

GUIA PER A L'APLICACIÓ DE LA MASOVERIA URBANA A L'EIXAMPLE

Guia per a l'aplicació de la masoveria urbana a l'Eixample

Barcelona 2017

Autors

Aquest document és un encàrrec del Districte de l'Eixample, Ajuntament de Barcelona i ha estat redactada a Straddle3, per part de:

David Juárez
Paula Kobeaga
Oihana García

www.straddle3.net

amb la col.laboració de:

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

Agraïments:

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

Maquetació basada en el disseny de Flou Flou D.A. per a les guies d'activació d'espais d'Arquitecturas Colectivas



Llicència Creative Commons 3

Aquest material pot ser distribuït, copiat i exhibit lliurement si es compleixen les condicions de: reconeixement (reconèixer l'autoria en els crèdits de l'obra), ús no comercial (no es pot obtenir cap benefici comercial) i compartir sota la mateixa llicència (sense alterar o transformar aquesta obra o generar una obra derivada, només es pot distribuir l'obra generada sota una llicència idèntica a aquesta).



ÍNDEX

0. ANTECEDENTS I JUSTIFICACIÓ.....	p.01
01. INTRO	p.03
02. APLICACIÓ.....	p.05
03. RÈGIM JURÍDIC.....	p.11
04. CASOS D'ESTUDI.....	p.16
05. EINES COL.LABORATIVES.....	p.40
06. CONCLUSIONS DELS TALLERS.....	p.41

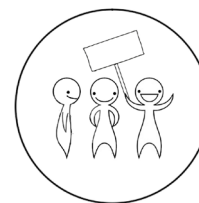
0

ANTECEDENTS I JUSTIFICACIÓ

En comparació amb altres grans ciutats de l'entorn europeu, Barcelona pateix una greu mancança d'habitatge públic de lloguer. Mentre que Viena, Londres, París o Berlín disposen de més d'un 20% d'habitatge públic de lloguer dins el seu parc residencial total, la capital catalana arriba amb prou feines a l'1%.

A sobre d'aquest fet, fenòmens com l'èxit turístic de la ciutat i l'acció sobre ella de fons oportunistes d'inversió d'escala global, junt amb la reducció dels terminis mínims de lloguer en la recent reforma de la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU), han provocat una bombolla dels preus de lloguer que té com a conseqüència directa una situació de tensió immobiliària com mai no s'havia vist. Aquesta situació repercuteix en una pressió sobre el veïnat, especialment a les zones cèntriques, que sovint s'ha de plantejar abandonar els seus barris en acabar els curts períodes de contracte de lloguer, o bé la immensa dificultat de les persones joves per a trobar un primer habitatge propi.

L'Eixample és un dels districtes de la ciutat on més clarament s'aplica aquesta diagnosi. Algunes actuacions de millora urbana d'importància, previstes o en curs, com són la reforma del mercat de Sant Antoni, la superilla de Sant Antoni o la reforma de la presó Model, encara focalitzen més el problema.



Demanda ciutadana, pressupostos participatius

+



Ajuntament de Barcelona (PAM i Pla d'habitatge)

→

- Estudiar mecanismes per promoure altres formes de creació d'habitatge social assequible i en règim de lloguer a la ciutat de Barcelona.
- Impulsar projectes col.laboratius d'accés a l'habitatge.

Aquest districte té, per la seva morfologia i estat de maduresa urbanística, una especial dificultat per a trobar espais disponibles pel desenvolupament de noves promocions d'habitatge públic.

Tot això impulsa a maximitzar la recerca d'estratègies d'actuació per obtenir sostre habitacional per a destinar a polítiques socials, convencionals o no, siguin provinents del sector privat mitjançant compra o conveni, sigui accelerant les promocions d'obra nova (p. ex. amb nous sistemes constructius) o activant edificabilitats no esgotades a equipaments públics. Les formes innovadores de tinença i gestió, previstes a la Llei de l'Habitatge i amb exemples ja madurs al context de la nostra ciutat, poden ser un altre vector clau a l'hora de fer el màxim amb mitjans limitats, tot implicant a la ciutadania en la resolució dels problemes que afrontem col·lectivament.

És en aquest context en el que, dins del programa de Pressupostos Participatius de l'Ajuntament de Barcelona, emergeix una iniciativa ciutadana demanant un "Estudi de viabilitat per un model d'habitatge alternatiu als pisos socials de l'Eixample. Estudi de viabilitat per un model de masoveria urbana als pisos socials del Districte. Proposta de pla d'acció per oferir un habitatge accessible al jove de l'Eixample".

El treball que aquí es presenta intenta donar resposta amb aquesta demanda. És el fruit d'alguns mesos de treball de l'equip redactor en coordinació amb el personal municipal del Districte de l'Eixample i amb el teixit associatiu del territori que treballa específicament la qüestió de l'habitatge, incloent-hi algunes de les persones impulsores de la mesura que es va portar al programa de Pressupostos Participatius.

Davant de la complexitat de la problemàtica plantejada, amb els diferents agents implicats en el procés de definició de l'encàrrec s'ha consensuat que la feina es focalitzaria sobre la viabilitat de la implementació de processos de masoveria urbana en el districte i formalment es concentraria en tres eixos:

- La detecció i caracterització d'alguns casos d'oportunitat reals, o casos d'estudi, que serveixin per a contrastar l'aplicació del model de masoveria en diferents entorns, incloent-hi la reactivació d'edificis existents i l'aplicació del model sobre obra nova.

- La redacció d'un informe sobre el règim jurídic de les ordres de conservació per fer efectiva la seva execució, amb l'objectiu de fomentar convenis de rehabilitació amb propietaris privats, que puguin esdevenir projectes de masoveria.

- La redacció de la present guia, que finalment recull també els dossiers explicatius dels casos d'estudi que s'han treballat durant el procés.

Tot i que no estava originalment previst, i arrel de les feines i converses amb els diferents agents implicats durant el procés de recerca i redacció dels treballs, s'ha trobat convenient desenvolupar un mapa interactiu per a localitzar les situacions d'oportunitat.

01

INTRO

1.1. QUÈ ÉS LA MASOVERIA URBANA?

La masoveria urbana prové del concepte de la **masoveria tradicional**, molt arrelada a les zones rurals de Catalunya. El contracte de masoveria és aquell pel qual la propietat d'una finca rústica cedeix les finques o peces de terra de la seva propietat als futurs masovers i masoveres per un període de temps determinat, i a canvi aquests es comprometen a mantenir la finca i a entregar una part dels fruits que produeix, d'acord amb les determinacions establertes de comú acord en el contracte. Això comporta un dret d'habitatge pel masover o per la masovera i la seva família en una de les construccions situades a la mateixa finca.

La **masoveria urbana** és, doncs, un contracte a través del qual qui té la propietat d'un habitatge en cedeix l'ús, per a un temps determinat, a canvi que les persones llogateres n'assumeixin unes obres de rehabilitació i manteniment acordades. Aquestes obres poden tenir diferents envergadures i objectius, que van des de manteniment mínim fins a obres estructurals, un canvi de distribució, la reparació de la teulada, etc. També es poden acordar millores energètiques per reduir-ne el consum, com incorporar aïllaments a les façanes o millorar les finestres.

1.2. COM FUNCIONA?



Estudi previ de l'estat de l'habitatge

Es defineix la intervenció a dur a terme i s'avalua posteriorment la seva idoneïtat abans de l'entrada de les persones masoveres.

Acord en les millores de l'habitatge

La part masovera i la propietària han d'acordar prèviament les obres a dur a terme per abordar les característiques de cada intervenció.

Seguiment del compliment del contracte

Es fixen unes visites periòdiques que permetin validar que les obres pactades es realitzen de forma adequada i d'acord amb el pactat.

1.3. CARACTERÍSTIQUES:

- S'activen habitatges en un estat de conservació que difícilment es poden utilitzar sense el desenvolupament previ d'unes obres.
- L'habitatge se cedeix a canvi de l'assumpció d'unes obres de millora. La cessió pot fer-se només a canvi de les obres o que les obres en cobreixin una part, segons les obres que calgui realitzar i el temps pel qual se cedeixi l'immoble.
- Es cedeix l'immoble per un temps, ajustat a la voluntat de la propietat i la masoveria. En funció de les obres que calgui realitzar i de les característiques de l'habitatge es fixa una durada del contracte.
- La masoveria assumeix el cost i el finançament de les obres, de manera que és una alternativa que permet a la propietat, una vegada finalitzat el període pel qual s'ha establert el contracte, disposar d'un habitatge en les condicions pactades sense necessitat d'inversió.
- Les obres es poden desenvolupar abans de l'ocupació de l'habitatge o de manera esglaonada. En principi, l'escenari ideal seria dur a terme les obres de tipus estructural abans de l'ocupació i després anar acabant les obres de posada a punt de l'habitatge.
- Les obres les poden dur a terme tant altres professionals com la mateixa masoveria. En aquest sentit, cal un bon estudi de les obres que s'han de fer per tal de definir el conjunt de la intervenció i quines feines ha de fer un professional i quines la masoveria.

(+) AVANTATGES

- Accés assequible a l'habitatge.
- Millora de l'habitatge i del seu entorn.
- Baixada del preu que es paga per l'habitatge, podent arribar a ser nul.
- Possibilitat de finançament a través de banca ètica o mecanismes de finançament alternatius.
- Finalitzat el contracte la propietat disposa d'un habitatge en condicions sense necessitat d'inversió.
- Permet l'ús residencial d'un espai que encara no disposa de condicions de confort suficients.

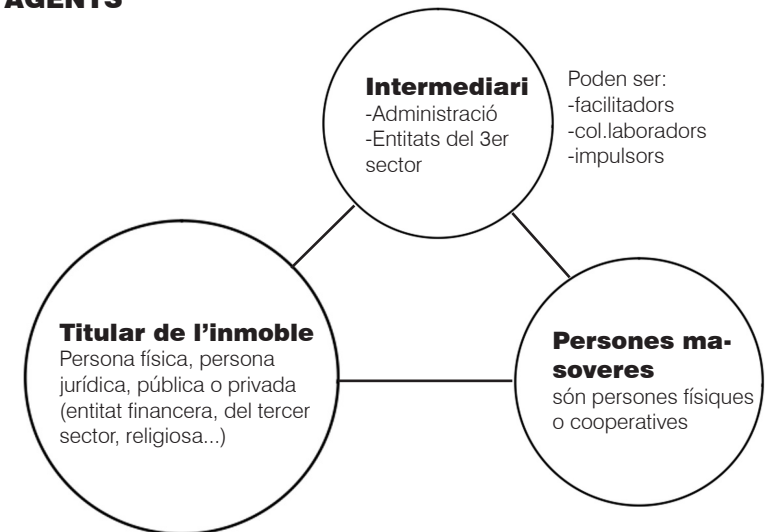
(-) INCONVENIENTS

- Com no és hipotecable, dificulta el finançament de les obres si s'ha de fer una intervenció inicial prèvia a l'accés a l'habitatge.
- La part masovera no pot participar en les juntes de les parts propietàries, ni prendre part en la gestió de la comunitat.
- La masoveria no té llibertat d'actuació pròpia (ambdues parts han de posar-se d'acord sobre les obres a fer.)

02

APLICACIÓ

2.1. AGENTS



2.2. VIES

Per accedir a un contracte de masoveria urbana s'estableixen tres vies:

- VIA DE PARTICULAR A PARTICULAR: contracte entre particulars sense intervenció de l'Administració.
- VIA MIXTA: contracte entre particulars facilitat per l'Administració (serveis d'ajudes i/o mediació, avals..)

