



GUÍA PARA LA APLICACIÓN DE LA MASOVERÍA URBANA EN EL ENSANCHE

Guía para la aplicación de la masovería urbana en el Ensanche

Barcelona 2017

Autores

Esta guía és un encargo del Distrito del Ensanche, Ayuntamiento de Barcelona y ha sido redactada en Straddle3, por parte de:

David Juarez
Paula Kobeaga
Oihana García

con la colaboració de:

Pablo Feu
Àlex Giménez
Jon Begiristain
Jaime Palomera (La Hidra)
Mauro Castro (La Hidra)
Santiago Cirugeda

Agradecimientos:

Georgina Rosell, Ruben Domínguez, David Benito, Francesc Magrinyà, Tonet Font, David Bravo, Ferran Aguiló, Ernest Morera, Vladimir Olivella, Neus Canals, Sergi Palacios, Alfredo Palomera, Miquel Fort i col.lectiu MULA

Maquetación basada en el diseño de Flou Flou D.A. para las guías de activación de espacios de Arquitecturas Colectivas



Licencia Creative Commons 3

Este material puede ser distribuido, copiado y exhibido libremente si se cumplen las condiciones de: reconocimiento (reconocer la autoría en los créditos de la obra), uso no comercial (no se puede obtener ningún beneficio comercial) y compartir bajo la misma licencia (sin alterar o transformar esta obra o generar una obra derivada, sólo se puede distribuir la obra generada bajo una licencia idéntica a esta).



ÍNDICE

0. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN.....	p.01
01. INTRO	p.03
02. APLICACIÓN.....	p.05
03. RÉGIMEN JURÍDICO.....	p.11
04. CASOS DE ESTUDIO.....	p.16
05. HERRAMIENTAS COLABORATIVAS.....	p.40
06. CONCLUSIONES DE LOS TALLERES.....	p.41

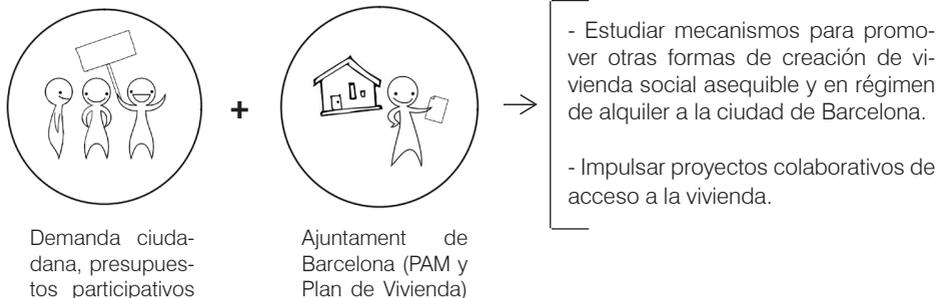
0

ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN

En comparación con otras grandes ciudades del entorno europeo, Barcelona sufre una grave carencia de vivienda pública de alquiler. Mientras que Viena, Londres, París o Berlín disponen de más de un 20% de vivienda pública de alquiler dentro de su parque residencial total, la capital catalana llega apenas al 1%.

Encima de este hecho, fenómenos como el éxito turístico de la ciudad y la acción sobre ella de fondos oportunistas de inversión de escalera global, junto con la reducción de los plazos mínimos de alquiler en la reciente reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), han provocado una burbuja de los precios de alquiler que tiene como consecuencia directa una situación de tensión inmobiliaria como nunca se había visto. Esta situación repercute en una presión sobre el vecindario, especialmente en las zonas céntricas, que a menudo se tiene que plantear abandonar sus barrios al acabar los cortos periodos de contrato de alquiler, o bien la inmensa dificultad de las personas jóvenes para encontrar una primera vivienda propia.

El Ensanche es uno de los distritos de la ciudad donde más claramente se aplica esta diagnosis. Algunas actuaciones de mejora urbana de importancia, previstas o en curso, como son la reforma del mercado de Sant Antoni, la superilla de Sant Antoni o la reforma de la prisión Modelo, todavía focalizan más el problema.



Este distrito tiene, por su morfología y estado de madurez urbanística, una especial dificultad para encontrar espacios disponibles por el desarrollo de nuevas promociones de vivienda pública.

Todo esto impulsa a maximizar la investigación de estrategias de actuación para obtener techo habitacional para destinar a políticas sociales, convencionales o no, sean provenientes del sector privado mediante compra o convenio, sea acelerando las promociones de obra nueva (p. ej. con nuevos sistemas constructivos) o activando edificabilidades no agotadas a equipamientos públicos. Las formas innovadoras de tenencia y gestión, previstas en la Ley de la Vivienda y con ejemplos ya maduros al contexto de nuestra ciudad, pueden ser otro vector clave a la hora de hacer el máximo con medios limitados, implicando a la ciudadanía en la resolución de los problemas que afrontamos colectivamente.

Es en este contexto en el que, dentro del programa de Presupuestos Participativos del Ayuntamiento de Barcelona, emerge una iniciativa ciudadana pidiendo un *“Estudio de viabilidad por un modelo de vivienda alternativa a los pisos sociales del Ensanche. Estudio de viabilidad por un modelo de masovería urbana a los pisos sociales del Distrito. Propuesta de plan de acción para ofrecer una vivienda accesible a la juventud del Ensanche”*.

El trabajo que aquí se presenta intenta dar respuesta con esta demanda. Es el fruto de algunos meses de trabajo del equipo redactor en coordinación con el personal municipal del Distrito del Ensanche y con el tejido asociativo del territorio que trabaja específicamente la cuestión de la vivienda, incluyendo algunas de las personas impulsoras de la medida que se trajo al programa de Presupuestos Participativos.

Ante la complejidad de la problemática planteada, con los diferentes agentes implicados en el proceso de definición del encargo se ha consensuado que el trabajo se focalizaría sobre la viabilidad de la implementación de procesos de masovería urbana en el distrito y formalmente se concentraría en tres ejes:

- La detección y caracterización de algunos casos de oportunidad reales, o casos de estudio, que sirvan para contrastar la aplicación del modelo de masovería en diferentes entornos, incluyendo la reactivación de edificios existentes y la aplicación del modelo sobre obra nueva.
- La redacción de un informe sobre el régimen jurídico de las órdenes de conservación para hacer efectiva su ejecución, con el objetivo de fomentar convenios de rehabilitación con propietarios privados, que puedan devenir proyectos de masovería.
- La redacción de la presente guía, que finalmente recoge también los dossiers explicativos de los casos de estudio que se han trabajado durante el proceso.

A pesar de que no estaba originalmente previsto, y a raíz de los trabajos y conversaciones con los diferentes agentes implicados durante el proceso de investigación y redacción de los trabajos, se ha encontrado conveniente desarrollar un mapa interactivo para localizar las situaciones de oportunidad.

INTRO

1.1. QUÉ ES LA MASOVERÍA URBANA?

La masovería urbana proviene del concepto de la masovería tradicional, muy arraigada a las zonas rurales de Cataluña. El contrato de masovería es aquel por el cual la propiedad de una finca rústica cede las fincas o piezas de tierra de su propiedad a los futuros masoveros y masoveras por un periodo de tiempo determinado, y a cambio estos se comprometen a mantener la finca y a entregar una parte de los frutos que produce, de acuerdo con las determinaciones establecidas de mutuo acuerdo en el contrato. Esto comporta un derecho de habitación por el masovero o por la masovera y su familia en una de las construcciones situadas a la misma finca.

La **masovería urbana** es, pues, un contrato a través del cual quién tiene la propiedad de una vivienda cede el uso, para un tiempo determinado, a cambio que las personas inquilinas asuman unas obras de rehabilitación y mantenimiento acordadas. Estas obras pueden tener diferentes envergaduras y objetivos, que van desde mantenimiento mínimo hasta obras estructurales, un cambio de distribución, la reparación del tejado, etc. También se pueden acordar mejoras energéticas para reducir el consumo, como incorporar aislamientos a las fachadas o mejorar las ventanas.

1.2. COMO FUNCIONA?



Estudio previo del estado de la vivienda

Se define la intervención a llevar a cabo y se evalúa posteriormente su idoneidad antes de la entrada de las personas masoveras.



Acuerdo en las mejoras de la vivienda

La parte masovera y la propietaria tienen que acordar previamente las obras a llevar a cabo para abordar las características de cada intervención.



Seguimiento del cumplimiento del contrato

Se fijan unas visitas periódicas que permitan validar que las obras se realizan de forma adecuada y de acuerdo con el pactado.

1.3. CARACTERÍSTICAS:

- Se activan viviendas en un estado de conservación que difícilmente se pueden utilizar sin el desarrollo previo de unas obras.
- La vivienda se cede a cambio de la asunción de unas obras de mejora. La cesión puede hacerse sólo a cambio de las obras o que las obras cubran una parte, según las obras que haya que realizar y el tiempo por el cual se ceda el inmueble.
- Se cede el inmueble por un tiempo, ajustado a la voluntad de la propiedad y la masovería. En función de las obras que haya que realizar y de las características de la vivienda se fija una duración del contrato.
- La masovería asume el coste y la financiación de las obras, de forma que es una alternativa que permite a la propiedad, una vez finalizado el periodo por el cual se ha establecido el contrato, disponer de una vivienda en las condiciones pactadas sin necesidad de inversión.
- Las obras se pueden desarrollar antes de la ocupación de la vivienda o de manera escalonada. En principio, el escenario ideal sería llevar a cabo las obras de tipo estructural antes de la ocupación y después ir acabando las obras de puesta a punto de la vivienda.
- Las obras las pueden llevar a cabo tanto otros profesionales como la misma masovería. En este sentido, hace falta un buen estudio de las obras que se tienen que hacer para definir el conjunto de la intervención y qué trabajos tiene que hacer un profesional y qué la masovería.

(+) VENTAJAS

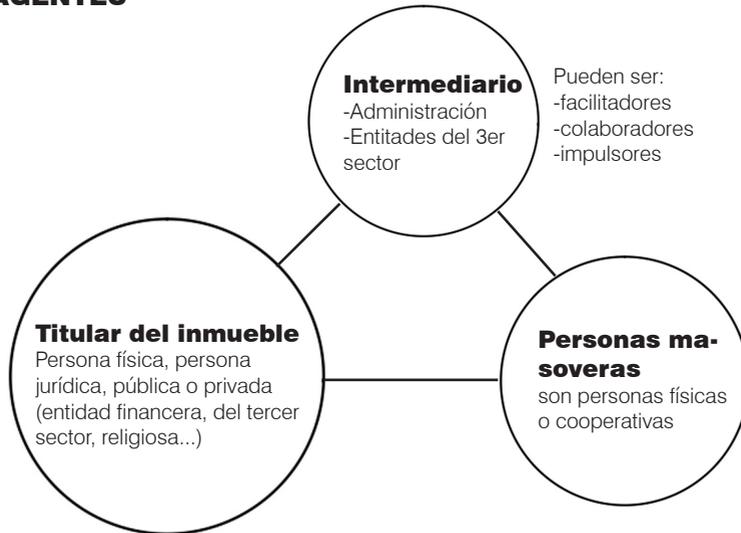
- Acceso asequible a la vivienda.
- Mejora de la vivienda y de su entorno.
- Bajada del precio que se paga por la vivienda, pudiendo llegar a ser nulo.
- Posibilidad de financiación a través de banca ética o mecanismos de financiación alternativos.
- Finalizado el contrato la propiedad dispone de una vivienda en condiciones sin necesidad de inversión.
- Permite el uso residencial de un espacio que todavía no dispone de condiciones de confort suficientes.

(-) INCONVENIENTES

- Como no es hipotecable, dificulta la financiación de las obras si se tiene que hacer una intervención inicial previa al acceso a la vivienda.
- La parte masovera no puede participar en las juntas de las partes propietarias, ni tomar parte en la gestión de la comunidad.
- La parte masovera no tiene libertad de actuación propia (tiene que ponerse de acuerdo con la parte propietaria sobre las obras a realizar.)

APLICACIÓN

2.1. AGENTES



2.2. VÍAS

Se puede acceder a un contrato de masovería urbana mediante tres vías:

- **VÍA DE PARTICULAR A PARTICULAR:** contrato entre particulares sin intervención de la Administración.
- **VÍA MIXTA:** contrato entre particulares facilitado por la Administración (servicios de ayudas y/o mediación, avales..)
- **VÍA INSTITUCIONAL** (sobre una titularidad pública): promovido por la Administración.

