunions

Espai de relació amb el barri: sala d'exposicions,  
espai polivalent per fer activitats...



La següent proposta metodològica pot facilitar que obtingueu una primera idea del sostre necessari (superfícies totals) i poder-lo contrastar amb la normativa urbanística dels solars o edificis que tingueu identificats:

### 1 Per començar a treballar sobre les necessitats d'espais d'ús privatiu, podeu elaborar una enquesta, que haurà de respondre cada unitat de convivència, on es poden fer les següents preguntes:

Nombre de persones de la Unitat de convivència (adultes i menors)

Metres quadrats de l'habitatge actual

Quins espais voleu compartir amb més unitats de convivència o amb tot el grup i quins d'aquests espais no cal que tingueu a l'espai d'ús privatiu.

Quin espai mínim necessiteu d'ús privatiu la unitat de convivència. (Aquí també es podria demanar una forquilla, de mínim i màxim).

L'objectiu és que cada unitat de convivència reflexioni sobre quins espais vol i pot compartir i per tant, no tenir-los en l'espai d'ús privatiu. Penseu que com menys usos necessiteu en aquest espai, és a dir, com menys metres quadrats necessiteu d'ús privatiu, més espais comuns podreu compartir.

En aquest moment us pot ajudar si visualitzeu casa vostra com a tots els espais de l'edifici, tant els d'ús privatiu com els comuns.

### 2 Per començar a treballar les necessitats d'ús comunitari:

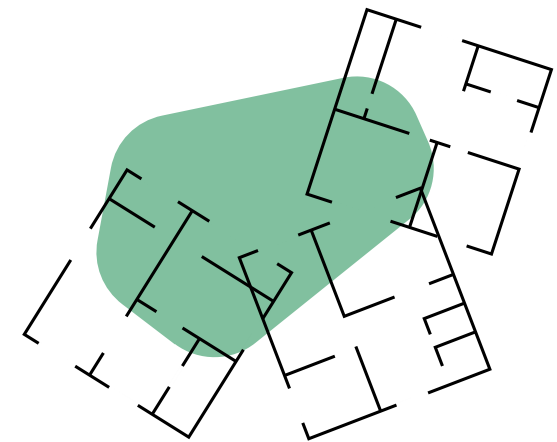
Un grup de treball fa una proposta de llista de possibles espais comunitaris que creu que el grup pot necessitar. A la primera columna es posarien els usos proposats (Espai de joc infantil, espai de biblioteca, rentadores...) I en una segona columna les possibles compatibilitats amb altres usos. I en una tercera columna els metres quadrats proposta per aquell ús. Sense enumerar-les de més a menys preferent, ja que això ho farà el mateix grup.

Es passa al grup, que afegeix aportacions. En aquesta fase, no cal estar tothom d'acord en tots els possibles usos, ara la idea és recollir propostes i informació de totes. En aquesta fase es recullen els debats que el grup necessita tenir per acabar de definir i prioritzar els diferents usos i veure possibles compatibilitats d'aquest en un mateix espai.

Es proposen espais per a debatre els diferents temes que han anat sortint o per a fer una recerca més a fons, per tal de buscar un consens en quins són realment els usos comunitaris que voleu tenir.

### 3 Sumeu tots els metres quadrats d'ús comunitari i totes els m<sup>2</sup> d'ús privatiu. Com a referència, si sumeu els dos números i dividiu pel total d'unitats de convivència, tindreu la mida com si tinguéssiu un habitatge tradicional, sense espais comuns. Aquesta la podeu comparar amb els m<sup>2</sup> que teniu actualment.

### 4 Per saber el sostre que necessiteu, podeu multiplicar el nombre de metres quadrats totals útils del punt anterior per 1,5, així podeu tenir una primera aproximació del sostre (metres quadrats construïts) que necessiteu.



### Un exemple de càlcul d'un projecte imaginari.

Nombre total d'unitats de convivència (UC)/habitatges:  
*10 habitatges*

Mitjana del total de m<sup>2</sup> útils (ús privatiu + ús comunitari)  
*de 70m<sup>2</sup> útils/Unitats de convivència*

Això vol dir, que en total hi ha 700m<sup>2</sup> útils a repartir  
entre ús privatiu i comunitari  
*(70m<sup>2</sup> x 10 UC)*

Això voldrà dir que es necessiten 1.050 m<sup>2</sup> de sostre  
*(700m<sup>2</sup> útils x 1,5)*

#### Espais d'ús comunitari:

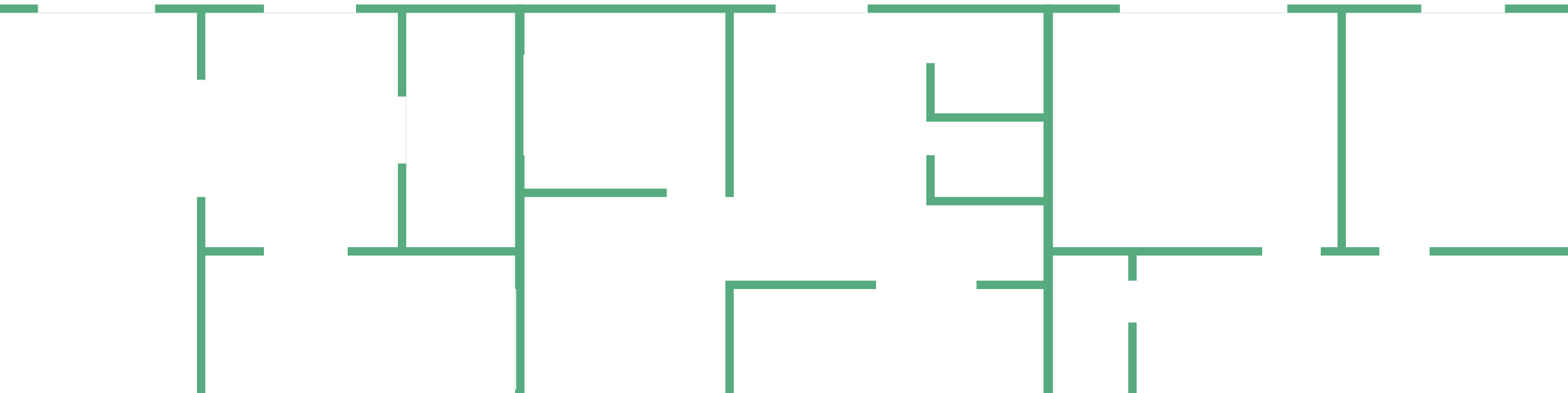
Si s'establí un 20% d'espais comuns (700m<sup>2</sup>\*0,2), hi hauria 140 m<sup>2</sup> útils per ús comunitari.

Es podria fer, per exemple: *Una habitació de convidats de 20m<sup>2</sup>; Una biblioteca i zona de jocs de 50 m<sup>2</sup>; Un safareig per a 4 rentadores de 10m<sup>2</sup>; I una sala polivalent amb cuina industrial de 60m<sup>2</sup>.*

#### Espais d'ús privatiu:

Ens queda un 80% d'espais d'ús privatiu, és a dir, 560m<sup>2</sup> útils a repartir entre 10 UC (700m<sup>2</sup>\*0,8)

Això significa que hi ha de mitjana 56 m<sup>2</sup> útils d'ús privatiu per a cada UC, es podrien fer tots els espais iguals o bé es podrien fer: *3 lofts, 3 de 1 habitació, 2 de 2 habitacions i 2 de 3 habitacions.*



## 4.5 La capacitat econòmica

Sigui quin sigui el tipus de projecte de cohabitatge que voleu impulsar, aquest requerirà d'una inversió per part del grup, i segurament caldrà demanar finançament a una entitat financera o a tercers. En cas de demanar un crèdit, cal que sigueu conscients que les entitats financeres no financen tot el cost del projecte i per tant, tant sí com no, haureu de fer una aportació inicial de capital, aquesta normalment es situa en un mínim del 20% del cost total de l'immoble.

Preveure el cost final exacte en aquest moment inicial és impossible, ja que el cost del projecte depèn de múltiples factors que ara no podeu saber ni concretar i per tant no podreu saber amb precisió el que haureu d'invertir ni el cost mensual que haureu d'aportar. Per tant, de cara a focalitzar la cerca, el que sí que podeu saber, i és molt recomanable conèixer, és la capacitat econòmica i d'inversió que té cada unitat de convivència del grup, per a poder clarificar les limitacions econòmiques de les diferents alternatives.