Hi intervenen tres agents:

Futura masoveria:

Duu a terme les tasques necessàries de millora de l'habitatge.

Propietat: cedeix els habitatges a canvi de millorar-los.

Administració: actua com a col.laborador

- VIA INSTITUCIONAL (establert sobre una titularitat pública)

2.3. EL CONTRACTE

2.3.1. LES PARTS INTERVINENTS

El contracte de masoveria identificarà les parts intervinents: la part propietària de l'immoble i la part masovera que n'obté la cessió.

Deures de la part propietària

- Persona *física*: tenir la "capacitat d'obrar" necessària per signar el contracte.
- Persona *jurídica*: que la que figuri al contracte sigui la representant legal de l'entitat propietària de l'immoble i signi així.

Deures de la part masovera

- En cas de ser diverses persones es pot optar per:
1. Que una persona signi el contracte: serà la responsable a tots els efectes, autoritzant-se a la resta per viure-hi.
 2. Que diverses persones signin el contracte: totes en seran responsables a tots els efectes.

2.3.2. HABITATGES

El contracte de masoveria identificarà l'habitatge, fent-ho en el cas de sòl urbà a través del carrer, el pis i la porta. Es podrà incloure una breu descripció de l'habitatge, superfície útil i construïda, estances i nombre d'habitacions i es farà constar la referència cadastral.

Poden sorgir :

- Càrregues *civils, fiscals o urbanístiques* vinculades a la propietat (derivades del pagament d'impostos, de quotes urbanístiques o hipotecàries...)
- *Limitacions*: com les vinculades a la propietat horitzontal (com està dividit l'immoble) o urbanístiques (sota quin planejament urbanístic està).

En el moment de signar el contracte caldrà lliurar:



1. Cèdula d'habitabilitat

Demostrar que l'habitatge tingui unes condicions mínimes d'habitabilitat, o pugui disposar-ne una vegada fetes les obres.

2. Certificat d'eficiència energètica

No sent necessari en edificis a demolar o a realitzar reformes importants (es podria lliurar una vegada realitzades aquestes.)

En cas de signar el contracte sense tenir la cèdula, la part masovera no podrà residir a l'inici de les obres, per tant s'haurà de trobar una fórmula per equilibrar la situació (allargar la durada del contracte per un termini equivalent al de la realització de les obres, ajustar la renda mensual dinerària per compensar el període durant el qual no s'ha residit...etc)

2.3.3. ACORDS TEMPORALS I ECONÒMICS (regulats per la Llei d'Arrendaments Urbans)

• Determinar la durada

La durada serà pactada lliurement per les parts i s'ajustarà generalment al termini d'amortització de les obres (previsió d'un mínim de 3 anys si l'arrendatari no manifesta la voluntat de no renovar-lo a 30 dies de la finalització del contracte).

• Determinar la renda

La renda és la contraprestació no dinerària (obres a realitzar) que la part masovera satisfarà a la part propietària i que estarà valorada amb una quantia econòmica concreta.

RENDA = CONTRAPRESTACIÓ NO DINERÀRIA (+ CONTRAPRESTACIÓ DINERÀRIA)

El contracte fixarà la periodicitat de la renda, si és mensual (la més habitual) o anual. Si es preveu l'existència d'una renda dinerària, la quantitat es podrà actualitzar anualment.

• Determinar despeses generals i de serveis individuals

Pactar (per escrit) a qui corresponen les despeses generals per l'adequat sosteniment de l'immoble, estant les despeses per serveis de què disposi la finca arrendada que s'individualitzin mitjançant comptadors a càrrec de la part masovera.

- Despeses generals, serveis i subministraments: inclouen els càrrecs necessaris per a l'adequat sosteniment de l'immoble (IBI, despeses de comunitat...)

- Altres despeses com les derivades de la inscripció del contracte de masoveria en el Registre de la Propietat (honoraris del Registre de la Propietat, notaris...)

2.3.4. PRESTACIONS I OBLIGACIONS



• Obligacions de la part propietària de l'immoble:

- Entregar la possessió de l'immoble a la part masovera.
- Mantenir a la part masovera en l'ús pacífic de l'immoble.
- Realitzar les reparacions necessàries.
- Altres obligacions legals i derivades del contracte (certificat d'eficiència energètica i la cèdula d'habitabilitat...)

• Obligacions de la part masovera:

- Satisfer la renda (dinerària o no dinerària).
- Utilitzar l'habitatge de forma diligent.
- Retornar l'habitatge en finalitzar el termini acordat o de les pròrrogues.
- Aportar tots aquells elements necessaris per poder dur a terme les obres.
- Permetre les visites de supervisió de les obres per part del propietari i dels tècnics.

2.3.5. SUBROGACIÓ O CESSIÓ DEL CONTRACTE

A través de la cessió o subrogació del contracte la part masovera podrà transmetre la seva posició contractual a un tercer si no vol continuar amb el contracte de masoveria urbana, assumint aquest últim les seves obligacions de realització de les actuacions i drets d'ús de l'immoble. La **cessió** només es podrà realitzar amb el consentiment de la part propietària, que haurà d'acceptar la nova part masovera.

En el cas de la mort de la part arrendatària es pot produir la **subrogació** del contracte (*mortis causa*) per part de familiars que convisquin amb aquesta.

2.3.6. SEGUIMENT DE LES OBRES

Per donar seguretat a la part propietària del fet que les obres s'estan realitzant segons el pactat, i a la part masovera que la propietat coneix i aprova els treballs, s'haurà d'establir un protocol de seguiment d'aquests, que fixaria:

- La periodicitat de les visites de seguiment (en funció de la durada de les obres, la dimensió i els requisits tècnics de la intervenció i de si es resideix o no a l'habitatge.)
- Les persones autoritzades a accedir a l'habitatge (propietat i persona tècnica.)
- El mecanisme per comunicar la visita (verbal o escrit.)
- La necessitat de realitzar una acta de cada visita.

2.3.7. LLIURAMENT DE L'OBRA

• **Acceptació de l'obra:** si l'obra s'ajusta a les condicions pactades, la part propietària efectuarà la recepció de l'obra. La recepció pot ser amb reserves (si hi han aspectes de l'obra que no són exactament els acordats) o sense (s'accepta que l'obra s'ha realitzat correctament.)

• **Recepció expressa:** la part propietària rep l'obra mitjançant l'acta de recepció en el termini de 30 dies des de l'entrega de l'obra, excepte que s'hagi pactat un altre termini.

• **Recepció tàcita:** si en el termini acordat no s'efectua la recepció de l'obra o no s'interposen reserves, s'entén que la part propietària accepta l'obra sense reserves.

• **Denegació de l'obra:** si hi ha hagut un incompliment de la part masovera (si l'obra no s'ajusta a les condicions pactades o si aquesta no s'ha dut a terme.) Un cop finalitzada la relació contractual, s'han de valorar aspectes jurídics com:

- Si la part masovera ha entrat en "*mora*" (si hi ha hagut un retard en l'execució de l'obra). Si hi ha causa justificable pel retard, la part masovera no serà penalitzada. Si no hi ha, es podrà penalitzar la part masovera per danys i perjudicis causats a la part propietària.

- Si l'obra no s'ha executat segons el pactat o si presenta deficiències: la part propietària la podrà rebutjar, podent ser causa de resolució del contracte. Aquesta podrà demanar que la part masovera reposi les coses al seu estat previ, que conservi la modificació o que executi l'obra com s'havia pactat inicialment, podent demanar una indemnització.

2.3.8. FINALITZACIÓ I RESOLUCIÓ DEL CONTRACTE

L'incompliment per qualsevol de les parts de les obligacions del contracte donarà dret a la part que l'hagi complert a exigir el compliment de l'obligació o a promoure la resolució del contracte, d'acord amb l'article 1.124 del Codi Civil espanyol.

La **finalització** es pot produir per:

- Desistiment anticipat de la part masovera.
- Falta d'obtenció de la cèdula d'habitabilitat.
- La part propietària deixa de tenir dret a cedir l'immoble.

La resolució del contracte per incompliment per part de qualsevol de les parts donarà dret a l'altra part a exigir el seu compliment.

- A instància de la **part propietària:** quan la part masovera incompleixi l'obligació de realitzar les obres, quan no satisfaci la renda simbòlica acordada o quan realitzi obres no consentides per la part propietària.

- A instància de la **part masovera:** per la pertorbació de fet o de dret en l'ús de l'habitatge o l'incompliment de les obligacions previstes en la normativa administrativa (manca de realització de les obres o d'aportació dels materials pactats en el contracte.)

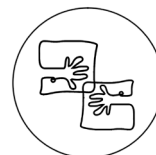
2.3.9. INSCRIPCIÓ REGISTRAL DEL CONTRACTE

Inscriure el contracte en el Registre de la Propietat ofereix una **protecció** molt recomanable en un projecte d'aquestes característiques, ja que la part masovera podrà usar l'habitatge fins al final del contracte i podrà exercir el dret d'opció de compra sobre l'habitatge abans que un tercer ho faci (articles 7,14,17 i 25 de la LAU i article 34 de la Llei Hipotecària).

En inscriure'l s'eleva a **públic** davant de notari el contracte de masoveria urbana. És recomanable preveure qui estarà a càrrec de les despeses de la inscripció (s'encarrega la persona interessada, en cas que hi estiguessin ambdues parts, les despeses es repartirien.)

2.3.10. RESOLUCIÓ DE CONFLICTES DERIVATS DEL CONTRACTE

Durant la vigència del contracte poden sorgir conflictes derivats de les obres. Hi ha diferents opcions legals per resoldre conflictes, com:



• Mediació •

Les parts intenten solucionar el conflicte voluntàriament amb la intervenció d'un mediador que actua amb imparcialitat. S'intenta arribar a un acord en què ambdues parts surtin guanyant.



• Arbitratge •

Les parts implicades decideixen acudir voluntàriament. Hi ha un àrbitre que resol el conflicte mitjançant un laude (sentència), essent la resolució d'obligat compliment.



• Via judicial •

Si les parts no es posen d'acord s'opta per acudir a la via judicial. El jutjat en aquests casos és aquell de primera instància del lloc del immoble (art.45 LEC).

2.4. DIFICULTATS D'APLICACIÓ

- Existeix una manca de legislació que reguli els contractes de masoveria urbana, que té com a conseqüència una manca d'ajudes que ofereixen les administracions per promoure la rehabilitació dels immobles i l'activació del parc vacant.

Existeixen una sèrie d'ajudes del Departament de Territori i Sostenibilitat (Medi Ambient i Habitatge anteriorment) que són incompatibles amb el règim de masoveria urbana:



Finançament

- *Ajuts al pagament del lloguer:* com que la contraprestació a l'ús de l'immoble es realitza com obres d'adequació no existeix l'import d'un lloguer i per tant, no es poden percebre ajudes.
- *Finançament de les obres:* tot i que amb aquest model es redueixen molt els costos de la intervenció, és necessari un desemborsament inicial significatiu (materials i contracte de professionals si calgués). Com que no és hipotecable, el finançament de les obres podria ser un problema. Però al ser un model amb valors de transformació social importants seria possible accedir a finançaments alternatius com el crowdfunding.



Garanties públiques per llogar habitatges

- *Ava lloguer:* Com en el cas dels ajuts al pagament del lloguer, no és possible acollir-se a aquest règim de cobertures.
- *Lloguer social:* Caldria preveure la possibilitat que els contractes de masoveria urbana s'homologuessin al lloguer social, de manera que les persones propietàries dels habitatges subjectes a aquest règim es poguessin beneficiar dels mateixos avantatges que els que formen part de les borses de lloguer social.