Intervienen tres agentes:

- Futura masovería:** Lleva a cabo las tareas necesarias de mejora de la vivienda.
- Propiedad:** cede las viviendas a cambio de mejorarlas.
- Administración:** actúa como colaborador

2.3. EL CONTRATO

2.3.1. LAS PARTES INTERVINIENTES

El contrato de masovería identificará las partes intervinientes: la parte propietaria del inmueble y la parte masovera que obtiene la cesión.

- Deberes de la parte propietaria**
- Persona *física*: tener la "capacidad de obrar" necesaria para firmar el contrato.
 - Persona *jurídica*: que la que figure al contrato sea la representante legal de la entidad propietaria del inmueble y firme como tal.
- Deberes de la parte masovera**
- En caso de que la parte masovera fueran varias personas se puede optar por:
1. Que una persona firme el contrato: será la responsable a todos los efectos, autorizándose al resto para vivir en el inmueble.
 2. Que varias personas firmen el contrato: todas serán responsables a todos los efectos.

2.3.2. LA VIVIENDA

El contrato de masovería identificará la vivienda, haciéndolo en el caso de suelo urbano a través de la calle, el piso y la puerta. Se podrá incluir una breve descripción de la vivienda, superficie útil y construida, aposentos y número de habitaciones y se hará constar la referencia catastral.

- Pueden surgir
- Cargas civiles, fiscales o urbanísticas vinculadas a la propiedad (derivadas del pago de impuestos, de cuotas urbanísticas o hipotecarias..)
 - Limitaciones: como las vinculadas a la propiedad horizontal (cómo está dividido el inmueble) o urbanísticas (bajo qué planeamiento urbanístico está).

En el momento de firmar el contrato habrá que entregar:



1. Cédula de habitabilidad

Se demuestra con ésta que la vivienda tiene unas condiciones mínimas de habitabilidad, o que las puede tener una vez hechas las obras.

2. Certificado de eficiencia energética

No sería necesario en edificios a demoler o a realizar reformas importantes (se podría entregar una vez realizadas estas.)

En caso de firmar el contrato sin tener la cédula, la parte masovera no podrá residir al inicio de las obras, por lo tanto se tendrá que encontrar una fórmula para equilibrar la situación (alargar la duración del contrato por un plazo equivalente al de la realización de las obras, ajustar la renta mensual dineraria para compensar.. etc.)

2.3.3. ACUERDOS TEMPORALES Y ECONÓMICOS (regulados por la Ley de Arrendamientos Urbanos)

• Determinar la duración

La duración será pactada libremente por las partes y se ajustará generalmente al plazo de amortización de las obras (previsión de un mínimo de 3 años si el arrendatario no manifiesta la voluntad de no renovarlo a 30 días de la finalización del contrato).

• Determinar la renta

La renta es la contraprestación no dineraria (obras a realizar) que la parte masovera satisfará a la parte propietaria y que estará valorada con una cuantía económica concreta.

RENTA = CONTRAPRESTACIÓN NO DINERARIA (+CONTRAPRESTACIÓN DINERARIA)

El contrato fijará la periodicidad de la renta, si es mensual (la más habitual) o anual. Si se prevé la existencia de una renta dineraria, la cantidad se podrá actualizar anualmente.

• Determinar gastos generales y de servicios individuales

Pactar (por escrito) a quién corresponden los gastos generales para el adecuado mantenimiento del inmueble, estando a cargo de la parte masovera los gastos por servicios de que disponga la finca arrendada que se individualicen mediante contadores.

- Gastos generales, servicios y suministros: incluyen los cargos necesarios para el adecuado sostenimiento del inmueble (IBI, gastos de comunidad...)

- Otros gastos como las derivadas de la inscripción del contrato de masovería en el Registro de la Propiedad (honorarios del Registro de la Propiedad, notariales...)



• Obligaciones de la parte propietaria del inmueble:

- Entregar la posesión del inmueble a la parte masovera.
- Mantener a la parte masovera en el uso pacífico del inmueble.
- Realizar las reparaciones necesarias.
- Otras obligaciones legales y derivadas del contrato (certificado de eficiencia energética y la cédula de habitabilidad..)



• Obligaciones de la parte masovera:

- Satisfacer la renta (dineraria o no).
- Utilizar la vivienda de forma diligente.
- Devolver la vivienda al finalizar el plazo acordado o de las prórrogas.
- Aportar todos aquellos elementos necesarios para poder llevar a cabo las obras.
- Permitir las visitas de supervisión de las obras por parte del propietario y de los técnicos.

2.3.5. SUBROGACIÓN O CESIÓN DEL CONTRATO

A través de la cesión o subrogación del contrato la parte masovera podrá transmitir su posición contractual a un tercero si no quiere continuar con el contrato de masovería urbana, asumiendo este último sus obligaciones de realización de las actuaciones y derechos de uso del inmueble. La **cesión** sólo se podrá realizar con el consentimiento de la parte propietaria, que tendrá que aceptar a la nueva parte masovera.

En el caso de la muerte de la parte arrendataria los familiares que convivan con ésta última podrán provocar la **subrogación** del contrato (*mortis causa*).

2.3.6. SEGUIMIENTO DE LAS OBRAS

Para dar seguridad a la parte propietaria de que las obras se están realizando según lo pactado, y a la parte masovera de que la propiedad conoce y aprueba los trabajos, se tendrá que establecer un protocolo de seguimiento de estos, que fijaría:

- La periodicidad de las visitas de seguimiento (en función de la duración de las obras, la dimensión y los requisitos técnicos de la intervención y de si se reside o no en la vivienda.)
- Las personas autorizadas a acceder a la vivienda (propiedad y personas técnicas.)
- El mecanismo para comunicar la visita (verbal o escrito.)
- La necesidad de realizar un acta de cada visita.

2.3.7. ENTREGA DE LA OBRA

• Aceptación de la obra: si la obra se ajusta a las condiciones pactadas, la parte propietaria efectuará la recepción de la obra. La recepción puede ser con reservas (si hay aspectos de la obra que no son exactamente los acordados) o sin (se acepta que la obra se ha realizado correctamente.)

• Recepción expresa: la parte propietaria recibe la obra mediante el acta de recepción en el plazo de 30 días desde la entrega de la obra,excepto que se haya pactado otro plazo.

• Recepción tácita: si en el plazo acordado no se efectúa la recepción de la obra o no se interponen reservas,se entiende que la parte propietaria acepta la obra sin reservas.

• Denegación de la obra: si ha habido un incumplimiento de la parte masovera (si la obra no se ajusta a las condiciones pactadas o si esta no se ha llevado a cabo.) Una vez finalizada la relación contractual, se tienen que valorar aspectos jurídicos como:

- Si la parte masovera ha entrado en "mora" (si ha habido un retraso en la ejecución de la obra). Si hay causa justificable por el retraso, la parte masovera no será penalizada. Si no la hay, se podrá penalizar a la parte masovera por daños y perjuicios a la parte propietaria.

- Si la obra no se ha ejecutado según lo pactado o si presenta deficiencias: la parte propietaria la podrá rechazar, pudiendo resolverse el contrato por incumplimiento. Ésta podrá pedir que la parte masovera reponga las cosas en su estado previo, que conserve la modificación o que ejecute la obra como se había pactado, pudiendo pedir una indemnización.

2.3.8. FINALIZACIÓN Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones del contrato dará derecho a la parte que lo haya cumplido a exigir su cumplimiento o a promover la resolución del contrato, de acuerdo con el artículo 1.124 del Código Civil español.

La **finalización** se produciría por:

- Renuncia anticipada de la parte masovera.
- Falta de obtención de la cédula de habitabilidad.
- Falta de derecho de la parte propietaria sobre la cesión del inmueble.

La resolución del contrato por incumplimiento por parte de cualquiera de las partes dará derecho a la otra parte a exigir su cumplimiento.

- A instancia de la parte propietaria: cuando la parte masovera incumpla la obligación de realizar las obras, cuando no satisfaga la renta simbólica acordada o cuando realice obras no consentidas por la parte propietaria.

- A instancia de la parte masovera: por la perturbación de hecho o de derecho en el uso de la vivienda o el incumplimiento de las obligaciones previstas en la normativa administrativa (carencia de realización de las obras o de aportación de los materiales pactados.)

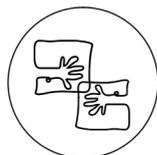
2.3.9. INSCRIPCIÓN REGISTRAL DEL CONTRATO

Inscribir el contrato en el Registro de la Propiedad ofrece una protección muy recomendable en un proyecto de estas características, puesto que la parte masovera podrá usar la vivienda hasta el final del contrato y podrá ejercer el derecho de opción de compra sobre la vivienda antes de que un tercero lo haga (artículos 7,14,17 y 25 de la LAU y artículo 34 de la Ley Hipotecaria).

Al inscribirlo se eleva a público ante notario el contrato de masovería urbana. Es recomendable prever quién estará a cargo de los gastos de la inscripción (se encarga la persona interesada, y en caso de que estuvieran ambas partes, los gastos se repartirían entre ellas.)

2.3.10. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS DERIVADOS DEL CONTRATO

Durante la vigencia del contrato pueden surgir conflictos derivados de las obras. Hay diferentes opciones legales para resolver conflictos, cómo:



• Mediación •

Las partes intentan solucionar el conflicto voluntariamente con la intervención de un mediador que actúa imparcialmente. Se intenta llegar a un acuerdo en el cual ambas partes salgan ganando.



• Arbitraje •

Las partes implicadas deciden acudir voluntariamente a un árbitro que resuelve el conflicto mediante un laude (sentencia), siendo la resolución de obligado cumplimiento.



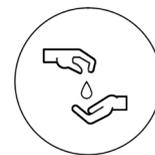
• Vía judicial •

Si las partes no se ponen de acuerdo se opta por acudir a la vía judicial. El juzgado en estos casos es aquel de primera instancia del lugar del inmueble (arte.45 LEC).

2.4. DIFICULTAD DE APLICACIÓN

- Existe una carencia de legislación que regule los contratos de masovería urbana, que tiene como consecuencia una carencia de ayudas que ofrecen las administraciones para promover la rehabilitación de los inmuebles y la activación del parque vacante.

Existen una serie de ayudas del Departamento de Territorio y Sostenibilidad (Medio ambiente y Vivienda anteriormente) que son incompatibles con el régimen de masovería urbana:



Financiación

- *Ayudas al pago del alquiler:* como la contraprestación al uso del inmueble se realiza como obras de adecuación no existe el importe de un alquiler y por lo tanto, no se pueden percibir ayudas.
- *Financiación de las obras:* a pesar de que con este modelo se reducen mucho los costes de la intervención, es necesario un desembolso inicial significativo (materiales y contrato de profesionales si hiciera falta). Como no es hipotecable, la financiación de las obras podría ser un problema, pero al ser un modelo con valores de transformación social importantes sería posible acceder a financiaciones alternativas como el crowdfunding.



Garantías públicas para alquiler de viviendas

- *“Avalloguer”:* Cómo en el caso de las ayudas al pago del alquiler, no es posible acogerse a este régimen de coberturas.
- *Alquiler social:* Habría que prever la posibilidad que los contratos de masovería urbana se homologaran al alquiler social, de forma que las personas propietarias de las viviendas sujetas a este régimen se pudieran beneficiar de las mismas ventajas que los que forman parte de las bolsas de alquiler social.



Rehabilitación de viviendas

- La masovería no puede recibir ayudas para la rehabilitación y ejecución de obras, contrariamente a la parte propietaria. Como el objetivo de la masovería es que la propiedad se desentienda de las mejoras de la vivienda, este mecanismo no se puede aplicar.
- Las ayudas en viviendas desocupadas presentan varias características que bloquean el uso:
 - La parte promotora de la rehabilitación puede percibir las ayudas a la rehabilitación si presenta el contrato de alquiler, que en todo caso no puede superar los importes del alquiler protegido a 10 años.
 - Se establece un plazo para la ejecución de las obras que dificulta el encaje con una mejora progresiva de la vivienda durante los años de vigencia del contrato de masovería.
- Dificultad en el desarrollo de actuaciones de formación en procesos de rehabilitación y los oficios vinculados destinados a las futuras personas masoveras. La voluntad sería generar sinergias con líneas de ayuda y programas de fomento a la ocupación y la formación.

RÉGIMEN JURÍDICO

3.1. ENCAJE JURÍDICO CON LA REALIDAD CATALANA

Aunque la masovería urbana está recogida dentro del ordenamiento jurídico catalán, y se le atribuye un papel como vivienda social porque evita la desocupación de las viviendas, no existe una regulación para los contratos de masovería. Sin embargo, otros textos legales pueden servir para definir un marco dentro del cual se establecen estos contratos.