Compartir la capacitat econòmica i d'estalvi de les persones del grup és un tema sensible, ja que no és fàcil per a tothom compartir de manera pública aquesta informació. Per això, recomanem, en un primer moment, l'ús d'eines que respectin l'anonimat, per exemple amb enquestes digital, on es pugui bolcar la informació i així saber quina és la capacitat econòmica del grup per a fer l'aportació de capital inicial i la seva capacitat d'endeutament, per a poder pagar les quotes mensuals i d'altres informacions econòmiques i administratives d'interès pel projecte.

S'ha de tenir en compte que el cost mensual de l'habitatge és un percentatge força elevat en l'economia de les unitats de convivència i requereix una previsió i compromís important perquè el projecte sigui sostenible i estable a llarg termini i pugueu garantir el retorn dels préstecs. Per això, tenir aquesta informació d'entrada és tan útil.

D'altra banda, també és recomanable començar a tenir unes primeres aproximacions del que pot costar el projecte, encara que ara no pugueu concretar-ho del tot. Per això podeu fer diverses accions:

---

Demanar informació a altres projectes de cohabitatge existents sobre els costos econòmics, fons de finançament, aportacions de capital i quotes mensuals. Millor demanar a diversos projectes, i també ser conscients que potser les característiques d'aquell projecte no són com les del vostre i que això pot fer variar la informació que us donaran.

---

Participar de xerrades i formacions sobre temes econòmics i de finançament per a projectes de cohabitatge, on pugueu començar a familiaritzar-vos amb els diferents elements en aquest àmbit i fer les preguntes que necessiteu.

---

Contractar un estudi previ econòmic i financer, tenint en compte que no podrà ser un estudi exhaustiu, ni definitiu i que si no teniu molt definit tot el projecte, serà molt difícil que us pugui donar unes dades prou aproximades.

---

Fer servir l'APPel Lloc, una aplicació en línia perquè pugueu fer simulacions econòmiques del vostre projecte de manera autònoma.

---

Comptar amb una primera aproximació en relació amb el que podria costar el projecte que esteu somiant us pot ajudar molt, ja que les decisions que volgueu prendre en aquest moment de cerca, poden repercutir en el cost o inversió necessària del projecte. És recomanable definir un pla de viabilitat el més exhaustiu possible per a poder començar a intuir el que representen les diferents alternatives respecte de la vostra capacitat econòmica-financera.



### Una proposta per treballar aquest tema:

Sovint aquest és un tema sensible de mostrar, per això, el que us proposem és que feu una enquesta anònima a totes les unitats de convivència per saber més sobre la capacitat econòmica del grup.

#### En l'enquesta podeu fer les següents preguntes:

- Nombre de persones adultes per Unitat de Convivència
- Nombre de menors
- Cost mensual actual de l'habitatge on es viu (lloguer, hipoteca...)
- Cost o franja òptima mensual per la unitat de convivència pel nou habitatge
- Cost o franja màxima que la unitat de convivència pot pagar
- Aportació inicial que la unitat de convivència podria aportar
- La unitat de convivència compleix amb els criteris d'habitatge protegit?
- Ingressos anuals de la unitat de convivència de l'any anterior

#### Unes primeres reflexió que podeu fer en l'àmbit personal, abans d'omplir l'enquesta pot ser:

- Quina cultura econòmica tinc?
- Quin promig d'estalvi mensual he generat els darrers 2 anys?
- En quina situació econòmica estic actualment?  
Com em projecto en l'àmbit econòmic en el futur?
- Quins suports tinc?

**Amb aquestes dades podreu tenir una primera idea de la capacitat econòmica del grup.**

### Algunes recomanacions per llegir i treballar amb les dades de l'enquesta:

Fixeu-vos si hi ha força uniformitat en les respostes econòmiques o al contrari, hi ha molta diferència, doncs us pot donar pistes de si haureu de buscar mecanismes de suport mutu o bé el projecte s'haurà d'adaptar a les capacitats econòmiques més baixes o buscar altres alternatives.

---

Feu la mitjana de cost òptim mensual de les unitats de convivència, per saber una quota aproximada que el grup podria assumir. Comparar aquesta dada amb el que actualment esteu pagant les unitats de convivència per l'habitatge a on residiu actualment, també us pot donar informació sobre les expectatives econòmiques que teniu.

---

També podeu sumar els ingressos anuals de totes les unitats de convivència, calcular el 30% i dividir-ho entre els 12 mesos, així podreu saber el que es considera òptim com a quota mensual del grup per accedir a un habitatge en termes d'habitatge social segons la llei.

---

També podeu creuar aquesta dada amb la informació de l'espai que esteu buscant, expectatives sobre el sostre construït, ubicació, etc. Podeu fer servir la APPEl Lloc per a tenir un primer estudi econòmic i valorar com encaixen els ingressos i possibilitats del grup amb els desitjos sobre l'espai, ubicació, tipus de tinença, etc.

---

**Sumeu totes les possibles aportacions inicials i així sabreu la capacitat d'inversió que té el grup.**

# 5 DEFINIU LES ESTRATÈGIES I ELS CANALS DE CERCA

**Una vegada ja sabeu què voleu trobar, és hora de cercar-ho. Segons els criteris que hagueu establert, les estratègies i canals més adequats seran diferents.**

La normativa urbanística i sobretot els edificis existents no estan pensats per als projectes de cohabitatge, que és un nou model que necessita espais amb característiques diferents i encara no hi ha una normativa actualitzada en aquest sentit. Tot i que cada vegada hi ha més voluntat política per facilitar que hi hagi projectes de cohabitatge, és fàcil que us trobeu amb aquesta dificultat.

Haureu de decidir en cada cas què voleu fer, quan us trobeu amb una inadequació urbanística, legal, física, i social, que us impedeixi desenvolupar el vostre projecte en un lloc: Si incidireu en què les coses vagin canviant i per tant esmerçareu temps i esforç amb el risc d'alentir el vostre projecte i que finalment no pugui esdevenir, però haureu obert camí per a propers grups; Si quan us trobeu amb els entrebancs, intentareu evitar-los per a cercar llocs on sí que hi pugui encaixar el projecte; O bé intentareu fer una mica de cada, per contribuir que cada vegada sigui més senzill fer projectes de cohabitatge i alhora procurar que el vostre sigui viable i real.

Depenent del què voleu cercar i amb qui haureu d'interactuar, sovint és recomanable tenir algun dossier que expliqui el vostre projecte de cohabitatge perquè serveixi de presentació.

Decidiu l'estratègia tenint en compte:

---

#### El mecanisme d'accés al solar o edifici

Compra, dret de superfície, actualment en mans de propietat privada o pública, habitatge de protecció oficial, etc.

---

#### La zona en la qual voleu prioritzar la cerca

Nucli urbà, pobles rurals, sòls urbanitzables, etc.

---

#### Els principals canal que voleu utilitzar

En línia, consultes directes, treball de camp, etc.

---

## 5.1 La cerca segons els mecanismes d'accés al solar o edifici

La millor estratègia per accedir al solar o edifici serà diferent depenent dels criteris que hàgiu establert. Per exemple, si la capacitat econòmica del grup és molt baixa, segurament serà millor cercar un solar o edifici propietat d'un ajuntament per aconseguir reduir-ne el cost. Al contrari, si el grup ha prioritzat un entorn rural i la capacitat econòmica del grup és alta, potser la millor estratègia serà cercar un terreny amb una Masia per tal de comprar-la, segurament a una persona o empresa privada, sempre i quan la qualificació de la parcel·la permeti ubicar un projecte d'aquestes característiques.

Principalment l'estratègia a definir sobre l'accés al solar o edifici es basarà en les següents decisions:

**Quin tipus de model d'accés al solar o edifici voleu:**

Compravenda, dret de superfície, masoveria, lloguer, etc.