Rehabilitació d'habitatges

- La masoveria no pot rebre ajudes per a la rehabilitació i execució d'obres, contràriament a la propietat. Com que l'objectiu de la masoveria és que la propietat es desentengui de les millores de l'habitatge, aquest mecanisme no es pot aplicar.
- Les ajudes en habitatges desocupats presenten diverses característiques que en bloquegen l'ús:
 - Les persones promotores de la rehabilitació poden percebre els ajuts a la rehabilitació si presenten el contracte de lloguer, que en tot cas no pot superar els imports del lloguer protegit a 10 anys.
 - S'estableix un termini per a l'execució de les obres que dificulta l'encaix amb una millora progressiva de l'habitatge durant els anys de vigència del contracte de masoveria.
- La dificultat i desenvolupament d'actuacions de formació en processos de rehabilitació i els oficis vinculats destinats a les futures persones masoveres. La voluntat seria generar sinergies amb línies d'ajuda i programes de foment a l'ocupació i la formació.

03

RÈGIM JURÍDIC

3.1. ENCAIX JURÍDIC AMB LA REALITAT CATALANA

Encara que la masoveria urbana està recollida dins l'ordenament jurídic català, i se li atribueix un paper com a habitatge social perquè evita la desocupació dels habitatges, no existeix una regulació pels contractes de masoveria. No obstant això, altres textos legals poden servir per definir un marc dins del qual s'estableixen aquests contractes.

- La persona arrendatària d'un habitatge, que duu a terme les obres de millora a compte propi, "té dret a una reducció de la renda proporcional a la part de l'habitatge del qual es veu privat per causa d'aquelles, així com a la indemnització de les despeses que les obres l'obliguin a efectuar"

Llei 29/1994 d'Arrendaments Urbans (LAU)

- La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge, incorpora, per primera vegada i de forma capdavantera en l'ordenament jurídic català, la figura del contracte de masoveria urbana:

"Masoveria urbana: el contracte en virtut del qual les persones propietàries d'un habitatge en cedeixen l'ús, pel termini que s'acordi, a canvi que les cessionàries n'assumeixin les obres de rehabilitació i manteniment."

Llei 18/2007, pel Dret a l'Habitatge de Catalunya (LDH)

- Els habitatges acollits a la masoveria urbana són considerats "habitatge destinat a polítiques socials" Llei 12/2007 pel dret a l'habitatge de Catalunya

- "S'han d'impulsar polítiques de foment de la rehabilitació dels habitatges que estiguin en mal estat per ser llogats, mitjançant subvencions directes als propietaris, oferta de subrogació de l'Administració en l'execució de les obres i suport públic a contractes de masoveria urbana"

Punt 3 de l'article 42

Posteriorment, s'ha introduït en la LAU, per la Llei 4/2013 de mesures de flexibilització i foment del mercat del lloguer d'habitatges, la «rehabilitació per renda», un contracte de lloguer d'habitatge en què la part arrendatària realitza obres de rehabilitació a canvi del pagament de la renda, o d'un descompte. Es pot considerar que es tracta d'una figura assimilable a la masoveria urbana recollida en la LDH.

«En els contractes d'arrendament podrà acordar-se lliurement per les parts que, durant un termini determinat, l'obligació de pagar la renda es pugui substituir totalment o parcialment pel compromís de l'arrendatari de reformar o rehabilitar l'immoble en els termes i condicions pactats. En finalitzar l'arrendament, l'arrendatari no podrà demanar en cap cas compensació addicional pel cost de les obres realitzades a l'immoble».

Article 17.5 de la LAU

3.2. EL DEURE I LES ORDRES DE CONSERVACIÓ

Els propietaris d'immobles residencials tenen l'obligació ineludible de mantenir-los sempre en unes condicions mínimes d'habitabilitat que el nostre ordenament jurídic defineix (Decret 141/2012 sobre les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.)

Quan el propietari no compleixi aquests deures de conservació o faci un ús d'habitatge impropï, l'administració pública (**Generalitat o ens locals**) està obligada a intervenir.

“La Generalitat i els ens locals, per a fer complir els deures que estableix aquest títol, poden ordenar l'execució d'obres i els canvis, les reparacions, les adequacions o el cessament d'ús que calguin. Les ordres d'execució han de ser motivades, i s'han de concretar els defectes que ha d'esmenar el destinatari o la destinatària.”

art. 38 de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge

Ho podrà fer en cas de:

1. Falta de cèdula d'habitabilitat.
2. Deficiència estructural d'un immoble.
3. Pèrdua o de manca de les condicions d'habitabilitat d'un immoble exigides en el nostre ordenament pel Decret 141/2012.

Així, la Llei de l'Habitatge dedica el seu Títol II a regular la qualitat del parc immobiliari d'habitatges, establint a l'article 22 les condicions de qualitat que han de tenir els habitatges per destinar-los a aquest ús. A l'article 26 d'aquest mateix títol s'estableix que la qualificació definitiva que acredita que un habitatge reuneix les condicions de qualitat legalment establertes, és la cèdula d'habitabilitat, emparant a l'administració a adoptar les mesures necessàries dirigides a la conservació de l'immoble en cas de pèrdua d'aquesta.

3.2.1. Legislació Estatal

S'estableix l'obligació per tots els propietaris de construccions i edificacions a conservar-los en condicions mínimes de seguretat, salubritat i accessibilitat.

“1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con 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 Reial Decret Legislatiu 7/2017 pel que es va aprovar el Text refós de la Llei del Sòl i la Rehabilitació Urbana.

3.2.2. Legislació autonòmica

La legislació autonòmica també imposa el deure legal de conservació de les edificacions i de les construccions.

“Deures legals d'ús, conservació i rehabilitació i ordres d'execució:

1. Les persones propietàries de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions han de complir els deures d'ús, conservació i rehabilitació establerts per aquesta Llei, per la legislació aplicable en matèria de sòl i per la legislació sectorial. Estan incloses en aquests deures la conservació i la rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges.”

art.197.1 del Decret legislatiu 1/2010 (Text refós de la Llei d'urbanisme)

Desenvolupen aquest deure legal dos Reglaments:

- **Reglament de la Llei d'urbanisme**, aprovat pel Decret 305/2006, concretament l'article 29.2

- **Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística**, aprovat pel Decret 64/2014, sobre la conservació dels edificis per exigir els seus propietaris l'obligació de mantenir-los en les condicions objectives d'habitabilitat normativament establertes.

Capítol 3 del Títol 1 (articles 77 a 97).

“El deure de conservació i rehabilitació dels immobles.”

1. Els propietaris dels immobles l'ús principal dels quals sigui residencial els han de conservar i rehabilitar de manera que sempre estiguin en condicions d'ús efectiu i adequat, d'acord amb el que estableixen aquesta llei i la normativa d'ordenació de l'edificació, del patrimoni cultural i arquitectònic, de protecció del medi ambient, del paisatge i d'urbanisme. Art. 30 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge.

3.3. L'ORDRE D'EXECUCIÓ

Davant de l'incompliment del deure de conservació dels habitatges o dels edificis destinats a un ús principal d'habitatge, l'article 38 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre del Dret a l'Habitatge legitima a l'administració pública a dictar la corresponent ordre de conservació.

“38.1. La Generalitat i els ens locals, per a fer complir els deures que estableix aquest títol, poden ordenar l'execució d'obres i els canvis, les reparacions, les adequacions o el cessament d'ús que calguin. Les ordres d'execució han d'ésser motivades, i s'han de concretar els defectes que ha d'esmenar el destinatari o destinatària.”

La regulació establerta en el nostre ordenament jurídic impedeix que el compliment de les ordres d'execució depengui exclusivament del propietari incomplidor a qui van dirigides, estant el contingut de les obres a executar explícitament detallat en les ordres d'execució.

En efecte, l'article 90 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel que es va aprovar el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística estableix que aquestes ordres han de detallar amb la màxima precisió les obres i les actuacions que cal executar o seguir per

solucionar adequadament el problema que motiva l'ordre i, a més, han de fixar un termini cert per la seva execució efectiva.

"90.1 Les ordres d'execució han de detallar amb claredat i precisió els actes que les persones obligades han d'executar i establir el termini per executar-los voluntàriament en proporció a la seva entitat i complexitat."
art.90 del Decret 64/2014

3.3.1. El projecte tècnic

Una vegada detallades i precisades les obres i actuacions que cal executar en l'ordre d'execució, el nostre ordenament jurídic exigeix que, quan l'entitat de les obres a executar ho requereixi, s'ha d'elaborar un Projecte adequat a allò que s'ha ordenat.

L'administració redacta el Projecte tècnic:



- S'incorpora al propietari en l'ordre de conservació.
- No hi ha obligació a demanar llicència.
- Hi ha obligació a complir el contingut de l'ordre d'acord amb el detall exacte del Projecte tècnic incorporat.

L'administració no redacta cap Projecte:



- Hi ha obligació del destinatari de l'ordre a redactar-lo, d'acord amb el contingut sobre l'abast exacte de les obres a realitzar, que prèviament s'haurà d'haver establert en ella.

No estan subjectes a intervenció mitjançant llicència urbanística o comunicació prèvia els actes següents:

....c) Els actes i les obres que s'han de dur a terme en compliment d'una ordre d'execució o de restauració, si no requereixen projecte tècnic o si la mateixa ordre o l'acte que n'ordena l'execució subsidiària incorpora el projecte tècnic requerit."

art. 187 del Decret legislatiu 1/2010, pel que es va aprovar el Text refós de la Llei d'Urbanisme, en la redacció donada per la Llei 16/2015

Així, no serà necessària la llicència urbanística ni la comunicació prèvia en els casos en els quals es dicti una ordre d'execució que incorpori en el text de la seva resolució el corresponent Projecte tècnic requerit per l'entitat de les obres ordenades.

"90.3 Quan els actes ordenats requereixin un projecte tècnic d'obres per a la seva execució, la resolució que els ordeni pot adjuntar-lo a la mateixa resolució. Si no ho fa, la persona obligada ha de sol·licitar i obtenir la llicència urbanística corresponent prèviament a l'execució dels actes ordenats. En tot cas, l'elaboració del projecte tècnic d'obres és a càrrec de la persona obligada."

Article 90.3 del Decret 64/2014, pel que es va aprovar el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Aquest règim, no obstant, no és aplicable en cas que l'execució ordenada estigui revestida d'**urgència** (situacions de risc imminent per a la salut o seguretat de les persones). En tal cas, l'obra es podrà executar sense Projecte ni audiència prèvia de les persones interessades, sempre que estiguin sota Direcció tècnica i d'acord sempre amb les prescripcions i amb l'abast previst en l'ordre d'execució (art. 95 del mateix Decret 64/2014).

En l'actualitat es contempla la comunicació prèvia com una mesura de simplificació administrativa que les administracions públiques poden adoptar en qualsevol tipus de procediment. Per tant, les ordres de conservació, en cas de no portar incorporades el Projecte tècnic exigint per l'entitat de les obres, requeriria que l'obligat se sotmetés al règim de la comunicació prèvia com l'adequat per a l'execució de les ordres d'execució (Llei 26/2010, de Règim Jurídic i de Procediment de les Administracions Públiques de Catalunya).

3.3.2. Incompliment de l'ordre d'execució

És molt important que les ordres de conservació detallin l'abast de l'obra a executar per evitar la dilació en el compliment del deure de conservació i per permetre a l'administració adoptar les mesures necessàries per fer efectiva l'ordre de conservació donada.