“El arrendatario que soporte las obras tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado por causa de aquéllas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar.”

Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (LAU)

- La Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda, incorpora, por primera vez y de forma pionera en el ordenamiento jurídico catalán, la figura del contrato de masovería urbana:

“Masovería urbana: *el contrato en virtud del cual las personas propietarias de una vivienda ceden el uso, por el plazo que se acuerde, a cambio de que las cesionarias asuman las obras de rehabilitación y mantenimiento.”*

Ley 18/2007, por el Derecho a la Vivienda de Cataluña (LDH)

- Las viviendas acogidas por la masovería urbana son consideradas “viviendas destinadas a políticas sociales” Ley 12/2007 por el derecho a la vivienda de Cataluña

- “Se tienen que impulsar políticas de fomento de la rehabilitación de las viviendas que estén en mal estado para ser alquiladas, mediante subvenciones directas a los propietarios, oferta de subrogación de la Administración en la ejecución de las obras y apoyo público a los contratos de masovería urbana”

Punto 3 del artículo 42

Posteriormente, se ha introducido en la LAU, por la Ley 4/2013 de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, la «rehabilitación por renta», un contrato de alquiler de vivienda en que la parte arrendataria realiza obras de rehabilitación a cambio del pago de la renta, o de un descuento. Se puede considerar que se trata de una figura asimilable a la masovería urbana recogida en la LDH.

«En los contratos de arrendamiento podrán acordarse libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación de pagar la renta se pueda sustituir totalmente o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactados. Al finalizar el arrendamiento, el arrendatario no podrá pedir en ningún caso compensación adicional por el coste de las obras realizadas en el inmueble».

Artículo 17.5 de la LAU

3.2. EL DEBER Y LAS ÓRDENES DE CONSERVACIÓN

Los propietarios de inmuebles residenciales tienen la obligación ineludible de mantenerlos siempre en unas condiciones mínimas de habitabilidad que nuestro ordenamiento jurídico define (Decreto 141/2012 de la Generalitat de Cataluña sobre las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad.)

Cuando el propietario no cumpla los deberes de conservación o haga un uso de vivienda impropia, la administración pública (**Generalitat y Ayuntamientos**) está obligada a intervenir.

“La Generalitat y los entes locales, para hacer cumplir los deberes que establece este título, pueden ordenar la ejecución de obras y los cambios, las reparaciones, las adecuaciones o el cese de uso que hagan falta. Las órdenes de ejecución tienen que ser motivadas, y se tienen que concretar los defectos que tiene que enmendar el destinatario o la destinataria.”
art. 38 de la Ley 18/2007 del Derecho a la Vivienda

Lo podrá hacer en caso de:

1. Falta de cédula de habitabilidad.
2. Deficiencia estructural de un inmueble.
3. Pérdida o de carencia de las condiciones de habitabilidad de un inmueble exigidas por el Decreto 141/2012.

Así, la Ley de la Vivienda dedica su Título II a regular la calidad del parque inmobiliario de viviendas, estableciendo al artículo 22 las condiciones de calidad que tienen que tener las viviendas para destinarlas a este uso. En el artículo 26 de este mismo título se establece que la calificación definitiva que acredita que una vivienda reúne las condiciones de calidad legalmente establecidas, es la cédula de habitabilidad, amparando a la administración a adoptar las medidas necesarias dirigidas a la conservación del inmueble en caso de pérdida de ésta.

3.2.1. Legislación Estatal

Se establece la obligación para todos los propietarios de construcciones y edificaciones a conservarlas en condiciones mínimas de seguridad, salubridad y accesibilidad.

“1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende como carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:

...b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.”

art.15.1, b) del Real decreto Legislativo 7/2017 por el que se aprobó el Texto refundido de la Ley del Suelo y la Rehabilitación Urbana.

3.2.2. Legislación autonómica

La legislación autonómica también impone el deber legal de conservación de las edificaciones y de las construcciones.

“Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación y órdenes de ejecución:

1. Las personas propietarias de toda clase de terrenos, construcciones e instalaciones tienen que cumplir los deberes de uso, conservación y rehabilitación establecidos por esta Ley, por la legislación aplicable en materia de suelo y por la legislación sectorial. Están incluidas en estos deberes la conservación y la rehabilitación de las condiciones objetivas de habitabilidad de las viviendas.”

art.197.1 del Decreto legislativo 1/2010 (Texto refundido de la Ley de Urbanismo)

Desarrollan este deber legal dos Reglamentos:

- **Reglamento de la Ley de urbanismo**, aprobado por el Decreto 305/2006, concretamente en el artículo 29.2

- **Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística**, aprobado por el Decreto 64/2014, sobre la conservación de los edificios para exigir sus propietarios la obligación de mantenerlos en las condiciones objetivas de habitabilidad normativamente establecidas.

Capítulo 3 del Título 1 (artículos 77 a 97).

“El deber de conservación y rehabilitación de los inmuebles.”

1. Los propietarios de los inmuebles el uso principal de los cuales sea residencial los tienen que conservar y rehabilitar de forma que siempre estén en condiciones de uso efectivo y adecuado, de acuerdo con el que establecen esta ley y la normativa de ordenación de la edificación, del patrimonio cultural y arquitectónico, de protección del medio ambiente, del paisaje y de urbanismo.

Art. 30 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda.

3.3. LA ORDEN DE EJECUCIÓN

Ante el incumplimiento del deber de conservación de las viviendas o de los edificios destinados a un uso principal de vivienda, el artículo 38 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre del Derecho a la Vivienda legitima a la administración pública a dictar la correspondiente orden de conservación.

“38.1. La Generalitat y los entes locales, para hacer cumplir los deberes que establece este título, pueden ordenar la ejecución de obras y los cambios, las reparaciones, las adecuaciones o el cese de uso que hagan falta. Las órdenes de ejecución tienen que ser motivadas, y se tienen que concretar los defectos que tiene que enmendar el destinatario o destinataria.”

La regulación establecida en nuestro ordenamiento jurídico impide que el cumplimiento de las órdenes de ejecución dependa exclusivamente del propietario incumplidor a quién van dirigidas, estando el contenido de las obras a ejecutar explícitamente detallado en las órdenes de ejecución.

En efecto, el artículo 90 del Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprobó el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística, dicta que estas órdenes tienen que detallar con precisión las obras y las actuaciones que hay que seguir para solucionar adecuadamente el problema y tienen que estar fijadas en un plazo para su ejecución efectiva.

“90.1 Las órdenes de ejecución tienen que detallar con claridad y precisión los actos que las personas obligadas tienen que ejecutar y establecer el plazo para ejecutarlos voluntariamente en proporción a su entidad y complejidad.”

arte.90 del Decreto 64/2014

3.3.1. El proyecto técnico

Una vez detalladas y precisadas las obras y actuaciones que hay que ejecutar en la orden de ejecución, nuestro ordenamiento jurídico exige que, cuando la entidad de las obras a ejecutar lo requiera, se tiene que elaborar un Proyecto adecuado a aquello que se ha ordenado.

La administración redacta el Proyecto técnico:



- Se incorpora al propietario en la orden de conservación.

-No hay obligación de pedir licencia.

-Hay obligación de cumplir el contenido de la orden de acuerdo con el detalle exacto del Proyecto técnico incorporado.

“No están sujetos a intervención mediante licencia urbanística o comunicación previa los actos siguientes:

....c) Los actos y las obras que se tienen que llevar a cabo en cumplimiento de una orden de ejecución o de restauración, si no requieren de un proyecto técnico o si la misma orden o el acto que ordena la ejecución subsidiaria incorpora el proyecto técnico requerido.”

art. 187 del Decreto legislativo 1/2010, por el que se aprobó el Texto refundido de la Ley de Urbanismo, en la redacción dada por la Ley 16/2015

Así, no será necesaria la licencia urbanística ni la comunicación previa en los casos en los cuales se dicte una orden de ejecución que incorpore en el texto de su resolución el correspondiente Proyecto técnico requerido por la entidad de las obras ordenadas.

“90.3 Cuando los actos ordenados requieran un proyecto técnico de obras para su ejecución, la resolución que los ordene puede adjuntarlo en la misma resolución. Si no lo hace, la persona obligada tiene que solicitar y obtener la licencia urbanística correspondiente previamente a la ejecución de los actos ordenados. En todo caso, la elaboración del proyecto técnico de obras está a cargo de la persona obligada.”

Artículo 90.3 del Decreto 64/2014, por el que se aprobó el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística.

Este régimen, no obstante, no es aplicable en caso de que la ejecución ordenada esté revestida de **urgencia** (situaciones de riesgo inminente para la salud o seguridad de las personas). En tal caso, la obra se podrá ejecutar sin Proyecto ni audiencia previa de las personas interesadas, siempre que estén bajo Dirección técnica y de acuerdo siempre con las prescripciones y con el alcance previsto en la orden de ejecución.

La administración no redacta ningún Proyecto:



- Hay obligación del destinatario de la orden a redactarlo, de acuerdo con el contenido sobre el alcance exacto de las obras a realizar, que previamente se tendrá que haber establecido en ella.

(Artículo 95 del mismo Decreto 64/2014).

En la actualidad se contempla la comunicación previa como una medida de simplificación administrativa que las administraciones públicas pueden adoptar en cualquier tipo de procedimiento. Por lo tanto, las órdenes de conservación, en caso de no traer incorporadas el Proyecto técnico exigido por la entidad de las obras, requeriría que el obligado se sometiera al régimen de la comunicación previa como el adecuado para la ejecución de las órdenes de ejecución (Ley 26/2010, de Régimen Jurídico y de Procedimiento de las Administraciones Públicas de Cataluña).

3.3.2. Incumplimiento de la orden de ejecución

Es muy importante que las órdenes de conservación detallen el alcance de la obra a ejecutar para evitar la dilación en el cumplimiento del deber de conservación y para permitir a la administración adoptar las medidas necesarias para hacer efectiva la orden de conservación dada.

Así, cuando la entidad de las obras requiera la redacción previa de un Proyecto técnico y la administración no lo haya redactado e incorporado a la orden, en el supuesto de que el destinatario de la orden de ejecución deliberadamente presentara un Proyecto defectuoso que no incluyera todo aquello que esta ya detalla, la administración actuando quedará habilitada a iniciar las medidas de coerción dirigidas a hacer cumplir de forma efectiva su contenido.

En tal caso, las medidas de coerción que nuestro ordenamiento habilita a adoptar, una vez verificado el incumplimiento de una orden de ejecución por parte de su destinatario son:

1. El inicio de un **expediente sancionador**, de acuerdo con el previsto al artículo 109.1 de la Ley 18/2007, del Derecho a la Vivienda.
2. La imposición de **multas coercitivas**, hasta un máximo de 3, por un importe, como mucho, del 30% del coste de la actuación requerida en la orden de ejecución en méritos del que dispone el artículo 113 de la Ley 18/2007.

3.4. EL CONVENIO DE REHABILITACIÓN

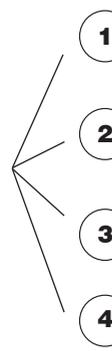
Tal y como establece el artículo 39 de la LDH, el Ayuntamiento podrá optar, en aquellos casos en que lo considere necesario, por formalizar convenios de rehabilitación como mecanismo alternativo a las órdenes de conservación, para facilitar el cumplimiento del deber de conservación de las viviendas y de los edificios destinados a un uso principal de vivienda. En el marco de los convenios de rehabilitación, las administraciones públicas pueden fomentar la suscripción de contratos de masovería urbana, tal y cómo establece el artículo 42.3 LDH.

42.3 . Se tienen que impulsar políticas de fomento de la rehabilitación de las viviendas que estén en mal estado para ser alquiladas, mediante subvenciones directas a los propietarios, oferta de subrogación de la Administración en la ejecución de las obras y apoyo público a contratos de masovería urbana."

04

CASOS DE ESTUDIO

A continuación se presentan cuatro casos de estudio, cada uno de ellos con un régimen y mecanismos diferentes de acceso y gestión:

- 
- 1 Viviendas de titularidad **pública** que la Administración decide poner a disposición de masovería. Ejemplo: Passatge Gaiolà, 15
 - 2 Vivienda de titularidad **privada** en malas condiciones por falta de mantenimiento que deriva en un convenio de rehabilitación. Ejemplo: Calle del Compte Borrell, 18 y 59
 - 3 Viviendas sociales de **nueva promoción** (método ATRI). Ejemplo: Calle Floridablanca, 103
 - 4 Ampliación de edificaciones **existentes** de promoción pública o comunitaria (método ATRI). Ejemplo: Ronda de Sant Pau, 46

4.1. VIVIENDA DE TITULARIDAD PÚBLICA QUE LA ADMINISTRACIÓN DECIDE PONER A DISPOSICIÓN DE MASOVERÍA

En este caso, como se trataría de un inmueble de propiedad pública, se tendría que abordar el proceso por la VÍA INSTITUCIONAL.