**A quin tipus de propietat actual del solar**

**o edifici us heu de dirigir:** propietat privada o pública.



### LA PROPIETAT INICIAL DEL SOLAR O EDIFICI

La propietat del solar o edifici que cerqueu principalment pot ser de dos tipus de propietat:

**Propietat privada:** Vol dir que el solar o edifici actualment és propietat d'una persona particular o d'una empresa privada.

**Propietat pública:** Vol dir que el solar o edifici actualment és d'un ajuntament, de la generalitat o d'una empresa pública.

Molts dels projectes de cohabitatge cerqueu solars o edificis de propietat pública per diversos motius:

Reduir el cost de l'adquisició, perquè normalment no es fa una compravenda, sinó que es fan models que el cost és més baix i es cerca maneres per fer un pagament prorrogat al llarg del temps.

Protegir el model, ja que si el solar o parcel·la és de propietat pública i continua sent-ho, aleshores els habitatges mai podran estar al mercat lliure.

Donada la situació de pressió immobiliària, hi ha pocs espais (edificis o solars) disponibles en el mercat privat i a un preu molt elevat, respecte a la resta de territoris. Aquest és l'exemple de la ciutat de Barcelona, o d'altres de l'entorn metropolità.

Si el solar o edifici que cerqueu voleu que sigui de propietat pública, gairebé sempre serà de protecció oficial (HPO) o si no ho és, l'ajuntament probablement voldrà aplicar els mateixos criteris o similars que l'habitatge protegit. Per tant, en aquest cas, comproveu que les persones que formeu el grup, compliu els criteris per accedir a un habitatge protegit.

Els projectes per a gent gran sovint es troben amb dues dificultats importants a l'hora d'accedir a sòls de protecció oficial:

---

Per una banda és possible que en el grup hi hagi força persones que tenen almenys un habitatge en propietat, normalment l'habitatge on es resideix actualment i per tant ja no compleixen el criteri d'HPO.

---

I per altra banda, són projectes que pel fet d'incorporar serveis a les persones, la quota i el cost del projecte són més elevats i o bé han de ser persones amb una capacitat adquisitiva que supera els barems d'ingressos establerts en els requisits de protecció oficial o bé necessiten ajudes econòmiques públiques per poder assumir-les.

---

Aquests fets fan que, en alguns projectes per a gent gran, no es compleixin els requisits per accedir al registre de sol·licitants d'habitatge protegit, tot i que són projectes que tenen una funció social molt important, ja que signifiquen una alternativa a les residències de gent gran i a l'acompanyament a la vellesa i la mort. Els serveis públics per a gent gran són molt necessaris, la població està envellint i cada vegada tenen més demanda i les administracions públiques volen donar-hi resposta.

Així i tot, l'administració pública també disposa d'immobles que no tenen la qualificació de protecció oficial, principalment qualificats d'habitatges lliures o bé dotacionals. En aquest tipus de sòls o edificis d'equipaments o dotacionals, hi ha alguns pros i contres a tenir en compte:

---

En els sòls d'equipaments no s'hi pot fer habitatges, però és possible, en alguns casos, fer una modificació urbanística que tramita l'ajuntament amb la Generalitat, per convertir-los en dotacionals, sempre que no sobrepassin el 5% del sòl d'equipaments d'aquell municipi.

---

En els sòls dotacionals s'hi pot fer habitatge, però només hi poden viure persones vulnerables, que segons la llei són: joves, gent gran, persones amb diversitat funcional o psíquica, famílies monoparentals, etc.

---

Els sòls dotacionals estan pensats per a fer habitatge temporal, tot i que la llei no hi posa cap límit d'anys. En tot cas, no pot ser mai habitatge de propietat privada.

---

Aquestes incompatibilitats fa que alguns projectes optin per la compra d'immobles del mercat lliure, fet que encareix el projecte. D'altres tracten d'interpel·lar les administracions públiques per a cercar una fórmula nova per tal de poder accedir a immobles i ajudes públiques.



A més, segons l'àmbit territorial que hàgiu prioritzat també us afectarà el tipus de propietat. Per exemple, si voleu un projecte ubicat a Barcelona, com que el cost de compra de solars o edificis a la ciutat té un cost molt elevat, a causa de la pressió del mercat, és possible que hàgiu de prioritzar trobar un sòl de propietat pública.

En canvi, si el que voleu és trobar una masia en una zona rural, a priori serà difícil trobar-ne una de propietat pública, per tant, segurament haureu de buscar en mans privades i fer una compra, una masoveria o un lloguer a llarg termini.

Si esteu cercant un solar o edifici en un municipi concret i voleu que el solar sigui públic, abans de decidir aquest criteri, assegureu-vos que n'hi ha i que l'ajuntament té intenció de posar-los a disposició de projectes de cohabitatge. En aquests casos, principalment hi ha dos mecanismes per fer-ho:

---

### A través d'una adjudicació directa

---

### A través d'un concurs públic

---

És l'administració la que decideix quin dels dos formats vol fer, no hi ha cap llei que obligui a una forma o altra. Si hi ha diversos grups que demanen immobles en un mateix municipi o bé s'intueix que poden haver-hi més interessats, en general el mètode escollit és el del concurs. Per més informació podeu consultar la Guia per Administracions. Fins ara, per a cedir immobles de propietat pública a projectes de cohabitatge, els ajuntaments ho han fet a través d'adjudicacions directes o bé de concursos i amb el model de dret de superfície a 75 anys.



## ELS MODELS D'ACCÉS AL SOLAR O EDIFICI

Hi ha diferents mecanismes per accedir a un sòl o edifici, com ara la compra, el dret de superfície o diferents modalitats de lloguer. Per decidir quin model d'adquisició pot ser el més apropiat, és important conèixer les diferents possibilitats i saber els seus pros i contres, ja que aquesta tria és clau per estudiar la viabilitat econòmica del projecte.

Tots els models diferents de la compra, en general, s'apliquen amb més facilitat si el solar o edifici és de propietat pública. Si per contrari, és privat, en general serà més difícil que s'avinguin a fer una cessió, un dret de superfície o un lloguer a llarg termini.

A continuació es descriuen diferents fórmules per tal que la vostra entitat pugui accedir a un edifici o un solar.

Una altra cosa seran els mecanismes en que aquesta entitat després adjudicarà cada habitatge o espai residencial les diferents unitat de convivència, com poden ser la cessió d'ús, el lloguer o altres.

Molts dels projectes de cohabitatge actuals a Catalunya estan fent servir el model de cessió d'ús, on la cooperativa o entitat que encapçala el projecte cedeix l'ús dels habitatges a les unitats de convivència pel mateix període que disposa del sòl. Tot i que hi ha altres models per a adjudicar els habitatges, aquest fet no canvia el mecanisme de cerca, a no ser que sigui un requisit que incorpori l'administració pública per accedir a un solar o edifici.

**COMPRA.** La compra de l'immoble permet tenir la propietat per un període indefinit. És el model més habitual per adquirir solars o edificis sencers fins el dia d'avui, i per tant simplifica l'accés a finançament, sobretot a la banca convencional. Per contra, és aquell que requereix una inversió més elevada a l'inici del projecte.

Si voleu comprar un immoble, segurament haurà de ser a preu de mercat lliure i, en aquest cas el cost de la compra pot suposar un gran increment del cost del projecte. Per això, abans d'optar per la compra mireu bé els preus de la zona a on busqueu, i comproveu que podeu fer aquest esforç econòmic.

**LLOGUER A LLARG TERMINI.** El lloguer no sol donar resposta a les necessitats de llarga temporalitat que normalment es vol en un projecte de cohabitatge. Per aquest motiu caldria plantejar un lloguer a llarg termini, que pugui tenir en compte la inversió inicial per a remodelar l'espai o construir-lo de nou.

### LLOGUER AMB DRET A COMPRA.

Aquesta és una fórmula interessant, que tot i que no sol ser habitual, pot ser més fàcil d'encaixar que el dret de superfície en sòls de propietat privada. Alhora, econòmicament, pot tenir impactes similars.