Així, quan l'entitat de les obres requereixi la redacció prèvia d'un Projecte tècnic i l'administració no l'hagi redactat i incorporat a l'ordre, en el cas que el destinatari de l'ordre d'execució deliberadament presentés un Projecte defectuós que no inclogués tot allò que aquesta ja detalla, l'administració actuant quedarà habilitada a a iniciar les mesures de coerció dirigides a fer complir de forma efectiva el seu contingut.

En tal cas, les mesures de coerció que el nostre ordenament habilita a adoptar, una vegada verificat l'incompliment d'una ordre d'execució per part del seu destinatari són:

1. L'inici d'un **expedient sancionador**, d'acord amb el previst a l'article 109,1 de la Llei 18/2007, del Dret a l'Habitatge.
2. La imposició de **multes coercitives**, fins a un màxim de 3, per un import, com a molt, del 30% del cost de l'actuació requerida en l'ordre d'execució en mèrits del que disposa l'article 113 de la Llei 18/2007.

3.4. EL CONVENI DE REHABILITACIÓ

Tal i com s'estableix a l'article 39 de la LDH, l'Ajuntament podrà optar, en aquells casos en què ho consideri necessari, per formalitzar convenis de rehabilitació com a mecanisme alternatiu a les ordres de conservació, per tal de facilitar el compliment del deure de conservació dels habitatges i dels edificis destinats a un ús principal d'habitatge. En el marc dels convenis de rehabilitació, les administracions públiques poden fomentar la suscripció de contractes de masoveria urbana, tal i com estableix l'article 42.3 LDH.

42.3 . S'han d'impulsar polítiques de foment de la rehabilitació dels habitatges que estiguin en mal estat per a ésser llogats, mitjançant subvencions directes als propietaris, oferta de subrogació de l'Administració en l'execució de les obres i suport públic a contractes de masoveria urbana."

CASOS D'ESTUDI

A continuació es presenten quatre casos d'estudi, cadascun d'ells amb un règim i mecanismes diferents d'accés i gestió:

- 1 Habitats de titularitat **pública** que l'Administració decideix posar a disposició de masoveria. Exemple: *Passatge Gaiolà, 15*
- 2 Habitatge de titularitat **privada** en males condicions per falta de manteniment que deriva en un conveni de rehabilitació. Exemple: *Carrer del Comte Borrell, 18 i 59*
- 3 Habitats socials de **nova promoció** (mètode ATRI). Exemple: *Carrer Floridablanca, 103*
- 4 **Ampliació** d'edificacions existents de promoció pública o comunitària (mètode ATRI). Exemple: *Ronda de Sant Pau, 46*

4.1. HABITATGES DE TITULARITAT PÚBLICA QUE L'ADMINISTRACIÓ DECIDEIX POSAR A DISPOSICIÓ DE MASOVERIA

En aquest cas, com es tractaria d'un immoble de propietat pública, s'hauria d'abordar el procés per la VIA INSTITUCIONAL.

Com que l'Ajuntament cedeix l'habitatge es poden plantejar contractes de més durada i amb uns requisits d'ingressos menors per part de la futura masoveria, ja que es pot ponderar millor el benefici de la propietat i el social.

El procés que es podria seguir seria:

1a- Identificació de futures persones masoveres a través del registre de sol·licitants d'habitatge inscrits a l'Oficina local d'habitatge o de gent interessada, a través d'una campanya informativa específica.

1b- Plantejament d'un procediment concursal per accedir als immobles com a part masovera, incorporant factors objectivables en matèria de renda, arrelament, capacitat constructiva i de gestió, franjes d'edat, equilibri de gènere, etc. (Per a més detall, veure conclusions dels tallers al capítol 06).

2- Assessorament legal i tècnic dels equips tècnics municipals per tal de formalitzar els contractes i establir les millores que cal realitzar.

3- Tramitació i formalització del contracte de masoveria.

4- Sol·licitud de les ajudes al lloguer o a la rehabilitació, per part del personal tècnic municipal, en cas que es compleixin els requisits.

5- Seguiment, per part del personal tècnic municipal, de la bona utilització de l'habitatge, l'execució de les obres i el control dels pagaments.

4.1.1. Cas pràctic: passatge Gaiolà, 15

Com a model d'habitatge de titularitat **pública** (amb promotor el Patronat Municipal de l'Habitatge) es pren com a referència l'immoble ubicat al Passatge Gaiolà, 15, al barri de la Sagrada Família. Es tracta d'un edifici plurifamiliar entre mitgeres compost per planta baixa més tres, i un attell, que està en règim sense propietat horitzontal.

L'edifici té com ús principal el residencial. Segons dades cadastrals l'edifici va ser construït l'any 1850, la superfície de la parcel·la és de 204 m², i consta de 10 habitatges distribuïts de la següent 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.Attell	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

Es proposa una gestió de les primeres obres de rehabilitació en mans del Patronat que compregués: rehabilitació d'escala i de les zones comunes, rehabilitació de façanes i enderrocs interiors, reforç estructural i estintolaments, ram de paleta i divisòries dels habitatges. Aquestes mesures serien les necessàries per a la primera fase de condicionament d'un habitatge per a poder assolir unes condicions mínimes d'habitabilitat. Més endavant es procediria a la renovació de les xarxes d'instal·lacions.

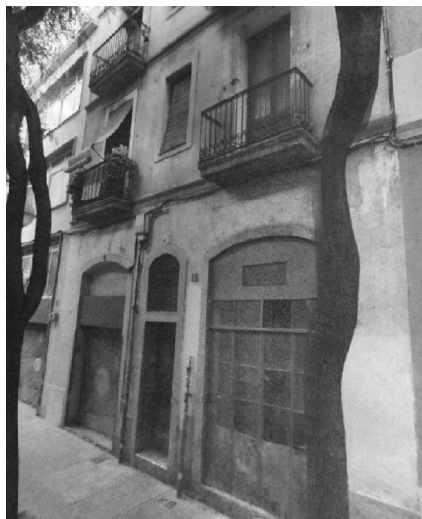
Es proposa que a dins de l'habitatge les adequacions de revestiments, paviments, fusteries interiors, instal·lacions d'aparells sanitaris, aixetes, instal·lacions interiors de telecomunicacions, acabats, pintures i electrodomèstics es deixin en mans de la part masovera.

La incidència pressupostària de la part desenvolupada per la masoveria pot variar raonablement entre el 20% i el 38% del total del cost de l'obra en funció de les decisions de detall.

Els habitatges resultants serien 6, dos a cada planta (1era, 2ona i 3era), eliminant-se el de coberta i convertint els habitatges de planta baixa i altell en locals comercials o altres usos.



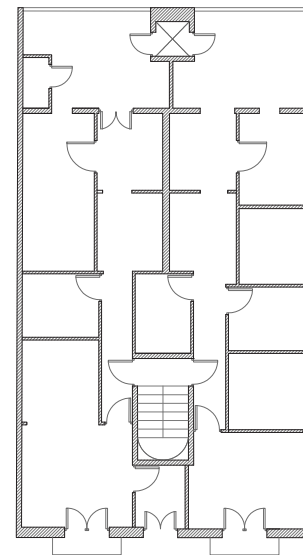
Plànol d'emplaçament del immoble amb diferenciació d'alçades per colors



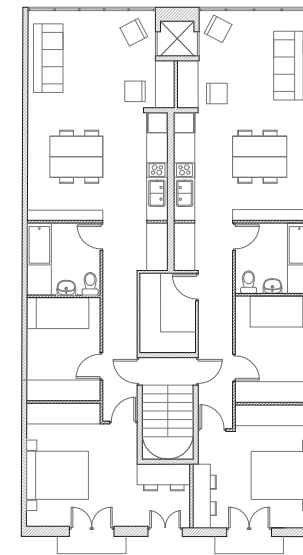
Fotografia a peu de carrer de l'immoble



Fotografia aèria



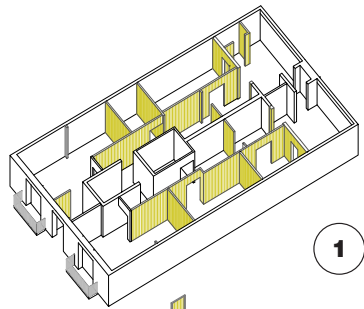
Estat actual de planta pis



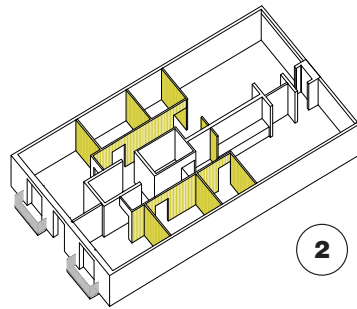
Proposta de planta pis

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 divisòries	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	658,71	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

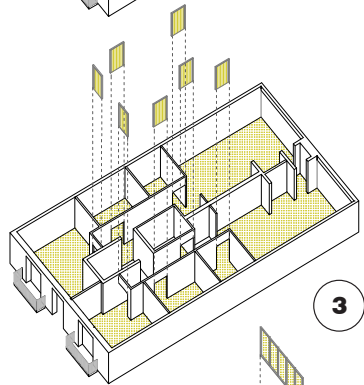
Proposta de pressupost de rehabilitació de l'immoble en concret, descomptant obres menors realitzades mitjançant acords de masoveria



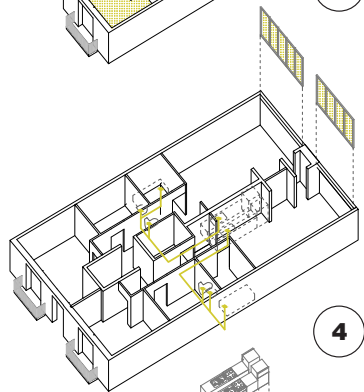
1



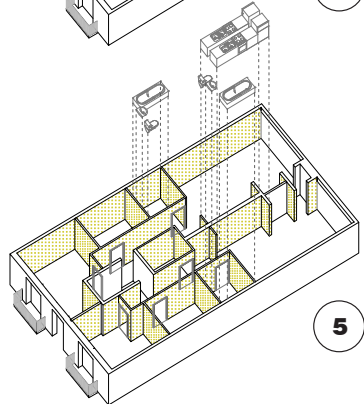
2



3



4



5

• 1A FASE: executada per professionals de l'àmbit de la construcció

- a- Rehabilitació d'escala i zones comunes
- b- Rehabilitació façanes (sense fusteries)
- c- Enderrocs

• 2A FASE: executada per professionals de l'àmbit de la construcció

- d- Reforç estructural i estintolaments
- e- Ram de paleta i divisòries

• 3A FASE: executada per part masovera

- f- Revestiments
- g- Paviments
- h- Fusteries interiors

• 4A FASE: executada per professionals de l'àmbit de la construcció

- i- Fusteries exteriors
- j- Instal·lacions

• 5A FASE: executada per part masovera

- k- Instal·lacions telecomunicacions
- l- Instal·lacions aparells sanitaris
- m- Acabats i pintures
- n- Equipaments

4.2. HABITATGES DE TITULARITAT PRIVADA EN MALES CONDICIONS PER FALTA DE MANTENIMENT QUE DERIVA EN UN CONVENI DE REHABILITACIÓ

Com que l'immoble d'aquest cas seria de propietat privada, es podria abordar de dues maneres:

• VIA DE PARTICULAR A PARTICULAR (contracte entre particulars sense la intervenció de l'Administració)

- Les persones propietàries : s'adrecen a l'Administració o a entitats que ofereixen serveis de mediació amb les futures persones masoveres.

