

ANNEX 1 – UBICACIÓ EQUIPAMENTS SANITARI ASSISTENCIALS

ANNEX 2 – FITXES DE CASOS DE REFERÈNCIA

L'objectiu de la modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Rubí és adaptar-ne les Normes Urbanístiques a les noves disposicions sobre allotjaments dotacionals previstes en el DL 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge i atenent a les necessitats constatades en la redacció en curs del Pla Local d'Habitatge de Rubí de residència temporal per a col·lectius específics (joves, famílies en risc d'exclusió, gent gran).

Aquesta mesura ofereix a l'Ajuntament l'oportunitat de disposar de solars per a la promoció d'allotjaments dotacionals en un municipi amb manca de reserves per a habitatge amb protecció oficial i per ampliar els recursos residencials assequibles al municipi.

Per poder avaluar el destí dels futurs sòls disponibles s'ha fet una anàlisi de diferents models d'allotjaments, habitatges dotacionals i habitatges amb protecció oficial.

Per fer-ho s'han elaborat diferents fitxes que han recollit les característiques següents:

Tipus de gestió i promoció del sòl

La promoció d'allotjaments dotacionals en sòl d'equipaments municipals es pot desenvolupar a través de:

- Promoció pública directa
- Promoció delegada a altres entitats públiques supramunicipals (Incasol, Impsol).
- Promoció delegada a entitats sense ànim de lucre (fundacions, cooperatives, entitats socials,...)

En el tercer cas de gestió delegada del sòl dotacional es podrà articular a través de:

- Concessió administrativa (concessió demanial i concessió de servei públic).
- Dret de superfície.

Tipus de gestió dels allotjaments

La gestió d'aquest servei es podrà produir de forma:

- Directa per part de la mateixa administració (Patrimoni, Servei d'Urbanisme, Servei d'habitatge, serveis socials,...)
- Indirecta a través d'un particular (entitat, cooperativa, fundacions, ...)

L'Administració podrà redactar una regulació o ordenança d'allotjaments d'abast del municipi.

En el segon cas l'administració fixarà la contraprestació, el règim de tarifes i els criteris i condicions d'accés de les usuàries en el plec de clàusules administratives de la concessió o del dret de superfície.

Tipus de règim dels allotjaments

Els allotjaments dotacionals es poden promoure en règim de lloguer, en règim d'ús d'habitatge o en règim de cessió d'ús.

Tipus de col·lectiu

Els allotjaments estan destinats a satisfer necessitats temporals per raó de: dificultats d'emancipació, requeriments d'acolliment, assistència sanitària o social, feina o estudi i afectació per actuació urbanística. Els col·lectius destinataris són segons article 3j de la Llei pel Dret a l'Habitatge:

- Gent gran
- Gent jove

- Persones amb risc de vulnerabilitat (persones amb diversitat funcional, dones víctimes de violència de gènere, persones migrades, sense llar, ...).

Espais i serveis compartits

El DL 17/19 configura els allotjaments amb un caràcter col·lectiu i/o assistencial, que reforça la idea de compartir espais i/o serveis amb el conjunt de persones usuàries. El col·lectiu destinatari marcarà de forma rellevant les característiques i els serveis dels allotjaments. Mentre el col·lectiu de la gent jove no presenta, a priori uns requeriments específics, el destí dels allotjaments a gent gran o altres col·lectius pot comportar la dotació de determinats serveis, que es poden situar en planta baixa i també podrien ser oberts al barri. Espais col·lectius com cuina comunitària, espai de treball, espai de criança i cures, bugaderia, espais polivalents, entre d'altres.

A continuació es recull experiències municipals de promoció d'allotjaments dotacionals en diferents règims i tant de promoció directa com delegada en fitxes de característiques. Aquests exemples poden ser referents per poder valorar la destinació dels diferents sòls dotacionals segons les seves característiques.

EXPERIÈNCIES REFERENTS

Fitxa 1. Allotjaments dotacionals amb serveis a Cardona

11 allotjaments col·lectius protegits amb serveis en un edifici rehabilitat al nucli antic de Cardona.

Fitxa 2. Habitatges amb serveis per gent gran a Sarrià, Barcelona

44 habitatges dotacionals de lloguer protegit per a gent gran amb serveis comunitaris promoguts per l'Ajuntament i de gestió concessionada.

Fitxa 3. APROP, allotjaments dotacionals a Ciutat Vella, Barcelona

12 allotjaments dotacionals de construcció prefabricada al nucli antic de Barcelona i equipament socio-sanitari de barri en planta baixa per a col·lectius vulnerables del barri.

Fitxa 4. La Borda, Habitatges cooperatius en cessió d'ús en sòl municipal a Sants, Barcelona

28 habitatges cooperatius en règim de cessió d'ús promogut en sòl municipal qualificat d'habitatge amb protecció oficial cedit a través d'un dret de superfície a 75 anys a la cooperativa que du a terme la promoció i gestió durant aquest període.