Como es el Ayuntamiento quien cede la vivienda se pueden plantear contratos de más duración y con unos requisitos de ingresos menores por parte de la futura parte masovera, puesto que se puede ponderar mejor el beneficio de la propiedad y el social.

El proceso que se podría seguir en este caso sería:

1a- Identificación de futuras personas masoveras a través del registro de solicitantes de vivienda inscritos a la Oficina local de vivienda o de gente interesada, a través de una campaña informativa específica.

1b- Planteamiento de un procedimiento concursal para acceder a los inmuebles como parte masovera, incorporando factores objetivables en materia de renta, arraigo, capacidad constructiva y de gestión, franjas de edad, equilibrio de género, etc. (Para más detalle, ver conclusiones de los talleres al capítulo 06).

2- Asesoramiento legal y técnico de los equipos municipales para formalizar los contratos y establecer las mejoras que hay que realizar.

3- Tramitación y formalización del contrato de masoveria.

4- Solicitud de las ayudas al alquiler o a la rehabilitación, por parte del personal técnico municipal, en caso de que se cumplan los requisitos.

5- Seguimiento, por parte del personal técnico municipal, de la buena utilización de la vivienda, la ejecución de las obras y el control de los pagos.

4.1.1. Caso práctico: passatge Gaiolà, 15

Como modelo de vivienda de titularidad **pública** (con promotor el Patronato Municipal de la Vivienda) se toma como referencia el inmueble ubicado en el Passatge Gaiolà, 15, en el barrio de la Sagrada Família. Se trata de un edificio plurifamiliar entre medianeras compuesto por planta baja más tres, y un altíll, que está en régimen sin propiedad horizontal.

El edificio tiene como uso principal el residencial. Según datos catastrales el edificio fue construido en 1850, la superficie de la parcela es de 204 m², y consta de 10 viviendas distribuidas de la siguiente manera:

	NIVELL	ACCÉS	SUPERFÍCIE CADASTRE
Habitatge 1	P.Baixa	Porta 1 carrer	98 m ²
Habitatge 2	P.Baixa	Porta 2 carrer	98 m ²
Habitatge 3	P.Altell	Porta des de P.baixa	64 m ²
Habitatge 4	P.Primera	Porta 1 des de l'escala	63 m ²
Habitatge 5	P.Primera	Porta 2 des de l'escala	63 m ²
Habitatge 6	P.Segona	Porta 1 des de l'escala	63 m ²
Habitatge 7	P.Segona	Porta 2 des de l'escala	63 m ²
Habitatge 8	P.Tercera	Porta 1 des de l'escala	63 m ²
Habitatge 9	P.Tercera	Porta 2 des de l'escala	63 m ²
Habitatge 10	P.Àtic	Accés des del terrat	30 m ²
Elements comuns			35 m ²
TOTAL Superfície construïda			703 m²

Se propone una gestión de las primeras obras de rehabilitación en manos del Patronato que comprendiera: rehabilitación de escalera y de las zonas comunes, rehabilitación de fachadas y escombros interiores, refuerzo estructural y apeos, ramo de albañil y divisorias de las viviendas. Estas medidas serían las necesarias para la primera fase de acondicionamiento de una vivienda para poder lograr unas condiciones mínimas de habitabilidad. Más adelante se procedería a la renovación de las redes de instalaciones.

Se propone que adentro de la vivienda las adecuaciones de revestimientos, pavimentos, carpinterías interiores, instalaciones de aparatos sanitarios, grifos, instalaciones interiores de telecomunicaciones, acabados, pinturas y electrodomésticos se dejen en manos de la parte masovera.

La incidencia presupuestaria de la parte desarrollada por la masovería puede variar razonablemente entre el 20% y el 38% del total del coste de la obra en función de las decisiones de detalle.

Las viviendas resultantes serían 6, dos a cada planta (1era, 2ola y 3era), eliminándose las de cubierta y convirtiendo las viviendas de planta baja y altíll en locales comerciales o en otros usos.



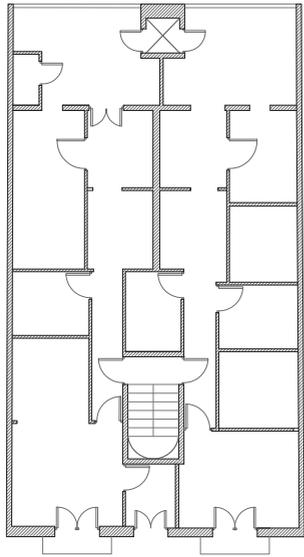
Plano de emplazamiento del inmueble con diferenciación de alturas por colores



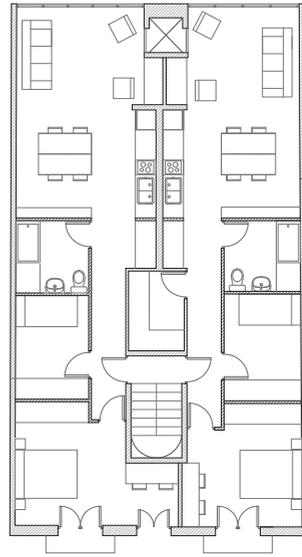
Fotografía a pie de calle del inmueble



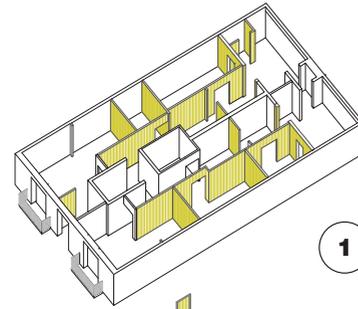
Fotografía aérea del inmueble



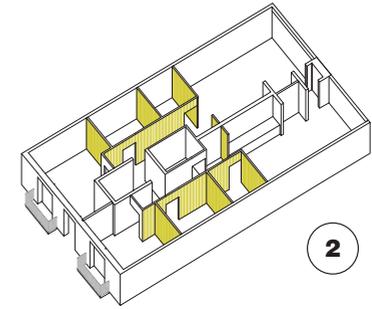
Estado actual de planta piso



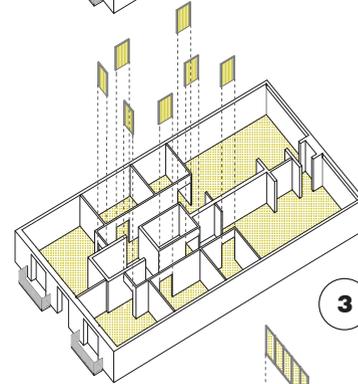
Propuesta de planta piso



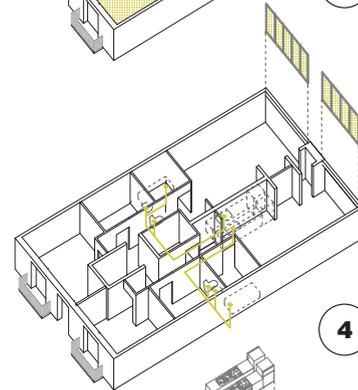
1



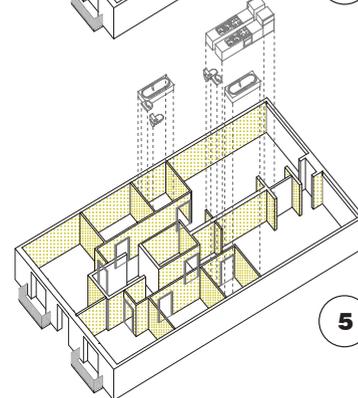
2



3



4



5

• 1a FASE: ejecutada por profesionales del ámbito de la construcción

a- Rehabilitación de escalera y zonas comunes
b- Rehabilitación de fachadas (sin carpinterías)
c- Escombros

• 2a FASE: ejecutada por profesionales del ámbito de la construcción

d- Refuerzo estructural y apeos
e- Albañilería y divisorias

• 3a FASE: ejecutada por parte masovera

f- Revestimientos
g- Pavimentos
h- Carpinterías interiores

• 4a FASE: ejecutada por profesionales del ámbito de la construcción

y- Carpinterías exteriores
j- Instalaciones

• 5a FASE: ejecutada por parte masovera

k- Instalaciones de telecomunicaciones
l- Instalaciones de aparatos sanitarios
m- Acabados y pinturas
n- Equipamientos

RESUM DE PRESSUPOST 1A PROPOSTA		PRESSUPOST	%	€/m2
Enderroc habitatges coberta i cambra dipòsits		5.017,50 €	1,13%	7,14
Execució coberta nova i sanejat cobertes posteriors (sostre locals).		18.002,56 €	1,13%	25,61
Restauració escala comunitària		12.065,90	2,72%	17,16
Noves instal·lacions i muntants generals		21.900,00	4,94%	31,15
Rehabilitació escala i zones comunes		33.965,90 €	7,65%	48,32
Rehabilitació façanes (no inclou fusteries).		39.110,00 €	8,81%	55,63
Enderrocs interiors habitatges planta baixa i altell		16.380,00 €	3,69%	23,30
	1 habitatge	6 habitatges		
Enderrocs	3.313,66	19.881,96	4,48%	28,28
Reforç estructural i estintolaments.	7.912,03	47.472,18	10,70%	67,53
Ram de paleta i divisories	4.152,45	24.914,70	5,61%	35,44
Revestiments	5.495,24	32.971,44	7,43%	46,90
Paviments	2.475,51	14.853,06	3,35%	21,13
Fusteries interiors	3.200,00	19.200,00	4,33%	27,31
Fusteries exteriors	5.200,00	31.200,00	7,03%	44,38
Instal·lacions fontaneria	1.700,00	10.200,00	2,30%	14,51
Instal·lacions electricitat	3.500,00	21.000,00	4,73%	29,87
Instal·lacions climatització i producció ACS	10.500,00	63.000,00	14,20%	89,62
Instal·lacions telecomunicacions	850,00	5.100,00	1,15%	7,25
Instal·lacions sanejament i aparells sanitaris	1.900,00	11.400,00	2,57%	16,22
Acabats i pintures	656,71	3.940,26	0,89%	5,60
Equipaments	2.550,00	15.300,00	3,45%	21,76
Rehabilitació i nova distribució habitatges	53.405,60	320.433,60 €	72,21%	455,81
Control de Qualitat i Seguretat i Salut		10.822,74 €	2,44%	15,40
TOTAL (sense iva)		443.732,30 €	100,00%	631,20
Previsió honoraris i llicències obra (12%)		53.247,88 €		75,74
TOTAL AMB L·LICÈNCIES I HONORARIS (sense iva)		496.980,17 €		706,94

Propuesta de presupuesto de rehabilitación del inmueble en concreto, descontando obras menores realizadas mediante acuerdos de masovería

4.2. VIVIENDAS DE TITULARIDAD PRIVADA EN MALAS CONDICIONES POR FALTA DE MANTENIMIENTO QUE DERIVA EN UN CONVENIO DE REHABILITACIÓN

Como el inmueble de este caso sería de propiedad privada, se podría abordar de dos maneras:

- VÍA DE PARTICULAR A PARTICULAR (contrato entre particulares sin la intervención de la Administración)

- Las personas propietarias: se dirigen a la Administración o a entidades que ofrecen servicios de mediación con las futuras personas masoveras.

-La futura masovería utilizaría una metodología como esta para acceder al inmueble:

1- Localizar e identificar viviendas vacías.

2- Identificar a la persona propietaria y ponerse en contacto. El mecanismo más sencillo sería a partir del vecindario, pero en caso de que no funcionara habría que realizar la búsqueda a través del Registro de la Propiedad.

3- Proponer el contrato de masovería a la propiedad.

4- Plantear las tareas de rehabilitación que se llevarán a cabo en cumplimiento del contrato. Se tiene que definir el grado de la intervención para valorar la capacidad de la masovería para desarrollar todas las tareas o la necesidad de colaboración con profesionales.

5- Firmar el contrato y seguir su cumplimiento.

- VÍA MIXTA (contrato entre particulares facilitada por la Administración (servicios de ayudas, y/o mediación, avales...))