El lloguer amb dret a compra es basa en el fet que el lloguer que aneu pagant cada mes, és un pagament a compte del cost de compra de l'immoble. Equival a una compra a terminis. En el

**DRET DE SUPERFÍCIE.** El dret de superfície és el dret a fer una edificació o a gaudir d'una edificació ja existent en un sòl que no és de la teva propietat, durant un temps establert, que pot ser de fins a 80 o 99 anys. Així doncs, l'entitat o persones superficiàries, poden fer un edifici i gaudir-ne durant tot el temps que dura el dret de superfície i finalitzat aquest període hauran de retornar-lo a la propietat del sòl. De la mateixa manera que la compra, és un dret real, és a dir, que l'immoble és hipotecable i es pot traspassar.

El dret de superfície és el mecanisme més utilitzat per accedir a edificis o solars de per part de les administracions públiques, sigui per a projectes de cohabitatge o altres projectes d'habitatge.

Actualment, tant la banca ètica com la banca tradicional estan finançant aquest model, tot i que en ser un model no especulatiu (ja que a mesura que passa el temps falta menys perquè finalitzi el dret de superfície) no és tan fàcil accedir a la hipoteca com en el cas de la compra.

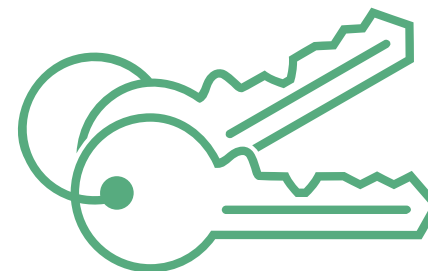
contracte s'estableix quin és el termini per a fer ús del dret a compra, quins pagaments mensuals es faran i el preu final de l'adquisició, a on se li restaran els imports que s'hagin pactat per als pagaments mensuals de lloguer.

En aquest contracte, són les llogateres qui decideixen si finalment accedeixen a la compra l'immoble o no, ja que el contracte no estableix aquesta obligació.

**MASOVERIA.** La Masoveria, s'estableix a partir d'un contracte en el qual les persones que residiran a l'immoble es comprometen a la seva millora a canvi de poder residir-hi. Es pot preveure la inclusió també d'un pagament monetari. L'acord de Masoveria pot establir-se a partir d'un contracte de lloguer en què el pagament pot ser de manera íntegra o parcial en espècies.

Així doncs, la Masoveria s'utilitza quan hi ha una edificació existent, generalment en mal estat. La seva durada mínima es correspondrà amb el temps necessari per amortitzar les necessitats de rehabilitació de la finca, tot i que pot ser ampliable en funció de l'interès de les parts. En aquest sentit, donat que el contracte de masoveria estableix el cost de les obres a realitzar i com es tradueix en el preu del contracte, aquest es pot prorrogar automàticament per aquest mateix preu.

Aquest tipus de contractes s'han donat més habitualment en entorns rurals, en què hi ha uns majors vincles de coneixença entre les parts, i majors dificultats per a la millora de les finques per part de la propietat.



## 5.2 La cerca segons la zona

Segons els criteris i les característiques del vostre projecte, us convindrà cercar en una zona o altra, sigui rural o urbana. Cada zona té la seva qualificació urbanística i les seves característiques en tant que tipus d'edificacions i l'entorn.

Pel que fa a la qualificació urbanística, prioritzeu la qualificació que més s'adapti al vostre projecte. És cert que la normativa i qualificacions és possible canviar-les, si les administracions públiques estan obertes a fer-ho, però aconseguir-ho requereix temps i esforç, així que prioritzeu aquelles qualificacions que millor s'adaptin, i en cas de no trobar-ne, podeu estudiar d'altres.



### MUNICIPIS ESSENCIALMENT URBANS O ZONES URBANES

Si opteu per cercar en zones urbanes, us trobareu diferents tipus d'entorns entre els quals podem destacar els nuclis antic i eixamples, antigues fàbriques, les urbanitzacions de cases unifamiliars i els nous creixements.



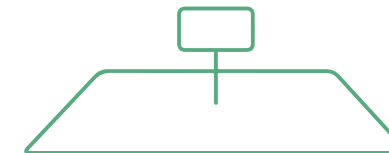
NUCLI ANTIC  
I EIXAMPLE



ANTIGUES  
FÀBRIGUES



URBANITZACIONS  
DE CASES  
UNIFAMILIARS



NOUS SÒLS  
URBANITZABLES

**NUCLI ANTIC I EIXAMPLE.** En els nuclis antics i els eixamples tradicionals, sovint és complicat trobar edificis sencers per a adquirir, però no és impossible. En general trobareu edificis relativament petits, adequats per a projectes d'entre 3 i 5 unitats de convivència. Edificis entre mitgeres, amb poc espai exterior a la parcel·la, de planta baixa i 3 o 4 plantes. I en general trobareu més edificis per rehabilitar que solars per edificar. En el cas que penseu en un projecte de petites dimensions pot ser una bona opció i serà fàcil accedir als serveis, el comerç i possiblement també al transport públic.

**ANTIGUES FÀBRIGUES.** A vegades trobareu algun espai dins de les zones urbanes o pels perímetres urbans, en què encara es conserven edificis antics, masies o antigues fàbriques, a vegades abandonades o poc utilitzades. Aquests espais poden permetre moltes possibilitats, i si el planejament urbanístic no en preveu la seva transformació, sovint el seu preu és molt més assequible. No obstant això, en la majoria de casos no s'hi poden fer habitatges. Per això, quan en trobeu un, abans de seguir imaginant el projecte o cercant la propietat és recomanable confirmar si la normativa urbanística permet fer-hi habitatges. D'aquesta manera, evitarem posar esforços en llocs que finalment no s'hi pot desenvolupar projectes de cohabitatge. Per fer-ho podeu consultar amb els equips d'urbanisme del municipi, a qui normalment haureu de demanar cita per a fer la consulta. És cert que podríeu plantejar el canvi de la normativa d'aquests espais, però això requereix una voluntat política i d'una tramitació urbanística i legal costosa en esforç i diners i amb un risc força elevat que finalment el projecte no es pugui fer.

**NOUS SÒLS URBANITZABLES.** Als voltants dels nuclis urbans podeu trobar parcel·les sense construir, però que en alguns casos ja poden comptar amb els carrers urbanitzats, o fins i tot entorns on sabeu que ha de créixer el nucli urbà. És possible que aquestes parcel·les siguin sòl urbanitzable, que vol dir que es podran fer edificis en un futur. Aquests sòls urbanitzables pot ser que ja estiguin preparats per a poder-hi construir o potser encara estan pendents de fer algun tràmit urbanístic o que encara s'hagi de fer la urbanització. Per assegurar-vos en quin estat estan aquests sòls i què s'hi pot construir, podeu adreçar-vos als serveis d'urbanisme municipals.

## URBANITZACIONS DE CASES UNIFAMILIARS.

Si esteu cercant en urbanitzacions, és a dir, en zones on tot són cases unifamiliars siguin aïllades o aparellades i on cada casa té la seva parcel·la, sovint us trobareu les situacions següents:

---

Cases existents prou grans que fan pensar en la possibilitat de compartir-les, ampliar-les i rehabilitar-les per a fer possible que hi visquin 3 o 4 unitats de convivència. Fins i tot, la possibilitat d'ajuntar dues d'aquestes cases per fer un cohabitatge amb més unitats de convivència.

---

Espais sense edificar, parcel·les buides prou grans on sembla que hi pugui cabre un edifici per a fer un cohabitatge.

---

El problema principal d'aquestes troballes rau en el fet que la normativa urbanística deixa molt clar que són zones i parcel·les per a fer-hi cases unifamiliars, és a dir, cases per a una única unitat de convivència, i que a més, en molts casos, aquestes cases han d'estar separades físicament, és a dir, que no poden tenir connexió entre elles.

És cert que aquest model d'habitatge unifamiliar aïllat físicament cada vegada està més obsolet, ja sigui pel model social i cultural que genera, per la poca eficiència energètica derivada de tenir tantes façanes i cobertes al descobert, o pel fet que sovint són cases amb força superfície per cada unitat de convivència, i per tant, és un model poc assequible econòmicament. De cara al municipi, aquest model genera problemes de manteniment dels carrers i espais públics de les urbanitzacions. Tot això fa pensar que el model de normativa urbanística en aquestes zones està obsolet i s'haurien d'estudiar possibles millores i modificacions. Alguns municipis han deixat unir parcel·les i permetre unir físicament les edificacions, o permetre fer més d'un habitatge a cada parcel·la. Tanmateix, aquestes experiències encara són molt puntuals i és difícil que per ara siguin una opció gaire viable per emplaçar el vostre projecte de cohabitatge, si no esteu pensant en habitatges de grans dimensions o hi ha possibilitats de canviar el planejament.