-La futura masoveria utilitzaria una metodologia com aquesta per accedir a l'immoble:

1- Localitzar i identificar habitatges buits.

2- Identificar la persona propietària i posar-s'hi en contacte. El mecanisme més senzill seria a partir del veïnat, però en cas que no funcionés caldria recórrer a la cerca a través del Registre de la Propietat.

3- Proposar el contracte de masoveria a la Propietat.

4- Plantejar les tasques de rehabilitació que es duran a terme en compliment del contracte. S'ha de definir el grau de la intervenció per valorar la capacitat de la masoveria per desenvolupar totes les tasques o la necessitat de col·laboració amb professionals.

5- Signar el contracte i seguir el seu compliment.

• VIA MIXTA (contracte entre particulars facilitat per l'Administració (serveis d'ajudes, i/o mediació, avals...))

Hi intervenen tres agents:

- Futura masoveria:** Duu a terme les tasques necessàries de millora de l'habitatge.
- Propietat:** cedeix els habitatges a canvi de millorar-los.
- Administració:** actua com a col·laborador.

El procés a seguir en aquest cas seria:

1- Campaña informativa per part de l'Ajuntament per aconseguir que els propietaris d'immobles en cedeixin l'ús. temporalment.

2- Identificació de propietats d'immobles a través de l'Oficina local d'habitatge. Els habitatges han de ser susceptibles d'obtenir la cèdula d'habitabilitat un cop finalitzades les reformes pactades al contracte. La cessió ha de ser per un termini de més de 5 anys.

3a- Identificació de futures persones masoveres a través del registre de sol·licitants d'habitatge inscrits a l'Oficina local d'habitatge o de gent interessada, a través d'una campanya informativa específica.

3b- Plantejament d'un procediment concursal per accedir als immobles com a part masovera, incorporant factors objectivables en matèria de renda, arrelament, capacitat constructiva i de gestió, franjes d'edat, equilibri de gènere, etc. (Per a més detall, veure conclusions dels tallers al capítol 06).

4-Assessorament legal i tècnic dels equips tècnics municipals per tal de formalitzar els contractes i establir les millores que cal realitzar.

5-Tramitació i formalització del contracte de masoveria.

6-Sol·licitud de les ajudes al lloguer o a la rehabilitació, per part del personal tècnic municipal, en cas que es compleixin els requisits.

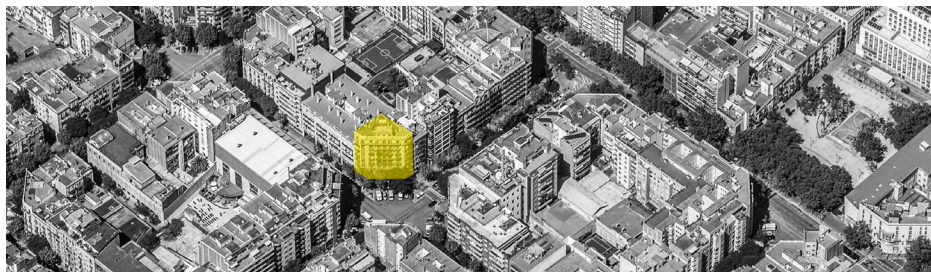
7-Seguiment, per part del personal tècnic municipal, de la bona utilització de l'habitatge, l'execució de les obres i el control dels pagaments.

4.2.1. Cas pràctic: Carrer del Comte Borrell, 18

Com a model d'habitatge de titularitat **privada** amb divisió vertical, es prenen dos edificis en males condicions i falta de manteniment. Tots dos es troben al barri de Sant Antoni.

El primer, al carrer Comte Borrell 18, fa cantonada amb el carrer Marqués de Campo Sagrado. El segon, a Borrell 59, es troba pràcticament a la cantonada amb el carrer Manso. Ambdós casos són molt similars.

Es tracta d'herències familiars que s'han deteriorat greument. A Borrell 18, només hi queden llogaters de renda indefinida i d'edat avançada. Alguns habitatges havien estat okupats i posteriorment desallotjats. L'edifici de Borrell 59 té 4 plantes, i dos habitatges per pis. A una meitat hi viuen llogaters de renda indefinida, i a l'altra meitat persones en situació irregular. La convivència entre el veïnat és bona, però l'edifici està en molt mal estat, fins al punt que bona part de les parets exteriors del pati llums han anat caient, i els veïns no obren els balcons de les seves galeries per por a que hi hagi majors danys. A més, recentment es va desprendre el sostre del menjador d'un dels habitatges, fet que va motivar una denúncia per part de l'Oficina d'Habitatge. En conclusió les dues finques reuneixen totes les condicions per ser declarades com a infrahabitatge, per encetar un conveni de rehabilitació i per posar a disposició de masoveria.



Fotografia aèria de l'immoble de Comte Borrell, 18



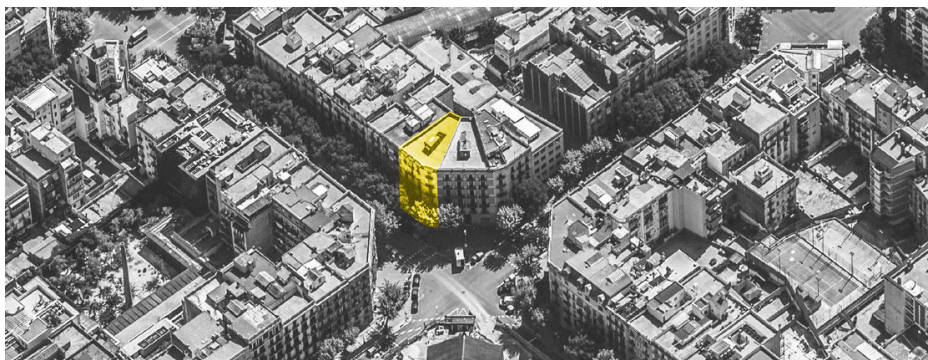
Fotografia a peu de carrer de l'immoble



Plànol d'emplaçament de Comte Borrell, 18 amb diferenciació d'alçades per colors

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

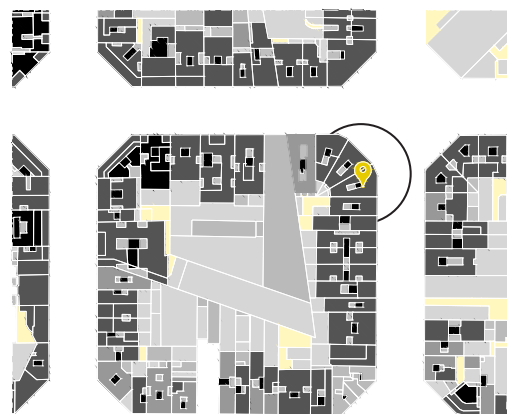
Taula de superfícies de Comte Borrell, 18



Fotografia aèria de l'immoble de Comte Borrell, 59



Fotografia a peu de carrer de l'immoble



Plànol d'emplaçament de Comte Borrell, 59 amb diferenciació d'alçades per colors

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

Taula de superfícies de Comte Borrell, 59

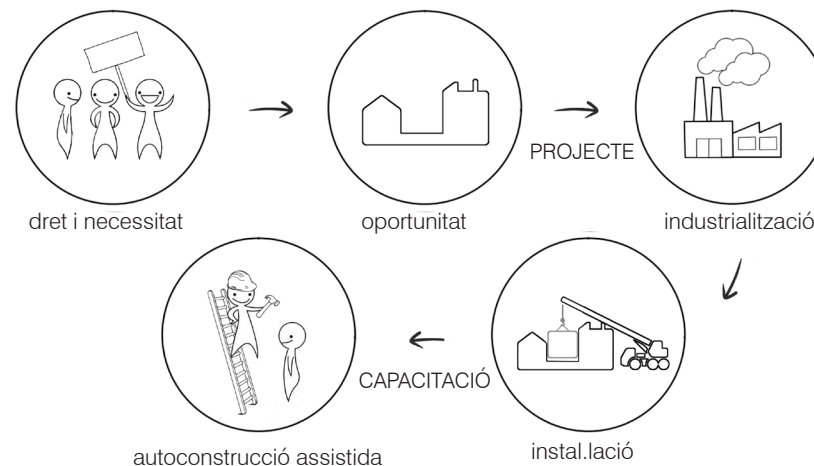
4.3. NOVES PROMOCIONS D'HABITATGE SOCIAL

Com a exemple metodològic s'explica el projecte ATRI, que és un encàrrec del Patronat Municipal de l'Habitatge de la Regidoria d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona (octubre 2016), per aprofitar els buits que estan menyscabant la compacitat dels teixits urbans consolidats per garantir la centralitat de les noves promocions.

#ATRI (*allotjaments temporals de repoblament inclusiu*) és una estratègia experimental que explora vies alternatives per incrementar quantitativa i qualitativament el parc d'habitatge públic a Barcelona, mitjançant gran quantitat de petites promocions d'execució més ràpida, econòmica, justa i sostenible que la dels sistemes convencionals.

4.3.1. OBJECTIUS

- L'habitatge com a instrument de millora urbana
- Quantitat i qualitat en la producció de l'habitatge
- Construcció conseqüent amb el medi ambient
- Redistribució d'oportunitats econòmiques



4.3.2. METODOLOGIA

Podem classificar les oportunitats de millora en tres grups:

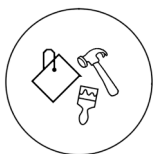
1. **Insercions:** rehabilitar, canviar l'ús, millorar l'habitatge existent i introduir nou habitatge en edificació les funcions de la qual han quedat obsoletes. Omplir.
2. **Superposicions:** remuntar, esgotar l'edificabilitat existent i rebllir sector subedificats.
3. **Juxtaposicions:** aferrar-se a les mitgeres consolidades que són fruit de divorcis urbans i edificar contra testers cecs que produeixen espais públics de baixa qualitat. Casar.



Front jurídic

El fonament d'ATRI és possibilitar la creació d'habitatge públic utilitzant les vies que la legislació urbanística preveu per fer-ho, mitjançant:

- Via 1. Creació del sistema urbanístic d'habitatge dotacional sobre sòl públic.
- Via 2. Utilització del sòl privat per la creació d'habitatge públic per corregir una disfunció urbanística sobre una zona susceptible d'aprofitament privat que no es pot consolidar per l'incompliment previ de l'obligació d'edificar dels seus propietaris.



Front arquitectònic i constructiu

Les condicions que ha de reunir un projecte per poder aplicar ATRI serien: la possibilitat de reversibilitat, la prefabricació parcial, la participació de les persones habitants i la incorporació de criteris socials i ecològics.

#ATRI proposa un protocol constructiu compost de: 1) La preparació de les connexions a serveis, 2) La industrialització modular amb criteris ecològics, 3) La posada en obra amb criteris de contractació socialment responsables i 4) El bricolatge assistit.



El projecte i la participació

Per desenvolupar el projecte es proposa una metodologia projectual que incorpori la flexibilitat en les diferents capes del procés, i que es treballi conjuntament amb els futurs habitants tant com sigui possible. A més de la participació, es vol promoure: l'adaptabilitat a diferents esquemes de convivència, la perspectiva de gènere, el sentiment de pertinença i la integració social.



Construcció ecològica

Es proposa la utilització de components industrialitzats, combinats amb partides de posada en obra d'aquests components, de condicionament i acabats.

Les condicions per proposar l'ús de components industrialitzats són: 1) Opció de temporalitat o reversibilitat, 2) lleugeresa per facilitar el transport i l'execució d'ampliacions, 3) Minimitzar els terminis d'execució per agilitzar la implementació de solucions a situacions d'emergència.

[Materials industrials + Materials reutilitzats o reciclats = Construccions molt sostenibles]



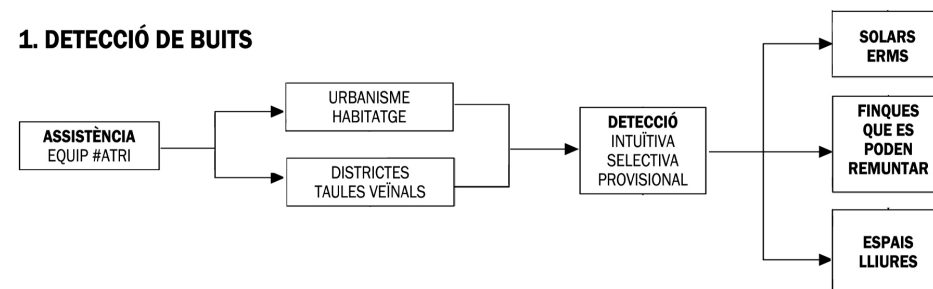
Front econòmic

ATRI pretén actuar com un programa pilot que desenvolupi i faci efectius els nous marcs de Contractació Pública Socialment Responsable, afavorint la participació de "l'economia de les mans petites (Pymes, autònoms i economia social) en la contractació pública.

Es vol utilitzar la inversió i la contractació pública en la construcció d'habitatge dotacional per fer política industrial orientada a potenciar el teixit socio-empresarial de menor dimensió.

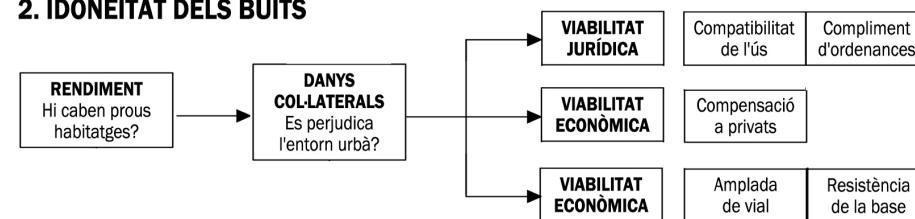
4.3.3. GESTIÓ: com es fa un #ATRI?

1. DETECCIÓ DE BUITS



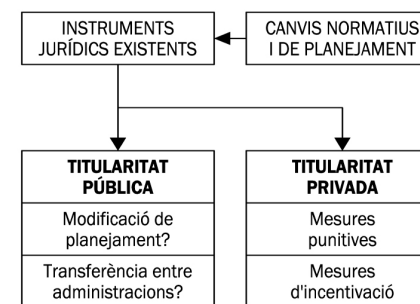
El primer pas consisteix a detectar els buits d'oportunitat que abunden als barris consolidats (espais disponibles tant de titularitat pública com privada amb qualificacions urbanístiques diverses.)

2. IDONEÏTAT DELS BUITS



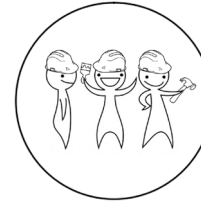
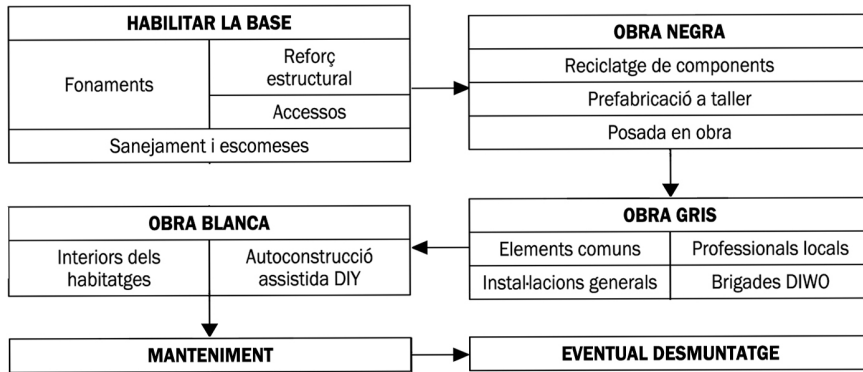
El segon pas consisteix a verificar si els buits reuneixen les condicions suficients per acollir, de forma temporal o definitiva, unitats residencials de repoblament inclusiu.

3. OBTENCIÓ DELS BUITS



El tercer pas consisteix a obtenir drets d'ocupació (temporal o permanent) del sòl on es produirà el reblliment.

4. REBLIMENT DELS BUITS

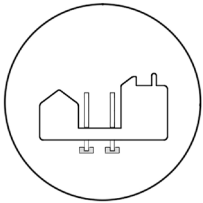


4. ETAPA BLANCA (projectes de masoveria)

Consisteix en la configuració participativa dels espais comuns per part dels futurs usuaris i en la possibilitat de deixar les unitats residencials inacabades, per tal d'abaratar la seva construcció i també per evitar les distribucions programàtiques que no s'adaptin a les necessitats reals dels futurs ocupants. Els que puguin i ho vulguin, se les faran seves acabant-les amb les seves pròpies mans, tot comptant amb l'assessorament dels tallers de bricolatge assistit. Aquesta fase comprèn totes les tasques de manteniment, i fins i tot l'eventual desmuntatge de l'edificació, que també estaran basades en els principis de l'economia circular, la reducció sostenible de residus i la redistribució d'oportunitats entre les mans petites.

Rebliment dels buits

El darrer pas consisteix a edificar els buits obtinguts mitjançant 5 fases diferenciades:



1. HABILITACIÓ DE LA BASE QUE HA DE REBRE LA NOVA EDIFICACIÓ

Inserció de sanejaments i fonaments als terrenys de solars buits o espais lliures, preparació constructiva dels edificis a remuntar, els reforços estructurals..



2. ETAPA NEGRA

Inclou totes aquelles operacions de prefabricació en taller que serveixen per preparar elements modulars traslladables (inclouran estructura, coberta o tancaments). Aquesta fase es pot iniciar mentre es desenvolupen els procediments burocràtics necessaris per a l'obtenció de la llicència i acaba en el moment en què els elements prefabricats es disposen en obra, en un temps molt reduït.



3. ETAPA GRISA (susceptible de realitzar-se mitjançant acords de masoveria)

Consisteix en l'acabat dels elements comuns de l'edifici i en les seves instal·lacions principals a partir de la contractació de professionals locals i de petites i mitjanes empreses.

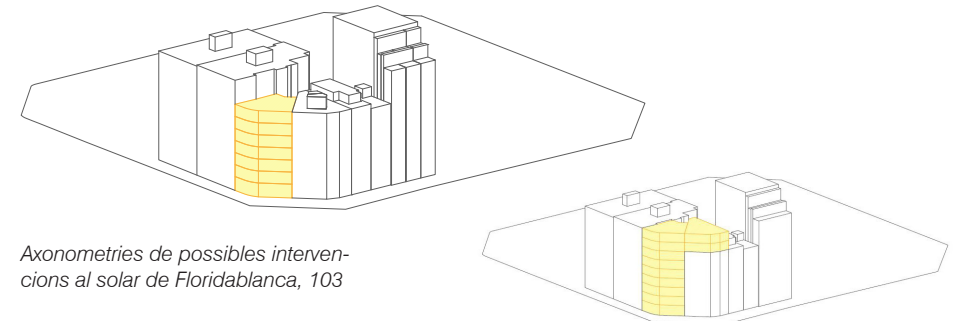
4.3.1. Cas pràctic: C/Floridablanca, 103

Com a exemple per a la implantació d'habitatge social de nova promoció es tria la cantonada dels carrers Floridablanca amb Comte d'Urgell, al barri de Sant Antoni, concretament a l'adreça Floridablanca,103.

Es tracta d'un solar buit de 157 m² entre dos edificis entre mitgeres, de cinc i set plantes, que roman sense edificar aparentment a causa del seu poc atractiu pel mercat immobiliari, degut probablement a la seva forma triangular i al seu escàs front a l'interior d'illa.

La proposta que aquí presentem és la de desenvolupar dos habitatges per planta tipus, que s'han definit en detall per demostrar la seva viabilitat.

Existeix la possibilitat, complexa però atractiva, de colmar el xamfrà incorporant a la promoció el dret de vol de l'edifici veí, situat Comte d'Urgell, 23, i que es proposa com a opcional i que suposaria almenys quatre habitatges addicionals.



Axonometries de possibles intervencions al solar de Floridablanca, 103

Es proposa el sistema ATRI, ja explicat en aquesta guia, com a mètode per incorporar la masoveria a les promocions de nova planta, a la vegada que s'acceleren els temps de construcció per la incorporació de sistemes industrialitzats.



Plànol d'emplaçament del solar amb diferenciació d'alçades per colors



Fotografia a peu de carrer del solar



Fotografia aèria



Planta baixa i planta pis de possible tipologia

Planta baixa				
Usos: espais comuns	Part	m ²	preu/m ²	preu
Superfície 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
Superfície 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. AMPLIACIÓ D'EDIFICACIONS EXISTENTS DE PROMOCIÓ PÚBLICA O COMUNITÀRIA (remuntes o ampliacions)

Es poden plantejar casos de remuntes o ampliacions d'edificacions existents, tant de propietat pública o privada, seguint també la metodologia ATRI. Aquests es podrien abordar de diverses maneres:

- VIA INSTITUCIONAL

El procediment que es podria seguir per plantejar un acord per aquesta via seria el mateix que en el cas 4.1

- VIA "COMUNITÀRIA"

Una entitat d'interès social (com, per exemple, ONG o cooperatives d'habitatge) gestiona, dins la lògica d'acció d'ús, les tasques i contractes de masoveria dins del seu funcionament general.

- COL·LABORACIÓ PÚBLICA-COMUNITÀRIA

Aquesta opció està inspirada en el model "Community Land Trust", una mena de consorci entre l'administració pública i entitats socials nascut a Estats Units en la dècada dels 70, i que ara s'està aplicant a països europeus tals com Bèlgica.

4.4.1. Cas pràctic: ronda de Sant Pau, 46

El Gimnàs Social Sant Pau és un immoble de titularitat privada compost per planta pis i planta entresòl, amb una planta de soterrani. A diferència d'alguns immobles a rehabilitar que es proposen en aquesta guia, està actualment en funcionament, i es caracteritza per «la seva activitat solidària i en clau de barri, resultant un projecte que promou comunitat i vertebrava el territori».

Tot i que no està situat estrictament a l'Eixample, es tracta d'un equipament molt present a la vida del barri de Sant Antoni, a més de tractar-se d'un cas d'estudi molt vigent i interessant pels propòsits d'aquesta guia.

La iniciativa #HabitemElSantPau proposa una pregunta pel multi-referèndum en clau de ciutat previst per l'estiu de 2018 amb un doble objectiu: per un costat, impulsar un projecte pilot d'habitatge públic i inclusiu de 50 habitatges a sobre del Gimnàs Social Sant Pau, i per altre, garantir la continuïtat de l'acció solidària i comunitària d'aquest.

La iniciativa promou, per un costat, un sistema d'habitatge en règim cooperatiu, (que formi comunitat i part del múscul financer) i per altra, que un terç dels habitatges estigui destinada a col·lectius exclosos o en risc d'exclusió.

La proposta és pionera i és un híbrid entre habitatge social i un model de construcció parcialment desenvolupat mitjançant la masoveria, ja que una part de cooperativistes substi-

tuirien l'aportació financera inicial per feines de construcció i manteniment, permetent així la incorporació de perfils socials diversos a la cooperativa. Es proposa que l'òrgan de gestió es basi en el model Community Land Trust, basat en un sistema tripartit: l'Ajuntament, la Cooperativa d'habitatge i representació d'entitats arrelades al territori i amb funció social.

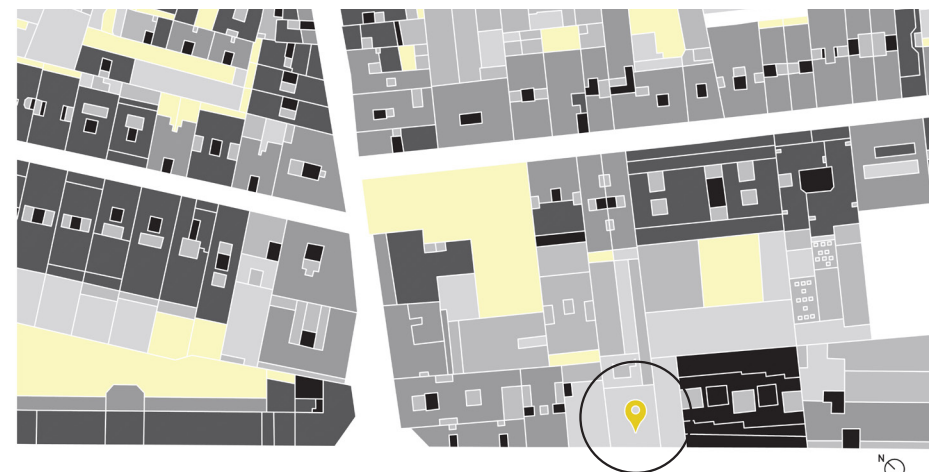
Es consideraria que l'Ajuntament s'encarregaria de la construcció de l'estructura, l'envolvent i les instal·lacions principals, i el veïnatge acabaria les obres en un règim de cessió d'ús o de lloguer a llarg termini (a nom de la cooperativa), comptant amb el recolzament d'empreses d'economia social i solidària o petites empreses del territori.



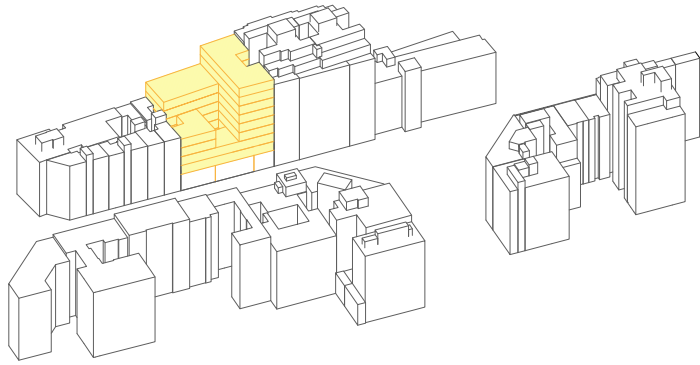
Fotografia a peu de carrer del Gimnàs Social Sant Pau



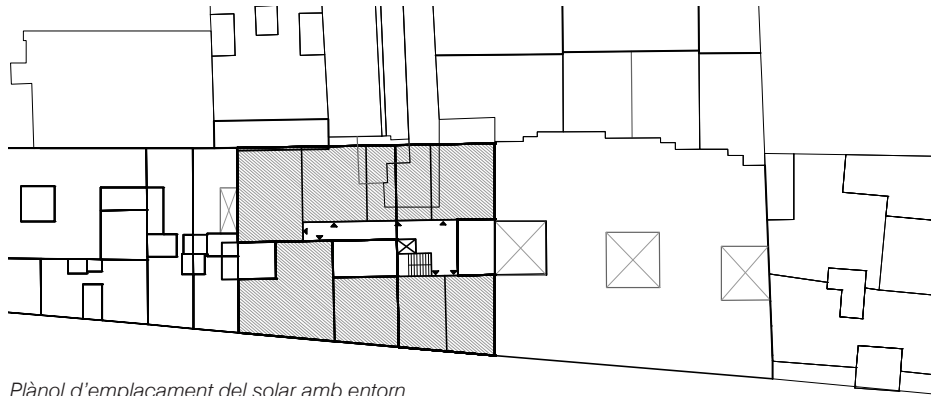
Fotografia aèria



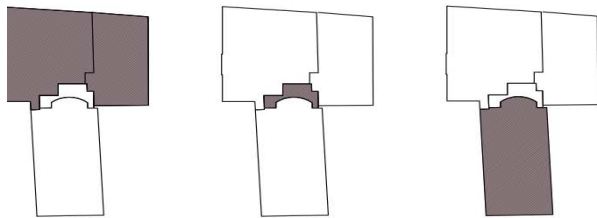
Plànol d'emplaçament de l'immoble amb diferenciació d'alçades per colors



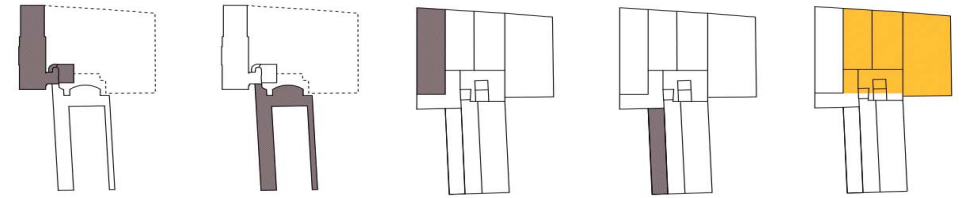
Axonometria del possible projecte de bloc d'habitatge social



Plànol d'emplaçament del solar amb entorn



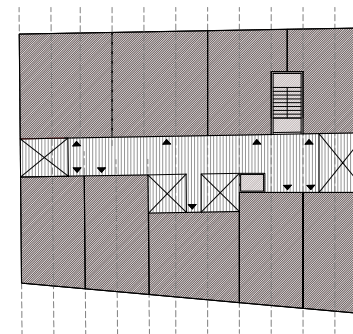
Planta soterrani reforma				
Usos: esportiu				
	Part	m ²	preu/m ²	preu
Superfície construïda	Reforç fonaments	517,7	250,0	129.415
	Zona gimnàs + est.	517,7	400,0	207.064
	Pati	28,0	150,0	4.205
	Piscina	295,1	400,0	118.040
	TOTAL	1.358,5		458.724



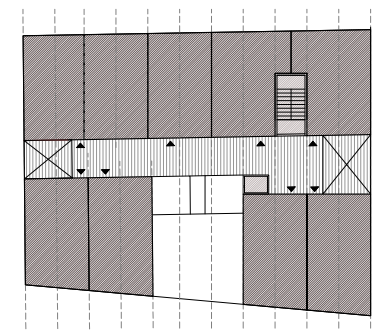
Planta baixa reforma				
Usos: esportiu				
	Part	m ²	preu/m ²	preu
Superfície construïda	Zona gimnàs + est.	127,8	250,0	31.960
	Pasarel.la piscina	132,1	150,0	19.808
	TOTAL	259,9		51.768

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



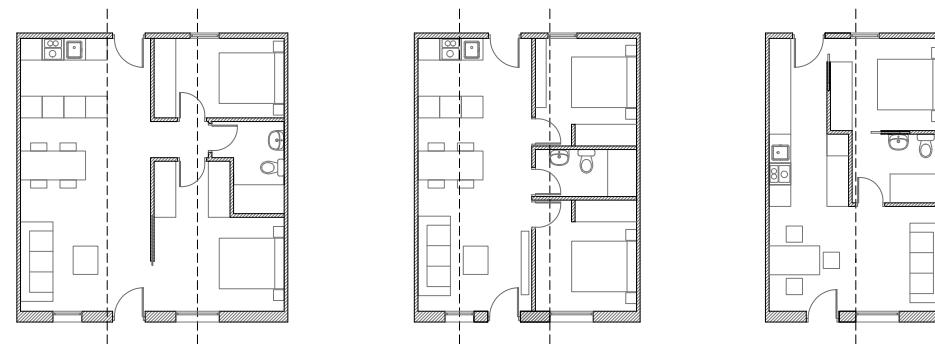
Proposta plantes 1-2
(8 habitatges per planta)



Proposta plantes 3-4
(8 habitatges per 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

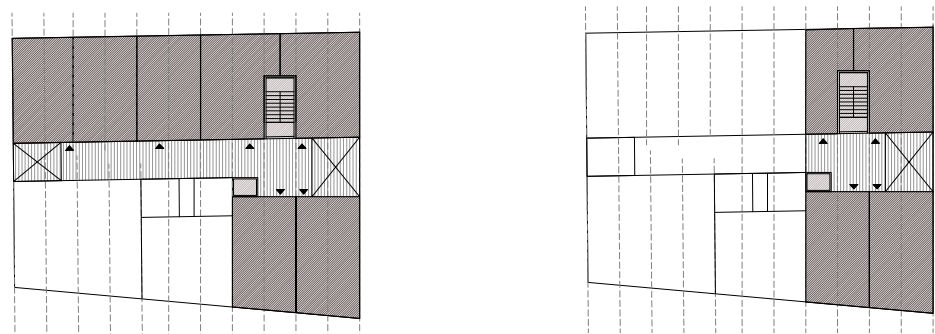


Proposta de les tipologies d'habitatge

4.5. ALTRES CASOS A ESTUDIAR: Propietat horitzontal.

4.5.1. Nova Esquerra de l'Eixample

Estat dels immobles: deficient



Proposta plantes 5-6
(7 habitatges per planta)

Proposta plantes 7-8
(3 habitatges per planta)

Nº total habitatges: 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				
Ús: 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

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. Dreta de l'Eixample

Estat dels immobles: deficient

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

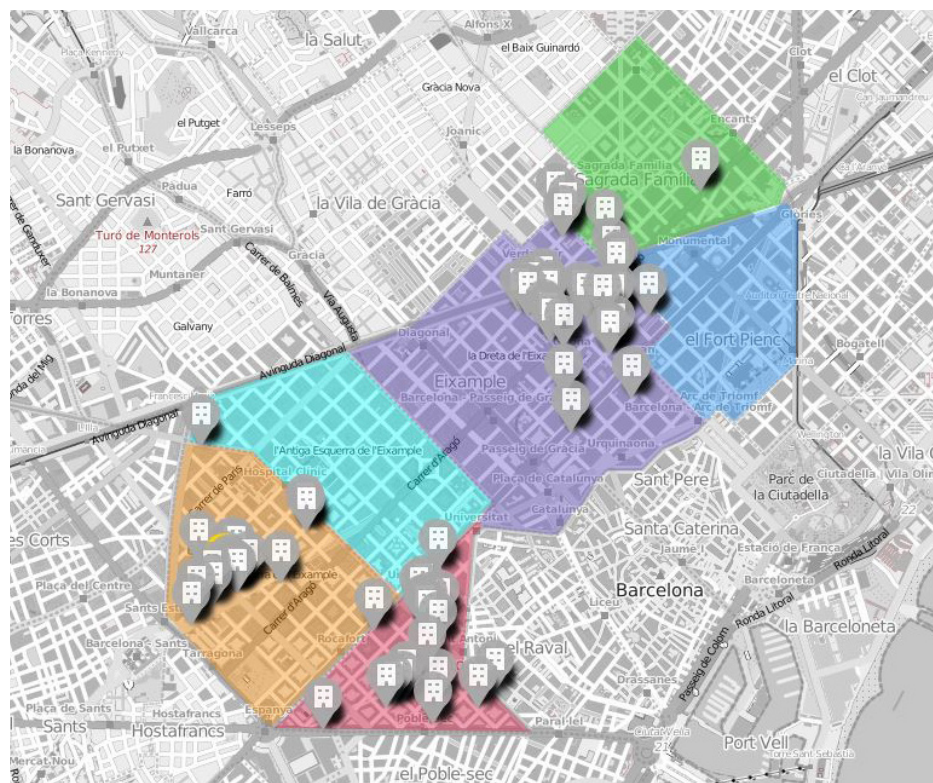
Estat dels immobles: deficient

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

EINES DIGITALS COL.LABORATIVES

Dintre de l'eina Open Street Map es proposa la creació d'una plataforma digital col.laborativa (U-Map) que serveixi com a base de dades per identificar i estudiar immobles que es trobin en males condicions i siguin susceptibles de poder activar-se mitjançant masoveria urbana.

https://umap.openstreetmap.fr/es/map/mapa-de-opportunitats_175200#15/41.3861/2.1669



CONCLUSIONS DELS TALLERS

Com a suport per a l'elaboració d'aquesta guia, es van dinamitzar tres sessions participatives amb algunes entitats i col·lectius vinculats al territori per a debatre sobre mecanismes i estratègies per a la implantació de la masoveria urbana a l'Eixample. Van participar entitats com 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, així com membres de la Xarxa d'Economia Social i Solidària i Hàbitat3 a títol personal.

Algunes idees sobre els diversos temes que es van tractar a les sessions estan condensades a continuació:

5.1. DETECCIÓ D'ESPAIS

5.1.2. Captació: recursos i eines per detectar immobles

- S'estableix una conversa sobre els límits a considerar en la definició de conceptes com 'infrahabitatge'. Se'ns destaca que a l'Eixample és pràcticament impossible que als immobles existents s'incompleixi de forma contundent la normativa bàsica sobre habitabilitat, així que -tot i que hi ha força casos de mal manteniment- és molt difícil trobar situacions indiscutibles d'infrahabitatge (sovint es cau en el terreny de les interpretacions de la llei).

No obstant això, des de districte s'assabenten de situacions de mal estat: intervencions de bombers, denúncies de veïns, etc. També hi ha molts immobles amb deficiències, com ara la manca d'ascensor o d'aigua corrent del subministrament.

- Es comenta sobre la possibilitat d'ampliar la mirada a l'hora de fer la recerca d'immobles susceptibles a albergar projectes de masoveria (solars buits, pàrquings, plantejar canvis d'usos en edificis existents).

- Queda constància la preocupació respecte a la vulnerabilitat del model enfront dels fons

voltors, i també respecte al procés previ de detecció i captació de “dalt cap a baix”. Es considera primordial parlar abans amb els col·lectius, entitats i veïns de la zona on està ubicat l'immoble, ja que aquest procés en concret té un origen bottom-up (pressupost participatiu) i pel paper de l'associacionisme sembla fonamental per a la detecció de casos.

- Es parla d'arribar a un mètode que reuneixi:

- **Sistematització:** definició clara de tipus i de procediments alternatius davant d'una situació. Desenvolupament de diagrames de fluxos i altres tipus d'esquemes que siguin clars i entenedors.

- **Parametrització:** definició de números, límits o llindars que emmarquin la pertinença o no a una determinada categoria.

- Es proposa fomentar eines col·laboratives per tal de col·lectivitzar la informació dels immobles en les diferents fases (detecció, captació, negociació..) i també per fer arribar el model a la ciutadania i promoure'l.

5.1.3. Rols de les administracions i entitats

- Es manifesten dubtes quant a “institucionalitzar” els acords de masoveria, concepte que respon a una necessitat d'habitatge d'emergència imminent. S'aborda el tema de les restriccions que provoca la cèdula d'habitabilitat, i es comenta plantejar algunes reformes normatives.

- Com planteja el projecte *#Habitemelsantpau*, es suggereix la possibilitat que un percentatge dels habitatges de promocions o immobles en règim de masoveria siguin destinats a usuaris en risc d'exclusió social o amb manca de recursos, proposant que fossin gestionats a través de la taula d'emergència habitacional dels serveis socials. S'hauria de seguir debatent i definint la implicació de les institucions en la resta dels casos.

5.1.4. Negociació

- Sorgeixen comentaris sobre la dificultat d'accés als propietaris i a certa informació sobre els immobles i de lo difícil que resulta començar un procés de denúncia d'una propietat mitjançant les Xarxes d'Habitatge, que tenen uns recursos limitats i treballen per promocions.

- S'introdueix el concepte de la “funció social” de la propietat com a porta d'entrada a mesures coercitives, ja que sovint no es contempla prou l'obligació dels propietaris envers al manteniment i posada en ús dels seus immobles.

- Es comenta que s'ha normalitzat la venda de pisos sense ITE (*Inspecció Tècnica d'Edificacions*) i es parla de la conveniència de denunciar-ho per canviar la tendència actual. També es comenta que les ITE no són vinculants -poden estar falsejades-, però si les inspeccions, que es poden dur a terme sense ordre prèvia. Sorgeix la pregunta sobre com es podrien promoure les inspeccions, encara que ha quedat sense resposta.

5.2. FORMES D'ACCÉS

5.2.1. Perfil dels usuaris i criteris de selecció

- Es parla de la condició de permanència dels usuaris que ja habiten a l'immoble com a criteri primordial a tenir en compte a l'hora de plantejar acords de masoveria.

- Es planteja la possibilitat de fer servir un procediment concursal per accedir als immobles susceptibles d'albergar projectes de masoveria urbana, amb índexs objectivables que afavorissin els usuaris més vulnerables i precaritzats. Es suggereix que s'haurien de preveure ajudes econòmiques (ajuts a la rehabilitació i/o facilitar l'accés a materials) si la part masovera no arriba a un límit de recursos. Seria el cas prototípic d'una persona amb experiència amb el món de la construcció però amb recursos econòmics limitats.

- Enfront de la tesi de que sigui exigible l'existència o la creació d'una entitat com a condició per accedir a la masoveria d'una propietat vertical (tal com s'ha fet al recent concurs de solars a disposició de cooperatives de cessió d'ús) es proposa prioritzar com a criteri l'accés una forma més individualitzada per unitats de convivència, per permetre l'accés a usuaris que no tindrien les condicions necessàries per a formar una cooperativa a priori.

- Es suggereix la creació d'un projecte (senzill i accessible en el seu format) per part dels candidats a masovers que expressi les motivacions, les aptituds, l'arrelament amb el barri i les seves expectatives.

- Es planteja la necessitat de generar un document (col·laboratiu) per a treballar amb més detall els criteris de condició econòmica (renda), arrelament, edat, gènere, etcètera, i tot el que té a veure amb els protocols d'accés.

- Es té constància de l'existència de l'Oficina de Promoció Econòmica de l'Eixample i es parla de reconvertir-la per crear un organisme que facilités els recursos perquè un usuari pugui dur a terme un projecte. Es parla del sistema de contractació “Tributu” de l'ajuntament d'Iruña/Pamplona com a possible referència pel que fa a les polítiques d'apoderament de cara a l'accés a la contractació pública.

- Respecte a les cooperatives, queda palès la por a que es generi “promiscuitat social” a causa d'una homogeneïtzació dels perfils dels usuaris d'una comunitat. Es creu que seria molt positiu marcar criteris d'accés que posin en valor la diversitat. També es manifesta la inquietud de què si es prioritzen grups de cooperatives prèviament consolidats, es deixen de banda els veïns de la zona.

5.3. LEGALITAT

5.3.1. El contracte

- Es suggereix acotar la duració del contracte inicialment en 5-8 anys, sent les clàusules renovables amb el temps incloent compromisos d'implicació en la corresponent comunitat. Es planteja que si durant el primer període de contracte esmentat hi ha la consolidació

d'una comunitat (per exemple en forma de cooperativa), potser es podria tipificar l'ampliació de contracte per terminis més llargs (entenen el primer contracte com una situació de prova o oportunitat -per a formar comunitat- per a l'agregació d'unitats de convivència individuals amb procedències diverses).

- Es suggereix que, com la LAU tipifica que les rendes poden ser substituïdes pel factor humà, està restringint per una limitació de temps (3 anys normalment). Es planteja que tal vegada s'ha de defugir del marc de la LAU, pels acords de masoveria i formular el contracte en format de "conveni de rehabilitació de l'habitatge." Des del districte es voldria arribar a situacions estables per a la masoveria, que es puguin assimilar amb una generació (20-25 anys en les seves paraules).

- Va sortir una iniciativa per promoure una esmena a la normativa actual. El cas particular de la masoveria i el fet de fer convergir els processos de rehabilitació amb la necessitat d'habitatge dona sentit a una ampliació o esmena del Decret d'Habitabilitat que incorporés una flexibilitat necessària sense perjudici de les condicions d'habitabilitat per la resta de règims. Treballar això amb més detall podria comportar viabilitat i estímuls addicionals pel desenvolupament de situacions de masoveria.

5.3.2. El paper de l'autoconstructor.

- Es posen sobre la taula totes les febleses jurídiques que es té com a masover (condicions d'habitabilitat canviant durant el procés, monitorització de seguretat i salut, accés a assegurances de responsabilitat civil, necessitat -o no- de la supervisió d'un tècnic en funció de les característiques de l'obra, etc...).

- Es comenta la possibilitat de proposar cursos de capacitació per persones que no tinguin prou coneixements al camp de la construcció (del tipus BCN Activa).

- Pel que fa a les cobertures legals i a les capacitacions, es comenta la possibilitat de realitzar escoles-tallers o altres situacions formatives, amb intervenció de tècnics, que poden agafar com a referència experiències tals com Arquitectes de Capçalera o Arquitecturas Colectivas.

5.3.3. Gestió, manteniment i cures

- S'haurien de repensar els criteris d'accés en temes d'"habilitats" de la part masovera: com el camp de la construcció està molt masculinitzat, podria contemplar-se també afegir i posar en valor tasques com: la gestió dels immobles, el manteniment dels mateixos i les cures de les persones. Això també obre mires i permet a més usuaris (amb poc o nul coneixement a la construcció) accedir-hi al model.

- Sorgeix la por a que l'apartat de la gestió, manteniment, cures.. etc no estigui tan cobert en l'àmbit legal com els acords de masoveria que només impliquen l'àmbit de la construcció, encara que s'hauria d'investigar "qui va decidir que el terme masoveria s'aplica només a l'àmbit de la construcció". Es parla de què als convenis de masoveria es menciona "conveni de rehabilitació i manteniment".

BIBLIOGRAFIA BÀSICA

Part de la informació que conté aquesta guia s'ha tret dels següents documents:

- *Estudi de models alternatius d'accés i tinença de l'habitatge*
Celobert SCCL
Setembre 2014

- *Guia metodològica de Masoveria Urbana*
Diputació de Barcelona
Febrer 2017

Autors: Núria Colomé Montull (cooperativa Celobert)
Rosa Maria Garcia Teruel (advocada, càtedra d'habitatge)
Raimon Soler Renobell (advocat)
Maria José Soler Tarradellas (tècnica assessora d'anàlisi econòmic de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats)
Isabel Ezpeleta (advocada, responsable jurídica de l'Oficina d'Habitatge)
Febrer 2017

- *Informe de possibilitats d'intervenció de rehabilitació d'un edifici d'habitatges existent*
Patronat Municipal de l'Habitatge, redactat per Joan March Raurell
Octubre 2016