Fitxa 5. Can 70, Habitatges cooperatius en cessió d'ús per a gent gran en sòl dotacional

25 habitatges cooperatius en cessió d'ús en sòl dotacional municipal cedit a través d'una concessió administrativa amb destí al col·lectiu de persones grans i amb serveis i espais comunitaris (no s'ha consolidat).

FITXA 1. ALLOTJAMENTS DOTACIONALS AMB SERVEIS PER A GENT GRAN A CARDONA

NOTES

1- Descripció	Allotjaments tutelats per a gent gran al nucli antic de Cardona Equipaments d'habitatges amb serveis per a la gent gran de l'Ajuntament de Cardona són habitatges socials de lloguer protegit i de lloguer de rotació que responen a la necessitat de resoldre les dificultats d'accés o precarietat de la gent gran.
Cronologia	2010 - Origen de l'impuls del projecte
Estat	Actualment es troba en ús
Ubicació	Carrer Escasany, Cardona

ANÀLISI

CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES

Tipus de sòl	Habitatge Dotacional (Clau HD/7)
Número d'habitatges	11
Sostre edificable	533m2
Classificació urbanística	Sòl urbà consolidat
Qualificació urbanística	Habitatge Dotacional
Altura màxima	PB+5

PROPIETAT I TITULARITAT

Nom i tipus de propietat	Ajuntament de Cardona / Propietat pública
Nom i tipus de titular	Ajuntament de Cardona / Propietat pública
Mecanisme de cessió	Lloguer

RÈGIM DE TINENÇA

Règim de tinença	Lloguer protegit	Règim especial
Durada del contracte	25 anys	Contractes d'ús i habitació (Codi Civil Català, Llibre V)
Rescabament	NA	
Transmissió de l'habitatge	No	

GESTIÓ I COSTOS

Nom i tipus de gestora	Serveis socials municipals / Pública	
Gestió de la promoció	Pròpia	
Cost del sòl	Adquisició de les finques per part del patrimoni municipal.	
Cost de construcció	638.000 €	
Aportació de capital social	NA	
Aportació mensual	Renda igual o inferior a HPO (4,90€/m2)	Article setè Acord Consorci - Àrea Drets Socials
Finançament	Ajuntament (256.750€), Generalitat de Catalunya, Ministerio de Vivienda (303.250€), Diputació de Barcelona (60.000€) i Obra Social de La Caixa (18.000€).	Inlcou la compra de les finques per part de l'Ajuntament.
Procés de licitació	Ajuntament de Cardona	
Gestió del funcionament	Serveis socials fa la gestió immobiliària (cobrament rebuts mensuals, manteniment dels habitatges i repercussió despeses comunitàries) mentre que l'Àrea de Serveis Socials es fa responsable de la neteja diària de zones comunes i mensual dels apartaments, control de l'estat d'ocupació, servei de consergeria i servei de teleassistència.	
Cost de la gestió de l'edifici	Part de la renda mensual va destinada a la gestió.	
Previsió de fons de solidaritat	NA	

PERSONES RESIDENTS

Número d'habitatges	11	8 habitatges simples, 2 dobles i 1 emergència.
Característiques residents	Gent gran (65 anys o més), unitat de convivència de màx. 2 persones.	
Condicionants per ser resident	Gaudir d'autonomia suficient per a ser independent. Estar inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit.	També es tindran en compte les necessitats d'habitatge, les circumstàncies familiars i personals, i les dificultats d'accessibilitat de l'habitatge on es resideix; així com altres consideracions de la comissió tècnica per a l'adjudicació.
Límit màxim d'ingressos	2,5 IPREM	
Patrimoni	No ser titular d'un habitatge en propietat.	Criteris HPO
Lloc de residència o treball	Empadronament a Cardona.	Criteris HPO

EDIFICI

Número d'habitatges	11
Tipologia dels habitatges	2 tipologies (19 i 29m2)
Eficiència energètica	
Aparcament	NA
Serveis / espais compartits	Servei d'Atenció Domiciliària (SAD)
Interior	Sala d'estar i cuina Zona de bugaderia i d'autoservei Tasters
Exterior	
Obert al barri	

DIAGNOSI

ELEMENTS CLAU EN RELACIÓ A LES PERSONES

Potencialitats Projecte residencial que combina l'autonomia de les persones residents amb serveis de suport.

La ubicació del projecte permet mantenir la població al nucli antic del municipi.

Limitacions Destinat a un segment reduït de la població, no intergeneracional.

ELEMENTS CLAU EN RELACIÓ EL PROJECTE

Potencialitats Mida i disseny pensats per a fomentar un sentiment i dinàmica comunitària.

La rehabilitació integral de finques al nucli antic permet la millora del barri i sobretot de les condicions d'accessibilitat.

Limitacions Depenent de la oferta i l'adquisició de patrimoni al mercat.