## ENTORN RURAL

Si esteu cercant un projecte al món rural, és a dir, amb una relació més directa amb la natura o bé que incorpori un àmbit més productiu de conreu o permacultura, heu de tenir en compte que sovint són llocs amb un accés més difícil i amb menys serveis públics i comerç. Aquesta realitat, també fa que el cost dels immobles sigui menor. En aquests entorns podreu trobar tant cases en petits nuclis urbans, com masies i cases rurals en l'entorn rústic.

### MASIES I CASES RURALS (CATÀLEG DE MASIES)

Si cerqueu un espai allunyat dels nuclis urbans, rodejats de conreus o boscos, el primer que heu de tenir en compte és que aquests espais acostumen a estar protegits perquè mantinguin aquestes característiques i la normativa limita o prohibeix les noves construccions i s'intenta que les persones que hi vagin a viure estiguin lligades laboralment al món rural.

També heu de tenir en compte que el que es vol en l'àmbit social és que els serveis públics d'educació, transport, cultura, etc., estiguin com més concentrats possibles per a reduir l'explotació de recursos i siguin econòmicament viables. Per això, si aneu a viure en un àmbit rural, heu de ser conscients que l'accés a aquests serveis serà menor o estaran més lluny. Les masies i cases rurals en general estan pensades perquè hi visqui una única unitat de convivència, és a dir, que normalment la normativa hi deixa fer un o dos habitatges com a màxim.

Alguns municipis han començat a incorporar a la normativa urbanística de les masies i cases rurals la possibilitat de poder-hi fer projectes de cohabitatge, sempre que no es faci divisió horitzontal de l'immoble. Si la normativa no ho incorpora, alguns dels projectes es queden en l'alegalitat, és a dir, hi conviuen diverses unitats de convivència, projectes petits d'entre 3 i 6 unitats familiars i en general són projectes on el nivell de compartir espais és més elevat, és a dir, que hi ha més espais d'ús comunitari que d'ús privat. Això és deu en part a la normativa urbanística i també en part per a la composició dels espais existents en la majoria de masies i cases rurals, que fa difícil compartimentar en habitatges complets per a cada unitat de convivència.



Projecte de rehabilitació integral Cal Gitano | Celobert cooperativa

### PETITS NUCLIS RURALS

En municipis rurals, sobretot d'alta muntanya o en zones que han patit un despoblament, sovint podeu trobar edificis, cases i de vegades pobles sencers abandonats.

En aquests casos, una primera dificultat serà esbrinar la propietat real i actualitzada de l'immoble. Sovint han passat de mà en mà i no s'han fet els tràmits corresponents, o l'immoble té diferents propietàries que l'han heretat i sovint costa de trobar-les a totes, fer-los actualitzar els documents, que es posin d'acord per vendre la propietat, etc. En qualsevol cas, serà útil abans de res veure si el planejament urbanístic permet fer el projecte que voleu i, si és el cas, intentar contactar amb alguna part de la propietat i avaluar l'estat de les edificacions.

## 5.3 La cerca segons el canal

Depenent de quina sigui la ubicació i la propietat de l'immoble que busqueu anirà millor un canal o altre per a fer la cerca.

A continuació s'expliquen els diferents canals i enllaços d'interès que poden ajudar en aquest procés de cerca que s'han estructurat en 3 blocs:



CERCA  
EN LÍNIA



CONSULTES  
DIRECTES



OBSERVAR SOBRE  
EL TERRENY



CERCA  
EN LÍNIA

### PORTALS IMMOBILIARIS

Els portals immobiliaris poden servir per a cercar principalment immobles de propietat privada de petita propietat o relativament petita, perquè els solars o edificis més grans normalment no s'acostumen a gestionar a través d'immobiliàries locals, i si es fa, no s'acostumen a publicar a la web.

En el cas de masies o cases rurals sí que es poden trobar als portals immobiliaris, però en general són aquelles masies o cases rurals que estan en més bon estat i que per tant tenen uns costos inicials més elevats i en general són per a vendre.

També es poden fer servir els portals immobiliaris per conèixer els preus de la zona, cosa que us permetrà acabar de decidir-vos per l'adquisició d'un edifici o solar, o us donarà eines per negociar l'accés a altres immobles que hàgiu identificat.

### WEBS DE SOLARS I EDIFICIS PEL COHABITATGE

Hi ha hagut diferents iniciatives que han desenvolupat webs o aplicacions per a poder facilitar la cerca d'immobles per a projectes de cohabitatge, mitjançant la possibilitat de compartir informacions entre els grups que estan cercant, o posant en contacte propietat i grups. Així i tot, no han acabat de funcionar, ja que tenir la informació actualitzada és molt difícil i encara no hi ha prou persones ni empreses propietàries que vegin en el cohabitatge una oportunitat per vendre els seus immobles.

Sí que hi ha, però, algunes iniciatives que el que volen és posar en relació grups diferents de cohabitatge i compartir informacions, com [Másqueunacasa](#), [Masies x Viure](#), [Cohousing Spain](#), entre d'altres.



## WEB DE L'AJUNTAMENT

A la web dels ajuntaments podeu trobar informació d'interès per que fa a la normativa urbanística, de polítiques públiques d'habitatge i d'anuncis per a concursos de sòl públics.

Si l'ajuntament té externalitzada la gestió de l'habitatge municipal a una empresa pública municipal, també us podeu dirigir a la web d'aquesta.

Alguna informació que us pot interessar:

---

**Pla local d'habitatge del municipi (PLH)**, podreu trobar si tenen interès a promoure el cohabitatge i a través de quins mecanismes.

---

**Catàleg de masies i cases rurals**, podreu identificar possibles masies que poden interessar-vos i saber si està previst que s'hi puguin generar diferents habitatges.

---

**Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM)**, podeu identificar entorns en transformació i desenvolupament que poden ser interessants, així com consultar temes més tècnics, si compteu amb gent al grup amb capacitat per a interpretar-los.

---

**Oficina local d'habitatge (OLH)**, pot disposar d'informació amb relació a immobles disponibles i programes en curs. Habitualment serà més senzill trobar informació sobre habitatges concrets i haureu d'anar a la mateixa oficina.

---

## ALTRES WEBS D'INTERÈS

A Catalunya la informació urbanística, cadastral i d'altres la podeu consultar o demanar en línia:

---

**Mapa urbanístic de Catalunya i Registre de planejament urbanístic de Catalunya**, podreu consultar el planejament de tots els municipis catalans. | [ptop.gencat.cat/muc-visor](http://ptop.gencat.cat/muc-visor) | [dtes.gencat.cat/rpuportal](http://dtes.gencat.cat/rpuportal)

---

**Web del Pla general metropolità de Barcelona (PGM)**, trobareu la informació de planejament dels 36 municipis metropolitans.

---

**Cadastre**: A la web del cadastre podeu consultar, a través de l'adreça, la ubicació al mapa interactiu o amb la referència cadastral. La informació que us pot donar la fitxa cadastral de l'immoble és: metres quadrats construïts, usos actuals de l'immoble, perímetre i superfície de la parcel·la, etc. | [sedecatastro.gob.es](http://sedecatastro.gob.es)

---

**Registre de la propietat**. Us permetrà saber el nom de la propietat d'un immoble i/o si té càrregues d'algun tipus, o altres informacions escripturades. Es pot demanar una nota simple que té un cost d'uns 10€ per a cada finca que es demani. La nota simple es pot demanar al mateix registre/col·legi de registradors o a alguna administradora de finques que tingui aquest servei. També es pot anar a recollir presencial i el cost és una mica menor. A la nota simple només hi haurà el nom de la persona o entitat propietària, però no el contacte, és a dir, cap informació de telèfon o adreça. Per a trobar el contacte s'haurà de fer a través d'internet, però no és fàcil de trobar, perquè són dades personals, que poden no estar en línia.