Intervienen tres agentes:

- Futura masovería:** Lleva a cabo las tareas necesarias de mejora de la vivienda.
- Propiedad:** cede las viviendas a cambio de mejorarlas.
- Administración:** actúa como colaborador.

El proceso a seguir en este caso sería:

1- Campaña informativa por parte del Ayuntamiento para conseguir que los propietarios de los inmuebles cedan el uso temporalmente.

2- Identificación de propiedades de inmuebles a través de la Oficina local de vivienda. Las viviendas tienen que ser susceptibles de obtener la cédula de habitabilidad una vez finalizadas las reformas pactadas en el contrato. La cesión tendría que ser por un plazo de más de 5 años.

3a- Identificación de futuras personas masoveras a través del registro de solicitantes de vivienda inscritos en la Oficina local de vivienda o de gente interesada, a través de una campaña informativa específica.

3b-Planteamiento de un procedimiento concursal para acceder a los inmuebles como parte masovera, incorporando factores objetivables en materia de renta, arraigo, capacidad constructiva y de gestión, franjas de edad, equilibrio de género, etc. (Para más detalle, ver conclusiones de los talleres al capítulo 06).

4-Asesoramiento legal y técnico de los equipos técnicos municipales para formalizar los contratos y establecer las mejoras que hay que realizar.

5-Tramitación y formalización del contrato de masovería.

6-Solicitud de las ayudas al alquiler o a la rehabilitación, por parte del personal técnico municipal, en caso de que se cumplan los requisitos.

7-Seguimiento, por parte del personal técnico municipal, de la buena utilización de la vivienda, la ejecución de las obras y el control de los pagos.

4.2.1. Caso práctico: Calle del Comte Borrell, 18

Como modelo de vivienda de titularidad **privada** con división vertical, se toman dos edificios en malas condiciones y falta de mantenimiento. Los dos se encuentran en el barrio de Sant Antoni.

El primero, en la calle Conde Borrell 18, hace esquina con la calle Marqués de Campo Sagrado. El segundo, en Borrell 59, se encuentra prácticamente en la esquina con la calle Manso.

Ambos casos son muy similares. Se trata de herencias familiares que se han deteriorado gravemente. En Borrell 18 sólo quedan inquilinos de renta indefinida y de edad avanzada. Algunas viviendas habían sido okupadas y posteriormente desalojadas.

El edificio de Borrell 59 tiene 4 plantas, con dos viviendas por piso. En una mitad viven inquilinos de renta indefinida, y en la otra mitad personas en situación irregular. La convivencia entre el vecindario es buena, pero el edificio está en muy mal estado, hasta el punto que buena parte de las paredes exteriores del patio de luces han ido cayendo. Además, recientemente se desprendió el techo del comedor de uno de las viviendas, hecho que motivó una denuncia por parte de la Oficina de Vivienda.

En conclusión las dos fincas reúnen todas las condiciones para ser declaradas como infravivienda, para comenzar un convenio de rehabilitación para ponerlas a disposición de masovería.



Fotografía aèria de l'immoble de Comte Borrell, 18



Fotografía a pie de calle del inmueble



Plano de situación del inmueble de la calle Comte Borrell, 18 con diferenciación de alturas por colores

ÚS PRINCIPAL	PIS	PORTA	SUPERFÍCIE
SUP. COMERCIAL	PB		110
SUP. COMERCIAL	ALTELL		102
HABITATGE 1	PB	8	53
HABITATGE 2	ENTRESOL	1	70
HABITATGE 3	ENTRESOL	2	70
HABITATGE 4	ENTRESOL	3	70
HABITATGE 5	PRINCIPAL	1	70
HABITATGE 6	PRINCIPAL	2	70
HABITATGE 7	PRINCIPAL	3	70
HABITATGE 8	P1	1	70
HABITATGE 9	P1	2	70
HABITATGE 10	P1	3	70
HABITATGE 11	P2	1	70
HABITATGE 12	P2	2	70
HABITATGE 13	P2	3	70
HABITATGE 14	P3	1	70
HABITATGE 15	P3	2	70
HABITATGE 16	P3	3	70
HABITATGE 17	P4	1	70
HABITATGE 18	P4	2	70
HABITATGE 19	P4	3	70
HABITATGE 20	P5	1	70
HABITATGE 21	P5	2	70
HABITATGE 22	P5	3	70
HABITATGE 23	P6	1	27
HABITATGE 24	ÀTIC	1	28
ELEMENTS COMUNS			140
TOTAL SUP. CONST.			1.930

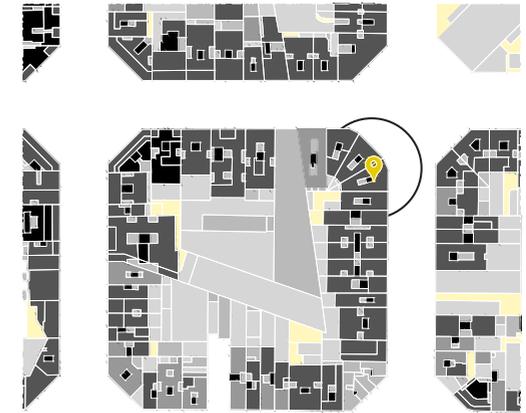
Tabla de superficies de inmueble en Comte Borrell, 18



Fotografía aérea del inmueble situado en Comte Borrell, 59



Fotografía a pie de calle del inmueble



Plano de situación del inmueble de la calle Comte Borrell, 59 con diferenciación de alturas por colores

ÚS PRINCIPAL	PIS	PORTA	SUPERFÍCIE
SUP. COMERCIAL	PB		149
SUP. COMERCIAL	ALTELL		136
HABITATGE 1	ENTRESOL	1	75
HABITATGE 2	ENTRESOL	2	79
HABITATGE 3	P1	1	75
HABITATGE 4	P1	2	79
HABITATGE 5	P2	1	75
HABITATGE 6	P2	2	79
HABITATGE 7	P3	1	75
HABITATGE 8	P3	2	79
HABITATGE 9	P4	1	75
HABITATGE 10	P4	2	79
ELEMENTS COMUNS			56
TOTAL SUP. CONST.			1.111

Tabla de superficies de inmueble en Comte Borrell, 59

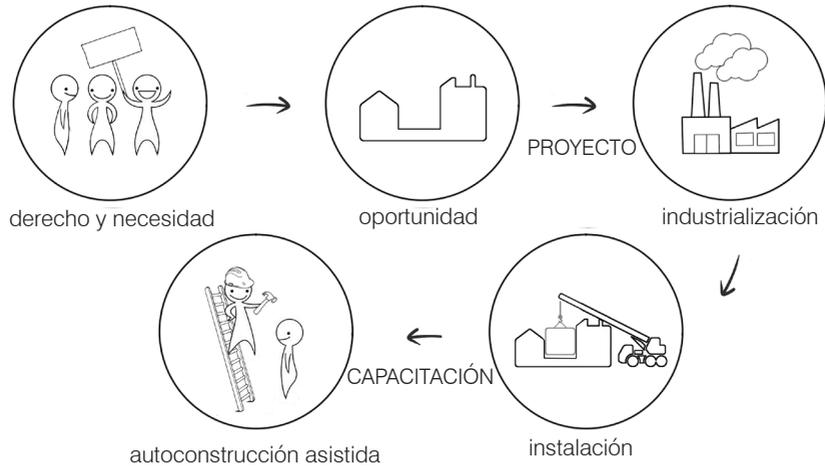
4.3. NUEVAS PROMOCIONES DE VIVIENDA SOCIAL

Como ejemplo metodológico se explica lo proyecto ATRI, que es un encargo del Patronato Municipal de la Vivienda de la Concejalía de Vivienda del Ayuntamiento de Barcelona (octubre 2016), para aprovechar los vacíos que están menoscabando la compacidad de los tejidos urbanos consolidados para garantizar la centralidad de las nuevas promociones.

#ATRI (*alojamientos temporales de repoblación inclusiva*) es una estrategia experimental que explora vías alternativas para incrementar cuantitativa y cualitativamente el parque de vivienda pública en Barcelona, mediante gran cantidad de pequeñas promociones de ejecución más rápida, económica, justa y sostenible que la de los sistemas convencionales.

4.3.1. OBJETIVOS

- La vivienda como instrumento de mejora urbana
- Cantidad y calidad en la producción de la vivienda
- Construcción consecuente con el medio ambiente
- Redistribución de oportunidades económicas



4.3.2. METODOLOGÍA

Podemos clasificar las oportunidades de mejora en tres grupos:

- 1. Inserciones:** rehabilitar, cambiar de uso, mejorar la vivienda existente e introducir nueva vivienda en edificación las funciones de la cual han quedado obsoletas. Llenar.
- 2. Superposiciones:** remontar, agotar la edificabilidad existente y llenar sectores subedificados. Elevarse.
- 3. Yuxtaposiciones:** aferrarse a las medianeras consolidadas que son fruto de divorcios urbanos y edificar contra testeros ciegos que producen espacios públicos de baja calidad. Casar.



Frente jurídico

El fundamento de ATRI es posibilitar la creación de vivienda pública utilizando las vías que la legislación urbanística prevé para hacerlo:

- Vía 1. Creación del sistema urbanístico de vivienda dotacional sobre suelo público.
- Vía 2. Utilización del suelo privado para la creación de vivienda pública para corregir una disfunción urbanística sobre una zona susceptible de aprovechamiento privado que no se puede consolidar por el incumplimiento previo de la obligación de edificar de sus propietarios.



Frente arquitectónico y constructivo

Las condiciones que tiene que reunir un proyecto para poder aplicar la metodología ATRI serían: la posibilidad de reversibilidad, la prefabricación parcial, la participación de las personas habitantes y la incorporación de criterios sociales y ecológicos.

#ATRI propone un protocolo constructivo compuesto de: 1) La preparación de las conexiones a servicios, 2) La industrialización modular con criterios ecológicos, 3) La puesta en obra con criterios de contratación socialmente responsables y 4) El bricolaje asistido.



El proyecto y la participación

Para desarrollar el proyecto se propone una metodología proyectual que incorpore la flexibilidad en las diferentes capas del proceso, y que se trabaje conjuntamente con los futuros habitantes tanto como sea posible. Además de la participación, se quiere promover: la adaptabilidad a diferentes esquemas de convivencia, la perspectiva de género, el sentimiento de pertenencia y la integración social.



Construcción ecológica

Se propone la utilización de componentes industrializados, combinados con partidas de puesta en obra de estos componentes, de acondicionamiento y acabados.

Las condiciones para proponer el uso de componentes industrializados son: 1) Opción de temporalidad o reversibilidad, 2) ligereza para facilitar el transporte y la ejecución de ampliaciones, 3) Minimizar los plazos de ejecución para agilizar la implementación de soluciones para situaciones de emergencia.

[*Materiales industriales + Materiales reutilizados o reciclados = Construcciones muy sostenibles*]



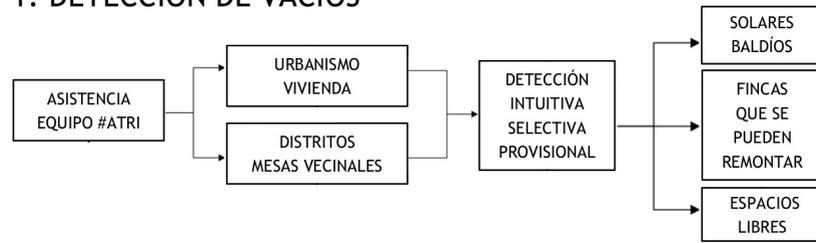
Frente económico

ATRI pretende actuar como un programa piloto que desarrolle y haga efectivos los nuevos marcos de Contratación Pública Socialmente Responsable, favoreciendo la participación de "la economía de las manos pequeñas" (Pymes, autónomos y economía social).

Se quiere utilizar la inversión y la contratación pública en la construcción de vivienda dotacional para hacer política industrial orientada a potenciar el tejido socio-empresarial de menor dimensión.

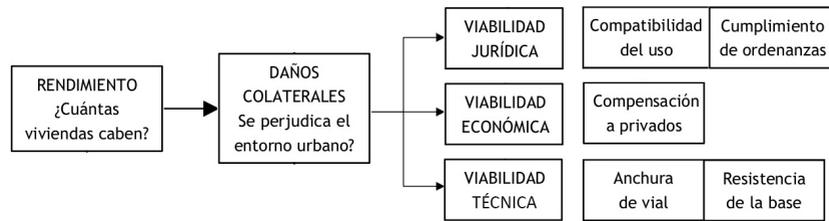
4.3.3. GESTIÓN: como se hace un #ATRI?

1. DETECCIÓN DE VACÍOS



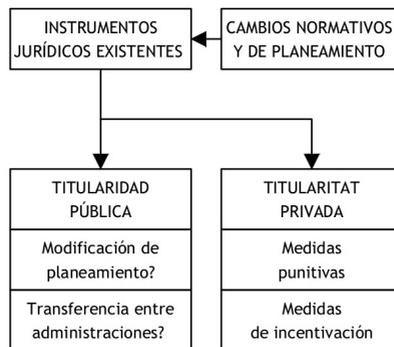
El primer paso consiste en detectar los vacíos de oportunidad que abundan en los barrios consolidados (espacios disponibles tanto de titularidad pública como privada con calificaciones urbanísticas diversas.)

2. IDONEIDAD DE LOS VACÍOS



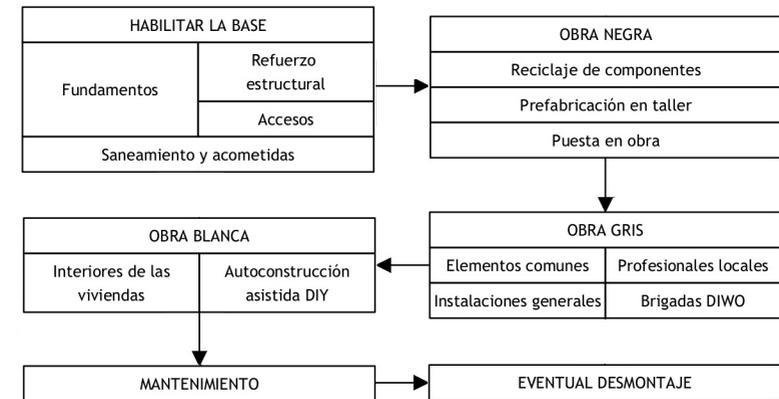
El segundo paso consiste en verificar si los vacíos reúnen las condiciones suficientes para acoger, de forma temporal o definitiva, unidades residenciales de repoblación inclusiva.

3. OBTENCIÓN DE LOS VACÍOS



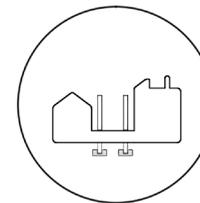
El tercer paso consiste en obtener derechos de ocupación (temporal o permanente) del suelo donde se producirá el relleno.

4. RELLENO DE LOS VACÍOS



Relleno de los vacíos

El último paso consiste a edificar los vacíos obtenidos mediante 5 fases diferenciadas:



1. HABILITACIÓN DE LA BASE QUE TIENE QUE RECIBIR LA NUEVA EDIFICACIÓN
Inserción cimientos y de red de saneamiento en los terrenos de solares vacíos o espacios libres, preparación constructiva de los edificios a remontar, refuerzos estructurales..



2. ETAPA NEGRA
Incluye todas aquellas operaciones de prefabricación en taller que sirven para preparar elementos modulares trasladables (incluirán estructura, cubierta o cierres). Esta fase se puede iniciar mientras se desarrollan los procedimientos burocráticos necesarios para la obtención de la licencia y acaba en el momento en que los elementos prefabricados se disponen en obra, en un tiempo muy reducido.



3. ETAPA GRIS (susceptible de realizarse mediante acuerdos de masovería)
Consiste en el acabado de los elementos comunes del edificio y en sus instalaciones principales a partir de la contratación de profesionales locales y de pequeñas y medianas empresas.



4. ETAPA BLANCA (proyectos de masovería)

Consiste en la configuración participativa de los espacios comunes por parte de los futuros usuarios y en la posibilidad de dejar las unidades residenciales inacabadas, para abaratar su construcción y también para evitar las distribuciones programáticas que no se adapten a las necesidades reales de los futuros habitantes. Los que puedan y lo quieran, se las harán suyas acabándolas con sus propias manos, contando con asesoramiento en los talleres de bricolaje asistido.

Esta fase comprende todas las tareas de mantenimiento, e incluso el eventual desmontaje de la edificación, que también estarán basadas en los principios de la economía circular, la reducción sostenible de residuos y la redistribución de oportunidades entre las manos pequeñas.

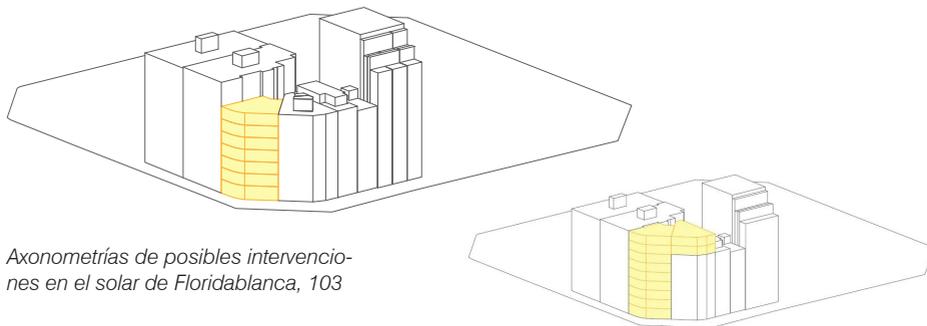
4.3.1. Caso práctico: C/Floridablanca, 103

Como ejemplo para la implantación de vivienda social de nueva promoción se elige la esquina de las calles Floridablanca con Compte d'Urgell, en el barrio de Sant Antoni, concretamente en la dirección Floridablanca, 103.

Se trata de un solar vacío de 157 m² entre dos edificios entre medianeras, de cinco y siete plantas, que permanece sin edificar debido a su poco atractivo por el mercado inmobiliario, debido probablemente a su forma triangular y a su escaso frente en el interior de isla.

La propuesta que aquí presentamos es la de desarrollar dos viviendas por planta tipo, que se han definido en detalle para demostrar su viabilidad.

Existe la posibilidad, compleja pero atractiva, de colmatar el chafalán incorporando a la promoción el derecho de vuelo del edificio vecino, situado Conde de Urgell, 23, y que se propone como opcional y que supondría al menos cuatro viviendas adicionales.



Axonometrías de posibles intervenciones en el solar de Floridablanca, 103

Se propone el sistema ATRI, ya explicado anteriormente, como método para incorporar la masovería en las promociones de nueva planta, a la vez que se aceleran los tiempos de construcción para la incorporación de sistemas industrializados.



Plano de situación del solar con diferenciación de alturas por colores



Fotografía a pie de calle del solar



Fotografía aérea del solar



Planta baixa y planta piso de la tipología propuesta

Planta baixa				
Usos: espais comuns				
	Part	m ²	preu/m ²	preu
Superficie construïda	Local 01	60,5	850,0	51.425
	Espais comuns	68,5	1.000,0	68.500
	TOTAL	129,0		119.925

Plantes 1-2-3-4-5-6				
Usos: habitatges				
	Part	m ²	preu/m ²	preu
Superficie construïda	Habitatges	646,2	1.000,0	646.200
	Espais comuns	126,0	1.000,0	126.000
	TOTAL	772,2		772.200

		m ²		preu
Totals		901,20		892.125

4.4. AMPLIACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES DE PROMOCIÓN PÚBLICA O COMUNITÀRIA (remontes o ampliacions)

Se pueden plantear casos de remontas o ampliaciones de edificaciones existentes, tanto de propiedad pública o privada, siguiendo también la metodología ATRI. Estos se podrían abordar de varias maneras:

- VÍA INSTITUCIONAL

El procedimiento que se podría seguir para plantear un acuerdo por esta vía sería el mismo que en el caso 4.1

- VÍA "COMUNITARIA"

Una entidad de interés social (cómo, por ejemplo, ONG o cooperativas de vivienda) gestionaría, dentro de la lógica de acción de uso, las tareas y contratos de masovería dentro de su funcionamiento general.

- COLABORACIÓN PÚBLICA-COMUNITARIA

Esta opción está inspirada en el modelo "Community Land Trust", un tipo de consorcio entre la administración pública y entidades sociales nacido en Estados Unidos en la década de los 70, y que ahora se está aplicando en países europeos tales como Bélgica.

4.4.1. Caso práctico: ronda de Sant Pau, 46

El Gimnasio Social Sant Pau es un inmueble de titularidad privada compuesto por planta piso y planta entresuelo, con una planta de sótano. A diferencia de algunos inmuebles a rehabilitar que se proponen en esta guía, está actualmente en funcionamiento, y se caracteriza por «su actividad solidaria y en clave de barrio, resultando un proyecto que promueve comunidad y vertebra el territorio».

A pesar de que no está situado estrictamente al Ensanche, se trata de un equipamiento muy presente a la vida del barrio de Sant Antoni, además de tratarse de un caso de estudio muy vigente e interesante dentro de los propósitos de esta guía.

La iniciativa #HabitemElSantPau propone una pregunta por el multi-referéndum en clave de ciudad previsto para el verano de 2018 con un doble objetivo: por un lado, impulsar un proyecto piloto de vivienda pública e inclusivo de 50 viviendas encima del Gimnasio Social Santo Pau, y por otro, garantizar la continuidad de la acción solidaria y comunitaria de este.

La iniciativa promueve, por un lado, un sistema de vivienda en régimen cooperativo, (que forme comunidad y parta del músculo financiero) y por otra, que un tercio de las viviendas esté destinada a colectivos excluidos o en riesgo de exclusión.

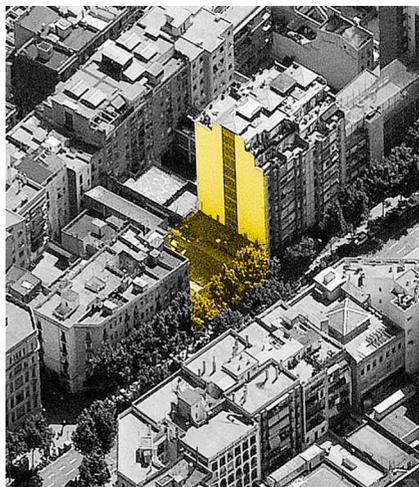
La propuesta es pionera y es un híbrido entre vivienda social y un modelo de construcción parcialmente desarrollado mediante la masovería, puesto que una parte de cooperativistas substituirían la aportación financiera inicial por trabajos de construcción y mantenimiento, permitiendo así la incorporación de perfiles sociales varios en la cooperativa.

Se propone que el órgano de gestión se base en el modelo *Community Land Trust*, basado en un sistema tripartito: el Ayuntamiento, la Cooperativa de vivienda y una representación de entidades arraigadas al territorio y con función social.

Se consideraría que el Ayuntamiento se encargaría de la construcción de la estructura, la envolvente y las instalaciones principales, y el vecindario acabaría las obras en un régimen de cesión de uso o de alquiler a largo plazo (a nombre de la cooperativa), contando con el respaldo de empresas de economía social y solidaria o pequeñas empresas del territorio.



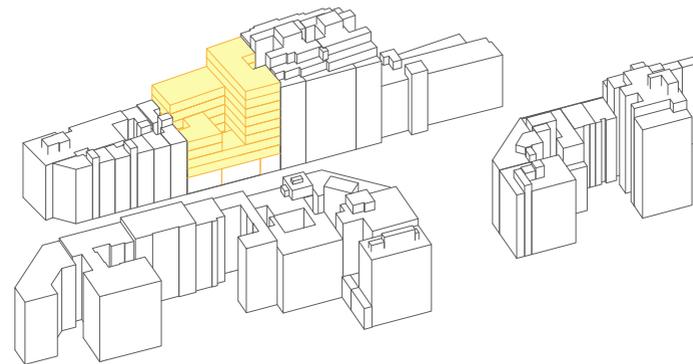
Fotografía a pie de calle del Gimnasio Social Sant Pau



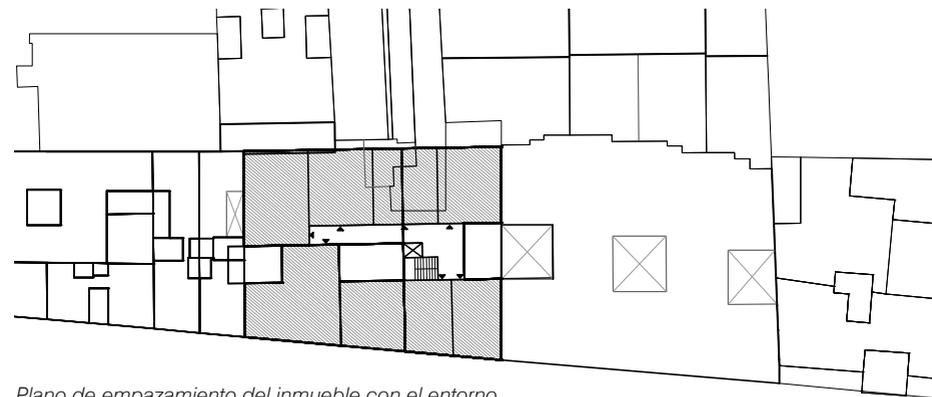
Fotografía aérea



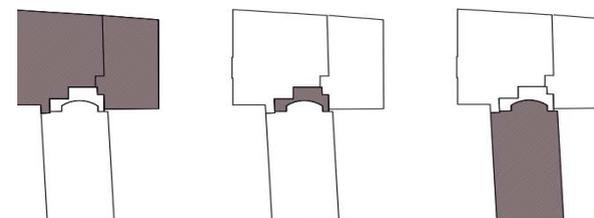
Plano de situación del solar con diferenciación de alturas por colores



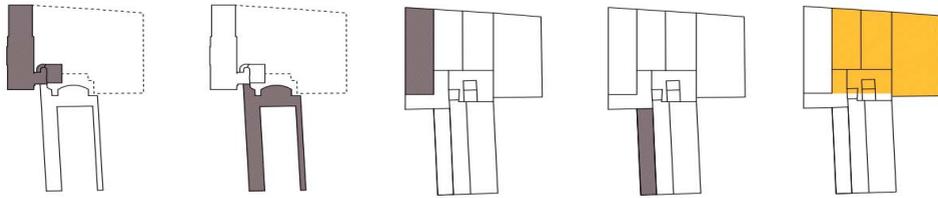
Axonometría del posible proyecto de bloque de vivienda social



Plano de empazamiento del inmueble con el entorno



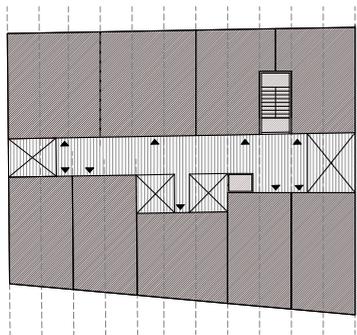
Planta soterrani reforma				
Usos: esportiu				
	Part	m ²	preu/m ²	preu
Superficie construida	Reforç fonaments	517,7	250,0	129.415
	Zona gimnàs + est.	517,7	400,0	207.064
	Pati	28,0	150,0	4.205
	Piscina	295,1	400,0	118.040
	TOTAL		1.358,5	



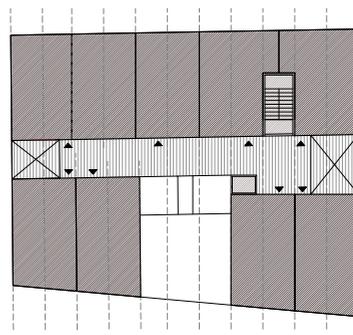
Planta baixa reforma				
Usos: esportiu				
	Part	m ²	preu/m ²	preu
Superfície construïda	Zona gimnàs + est.	127,8	250,0	31.960
	Pasarel.la piscina	132,1	150,0	19.808
	TOTAL	259,9		51.768

Planta entresòl reforma				
Usos: esportiu				
	Part	m ²	preu/m ²	preu
Superfície construïda	Sala polivalent	117,1	250,0	29.273
	Oficines	65,5	250,0	16.385
	TOTAL	182,6		45.658

Planta entresòl ampliació				
Usos: espais comuns				
	ud	m ²	preu/m ²	preu
Superfície construïda	1	427,5	900,0	384.750



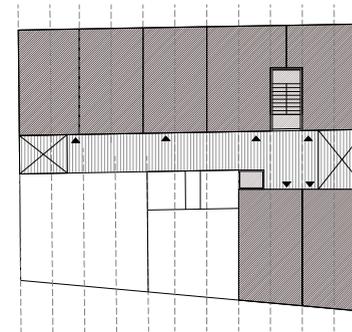
Propuesta plantas 1-2
(8 viviendas por planta)



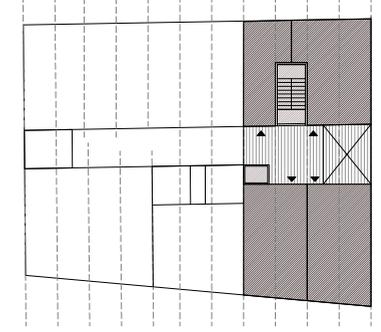
Propuesta plantas 3-4
(8 viviendas por planta)

Plantes 1-2 noves				
Ús: habitatge + e.comuns				
	ud	m ²	preu/m ²	preu
Superfície construïda	2	571,4	1.000,0	1.142.800

Plantes 3-4 noves				
Ús: habitatge + e.comuns				
	ud	m ²	preu/m ²	preu
Superfície construïda	2	501,5	1.000,0	1.003.000



Propuesta plantas 5-6
(7 viviendas por planta)



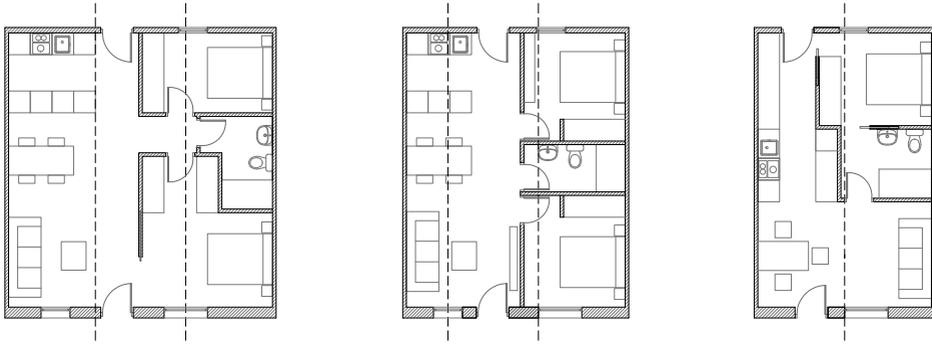
Propuesta plantas 7-8
(3 viviendas por planta)

Nº total viviendas: 54

Plantes 5-6 noves				
Ús: habitatge + e.comuns				
	ud	m ²	preu/m ²	preu
Superfície construïda	2	413	1.000,0	826.000

Planta 7-8 noves				
Usos: habitatge				
	ud	m ²	preu/m ²	preu
Superfície construïda	2	219,1	1.000,0	438.200

		m ²		preu
Totals		6.733,34		4.350.899



Proposta de las diferentes tipologías de vivienda

4.5. OTROS CASOS DE ESTUDIO: Propiedades horizontales

4.5.1. Nueva Izquierda del Ensanche

Estado de los inmuebles: deficiente

Registre	ID habitatge	ID finca	Adreça habitatge
21,483	9009,901	90,099	AV ROMA 1-3, P02 2
21,515	9010,901	90,109	AV ROMA 49, P05 1
21,523	9113,101	91,131	VILAMARI 101, P04 1
22,735	9055,701	90,557	ENTENÇA 151, P01 1
22,741	9055,801	90,558	ENTENÇA 152, P03 1
22,750	9055,601	90,556	ENTENÇA 150, P02 1
22,760	9055,101	90,551	ENTENÇA 144, P02 2
22,813	9066,401	90,664	MALLORCA 37, P03 4
22,844	9074,301	90,743	PROVENÇA 36, P02 2
22,936	9056,201	90,562	ENTENÇA 159, P03 1
22,962	9056,001	90,560	ENTENÇA 156, P01 1
23,413	9099,601	90,996	VALENCIA 73, P04 2
23,473	9013,801	90,138	AV SARRIA 35, P01 4
23,878	9073,101	90,731	PROVENÇA 14, P05 2
23,938	9077,201	90,772	PROVENÇA 70-72, P01 1
23,947	9074,401	90,744	PROVENÇA 37, P01 1
24,501	9068,401	90,684	MALLORCA 100, P01 6
24,520	9068,501	90,685	MALLORCA 101, P02 1
Total	18	18	18

4.5.2. Derecha del Ensanche

Estado de los inmuebles: deficiente

Registre	ID habitatge	ID finca	Adreça habitatge
6,004	7073,401	70,734	NAPOLS 253, PBA 1
6,028	7006,101	70,061	ARAGO 368, P05 2
6,052	7007,201	70,072	ARAGO 386, P01 2
6,056	7007,401	70,074	ARAGO 388, P01 1
6,101	7005,201	70,052	ARAGO 349, PPR
6,569	7049,301	70,493	DIPUTACIO 336, P04 2
6,585	7050,201	70,502	DIPUTACIO 344, PBA 1
6,588	7051,001	70,510	DIPUTACIO 360, P02 1A
6,621	7084,001	70,840	PG SANT JOAN 74, P02 1
7,052	7003,701	70,037	ARAGO 317, PPR 1
7,321	7047,801	70,478	DIPUTACIO 309, PBA 1
7,370	7041,801	70,418	CONSELL DE CENT 414, PPR 2
7,373	7041,701	70,417	CONSELL DE CENT 412, PPR 2
7,702	7064,601	70,646	GV CORTS CATALANES 658, P02 2
7,981	7020,001	70,200	BAILEN 127, P05 1
7,983	7019,501	70,195	BAILEN 121, P02 2
8,031	7056,601	70,566	GIRONA 95, PPR 2
8,039	7057,201	70,572	GIRONA 103, P02 1
8,470	7056,701	70,567	GIRONA 97, PPR 3
8,504	7058,801	70,588	GIRONA 123, PPR 2
8,529	7069,801	70,698	MALLORCA 314, P01 1A
8,535	7069,901	70,699	MALLORCA 315, P02 1B
8,548	7131,601	71,316	VALENCIA 337, PPR 1
8,550	7131,501	71,315	VALENCIA 335, P03 2
8,666	7055,801	70,558	GIRONA 78, P01 4
8,698	7072,601	70,726	NAPOLS 215, P02 3
8,819	7095,101	70,951	PROVENÇA 365, PBA 1
8,912	7034,801	70,348	CASP 57, PPR 2
9,295	7126,501	71,265	ROSSELLO 338, PPR 1
9,786	7050,401	70,504	DIPUTACIO 349, P01 1
Total	30	30	30

4.5.3. Sant Antoni

Estado de los inmuebles: deficiente

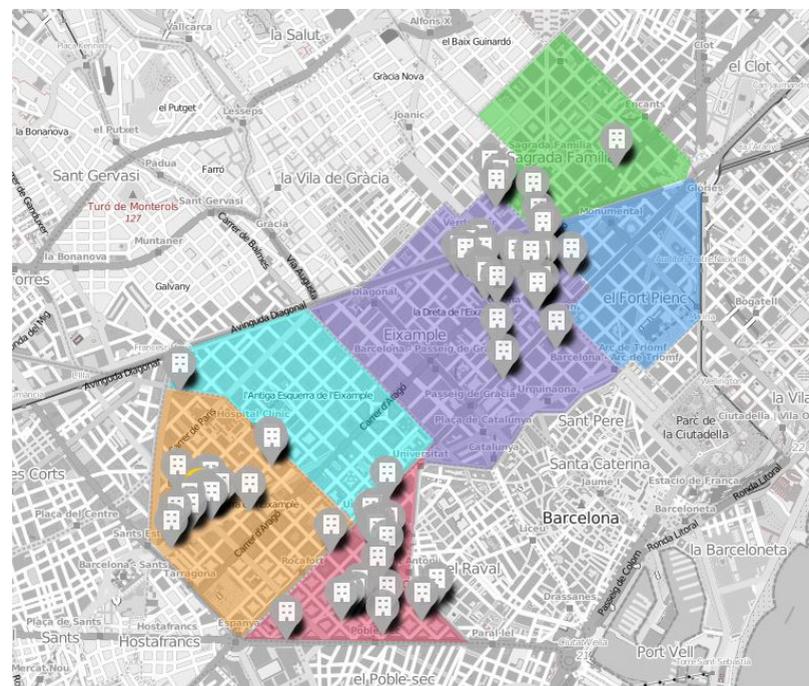
Registre	ID habitatge	ID finca	Adreça habitatge
16,924	10025,501	100,255	COMTE URGELL 31, P01 3
16,930	10025,401	100,254	COMTE URGELL 29, P01 1
16,974	10011,501	100,115	CALABRIA 31, P06 4
17,040	10025,701	100,257	COMTE URGELL 33, P02 4
17,044	10026,201	100,262	COMTE URGELL 38, P05 2
17,065	10068,301	100,683	SEPULVEDA 129, PBA 1
17,073	10068,901	100,689	SEPULVEDA 137, P01 3
17,433	10074,601	100,746	TAMARIT 122-124, P01 1
17,457	10073,401	100,734	TAMARIT 108, P02 2
17,471	10073,701	100,737	TAMARIT 111, P02 1
17,803	10017,101	100,171	CASANOVA 36, P04 2
18,467	10010,001	100,100	AV PARAL-LEL 188-190, P01 2
18,659	10039,601	100,396	GV CORTS CATALANES 448, P01 1
18,766	10035,901	100,359	FLORIDABLANCA 123, P01
18,838	10079,401	100,794	VILADOMAT 40, P01 4
19,205	10076,001	100,760	TAMARIT 161, P04
Total	16	16	16

05

HERRAMIENTAS DIGITALES COLABORATIVAS

Dentro de la herramienta Open Street Map se propone la creación de una plataforma digital colaborativa (U-Map) que sirva como base de datos para identificar y estudiar inmuebles que se encuentren en malas condiciones y sean susceptibles de poder activarse mediante masovería urbana.

https://umap.openstreetmap.fr/es/map/mapa-de-oportunitats_175200#15/41.3861/2.1669



CONCLUSIONES DE LOS TALLERES

Como apoyo para la elaboración de esta guía, se dinamizaron tres sesiones participativas con algunas entidades y colectivos vinculados al territorio para debatir sobre mecanismos y estrategias para la implantación de la masovería urbana al Ensanche. Participaron entidades como la Xarxa d'Habitatge de l'Esquerra Eixample, el Sindicat de Llogateres, La Hidra, Blocs en Lluita, la MULA, #Salvem el Sant Pau, Fem Sant Antoni, así como miembros de la Xarxa d'Economia Social i Solidària i Hàbitat3 a título personal.

Algunas ideas sobre los diversos temas que se trataron en las sesiones están condensadas a continuación:

5.1. DETECCIÓN DE ESPACIOS

5.1.2. Captación: recursos y herramientas para detectar inmuebles

- Se establece una conversación sobre los límites a considerar en la definición de conceptos como *'infravivienda'*. Se nos destaca que en el Ensanche es prácticamente imposible que en los inmuebles existentes se incumpla de forma contundente la normativa básica sobre habitabilidad, así que -a pesar de que hay bastantes casos de mal mantenimiento- es muy difícil encontrar situaciones indiscutibles de infravivienda (a menudo se cae en el terreno de las interpretaciones de la ley).

Sin embargo, desde distrito se enteran de situaciones de mal estado: intervenciones de bomberos, denuncias de vecinos, etc. También hay muchos inmuebles con deficiencias, como por ejemplo la carencia de ascensor o de agua corriente del suministro.

- Se comenta sobre la posibilidad de ampliar la mirada a la hora de hacer la investigación de inmuebles susceptibles de albergar proyectos de masovería urbana (solares vacíos, parkings, plantear cambios de usos en edificios existentes...)

- Queda constancia la preocupación respecto a la vulnerabilidad del modelo frente a los fondos buitres, y también respecto al proceso previo de detección y captación de *"arriba hacia abajo"*. Se considera primordial hablar antes con los colectivos, entidades y vecinos de la zona donde está ubicado el inmueble, puesto que este proceso en concreto tiene un origen bottom-up (presupuesto participativo) y el papel del asociacionismo se considera fundamental para la detección de casos.

- Se habla de llegar a un método que reúna:

- **Sistematización:** definición clara de tipo y de procedimientos alternativos ante una situación. Desarrollo de diagramas de flujos y otros tipos de esquemas comprensibles.

- **Parametrización:** definición de números, límites o umbrales que enmarquen la pertenencia o no a una determinada categoría.

- Se propone fomentar la creación de herramientas colaborativas para colectivizar la información de los inmuebles en las diferentes fases (detección, captación, negociación..) y también para hacer llegar el modelo a la ciudadanía y promoverlo.

5.1.3. Roles de las administraciones y de las entidades

- Se manifiestan dudas en cuanto a *"institucionalizar"* los acuerdos de masovería, concepto que responde a una necesidad de vivienda de emergencia inminente. Se aborda el tema de las restricciones que provoca la cédula de habitabilidad, y se comenta plantear algunas reformas normativas.

- Como plantea el proyecto *#Habitemelsantpau*, se sugiere la posibilidad de que un porcentaje de las viviendas de promociones o inmuebles en régimen de masovería sean destinados a usuarios en riesgo de exclusión social o con carencia de recursos, proponiendo que fueran gestionados a través de la mesa de emergencia habitacional de los servicios sociales. Se tendría que seguir debatiendo y definiendo la implicación de las instituciones en el resto de los casos.

5.1.4. Negociación

- Surgen comentarios sobre la dificultad de acceso a los propietarios y a cierta información sobre los inmuebles y de lo difícil que resulta empezar un proceso de denuncia de una propiedad mediante los Organismos de Vivienda, que tienen unos recursos limitados y trabajan por promociones.

- Se introduce el concepto de la *"función social"* de la propiedad como puerta de entrada a medidas coercitivas, puesto que a menudo no se contempla bastante la obligación de los propietarios hacia al mantenimiento y puesta en uso de sus inmuebles.

- Se comenta que se ha normalizado la venta de pisos sin ITE (Inspección Técnica de Edificaciones) y se habla de la conveniencia de denunciarlo para cambiar la tendencia actual. También se comenta que las ITE no son vinculantes -pueden estar falseadas-, pero sí las inspecciones, que se pueden llevar a cabo sin orden previa. Surge la pregunta sobre cómo se podrían promover las inspecciones, aunque ha quedado sin respuesta.

5.2. FORMAS DE ACCESO

5.2.1. Perfil de los usuarios y criterios de selección

- Se habla de la condición de permanencia de los usuarios que ya habitan en el inmueble como criterio primordial a tener en cuenta a la hora de plantear acuerdos de masovería.
- Se plantea la posibilidad de implantar un procedimiento concursal para acceder a los inmuebles susceptibles de albergar proyectos de masovería urbana, con índices objetivos que favorecieran a los usuarios más vulnerables y precarizados. Se sugiere que se tendrían que prever ayudas económicas si la parte masovera no llega a un límite de recursos. Sería el caso prototípico de una persona con experiencia con el mundo de la construcción pero con recursos económicos limitados.
- Frente a la tesis de que sea exigible la existencia o la creación de una entidad como condición para acceder a la masovería de una propiedad vertical (tal como se ha hecho en el reciente concurso de solares a disposición de cooperativas de cesión de uso) se propone priorizar como criterio el acceso de una forma más individualizada, por unidades de convivencia, para permitir el acceso a usuarios que no tendrían las condiciones necesarias para formar una cooperativa a priori.
- Se sugiere la creación de un proyecto (sencillo y accesible en su formato) por parte de los candidatos a masoveros que exprese las motivaciones, las aptitudes, el arraigo con el barrio y sus expectativas.
- Se plantea la necesidad de generar un documento (colaborativo) para trabajar con más detalle los criterios de condición económica (renta), arraigo, edad, género, etcétera, y todo lo que tenga que ver con los protocolos de acceso.
- Se tiene constancia de la existencia de la Oficina de Promoción Económica del Ensanche y se habla de reconvertirla para crear un organismo que facilitara los recursos porque un usuario pueda llevar a cabo un proyecto. Se habla del sistema de contratación “*Trebatu*” del ayuntamiento de Iruña/Pamplona como posible referencia en cuanto a las políticas de empoderamiento de cara al acceso a la contratación pública.
- Respecto a las cooperativas, queda patente el miedo a que se genere “*promiscuidad social*” debido a una homogeneización de los perfiles de los usuarios de una comunidad. Se cree que sería muy positivo marcar criterios de acceso que pongan en valor la diversidad. También se manifiesta la inquietud de que si se priorizan grupos de cooperativas previamente consolidados, se deje de lado a los vecinos de la zona.

5.3. LEGALIDAD

5.3.1. El contrato

- Se sugiere acotar la duración del contrato inicialmente en 5-8 años, siendo las cláusulas renovables con el tiempo incluyendo compromisos de implicación en la correspondiente

comunidad. Se plantea que si durante el primer periodo de contrato mencionado se consolida una comunidad (por ejemplo en forma de cooperativa), quizás se podría tipificar la ampliación de contrato por plazos más largos (entendiendo el primer contrato como una situación de prueba u oportunidad -para formar comunidad- para la agregación de unidades de convivencia individuales con procedencias diversas).

- Se sugiere que, como la LAU tipifica que las rentas pueden ser sustituidas por el factor humano, está restringida por una limitación de tiempo (3 años normalmente). Se plantea que tal vez se tiene que rehuir del marco de la LAU para los acuerdos de masovería y formular el contrato en formato de “*convenio de rehabilitación de la vivienda*.” Desde el distrito se querría llegar a situaciones más estables para la masovería, que se puedan asimilar con una generación (20-25 años en sus palabras).
- Se comenta que en el caso particular de la masovería, junto al hecho de hacer converger los procesos de rehabilitación con la necesidad de vivienda, da sentido a una ampliación o enmienda del Decreto de Habitabilidad, que incorporara más flexibilidad sin perjuicio de las condiciones de habitabilidad para el resto de regímenes. Trabajarlo con más detalle podría comportar viabilidad y más estímulos para desarrollar situaciones de masovería.

5.3.2. El papel del autoconstructor.

- Se ponen sobre la mesa todas las debilidades jurídicas que se tiene como parte masovera (condiciones de habitabilidad cambiantes durante el proceso, monitorización de seguridad y salud, acceso a seguros de responsabilidad civil, necesidad -o no- de la supervisión de un técnico en función de las características de la obra, etc...).
- Se comenta la posibilidad de proponer cursos de capacitación por personas que no tengan suficientes conocimientos en el campo de la construcción (del tipo BCN Activa).
- En cuanto a las coberturas legales y a las capacitaciones, se comenta la posibilidad de realizar escuelas-talleres u otras situaciones formativas, con intervención de técnicos, que pueden coger como referencia experiencias tales como Arquitectos de Cabecera o Arquitecturas Colectivas.

5.3.3. Gestión, mantenimiento y cuidados

- Se tendrían que repensar los criterios de acceso en temas de “*habilidades*” de la parte masovera: como el campo de la construcción está muy masculinizado, podría contemplarse también añadir y poner en valor tareas como: la gestión de los inmuebles, el mantenimiento de los mismos y los cuidados de las personas. Esto también abre miras y permite a más usuarios (con poco o nulo conocimiento a la construcción) acceder al modelo.
- Surge el miedo a que el apartado de la gestión, mantenimiento, cuidados.. etc no esté tan cubierto en el ámbito legal como los acuerdos de masovería (que sólo implican el ámbito de la construcción), aunque se tendría que investigar “quién decidió que el término masovería se aplica sólo al ámbito de la construcción”. Se habla de que, a decir verdad, en los convenios de masovería se menciona “*convenio de rehabilitación y mantenimiento*”.

BIBLIOGRAFÍA BÁSICA

Parte de la información que contiene esta guía se ha extraído de los siguientes documentos:

- *Estudio de modelos alternativos de acceso y tenencia de la vivienda*
Celobert SCCL
Septiembre 2014

- *Guía metodológica de Masovería Urbana*
Diputación de Barcelona
Febrero 2017

Autores: Núria Colomé Montull (cooperativa Celobert)
Rosa María García Teruel (abogada, cátedra de vivienda)
Raimon Soler Renobell (abogado)
María José Soler Tarradellas (técnica assessora d'anàlisi econòmic de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats)
Isabel Ezpeleta (abogada, responsable jurídica de la Oficina de Vivienda)
Febrero 2017

- *Informe de posibilidades de intervención de rehabilitación de un edificio de viviendas existente (Passatge Gaiolà, 15)*
Patronato Municipal de la Vivienda, redactado per Joan March Raurell
Octubre 2016

LEGISLACIÓN EMPLEADA

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (estatal).

Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña.

Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo de Cataluña.

Ley de Arrendamientos Urbanos, actualizada tras la reforma introducida el seis de junio de 2013 por la Ley 4/2013 así como la reforma introducida el 30 de marzo de 2015.

Ley 18/2007, del 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda de Cataluña, Modificada por la Ley 2/2014, del 27 de enero, de medidas fiscales, administrativas, financieras y del sector público (DOGC 30.1.14).

Código Civil español y Código Civil catalán.