BIBLIOGRAFIA

<https://www.regio7.cat/bages/2019/01/08/cardona-posara-marxa-febrer-allotjaments/519829.html>

<http://www.cardona.cat/multimedia/pdf/generic/anunci-allotjaments-dogc.pdf>

FITXA 2. HABITATGES AMB SERVEIS PER A GENT GRAN

1- Descripció	NOTES
Els habitatges per a gent Gran Quatre Camins s'emmarquen dins dels equipaments d'habitatges amb serveis per a la gent gran promoguts per l'Ajuntament de Barcelona. Es tracta d'habitatges dotacionals (actualment allotjaments dotacionals), de lloguer protegit i establert en règim d'ús i habitació que responen a la necessitat d'oferir habitatges amb bones condicions d'accessibilitat i serveis de suport per permetre l'autonomia de la gent gran.	S'escull el projecte de Quatre Camins per ser d'unes dimensions semblants als altres projectes cooperatius. Els habitatges amb serveis per a la gent gran cal diferenciar-los dels Habitatges Tutelats per a Persones Gransvinculats a la cartera de serveis socials, que ofereixen més serveis assistencials.
Cronologia	2008 - Aprovació definitiva modificació PGM per la incorporació al sistema d'habitatges dotacionals dels sòls situats als carrers Infanta Isabel 9-11, Còrsega 363, pg de Valldaura 271-289, Indústria 344-346, Pare Manyanet 12-40, Lluís Borrassà 23-25, Josep Pla 180, i Puigcerdà 100-102. 2018 - Finalització de les obres i posada en ús.
Estat	Actualment es troba en ús
Ubicació	Carrer Vista Bella 7-9 (Sarrià-Sant Gervasi) Barcelona

ANÀLISI

CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES

Tipus de sòl	Habitatge Dotacional (Clau HD/7)	
Número d'habitatges	44	Innovació en habitatge assequible. Barcelona. 2015-2018", Ajuntament de Barcelona.
Classificació urbanística	Sòl urbà consolidat	
Qualificació urbanística	Habitatge Dotacional	
Sostre edificable	4.833m2	1.891m2 superfície útil segons web Ajuntament (només habitatges)
Altura màxima	PB+3	

PROPIETAT I TITULARITAT

Nom i tipus de propietat	Ajuntament de Barcelona (IMHAB) / Propietat pública
Nom i tipus de titular	Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB)
Mecanisme de cessió	No s'ha cedit. La gestió es realitza l'Ajuntament de Barcelona.

RÈGIM DE TINENÇA

Règim de tinença	Dret d'ús i habitació.	
Durada del contracte	Vitalici	Contractes d'ús i habitació (Codi Civil Català, Llibre V)
Rescabament	-	
Transmissió de l'habitatge	-	

GESTIÓ I COSTOS

Nom i tipus de gestora	Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB). Els serveis els gestiona l'àrea de Drets Socials de l'Ajuntament de Barcelona.	
Gestió de la promoció	Adjudicació mitjançant comissió tècnica i acord del Gerent del Consorci de l'Habitatge de Barcelona	
Cost del sòl	0 €	
Cost de construcció	3.249.361 €	(Pressupost) Innovació en habitatge assequible. Barcelona. 2015-2018", Ajuntament de Barcelona.
Aportació de capital social	NA	
Aportació mensual	Renda igual o inferior a HPO.	Article setè Acord Consorci - Àrea Drets Socials. Paral·lelmanet les persones residents en aquets habitatge reben un ajut municipal del Fons de lloguer social per fer front al cost.
Finançament	95 % IMHAB i 5% finançament del Banc Europeu d'Inversions (BEI) i Banc del Consell d'Europa (BEC).	
Gestió del funcionament	IMHAB fa la gestió immobiliària (cobrament rebuts mensuals, manteniment dels habitatges i repercussió despeses comunitàries) mentre que l'Àrea de Drets Socials es fa responsable de la gestió dels serveis: neteja diària de zones comunes i mensual dels apartaments, control de l'estat d'ocupació, servei de consergeria i servei de teleassistència.	
Cost de la gestió de l'edifici	Part de la renda mensual va destinada a la gestió.	
Previsió de fons de solidaritat	NA	

PERSONES RESIDENTS

Número d'unitats de convivència	44 unitats de convivència	
Característiques residents	Gent gran (65 anys o més), unitat de convivència de màx. 2 persones.	
Condicionants per ser resident	Gaudir d'autonomia suficient per a ser independent. Estar inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit.	També es tindran en compte les necessitats d'habitatge, les circumstàncies familiars i personals, i les dificultats d'accessibilitat de l'habitatge on es resideix; així com altres consideracions de la comissió tècnica per a l'adjudicació.
límit màxim d'ingressos	2,5 IPREM	
Patrimoni	No ser titular d'un habitatge en propietat.	Criteris HPO
Lloc de residència o treball	Empadronament a Barcelona (mín 2 anys)	

EDIFICI

Tipologia dels habitatges	4 tipologies, totes elles de 40m2.
Eficiència energètica	Certificació energètica A (aïllament tèrmic sistema SATE, que pretén acostar-se a l'objectiu NZEB)
Aparcament	14 places de cotxe i 4 de moto
Serveis / espais compartits	
Interior	Sales comunitàries d'esbarjo Zona de bugaderia i d'autoservei Consergeria
Exterior	Terrasses

DIAGNOSI

LLIÇONS EN RELACIÓ A LES PERSONES

Comunitat	Projecte residencial que combina l'autonomia de les persones residents amb serveis de suport.
-----------	---

LLIÇONS EN RELACIÓ EL PROJECTE

Disseny	Disseny pensats per a fomentar un sentiment i dinàmica comunitaris.
---------	---

	Espais exteriors privatis i comunitaris.
--	--

Limitacions	Depenet d'accés a sòl públic i en alguns casos subsidi de serveis socials per pagar el lloguer.
-------------	---

	Zona eminentment residencial (pocs serveis) i de difícil mobilitat per a persones amb mobilitat reduïda (malgrat tenir el metro a 800m)
--	---

BIBLIOGRAFIA

<https://habitatge.barcelona/ca/acces-a-habitatge/parc-public-habitatges>

II Acord d'actuació entre l'Àrea de Drets Socials de l'Ajuntament de Barcelona, el Consorci de l'Habitatge de Barcelona i el Patronat Municipal de l'Habitatge de Barc

<https://ravetllatarquitectura.com/Habitatges-a-Quatre-Camins>

https://ajuntament.barcelona.cat/barcelonallibres/sites/default/files/publicacions_fitxers/pdf_indexat_innovacion_vivienda_asequible_cast.pdf

<https://ajuntament.barcelona.cat/premsa/2018/09/14/lajuntament-lliura-la-promocio-dhabitatges-amb-serveis-per-a-persones-grans-de-quatre-camins-al-barri-de>

<http://www.bcn.cat/consorcihabitatge/files/Diphab65.pdf>

<http://www.bcn.cat/consorcihabitatge/ca/hab65.html>

FITXA 3. ALLOTJAMENTS DE PROXIMITAT PROVISIONALS (APROP)

NOTES

1- Descripció	APROP és un model d'allotjaments de construcció ràpida, sostenible i de qualitat mitjançant l'ús de contenidors marítics reciclats que té per objectiu evitar la gentrificació dels barris al oferir solucions habitacionals a llars que es trobin en situació d'exclusió residencial en zones especialment denses i inassequibles. El primer cas que ja es troba en funcionament al Districte de Ciutat Vella de Barcelona inclou dotze allotjaments.
Cronologia	APROP neix en desenvolupament de la política d'habitatges dotacionals públics, amb la particularitat de la seva provisionalitat i la possibilitat de desmantellar i instal·lar els mòduls en una altra localització. El primer projecte es va acabar a finals de 2019, i ja n'hi ha dos més en procés de licitació.
Estat	Actualment es troba en ús
Ubicació	Carrer Nou de Sant Francesc, 8-10 (Ciutat Vella) Barcelona

ANÀLISI

CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES

Tipus de sòl	18-hs
Número d'habitatges	12
Sostre edificable	788,65m2
Classificació urbanística	Sòl urbà consolidat
Qualificació urbanística	Residencial (R4)
Altura màxima	PB+4

PROPIETAT I TITULARITAT

Nom i tipus de propietat	Ajuntament de Barcelona / Propietat pública
Nom i tipus de titular	Institut Municipal de Serveis Socials (IMSS)
Mecanisme de cessió	Lloguer

RÈGIM DE TINENÇA

Règim de tinença	Les residents signen 2 documents: - Reglament de règim intern (drets i obligacions) - Acord d'estada, equivalent al contracte LAU per allotjaments. Estableix màxim de 6 mesos renovables fins 2 anys (per ordre interna Ajuntament) i el preu públic (equivalent a HPO general)
Durada del contracte	6 mesos prorrogable fins a 2 anys
Rescabament	
Transmissió de l'habitatge	

GESTIÓ I COSTOS

Nom i tipus de gestora	Institut Municipal de Serveis Socials (IMSS)
Gestió de la promoció	Institut Municipal de Serveis Socials (IMSS)
Cost del sòl	0 €
Cost de construcció	1.002.310 €
Aportació de capital social	NA
Aportació mensual	Renda igual o inferior a HPO
Finançament	Institut Municipal de Serveis Socials (IMSS)
Procés de licitació	Licitació obra per part de l'IMSS
Gestió del funcionament	IMSS
Cost de la gestió de l'edifici	
Previsió de fons de solidaritat	NA

PEC

https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_pscp/AppJava/notice.pscp?reqCode=viewCn&idDoc=34477098

PERSONES RESIDENTS

Número d'unitats de convivència	12
Característiques residents	El model era 50% registre de sol·licitants d'HPO i 50% mesa d'emergència, però en el cas de l'APROP de Ciutat Vella s'han acabat valorant individualment els 12 casos: 4 (els de 2 dormitoris) tenen habitatge concedit per la mesa d'emergència i estan a l'espera; i els altres 8 estan inscrits al registre però no tenen habitatge final concedit, i estaven majoritàriament en pensions.
Condicionants per ser resident	Estar inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit o mitjançant la mesa d'emergència.
límit màxim d'ingressos	HPO general
Patrimoni	
Lloc de residència o treball	

EDIFICI

Tipologia dels habitatges	2 tipologies (25 i 53,4m2)
Eficiència energètica	Certificació energètica AA
Aparcament	No.
Serveis / espais compartits	Equipament comunitari de barri a la planta baixa

DIAGNOSI

LLIÇONS EN RELACIÓ A LES PERSONES

Potencialitats	Permet a les llars en risc de vulnerabilitat que viuen en barris en procés de gentrificació tenir una solució habitacional (tot i que temporal) a curt termini per quedar-se al barri.
----------------	--

Limitacions La solució és temporal a l'espera de poder real·lotjar la família a un habitatge del parc públic.

LLIÇONS EN RELACIÓ AL PROJECTE

Potencialitats Permet una construcció ràpida i de qualitat en solars no definitius i de dimensions variables.

Sostenibilitat i eficiència energètica.

Limitacions Tipologia edificatòria limitada a dos models (1 o 2 habitacions).

BIBLIOGRAFIA

FITXA 4. LA BORDA, HABITATGES COOPERATIUS EN CESSIÓ D'US EN SÒL MUNICIPAL

NOTES

1- Descripció	La Borda és una cooperativa d'habitatges i usuàries ubicada al conjunt de Can Batlló al barri de Sants de Barcelona.	Habitatges la Borda, SCCL és una cooperativa d'habitatges i usuàries en ús, sense ànim de lucre i d'interès social.
	Cronologia 2012 - Inici; 2015 - Adjudicació dret de superfície (Ajuntament de Barcelona); 2019 - Finalització construcció i posada en ús.	
	Estat Actualment es troba en ús	
	Ubicació Carrer de la Constitució 85 - 89, Barcelona	

ANÀLISI

CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES

Tipus de sòl	Habitatge amb protecció oficial
Número d'habitatges	28 habitatges
Classificació urbanística	Sòl urbà consolidat
Qualificació urbanística	18HS. Habitatge plurifamiliar amb protecció oficial
Sostre edificable	2.935 m2
Altura màxima	PB+4 (18,30m) /PB+6 (24,70m)

PROPIETAT I TITULARITAT

Nom i tipus de propietat	Ajuntament de Barcelona (IMHAB) / Propietat pública
Nom i tipus de titular	Habitatges la Borda, SCCL / Cooperativa d'habitatges i usuàries
Mecanisme de cessió	Adjudicació directa via conveni d'un dret de superfície a 75 anys prorrogables.

RÈGIM DE TINENÇA

Règim de tinença	Dret d'ús de les persones sòcies mitjançant un contracte privat entre la persona sòcia i la cooperativa.	Caldrà registrar a l'AHC tots els contractes al tractar-se d'HPO. La titularitat del dret d'ús podrà ésser compartida entre els membres de la unitat efectiva de convivència (UEC).
Durada del contracte	75 anys	
Rescabament	Sí. Aportació obligatòria i voluntària de capital i valor de les obres de millora efectuades.	
Transmissió de l'habitatge	Sí. Només entre persones sòcies de la mateixa UEC.	

GESTIÓ I COSTOS

Nom i tipus de gestora	Habitatges la Borda, SCCL / Gestió col·lectiva	
Gestió de la promoció	La cooperativa adjudicatària ha gestionat la promoció a través de l'equip propi, Suport extern de Lacol, SCCL i Ciutat Invisible sccl i el suport d'equips externs.	
Cost del sòl	Canon anual de 3.600€+IVA	Document Condicions Dret Superfície
Cost de construcció	2.400.000€	
Aportació de capital social	18.500 €	Igual per a tots els tipus d'habitatges i de llars.
Aportació mensual	485,39 €	Proporcional a la mida de l'habitatge. Per a un habitatge mitjà de 62,29m2 (els habitatges oscil·len entre els 40m2 i els 70m2)
Finançament	Títols participatius: 865.000 €. Capital social sòcies residents: 590.109 €. Aportacions col·laboradores: 194.500 €. Préstecs a la inversió - finançament ètic (coop57): 500.000 €. Préstecs participatius: 450.000 €. Subvencions: 661.500 €. Altres: 13.950 €.	
Gestió del funcionament	La Borda, SCCL, amb el suport de la Fundació La Dinamo en la difusió del projecte.	
Cost de la gestió de l'edifici	8,6% de l'aportació mensual (56,42 € per un habitatge mitjà de 62,29m2)	
Previsió de fons de solidaritat	Fons Col·lectiu d'Accés a l'Habitatge (fons de reserva voluntari)	Ha de permetre consolidar els fons propis de la cooperativa, per garantir la consecució de l'objecte social i cobrir possibles pèrdues en el desenvolupament de l'activitat.
	Fons mutual (fons de reserva voluntari)	Ha de permetre desenvolupar l'acció mutual i de suport mutu en el conjunt de la Cooperativa i de la seva activitat.

PERSONES RESIDENTS

Número d'unitats de convivència	28 unitats de convivència, com a mínim	Algunes unitats efectives de convivència (UEC) comparteixen habitatge, però aquesta situació no està fixada en els propis habitatges.
Característiques residents	Grup gran heterogeni pel que fa a edat, sexe i número de persones per unitat de convivència	
Condicionants per ser resident	Ser soci o sòcia de la cooperativa adjudicatària.	Totes les persones adultes de la UC són sòcies de la cooperativa
límit màxim d'ingressos	5,5 IPREM	Està fixat al tractar-se d'HPO.
Patrimoni	No ser titular, durant tot el termini d'ús, d'un domini ple, d'un usdefruit o d'un altre dret que permeti disposar de l'ús d'un habitatge.	
Lloc de residència o treball	Les persones del grup impulsor són principalment veïns i veïnes vinculades a Can Batlló i del barri de Sants.	

EDIFICI

Tipologia dels habitatges	Habitatge de 3 dimensions: S - 40 m2; M - 58 m2; L -75 m2.	
Eficiència energètica	Certificació energètica A	Primer edifici plurifamiliar amb estructura de fusta de l'Estat.
Aparcament	No, bicicletes	
Serveis / espais compartits	10	
Interior	Cuina / Menjador Espai polivalent Sala bruta Habitacions per convidats (2) Bugaderia Espai de salut i cures Tasters	
Exterior	Pati central Magatzem per plantes Terrats	

DIAGNOSI

LLIÇONS EN RELACIÓ A LES PERSONES

Grup Previament a l'adjudicació directa via conveni el grup ja estava consolidat i organitzat en l'àmbit del projecte comunitari i veïnal de Can Batlló. Aquest fet ha permès que el projecte compti amb el suport del barri en la seva fase inicial i de construcció.

LLIÇONS EN RELACIÓ AL PROJECTE

Aparcament La MPGM i l'eficiència energètica de l'edifici va permetre la supressió de l'aparcament obligatori, el que permet reduir costos de construcció i contribueix a promoure un canvi de model de mobilitat.

Gestió del funcionament El projecte es caracteritza per l'autogestió i autorganització en comissions de les persones sòcies. La gestió dels serveis compartits, com per exemple la bugaderia, es fa a través d'aplicacions digitals.

Finançament Diversificació del finançament a través de títols participatius, préstecs, finançament públic a través de subvencions i aportacions obligatòries i voluntàries de les persones sòcies de la cooperativa.

Fons de solidaritat Establiment de dos fons de reserva col·lectius no repartibles per garantir la continuïtat, l'estabilitat i el suport mutu del projecte durant els 75 anys i posteriorment al dret de superfície amb l'objectiu de facilitar la replicabilitat del projecte.

Model L'experiència de La Borda ha estat clau pel desenvolupament del model cooperatiu en cessió d'ús i sobretot per a la col·laboració públic-cooperativa en l'impuls del model a Catalunya.

BIBLIOGRAFIA

[web](#)

FITXA 5. CAN 70, HABITATGE COOPERATIU EN CESSIÓ D'ÚS PER A GENT GRAN EN SÒL DOTACIONAL

NOTES

1- Descripció	Can 70 és una "fase" o projecte d'habitatge cooperatiu dins la cooperativa Sostre Cívic SCCL orientat a afavorir un envelliment actiu i amb autonomia. El grup motor el formen persones en edat de jubilació que volen formar part d'un projecte d'envelliment actiu que els permeti donar resposta a les seves necessitats residencials així com tenir accés a serveis d'atenció personal i sanitària.	<i>Sostre Cívic és una cooperativa d'habitatges i persones usuàries en règim de cessió d'ús, sense ànim de lucre, d'iniciativa social i declarada promotora social per l'AHC que s'estructura com a cooperativa per fases o projectes.</i>
Cronologia	2015 - Inici, trobada inicial; 2017 - Inici de l'assessorament per part de Sostre Cívic;	<i>Posibilitat d'incloure allotjaments amb serveis per a gent gran en situació d'emergència gestionats directament per l'Administració.</i>
Estat	En procés de definició	
Ubicació	Per definir, preferentment a Barcelona	

ANÀLISI

CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES

Tipus de sòl	Equipaments comunitaris o equipaments públics	<i>Art. 212 PGM</i>
Número d'habitatges	19 - 25 unitats de convivència	
Classificació urbanística	Sòl urbà consolidat	
Qualificació urbanística	7-a, 7-b, 7-c b. Equipaments sanitaris-assistencials. Centres sanitaris assistencials i geriàtrics, públics o privats, d'interès públic, social o comunitari (...).	<i>Donades les característiques del grup i el projecte, es volia emplaçar en un sòl d'equipament però els serveis jurídics de l'Ajuntament de Barcelona van emetre un informe negatiu a aquesta possibilitat.</i>
Sostre edificable	1.500-2.000m2	<i>Es preveu una superfície d'uns 35 m2 d'ús privatiu pels habitatges i una superfície d'espois col·lectius de 23m2 per habitatge).</i>
Altura màxima	NA	

PROPIETAT I TITULARITAT

Nom i tipus de propietat	Es preveu el manteniment de la Propietat pública municipal (Ajuntament de Barcelona)	<i>Art. 55 Reglament de patrimoni dels ens locals (Decret 336/1988) permet un ús privatiu en terrenys demaniais.</i>
Nom i tipus de titular	Can 70 / Sostre Cívic SCCL	
Mecanisme de cessió	Concessió Administrativa	<i>Es preveia la concessió administrativa al tractar-se d'un sòl d'equipament, però no s'ha consolidat la cessió.</i>

RÈGIM DE TINENÇA

Règim de tinença	Dret d'ús de les persones sòcies mitjançant un contracte privat entre la persona sòcia i la cooperativa.	<i>Es tractaria d'allotjaments i no d'habitatges, si bé això no impediria la cessió del dret d'ús a les persones sòcies.</i>
Durada del contracte	Màxim 40 anys.	<i>Durada màxima d'una concessió administrativa en el cas que se'n prevegui un destí vinculat als serveis sanitaris. En altre tipus d'usos la durada màxima s'estableix en els 25 anys.</i>
Rescabament	Sí. Aportació obligatòria i voluntària de capital i valor de les obres de millora efectuades.	
Transmissió de l'habitatge	En principi no	

GESTIÓ I COSTOS

Nom i tipus de gestora	Sostre Cívic SCCL	
Gestió de la promoció	La cooperativa ha gestionat la promoció a través de l'equip propi, i el suport d'equips externs.	<i>Perviuure: procés de cohesió. Es va treballar sobre la visió, i encaix arquitectònic Escola d'Arquitectura: projecte de residència, basat en els criteris fixats pel grup i van poder veure exemples de l'edifici resultant. CareNet (grup de recerca UOC). Treball de tota la vessant de model de cures.</i>
Cost del sòl	Cànon anual de 1.500€ + IVA	
Cost de construcció	3.830.560,40 €	<i>4.002.507,6€ amb urbanització i legalització</i>
Aportació de capital social	37.918 € (per a 19 UC)	<i>720.443€ en total, 18% total a finançar</i>
Aportació mensual	214€ (2019-2021); 887€ (2021-2049); 338€ (2049-2094)	<i>Inclou manteniment, finançament i ús.</i>
Finançament	Títols participatius: 380.000€ (9,5%) Préstecs hipotecari: 2.902.065€ (72,5%)	<i>Es va establir com a prioritat el finançament de Triodos, Fiare Banca ètica i Coop57</i>
Gestió del funcionament	Persones residents, amb el suport de Sostrecívic i altres cooperatives	
Cost de la gestió de l'edifici	4.460 €/any (gestoria + acompanyament Sostre Cívic, sccl).	
Previsió de fons de solidaritat	3% dels ingressos	<i>Fons d'impagament: 5% dels ingressos</i> <i>* Aquestes dades s'han calculat a partir d'un estudi de viabilitat d'un solar de l'Ajuntament de Barcelona que finalment aquest no va cedir a la cooperativa.</i>

PERSONES RESIDENTS

Número d'unitats de convivència	25 unitats de convivència	
Característiques residents	Grup homogeni pel que fa a edat (50-70 anys), 75% dones i 25% homes	
Condicions per ser resident	Ser soci o sòcia de la cooperativa adjudicatària.	
límit màxim d'ingressos	No	<i>Al tractar-se d'un projecte d'envelliment actiu, per evitar la necessitat de recórrer a una residència o a habitatges amb serveis per a gent gran municipals, es preveia que hi accedissin tot tipus de persones, tal i com ja es preveu es aquest projectes. Aquest fet evitaria els límits vinculats als ingressos i la propietat, en el cas que se cedís l'ús de l'habitatge.</i>
Patrimoni	Es preveia poder ser titular d'un habitatge, sempre que durant el període en que es residís a la cooperativa es cedís per a l'ús com a habitatge assequible.	
Lloc de residència o treball	Les persones del grup impulsor són veïnes i veïns jubilats de Barcelona vinculats al món cooperatiu i del voluntariat.	

EDIFICI

Tipologia dels habitatges	40-60m2	<i>Cadascuna disposarà de cuina, bany adaptat, totalment accessible per cadira de rodes i d'un espai diàfan on encabir l'habitació de dormir, una saleta, zona de treball, etc. organitzat i moblat segons cada usuari/a.</i>
Eficiència energètica	Màxim possible	

Aparcament	
Serveis / espais compartits	
Interior	Vestíbul
	Cuina i menjador comunitari
	Sala polivalent cultural
	Espai multimèdia
	Sala polivalent d'oci
	Bugaderia/espai de costura
	Taller de manteniment / Bricolatge
	Zones d'emmagatzematge
	Habitacions de convidats
	Espai farmaciola per a cures
Exterior	Jardí, solàrium, gimnàs, bany terapèutic
Obert al barri	Espai Obert a la Gent Gran del barri.
	<i>Es plantejava estudiar con fer-ho possible d'una manera eficaç</i>
	<i>Es plantejava que fos gestionat per l'Administració</i>

DIAGNOSI

LIÇONS EN RELACIÓ A LES PERSONES

Col·lectiu	Generació d'un model cooperatiu d'envel·liment actiu i adaptat a les necessitats de les persones sòcies.
------------	--

LIÇONS EN RELACIÓ EL PROJECTE

Comunitat	Possibilitat de desenvolupar un projecte residencial amb serveis assistencials tant privatis com oberts al públic en sòl públic destinat a equipaments
Serveis	Serveis sanitaris-assistencials a disposició de les persones sòcies. Possibilitat de Arts 252 i 265 Llei 9/2017 de Contractes del Sector Públic disposar d'ajudes públiques per a la zona destinada a centre de dia d'accés públic.
Limitacions	Termini relativament curt de la concessió (40 anys).
	La necessitat de plantejar el projecte com a equipament sanitari-assistencial

BIBLIOGRAFIA

https://sostrecivic.coop/grups_llavors/can-70/

<https://sostrecivic.coop/guia-cures-gent-gran/>

Projecte Can 70: "Espai de Convivència Equipat per a Gent Gran

<https://ajuntament.barcelona.cat/dretssocials/ca/innovacio-social/pack-habitatge-gent-gran>

ANNEX 3 – FITXA CADASTRAL



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

9549116DF1994N0001HH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL PRIMER DE MAIG 41

08191 RUBI [BARCELONA]

USO PRINCIPAL

Deportivo

AÑO CONSTRUCCIÓN

1998

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

732

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL PRIMER DE MAIG 41

RUBI [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

732

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

2.204

TIPO DE FINCA

Parcela construida sin división horizontal

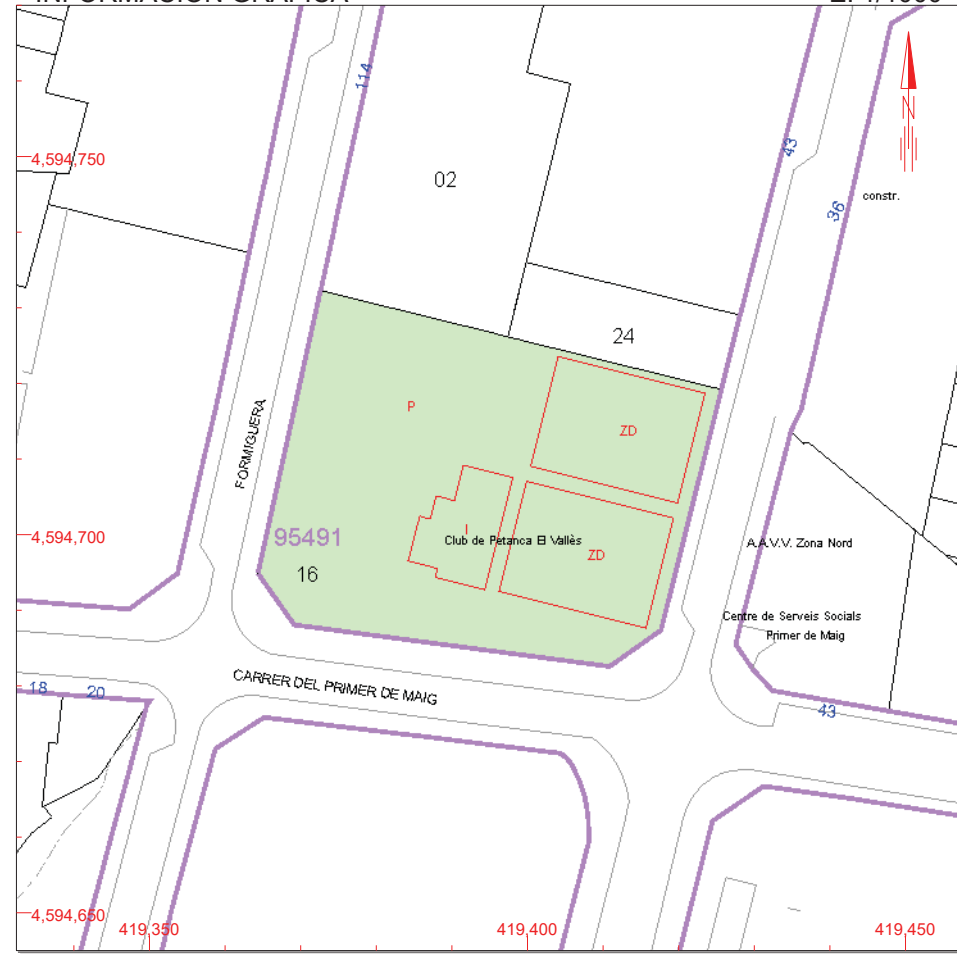
CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
DEPORTIVO	1	00	01	624
OCIO HOSTEL.	2	00	01	108

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

419,450 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Viernes , 31 de Enero de 2020