---



## CONSULTES DIRECTES

**OFICINES IMMOBILIÀRIES LOCALS.** És recomanable anar a parlar amb les immobiliàries que tenen oficina al mateix municipi, ja que són agents que es coneixen el mercat immobiliari i coneixen a les propietats i la història dels edificis i solars. S'ha de tenir present que les immobiliàries són empreses que vetllen principalment pels interessos de les persones i entitats propietàries, però també estan interessades a fer transaccions immobiliàries exitoses, així que si veuen una oportunitat, poden donar-vos informació interessant i tenir-los com a aliades perquè us avisin si hi ha alguna oportunitat al municipi.

**AJUNTAMENT.** Per a cercar sòl de propietat pública la millor manera de començar és consultar directament a l'ajuntament. És important que quan contacteu amb l'ajuntament tingueu clar quin projecte voleu tirar endavant, qui sou, què voleu i quins valors té el vostre projecte pel municipi. És recomanable tenir un dossier de presentació del projecte per poder-lo ensenyar. Depenent de la mida del municipi i de les dinàmiques de l'ajuntament, variarà la persona o entitat pública a la qual és millor dirigir-nos:

---

Alcaldia

---

Regidoria d'habitatge o de territori

---

Direcció de l'Oficina d'habitatge

---

Equip d'urbanisme municipal

---

Empresa pública d'habitatge municipal

---

Si el que necessiteu és informació tècnica, per resoldre dubtes urbanístics, la persona més adequada serà l'equip d'urbanisme municipal. Però, si voleu fer incidència política perquè es potenciï o faciliti l'accés a immobles a projectes de cohabitatge, millor contactar amb l'àmbit polític.

En els municipis més petits pot ser més fàcil contactar amb els càrrecs polítics. De totes maneres, el què és clau és contactar amb una persona que connecti amb els valors del projecte perquè us ajudi directament o posant-vos en contacte amb les persones clau.

Si es vol accedir a un sòl públic, el millor és preguntar a l'ajuntament si planifica fer un concurs o una cessió de sòl.

**ALTRES ENS PÚBLICS AMB PATRIMONI.** Algunes administracions tenen una empresa municipal d'habitatge. En el cas de Barcelona, l'Institut municipal d'habitatge fa aquesta funció. També la Generalitat té immobles i a través de l'INCASOL, que és l'empresa pública de la Generalitat en matèria d'habitatge, és la que gestiona, promou aquests immobles. Però normalment aquests immobles els promou el mateix INCASOL o bé ho cedeix a ajuntaments i per tant és difícil accedir-hi directament.

**XARXA.** En el procés de cerca també pot anar bé contactar amb persones que visquin al barri o al municipi o entitats socials de la zona. Us poden donar informació valuosa per identificar immobles i persones propietàries.

També és important conèixer i estar enxarxats amb altres grups de cohabitatge o entitats que treballin per impulsar aquests projectes per tal de compartir coneixement i experiències.



## OBSERVAR SOBRE EL TERRENY

També podeu fer recerca d'edificis en desús o de solars fent treball de camp, és a dir, recorrent pels carrers de les ciutats i pobles per detectar possibles oportunitats.

Observar sobre el territori concret també pot ser una bona pràctica per a veure quin entorn encaixa més en el projecte i verificar immobles que us han indicat o heu trobat en línia, entre d'altres.

Conèixer la zona, les persones i entitats del territori pot ser de gran ajuda. Podeu preguntar al veïnat, a les botigues o bars, perquè us poden donar informacions que us ajudin en la cerca.

# 6 PREPAREU-VOS PER ACCEDIR AL SOLAR O EDIFICI

Abans de signar el contracte per accedir al solar o edifici, sigui quin sigui (compra, lloguer, dret de superfície...) és molt important que us assegureu que aquest s'adapta a les vostres necessitats:

---

Que la normativa urbanística s'adapta als usos i espais que necessiteu.

---

Que podeu assumir els costos d'inversió i les despeses mensuals previstes.

---

Que tindreu possibilitats d'accés al finançament.

---

Que tindreu una entitat constituïda

---

Una de les principals preocupacions en el moment de signar el contracte que us donarà accés al solar o edifici, són les incerteses que hi ha entorn a diferents temes que encara el grup no pot tenir del tot segures. Però s'ha de ser conscient que per promoure un projecte d'habitatge i, encara més si s'ha de fer una nova construcció o rehabilitar, hi ha un risc i unes incerteses, que el grup assumeix com a promotor del projecte, que no podreu acabar de controlar mai del tot.

Algunes de les incerteses poden ser:

---

Que no teniu la totalitat de persones que necessiteu al grup

---

Que no sabeu el cost exacte de la rehabilitació o de l'obra

---

Que no teniu el finançament aprovat per l'entitat bancària

---

Que no sabeu exactament quins metres quadrats útils tindrà cada espai d'ús privatiu

---

En el cas de que el contracte comporti un avançament monetari prou important, aquestes incerteses costen encara més de sostenir. Però heu de tenir en compte que sovint entre que identifiqueu el solar o edifici i signeu el contracte, en general tindreu un temps de marge per tal d'aclarir més algunes d'aquestes incerteses i alhora acabar de preparar-vos i comprovar que realment us encaixa el lloc.

## 6.1 La normativa urbanística

En aquest moment del projecte no podreu saber exactament totes les característiques del projecte, ja que per saber-les amb detall, hauríeu de fer un projecte arquitectònic, que majoritàriament es descarta fer-lo pels seus costos econòmics i d'inversió que no tenen tant de sentit fer, en aquest moment. Així i tot, amb el que heu definit anteriorment respecte al nombre d'unitats de convivència i el sostre necessari, podeu fer les comprovacions necessàries per saber que aquestes encaixen amb la normativa.

### QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Podreu trobar diferents qualificacions: Habitatge (i totes aquelles qualificacions que incloguin l'ús d'habitatge, com nucli antic, eixample, suburbanes o unifamiliars, entre d'altres), allotjament dotacional, equipament, residencial col·lectiu, mixta o en transformació o activitat econòmica.

Caldrà comprovar que es permet l'ús d'habitatge, allotjament o algun tipus d'equipament que permeti la residència. En el cas que no es permeti l'ús d'habitatge directament serà important consultar amb l'equip d'urbanisme municipal per valorar les possibilitats d'encaix del projecte.

### CLASSIFICACIÓ DE LA PARCEL·LA

Podreu trobar diferents classificacions: Urbà (consolidat), urbà no consolidat, urbanitzable o no urbanitzable. En el cas d'un solar serà especialment important garantir que hi podeu edificar directament, o saber què caldrà fer abans d'edificar. En aquest sentit, pot ser que la parcel·la estigui inclosa en algun àmbit que necessiti un desenvolupament previ, ja sigui un planejament, una reparcel·lació, la urbanització del carrer, o que hi hagi edificacions que cal enderrocar, per exemple. Tot i que sempre haureu de valorar aquesta possibilitat, això serà especialment important de tenir en compte si us trobeu una parcel·la que té un preu econòmic inferior a l'habitual, ja que és possible que aquesta sigui la causa. En qualsevol cas, els serveis d'urbanisme municipal us poden ajudar a entendre la situació.

Per tant, abans d'accedir al lloc, assegureu-vos, que el que permet la normativa, encaixa amb les necessitats del vostre projecte. Si teniu qualsevol dubte o no sabeu interpretar la normativa, fet que sol ocórrer donada la complexitat del textos legals, podeu consultar-ho a l'equip d'urbanisme municipal o bé a una persona arquitecta o advocada especialitzada en urbanisme. Les principals característiques que ara heu de comprovar són les següents:

### TIPUS D'HABITATGE

Bàsicament trobareu dos tipus d'habitatge possibles: unifamiliar o plurifamiliar. En el cas del plurifamiliar no tindreu problemes per encaixar el vostre projecte, però en el cas que es prevegin únicament habitatges unifamiliars, haureu de veure si es permet agrupar parcel·les perquè pugueu fer el projecte que voleu.

### TIPUS DE PROTECCIÓ DELS HABITATGES

Aquí trobareu dos tipus: Habitatge lliure o habitatge amb protecció oficial. Si es tracta d'un sòl destinat a habitatges amb protecció oficial, totes les unitats de convivència haureu de complir els requisits que aquest règim imposa pel que fa, especialment, a ingressos i a no tenir altres habitatges en propietat.

### CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Aquestes són algunes de les principals característiques que fixarà el planejament i que hauríeu d'avaluar si el vostre projecte compleix o pot complir:

---

Superfície de la parcel·la i usos admesos en l'espai lliure

---

Nombre màxim d'habitatges permesos

---

Metres quadrats de sostre edificable sobre rasant i els usos permesos

---

Metres quadrats de sostre edificable sota rasant i els usos permesos

---

Nombre mínim d'aparcaments obligatoris i si han de ser soterrats o es poden fer en planta baixa o a l'aire lliure

---

En el cas d'un edifici existent, si es poden ampliar els metres quadrats construïts existents

---

## 6.2 L'estudi de viabilitat econòmica

Per tal de saber la inversió inicial necessària i els costos durant la vida de l'edifici amb un nivell de concreció alta, per exemple, per demanar el finançament, cal fer un estudi de viabilitat econòmica i tenir dades força exactes del cost de la promoció. En aquest moment del projecte segurament no tindreu aquestes dades. Igualment us recomanem fer un estudi previ fet per una persona o equip expert, perquè són càlculs força complexos. També podeu començar a saber més sobre la viabilitat i els costos a través de l'APPel LLoc que podeu fer de manera autònoma, tot i que els resultats no seran tan detallats.

En l'estudi de viabilitat s'han de tenir en compte múltiples dades. En un estudi de viabilitat econòmica, principalment s'estudien els següents aspectes:

---

**Cost total de la promoció:** Aquest cost incorpora entre d'altres: El cost de l'immoble o de la parcel·la, el preu de l'execució material i de construcció (PEM i PEC), els honoraris d'arquitectura i de l'entitat gestora, les llicències, les assegurances i comissions del finançament, etc.

---

**Fons de finançament:** Aquí s'ha de determinar com es finançarà el projecte: A través de les aportacions de cada unitat de convivència, d'un préstec bancari, de l'emissió de títols participatius, etc. I quins costos tindrà aquest finançament, interessos, tramitació, etc.

---

**Costos corrents del projecte:** També s'hauran de preveure els costos que tindrà el projecte durant la vida d'aquest: El manteniment ordinari de l'edifici, assegurances, gestió i administració de l'entitat i de l'edifici, despeses bancàries, imprevistos, etc.

---

Amb aquestes previsions, s'han de fer els càlculs per, entre d'altres: Assegurar els terminis d'amortització de la promoció, la devolució dels préstecs, el pagament d'impostos, assumir els pagaments previstos al llarg de tot el projecte, etc. A partir d'aquestes dades i càlculs, es determina el capital inicial i els costos que cada unitat de convivència haurà de fer front a l'inici i al llarg de la vida del projecte.

## 6.3 El finançament

Una de les principals incògnites i incerteses a l'hora d'adquirir un immoble és saber si podreu tenir finançament, és a dir, si alguna entitat de crèdit o bancària us acceptarà la petició de finançament.

El principal problema per resoldre aquesta incertesa, és que cap entitat de crèdit o bancària, accepta peticions de finançament, fins a almenys tenir adquirit l'immoble i presentat un estudi de viabilitat sobre un avançat projecte arquitectònic real.

L'experiència que hi ha fins ara amb el finançament per a projectes de cohabitatge, permet preveure algunes qüestions que us poden ajudar:

---

Els projectes de cohabitatge estan sent finançats principalment per entitats cooperatives o de banca ètica (Coop57, Fiare i Triodos), amb diferents característiques de crèdit cadascuna.

---

Les entitats financeres, demanen que el grup financer almenys un 20% del total d'inversió de la promoció.

---

Depenent de l'entitat financera, el mètode per avalar l'operació pot variar considerablement, des de demanar avals personals fins a avals comunitaris.

---

Fins ara, els projectes viables econòmicament estan podent accedir a finançament per part d'una o altra de les entitats financeres. Així doncs, per aconseguir finançament el que necessiteu és assegurar que el projecte sigui viable i sòlid.

En qualsevol cas, el nombre creixent de projectes de cohabitatge en curs fa que la situació canviï molt de pressa, i per tant els agents disposats a finançar aquests projectes i els criteris per obtenir finançament poden anar variant ràpidament. En aquest sentit, us recomanem demanar assessorament a entitats que treballen en el dia a dia en aquest sector, o bé preguntar a altres grups de cohabitatge de constitució recent la seva experiència.

## 6.4 El tipus d'entitat: associació o cooperativa

Quan hàgiu de firmar el contracte per accedir al solar o edifici (de compra, lloguer, dret de superfície, etc.), el més recomanable és ja tenir constituïda l'entitat que signarà i que aglutina el grup. Tot i que no suposa una gran inversió constituir-la, les incerteses del projecte fan que de vegades no ho feu fins a tenir un solar i edifici identificat. Aleshores hi ha relativament poc marge i moltes presses per constituir-la.

Alguns grups el que han fet és inicialment constituir-se com a associació i més endavant l'han convertit en cooperativa d'habitatges.

Si no voleu constituir l'entitat fins a tenir un solar o edifici aparaulat, podeu fer alguns passos sense cost econòmic, que poden ajudar després a reduir els terminis per a constituir-la:

---

Decidir i assessorar-vos de quin model o tipus d'entitat voldreu construir: cooperativa d'habitatges en cessió d'ús, associació, fundació, societat patrimonial...

---

Demandar la denominació al registre corresponent o decidir ja el nom que li posareu.

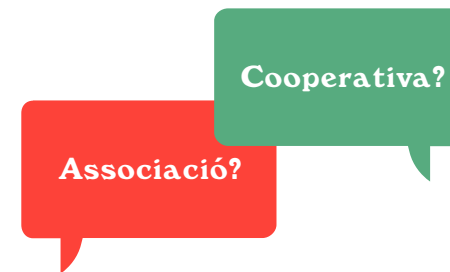
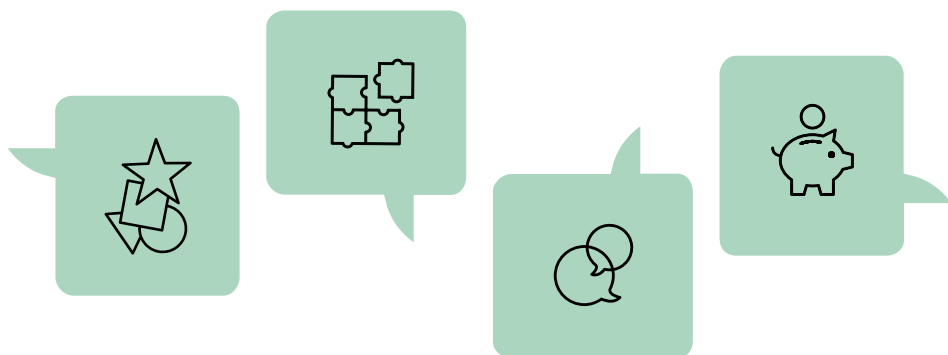
---

Començar a treballar aspectes claus dels estatuts que haureu de signar, com quines persones tindran els càrrecs de l'entitat.

---

Demandar pressupost i decidir qui us assessorarà o us farà els tràmits que necessiteu.

---



La forma jurídica més emprada a Catalunya per a desenvolupar el cohabitatge està sent el de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús o d'usuàries i sense ànim de lucre. Aquest fet és deu a que la forma cooperativa facilita aspectes claus del cohabitatge tal com l'entenem actualment:

---

Facilita traspasar el dret d'una persona usuària a una altra

---

Evita l'especulació

---

Reforça els principis del cohabitatge: transparència, lliure accés, suport mutu, xarxa...

---

Manté la propietat col·lectiva al llarg del temps

---

No obstant això, el model cooperatiu en cessió d'ús sovint està trobant dificultats per accedir a finançament, ja que és un model poc conegut, amb poques experiències a Catalunya. Alhora també hi ha poca cultura o desconeixement entre la població sobre el model i també sobre com tenir una altra relació amb la propietat, en aquest cas col·lectiva i no privada. Per això hi ha grups de cohabitatge que es plantegen altres formes jurídiques o models de propietat com a través d'associacions, fundacions, societats mercantils o cooperatives d'habitatge de propietat.

En qualsevol cas, quan es fan cessions de solars o edificis públics per a projectes de cohabitatge, en general, es demana com a requisit que l'entitat sigui una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús sense ànim de lucre.

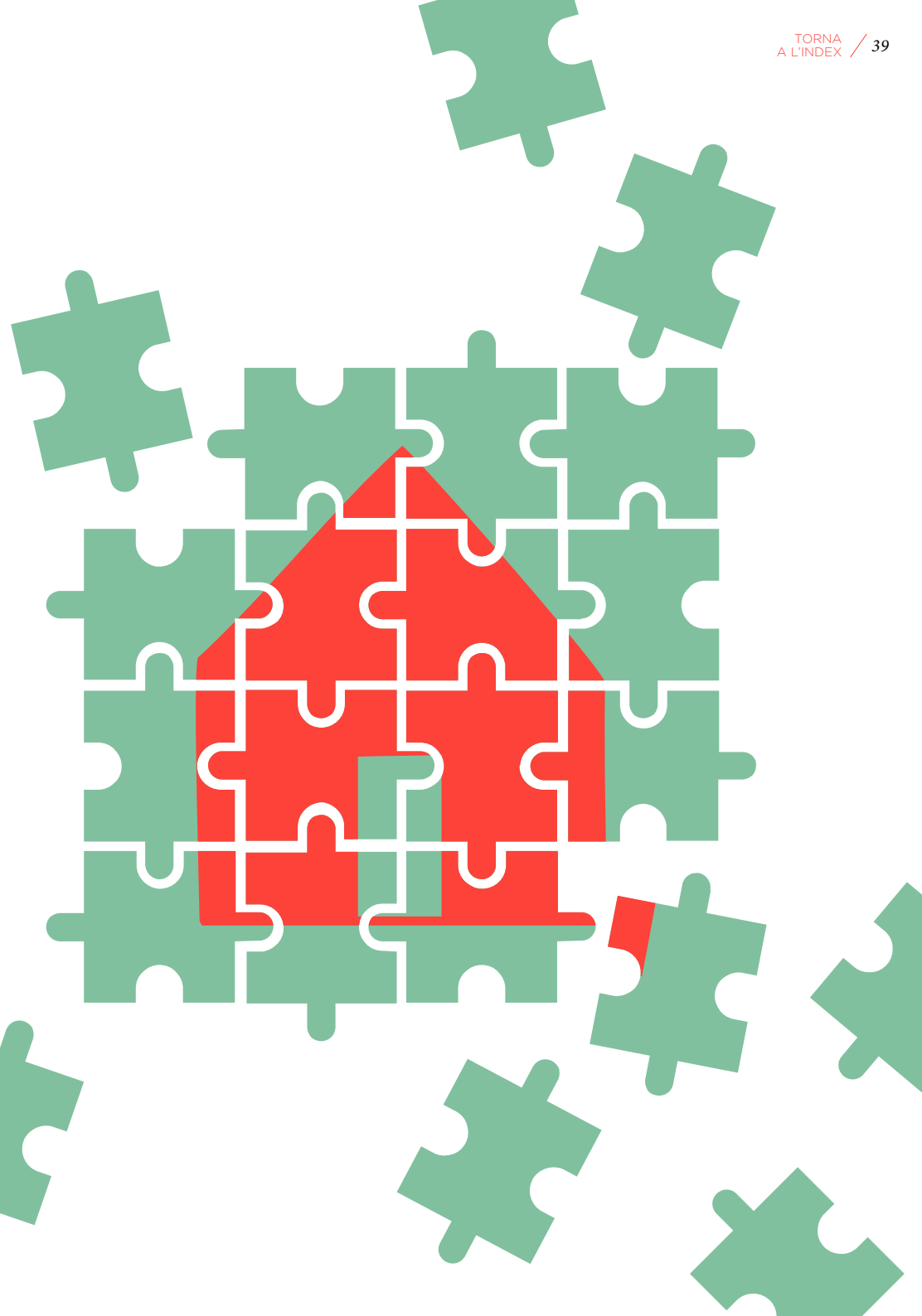
## 6.5 Com i quan completar el grup

Sovint pot passar que a l'hora d'adquirir l'immoble encara no tingueu en el grup totes les unitats de convivència que preveu o necessita finalment el projecte. Aquest fet pot crear també incertesa i plantejar-vos si abans d'adquirir-lo hauríeu de tenir el grup complet.

Un dels problemes de no tenir tot el grup complet pot ser que les unitats de convivència que hi ha hagin d'aportar més inversió per compensar el que falta.

Majoritàriament els grups de cohabitatge que necessiten ampliar el grup amb més unitats de convivència, si les característiques del projecte són mínimament i econòmicament viables, no tenen problemes per a trobar persones interessades, doncs és un model que cada vegada té més interès.

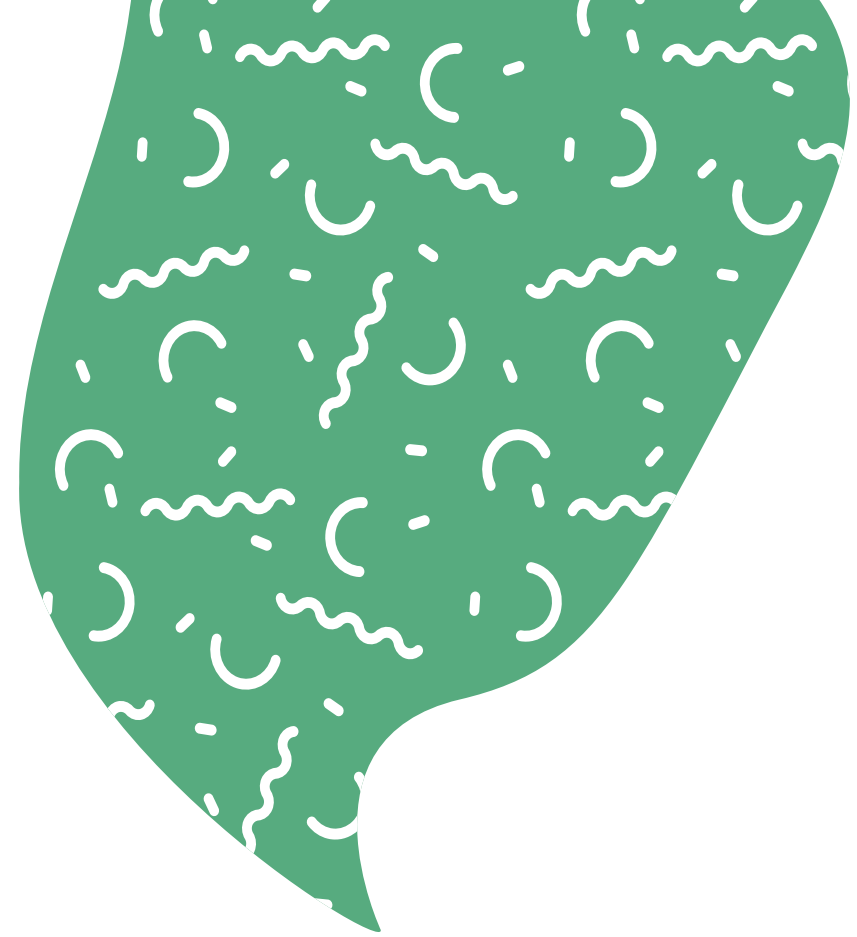
Per tant si no hi ha una necessitat econòmica, és més recomanable obrir a noves incorporacions una vegada s'hagi adquirit l'immoble i no a co-recuïta.



# 7 CELEBREU-HO

**Celebreu el moment! I prepareu-vos per a la següent fase.**

**Al llarg del projecte és important aturar-vos a vegades i celebrar que el grup ha aconseguit una fita important, perquè és un procés llarg i complex, i sovint es visualitzen més les dificultats que els èxits. Així que és important celebrar la gran fita d'adquirir un lloc per viure i on podreu desenvolupar el somni que tant heu treballat.**



Guia impulsada per:



[www.perviure.org](http://www.perviure.org)  
[info@perviure.org](mailto:info@perviure.org)

Amb la col·laboració de:



Promou:



Amb el finançament de:

