

Cal Paler Nou



Projecte d'habitatge en règim cooperatiu de cessió d'ús



Dossier de presentació

Presentació	2
Sostre Cívic, cooperativa d'habitatges en cessió d'ús	
El naixement del projecte de Cal Paler Nou	
El projecte arquitectònic de Cal Paler Nou	4
Situació i emplaçament de la promoció	
El Projecte arquitectònic de Cal Paler Nou	
Sostenibilitat i eficiència energètica	
Taula de Superfícies construïdes del projecte	
Tipologies d'habitatge	
El Grup Impulsor	16
Noves incorporacions al Grup	17
Calendari	18
Informació econòmica	19
Pla d'inversions, quotes i capital social	
Documentació annexada	21
Projecte Bàsic Edificació i Executiu d'urbanització,	
Certificat energètic, Document visió Grup	

Presentació

Sostre Cívic, cooperativa d'habitatges en cessió d'ús.

Sostre Cívic és una entitat pionera al país formada per més de 900 persones sòcies arreu del territori. Impulsem el model cooperatiu en cessió d'ús amb la promoció de sis projectes a la província de Barcelona: Princesa 49, La Balma, Cirerers, Clau Mestra (Sant Cugat del Vallès), Cal Paler Nou (Cardedeu) i Martorell, i més de 20 grups organitzats que participen a la cooperativa per impulsar nous projectes. Sostre Cívic és una cooperativa sense ànim de lucre i que està homologada per la Generalitat de Catalunya com a Promotora Social.

El model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús (HCCU) es basa en una cooperativa d'usuaris i habitatges on la propietat dels immobles resideix en mans de la cooperativa a la vegada que els seus membres es beneficien d'un ús indefinit i transferible de l'habitatge a canvi d'una entrada inicial retornable i una quota mensual assequible. Els principis d'aquest model són:

01/ Propietat col·lectiva: La tinença pertany a la Cooperativa, les persones sòcies en són propietàries conjuntament, evitant així l'especulació i el lucre individual.

02/ Dret d'ús: El dret d'ús de l'habitatge pot ser de llarga durada i transmissible, s'adquireix amb el pagament d'una quota inicial (retornable) i una quota mensual d'ús que depèn de les característiques del projecte.

03/ Estabilitat. Permet disposar d'un habitatge estable on desenvolupar un projecte de vida amb vincles al territori amb voluntat de durada indefinida.

04/ Gestió col·lectiva. Les persones sòcies formen part d'una organització democràtica i participativa.

En definitiva és un model que concep l'habitatge com un bé d'ús i no com un bé d'inversió o propietat, posant les persones i les seves necessitats al centre.

El naixement del projecte de Cal Paler Nou.

L'habitatge és cada vegada més inaccessible als municipis propers a Barcelona que es troben ben connectats amb la capital per vies ferroviàries. Cardedeu és un dels municipis reconeguts per la Generalitat de Catalunya amb una *demanda forta i acreditada* i es troba en la zona B de la zonificació de l'Habitatge de Protecció Oficial. Aquesta tendència ha fet incrementar el preu del lloguer a Cardedeu fins als 800€ de mitjana (2019), sent el lloguer el model d'accés a l'habitatge amb menys oferta al municipi, que només representa el 18,80% del mercat.

Per altra banda ens trobem en un context d'emergència climàtica i de canvi de model en el sector de l'habitatge. El sector de la construcció (i tots els processos associats que comporta) impliquen un elevat impacte ambiental (afectació del territori, consum de recursos, emissió de residus, etc.). De forma aproximada, l'edificació causa entre un 20% i un 30% del total dels impactes.

Per aquesta raó, **el Projecte de Cal Paler Nou vol posicionar-se com a projecte sostenible i altament eficient en termes energètics, i alhora vol contribuir a l'ampliació del parc assequible d'habitatge del municipi** amb un model de tinença col·lectiva que fomenta la participació i la governança democràtica de la promoció.

Cal Paler Nou és un projecte que es va iniciar l'any 2018 amb amb la formació del Grup Impulsor de sòcies i amb la compra del solar per part de Sostre Cívic SCCL. Aquest Grup Impulsor el formen un grup de sòcies de la cooperativa, que seran les **futures usuàries del immoble, i que n'impulsen el projecte en forma d'autopromoció.** En aquest moment el Grup està format per 30 unitats de convivència que seran ampliables a 39 els propers mesos a partir de la llista d'espera de persones interesades.

Per altre banda, val a dir que aquest projecte es una iniciativa en certa mesura pionera, ja que serà el primer projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús de grans dimensions que es construeix en sòl privat a Catalunya. D'aquesta manera el model de cessió d'ús avança cap a la normalització en el mercat immobiliari, si ens comparem amb altres països d'Europa, on es troba àmpliament implantat en sòl privat tant com en sòl públic (Alemanya, Dinamarca, etc). En aquest sentit, per tal de garantir el dret a l'habitatge assequible, Sostre Cívic s'ha fixat, entre d'altres, l'objectiu d'extreure sòl privat de el flux del mercat immobiliari, fixant-lo en el temps amb contractes de cessió d'ús assequibles a mitjà i llarg termini.

El projecte arquitectònic de Cal Paler Nou

Situació i emplaçament de la promoció

L'edifici de Cal Paler Nou s'ubicarà al c. de la Serreta, 1 del municipi de Cardedeu, just al límit del sòl urbà, davant d'una gran zona agrícola que limita amb el Parc de la Serreta i amb l'estació de tren de Renfe Rodalies. Es troba en un enclavament privilegiat, amb vistes sobre el paisatge agrícola, i situat en una de les portes d'accés al municipi, tan sigui rodat com ferroviari.

El solar forma part d'un Polígon d'Actuació Urbanística (PAU) 102 de transformació urbana i consolidació de l'illa existent que ja compta amb un projecte de reparcel·lació aprovat. Aquest projecte de reparcel·lació **implica la cessió i urbanització del vial del c. de la Serreta**.

Els edificis existents al solar van ser enderrocats a principis del 2019 i el emplaçament està net i preparat per a l'edificació. El estudi geotècnic que acompanya el Projecte bàsic, indica estrats resistents a poca profunditat i no detecta nivell freàtic, per tant, el terreny es considera optíim i fàcil per a l'execució d'una planta soterrani.



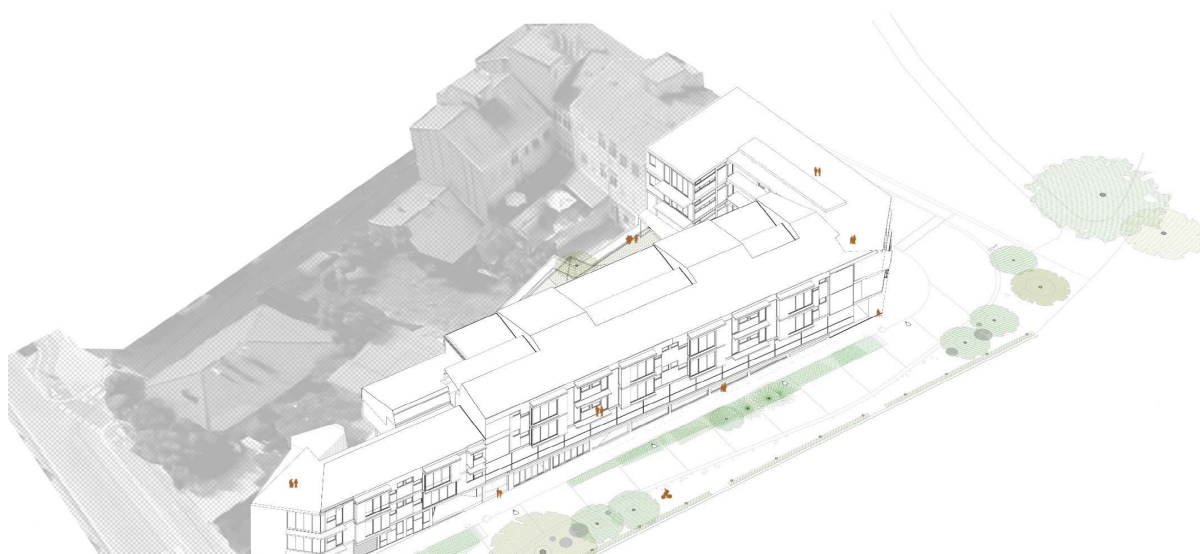
Emplaçament de l'edifici de Cal Paler Nou en relació al parc agrari, la via de FF.CC. i el centre de Cardedeu

El Projecte arquitectònic de cal Paler Nou

El projecte arquitectònic està a càrrec dels equips d'arquitectes de Labaula SCCL i Stem arquitectes SPL, i compta amb el suport per la facilitació del procés participatiu de l'associació Matriu.

La redacció del projecte arquitectònic s'ha fonamentat en els requeriments de les mateixes usuàries del Grup Impulsor i de l'equip tècnic de la cooperativa, que han estat vehiculats a través d'un procés participatiu. El juliol de 2019 es va entregar el Projecte executiu d'urbanització i es va completar el Projecte bàsic d'edificació presentats als serveis tècnics de l'ajuntament de Cardedeu. Al 2021 s'ha completat el Projecte executiu d'edificació i es preveu elaborar el pressupost d'obra per iniciar la construcció aquest mateix any.

Cal destacar que a l'octubre de 2019 es va obtenir una important **subvenció per incrementar l'habitatge protegit a Cal Paler Nou, i que el Ple Municipal de l'ajuntament de Cardedeu ha donat la consideració "d'Obra d'especial interès municipal"**, dues accions que venen a consolidar el projecte tant econòmicament com socialment.



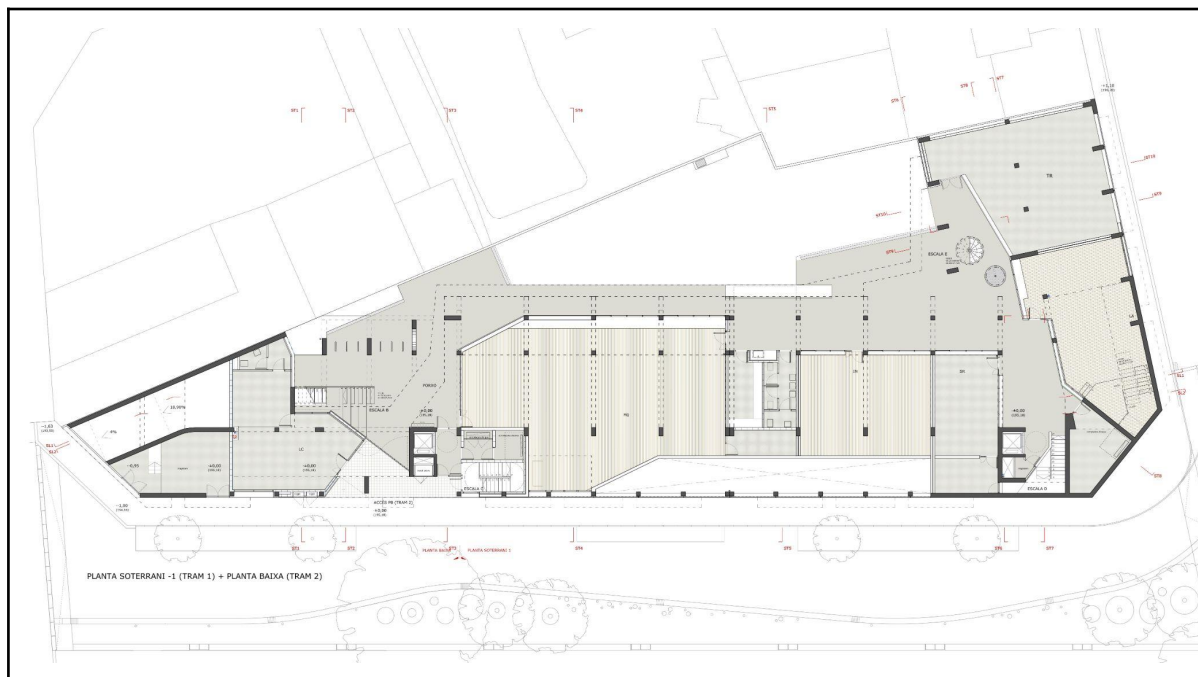
Vista aèria de l'edifici de Cal Paler Nou

La promoció té un total de 39 habitatges, 20 dels quals són de Protecció Oficial, amb una àmplia diversitat de tipologies. El projecte edificatori consta de planta soterrani per aparcament, planta semisoterrani, planta baixa i dos alçades que comprenen 5.200m² construïts. L'edifici aprofita el desnivell de més de 3m del carrer de la Serreta per definir dos accessos a l'edifici a diferents nivells, a continuació, l'accés als habitatges es fa per mitjà de amplies passeres i corredors que connecten les dues escales. La planta baixa i semisoterrani estan reservades en part a espais col·lectius i comercials.

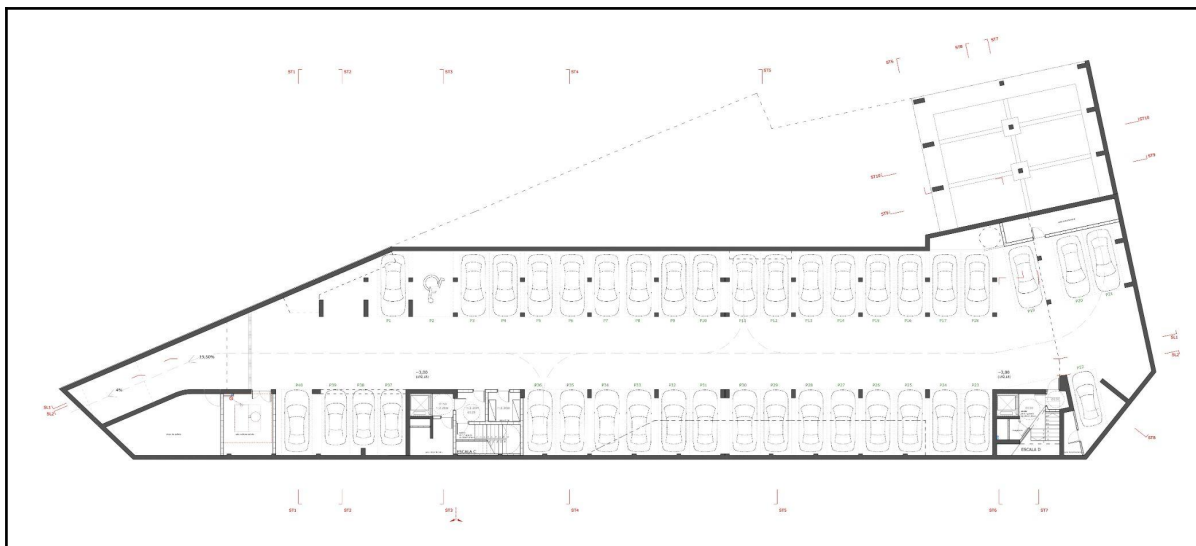
El projecte articula el seu programa al voltant del pati d'illa i també del corredor central de la planta primera i segona del projecte, els dos espais donen accés als diferents habitatges. El corredor interior es concep com un carrer que situa els habitatges a banda i banda, i a més té una funció bioclimàtica com a espai semi condicionat per ventilació i captació solar. Els habitatges de la planta tercera són dúplex aprofitant la sota-coberta inclinada.



Secció Transversal



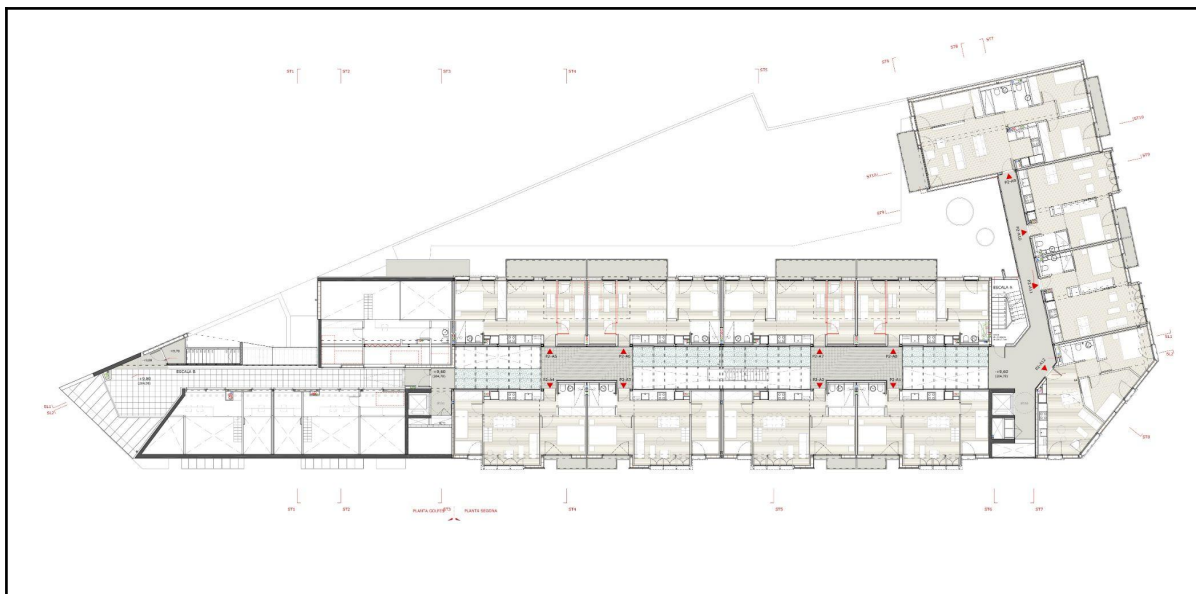
Planta baixa



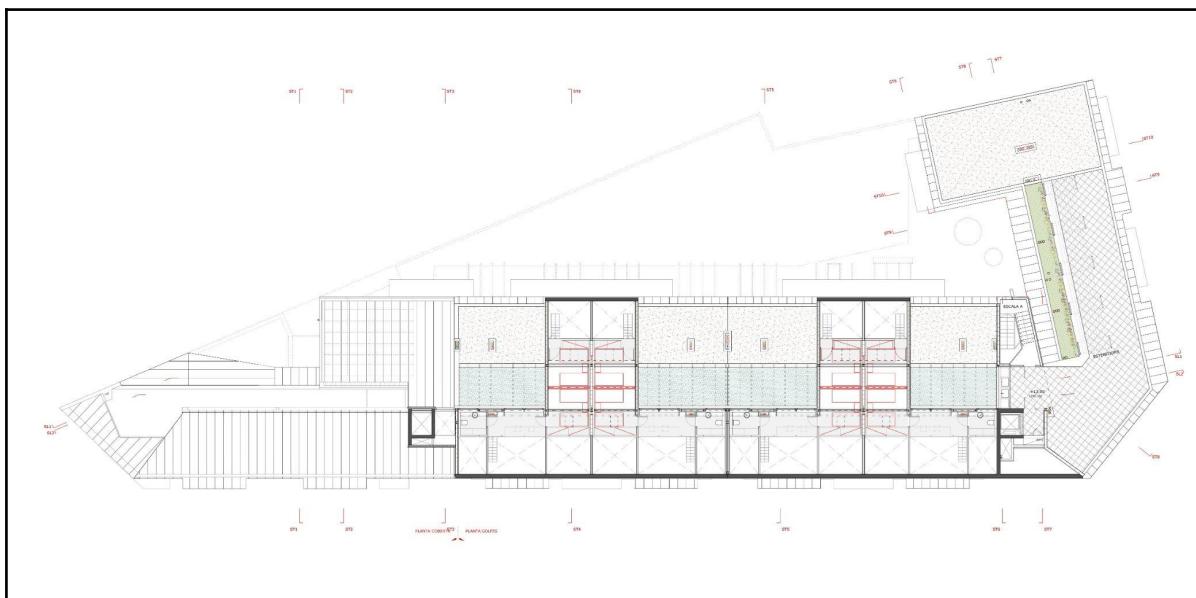
Planta soterrani



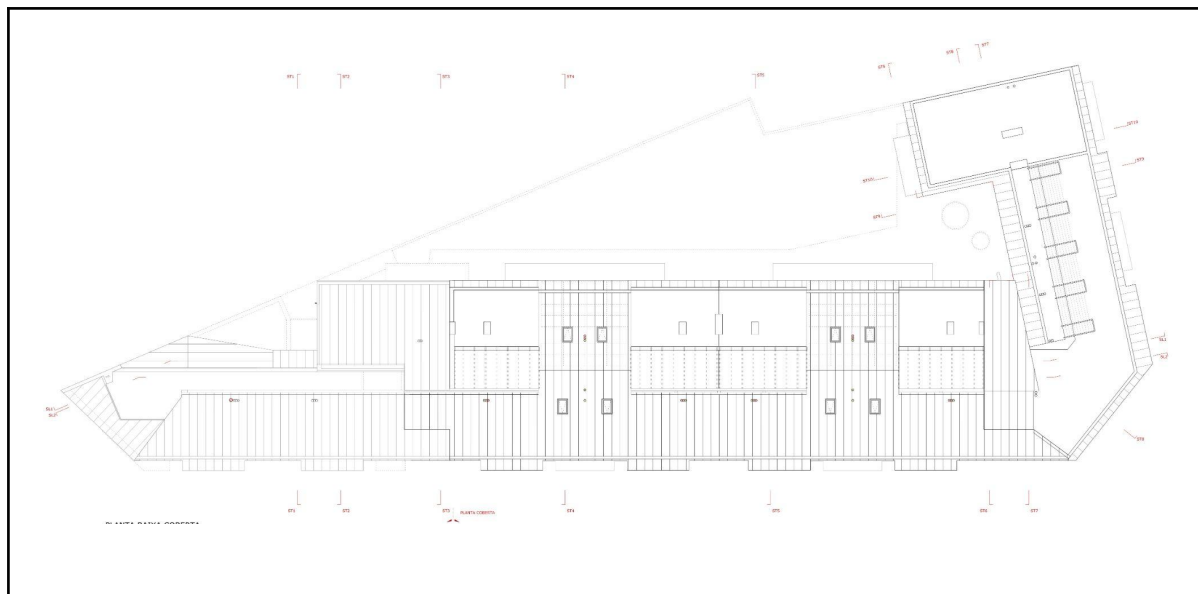
Planta primera



Planta segona



Planta tercera - sota coberta



Planta coberta



Alçat i secció longitudinal - vial serreta



Alçat i secció longitudinal - pati interior

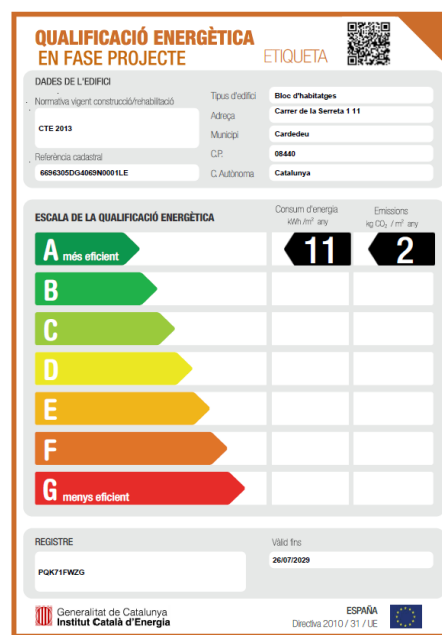
Sostenibilitat i eficiència energètica

Els projectes de Sostre Cívic, i el de cal Paler Nou particular, tenen un fort component medioambiental, que forma part de l'ADN de la cooperativa i del seu model d'accés a l'habitatge centrat en l'autopromoció. Per un costat, un dels objectius de la cooperativa és el respecte al medi ambient i la sostenibilitat ambiental, així ho recullen els estatuts de la cooperativa i així ho reflexa també el sentir de la massa social de la mateixa. Per l'altre costat, com en qualsevol altre autopromoció, les sòcies que aniran a viure a l'edifici, són les primeres interessades en fomentar l'estalvi energètic, la captació pasiva d'energia i/o la generació d'energia.

NZEB, emissions quasi zero:

En aquest sentit, el projecte de Cal Paler Nou implementa les propostes constructives, d'instal·lacions i de disseny, necessàries per tal d'assolir els estàndards més alts d'eficiència energètica i sostenibilitat, tenint com a objectiu les emissions 0 de CO₂. És a dir, es proposa construir un edifici de consum casi nul (NZEB) tal i com demanda la directiva europea 2010/31.

En fase de Projecte Bàsic ja s'ha **certificat l'edifici amb una qualificació Energètica A** (CEE), amb un consum d'energia de 11 KWh/m² any i amb unes emissions només de 2,25 KgCO₂/m² any, que estan molt per sobre de la mitjana de certificacions A de



Catalunya segons l'ICAEN.

Les estratègies incorporades al projecte són:

- Disseny bioclimàtic de l'edifici: ventilació creuada + atri semi condicionat tèrmicament.
- Aïllaments continus i d'espessor superior a la demanda normativa (sense pont tèrmic).
- Fusteries de fusta amb aïllament superior a la demanda normativa (sense pont tèrmic).
- Tancament de cycle dels materials: Estructura mixta d'acer i ceràmica, murs de termoargila, acabats i aïllaments que, en la mesura del possible, tanquen el cycle.
- Centralització de la instal·lació: de clima i ACS amb caldera de Biomasa (energia renovable).
- Col·locació plaques fotovoltaïques: autoconsum i connexió a la xarxa (energia renovable).
- Implantació d'un sistema de recollida d'aigües pluvials, y sistema de xarxes separatives.

Val a dir que a més, Sostre Cívic a elaborat, per mitjà de la consultora Societat Orgànica SCCL i de La Constructiva SCCL, una **avaluació d'impacte ambiental i cost dels materials de construcció per l'elecció dels materials i sistemes constructius del projecte de Cal Paler Nou**.

Taula de Superfícies construïdes del projecte

TAULA DE SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES DEL PROJECTE ARQUITECTÒNIC (PER FORJATS)			
PSOT-2 / SOT-1	TOTAL FORJAT SOTERRANI SEGONA (T1) / SOTERRANI PRIMERA (T2)	1048,05 m²	20,10%
PSOT-1 / PB	TOTAL FORJAT PLANTA SOTERRANI PRIMERA (T1) / PLANTA BAIXA (T2)	1069,58 m²	20,51%
PB / P1	TOTAL FORJAT PLANTA BAIXA (T1) / PLANTA PRIMERA (T2)	1011,01 m²	19,39%
P1 / P2	TOTAL FORJAT PLANTA PRIMERA (T1) / PLANTA SEGONA (T2)	1080,87 m²	20,73%
P2 / GOLFES	TOTAL FORJAT PLANTA SEGONA (T1) / PLANTA GOLFES (T2)	871,18 m²	16,71%
GOLFES / PCOB	TOTAL FORJAT PLANTA GOLFES (T1) / PLANTA COBERTA (T2)	134,04 m²	2,57%
TOTAL SUPERFÍCIE URBANITZADA (PER FORJATS)		5214,73 m²	100,00%

TAULA DE SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES SOTACOBERT DEL PROJECTE ARQUITECTÒNIC (PER PLANTES)			
PSOT-2	TOTAL PLANTA SOTERRANI SEGONA	736,35 m²	14,12%
PSOT-1	TOTAL PLANTA SOTERRANI PRIMERA	1119,83 m²	21,47%
PB	TOTAL PLANTA BAIXA	1033,84 m²	19,83%
P1	TOTAL PLANTA PRIMERA	1060,45 m²	20,34%
P2	TOTAL PLANTA SEGONA	1045,07 m²	20,04%
GOLFES	TOTAL PLANTA COBERTA I GOLFES	219,19 m²	4,20%
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA (PER PLANTES)		5214,73 m²	100,00%

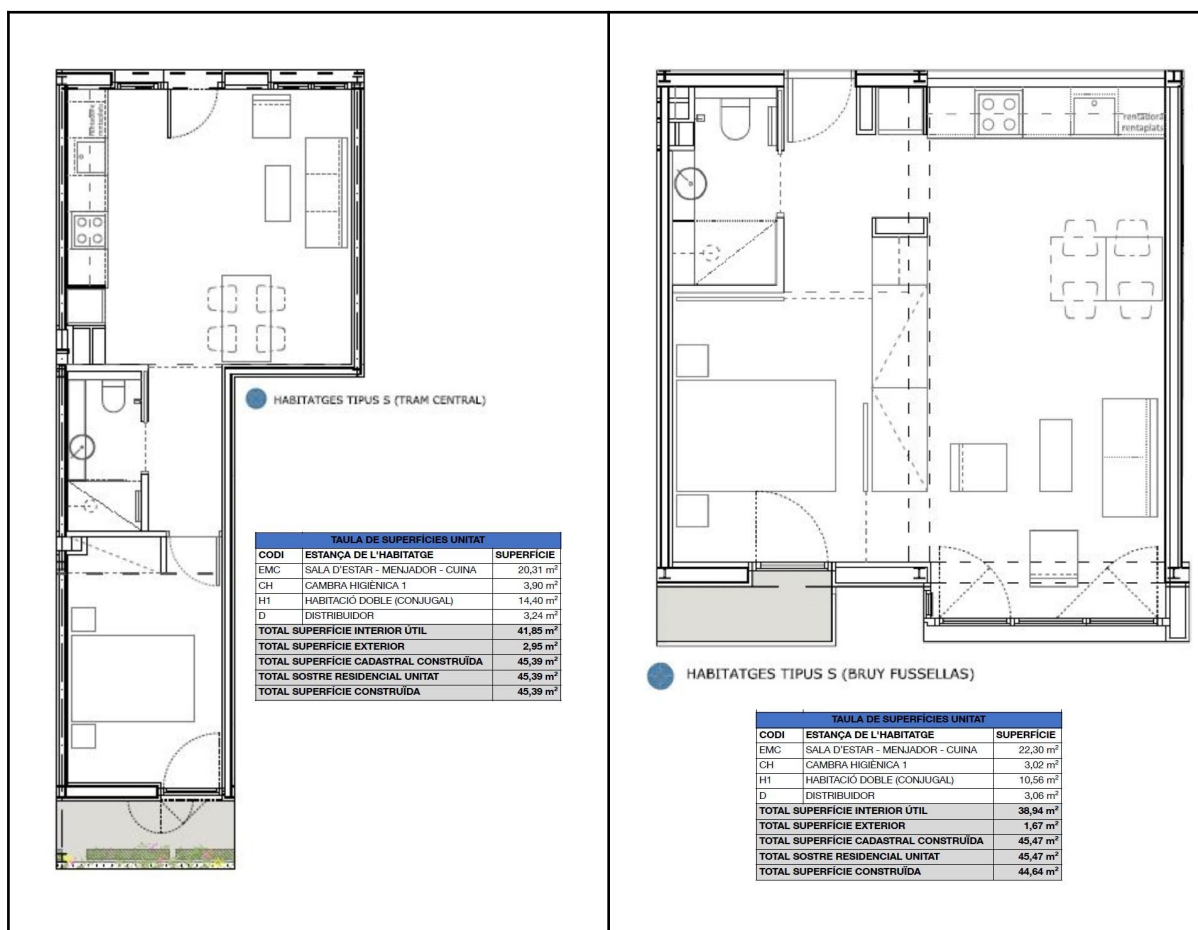
TAULA DE SUPERFÍCIES ESPAIS COBERTS DEL PROJECTE ARQUITECTÒNIC (PER USOS)			
TOTAL ÚS APARCAMENT		902,94 m²	17,32%
TOTAL ÚS INSTAL·LACIONS		173,59 m²	3,33%
TOTAL CIRCULACIONS EXTERIORS OBERTES		543,02 m²	21,47%
TOTAL CIRCULACIONS INTERIORS DE L'EDIFICACIÓ		576,48 m²	
TOTAL ÚS ESPAIS COMUNS TANCATS		447,00 m²	8,57%
TOTAL ÚS COMERCIAL		78,82 m²	1,51%
TOTAL ÚS ADMINISTRATIU		148,21 m²	2,84%
TOTAL ÚS RESIDENCIAL (ESPAI PRIVATIU INTERIOR)		2288,16 m²	43,88%
TOTAL ÚS RESIDENCIAL EXTERIOR (ESPAI PRIVATIU EXTERIOR - 50%)		113,01 m²	1,08%
TOTAL SUPERFÍCIE SOTACOBERT DE L'EDIFICACIÓ		5214,73 m²	100,00%

Tipologies d'habitatge

El projecte té un total de 39 habitatges, de 40m² i fins a 80m² amb diversitat de tipologies per donar resposta a les diferents necessitats de les persones que hi viuran. Les tipologies més petites tenen una única habitació i les grans 3 habitacions, però predominen les tipologies mitjanes de dues i tres habitacions amb diferents variants. Finalment, cal indicar que les tipologies dúplex aprofiten la coberta inclinada en les últimes plantes per ampliar l'espai habitable. Les diferents tipologies tenen un mínim de bany, sala-estar-menjador, una cuina i una habitació doble.

A continuació es descriuen les taules de superfícies i en plànols de les tipologies disponibles a dia d'avui:

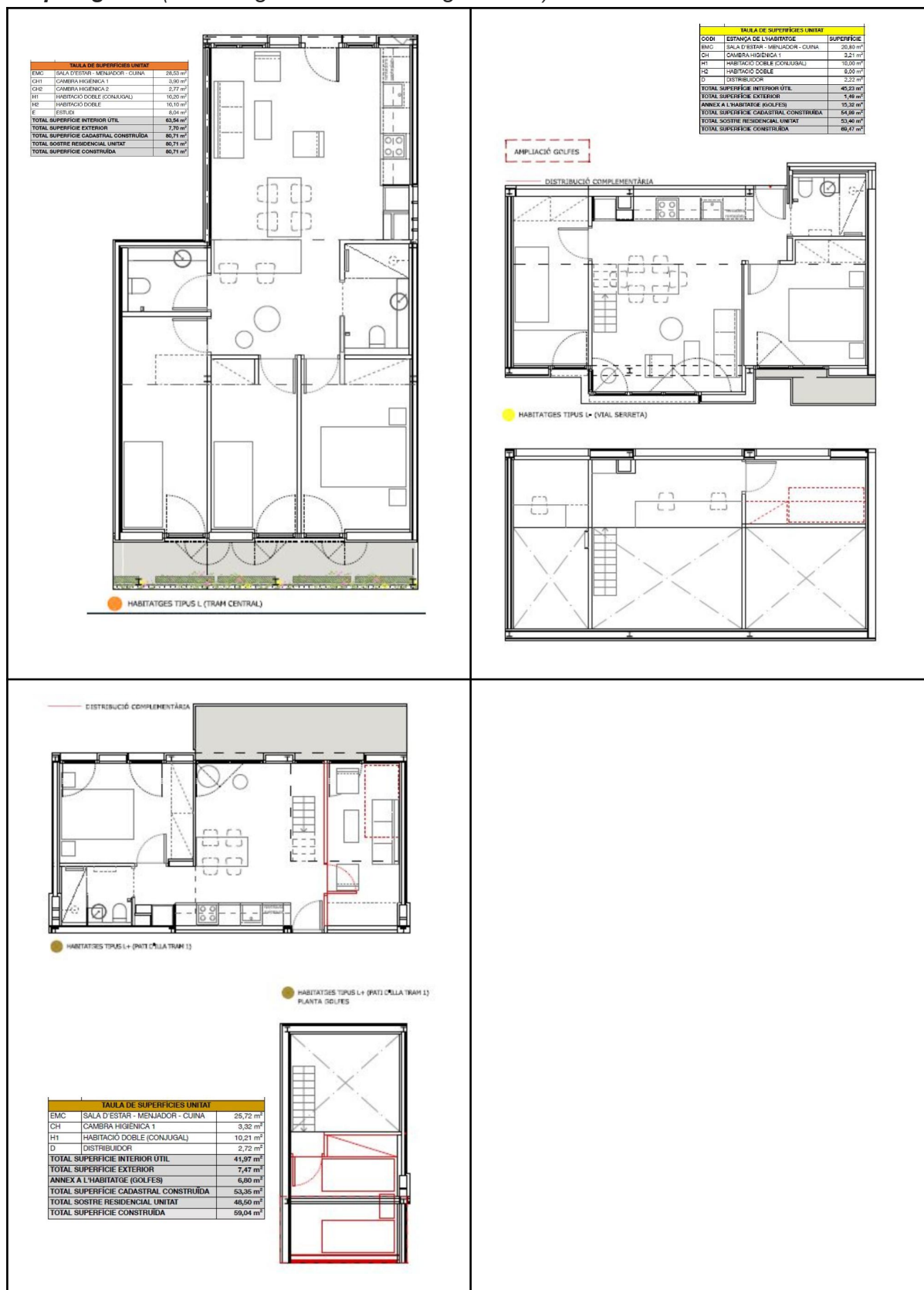
6 Tipologies S (6 habitatges HPO):



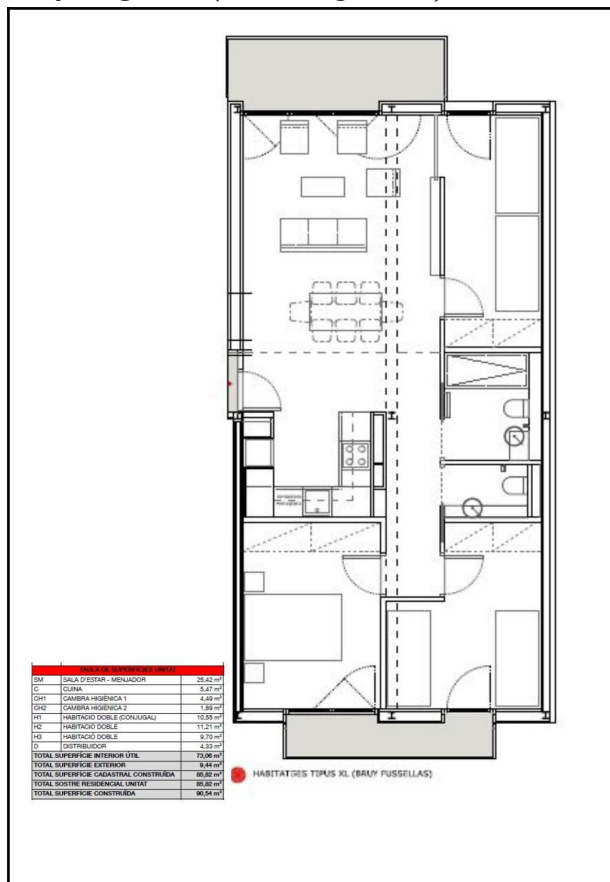
7 Tipologies M (6 habitatges HPO/ 1 habitatge lliure):



4 Tipologies L (1 habitatge HPO / 3 habitatges lliures):



1 Tipologia XL (1 habitatge HPO):



El Grup Impulsor de Cal Paler Nou

Una de les majors singularitats i potencialitats del model d'habitatge cooperatiu és la implicació de les futures sòcies usuàries i usuaris de manera activa en el desenvolupament de les diferents fases del procés de promoció, coneguda com a autopromoció. En el cas de Sostre Cívic aquest procés està acompanyat per l'equip tècnic de la cooperativa, i compta amb el suport de tota la seva estructura professional i material. Totes les parts, equip tècnic, col·laboradors i Grup Impulsor, treballen per una gestió assertiva, flexible, honesta, empàtica i proactiva, sense oblidar la visió de conjunt del projecte en el si de la cooperativa.

Aquest funcionament plenament democràtic i de cooperació mútua, on les sòcies i socis prenen un rol de centralitat, genera un sentiment de comunitat fort. El Grup de sòcies que impulsen Cal Paler Nou es descriu de la següent manera:

“El Grup Impulsor de Cal Paler Nou és un grup de persones compromeses, implicades, i amb riquesa en la seva diversitat, que han decidit emprendre un projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, i una forma de vida comunitària a Cardedeu. Ho fan des de la il·lusió i voluntat de construir alternatives al model actual d'accés a l'habitatge.

En aquesta fase del projecte, el Grup Impulsor ha d'estar format per 30 Unitats de Convivència, i en una fase posterior s'afegiran 9 unitats familiars més per completar el grup. La presa de decisions del projecte es basa en criteris de democràcia col·lectiva, vetllant per la inclusió de totes les veus, escoltant totes les necessitats i entenent que l'interès de la comunitat ha de prevaldre a l'interès individual. S'organitzen en comissions i grups de treball autònoms, amb el benefici dels talents, les formacions i les trajectòries professionals dels seus membres.

El Grup Impulsor de Cal Paler Nou té 4 eixos que defineixen la visió del grup: l'Habitatge social, assequible i no especulatiu, l'Ecologia i sostenibilitat, la Vida comunitària i la Implicació al territori. Aquests eixos generen les senyes d'identitat que regeixen el projecte des del disseny i la construcció de l'edifici a l'abastament d'energia, fent d'aquest, una proposta pionera per les seves dimensions, abast, riquesa, interacció, diversitat, transversalitat i oportunitat, entre d'altres elements de transformació.”

Noves incorporacions a Cal Paler Nou

Requisits per formar part del projecte

Per tal d'incorporar-se al grup impulsor de Cal Paler Nou caldrà ser sòcia de la cooperativa. D'altra banda, el projecte aposta per estar fortament vinculat al territori. Per això, alhora d'incorporar-se al Grup, en el 75% de places es prioritzarà que les socies actualment visquin al municipi o municipis colindants a Cardedeu, i el 25% restant es regirà només per la prioritat habitual d'ordre de número de sòcia.

En els casos que es tracti d'habitatges amb protecció oficial, les unitats de convivència que vulguin accedir a un d'aquests habitatges, caldrà complir els requisits d'Habitatge de Protecció Oficial i estar inscrita al registre.

Per tant, les incorporacions per completar el grup impulsor de 30 UC, seguiran aquests criteris i en aquest ordre:

1. Viure o estar empadronada al municipi de Cardedeu o als municipis colindants (Llinars del Vallès, Cànoves, Sant Antoni i Sant Pere de Vilamajor) per un 75% de les UC com a criteri de prioritització. Cal aportar el document del padró, contracte de lloguer o similar, per tal d'acreditar-ho.
2. Ser sòcia de la cooperativa
3. Constar al Registre de sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial, en cas que es vulgui accedir a habitatges de protecció oficial.

Procés d'incorporació al projecte

El procés d'inscripció s'obrirà el dijous **22 d'abril i finalitzarà el diumenge 9 de maig** de 2021, a través de **La Interna**. Podreu trobar el formulari d'inscripció al projecte [AQUÍ](#).

El procés que es seguirà serà el següent:

1. S'informarà a totes les persones sòcies de les vacants que hi ha al projecte. Les interessades s'hauran d'inscriure a la llista d'espera mitjançant el formulari de La Interna, que s'endregarà segons els criteris descrits anteriorment.
2. Es verificarà que les sòcies inscrites a la llista d'espera compleixen els requisits. En cas que la primera persona de la llista no els compleixi, es passarà a la següent, i així successivament. Es comunicarà a les persones inscrites el motiu de l'exclusió o la confirmació d'accés al projecte per correu electrònic.
3. La persona sòcia confirmarà l'interès a les coordinadores del projecte de Sostre Cívic per correu electrònic.
4. Reunió grupal o individual, amb la comissió d'acollida del grup.
5. Aportació del capital social de 1.500€ de confirmació en el termini d'una setmana des que es comunica a la sòcia la seva possibilitat d'accedir al projecte. Firma de l'Acord d'incorporació al grup impulsor.
6. Incorporació efectiva a l'Assemblea de Cal Paler Nou.

7. Aportació de la segona aportació de capital social, 5.000€ en el termini d'un mes. I seguir amb el calendari d'aportacions previst fins a igualar a la resta del grup.

Calendari

Es preveu iniciar l'obra al 4rt trimestre 2021 i l'entrada a viure a l'edifici en el tercer trimestre de l'any 2023.

Les fites més importants del calendari del projecte són:

- **Març de 2018:** compra del solar.
- **Juny de 2018:** inici procés participatiu Grup impulsor.
- **Febrer de 2019:** Finalitza Avantprojecte arquitectònic.
- **Juliol de 2019:** sol·licitud de llicència d'Obres: Projecte Bàsic d'edificació.
- **Juliol de 2019:** Entrega de Projecte Executiu d'Urbanització.
- **Octubre de 2019:** Obtenció de subvenció Pla Estatal d'habitatge.
- **Novembre de 2019:** Obtenció de consideració d'Obra d'especial interès municipal.
- **Octubre de 2019:** Inici d'altres tamitacions: sol·licitud companyies (aigua, llum, etc), de qualificació provisional HPO a l'AHC, etc.
- **Gener de 2020:** Inici de Proj.executiu d'edificació i inici cerca finançament
- **Abril de 2020:** Inscripció al registre de Text refós Projecte de reparcel·lació finca.
- **Juny de 2020:** Inici de treball de visió del Grup impulsor
- **Estiu i tardor 2020:** Continua cerca de finançament amb propostes de diversos bancs
- **Desembre 2020:** Lliurament de Modificacions al P. Exec d'Urbanització (requerit per l'ajuntament) i de Modificacions al P. Bàsic d'edificació.
- **Abril de 2021:** Aprovació inicial del P. Exec d'Urbanització per part de l'ajuntament.
- **Abril de 2021:** Final de Projecte executiu d'edificació.
- **Maig de 2021:** Inici de Licitació de la construcció de l'edifici i l'Urbanització
- **Maig de 2021:** completar Grup impulsor a 30 unitats de convivència.
- **3r trimestre de 2021:** Elaborar pressupost d'obra i signar contracte d'obra. Obtenció de la Llicència d'obra i obtenir definitivament el finançament. Signatura del crèdit.
- **4t trimestre de 2021:** Iniciar l'obra.
- **2023:** Entrada a viure!

Informació econòmica del projecte

El model de finançament dels projectes d'habitatges cooperatius en cessió d'ús que promou Sostre Cívic està basat en l'autopromoció per part de les sòcies per tal de construir l'edifici a preu de cost. **És per això que el pla d'inversions es realitza en funció de les despeses previstes tant de construcció com dels equips tècnics i la gestió.**

En base a aquest model d'autopromoció i del marc bancari actual, **el finançament es fa a partir d'un mínim, que correspon al 20% d'aportació inicial de capital social per part de les sòcies o per mitjà de subvencions, títols participatius o altres formes de finançament aliè, i d'un màxim de 80% de finançament hipotecari**, que la cooperativa estableix sempre amb banca ètica.

Per altra banda, el model de Sostre Cívic ha establert que les sòcies, per mitjà d'una quota d'ús que sol ser mensual, van amortitzant la hipoteca i els seu interessos un cop acabada la carència. A aquesta quota es sumen la resta de quotes periòdiques establertes per estatuts i els òrgans socials de la cooperativa.

El Pla Financer es una eina de previsió econòmica que es va actualitzant al llarg del procés d'elaboració del projecte i conforme a les variables que es van consolidant en aquest procés. En els projectes de SC aquest es configura en base a les dades objectives del projecte (contractacions, superfícies construïdes, tributs, etc) i les hipòtesis fixades per part de la comissió d'economia del grup i l'equip tècnic de la cooperativa (tipus d'interès, carència, lloguers, estimacions de subministres, etc.).

Segons les dades a disposició i les informacions econòmiques de què es disposava al gener del 2020 (Pressupost de construcció del projecte Bàsic i estimacions de costos associats, subvencions, impostos, etc.) el Pla Financer vigent pel projecte de Cal PALER Nou contempla un finançament necessari per tota l'operació del 7.127.745€.

Cal afegir que el projecte de Cal Palé va fer una emissió de títols participatius per ajudar a finançar la compra del solar al febrer de 2018 per valor de 451.000€, i que a l'octubre es va obtenir una subvenció del 304.260€ per part del Pla estatal d'habitatge del Ministeri de Foment per construir habitatge d'HPO.

FINANÇAMENT	
Aportació Socis	1.050.000
Donacions i Subvencions	304.260
Títols Participatius	451.000
Prèstec Hipotecari	5.322.485
Finançament previst total	7.127.745
Import necessari a Finançar	7.124.114
Aportació promig per soci	27.631,58

INVERSIÓ INICIAL		
Adquisició Sòl	499.909	7,02%
Urbanització i Reparcel.lació	0	0,00%
P.E.M. (IVA inclòs)	4.412.272	61,93%
Desp. Constructora (DG+BI)	639.779	8,98%
Equip Multidisplinar	437.217	6,14%
Gestió Projecte	290.122	4,07%
Assegurança	76.882	1,08%
Imprevistos	173.213	2,43%
Altres Despeses Obra	311.212	4,37%
Altres Despeses Inicials	127.934	1,80%
Despeses Financeres	155.573	2,18%
TOTAL INVERSIÓ INICIAL	7.124.114	

Com s'indica anteriorment, per tal de finançar aquesta inversió (aportació del 20% del finançament i retorn dels préstecs) el projecte contempla unes aportacions de quota mensual (equivalent a lloguer + despeses de comunitat) que van des dels 498€ fins als 951€ i unes aportacions de capital social (equivalent a l'entrada) que van de des dels 23.757€ fins als 34.245€, en funció de la tipologia d'habitatge i per metres quadrats de l'habitatge.

A mode orientatiu, a continuació aportem algunes dades extretes del Pla Financer de gener de 2020 (que es pla financer vigent en aquest moment pel projecte). Val a dir que aquestes dades s'actualitzaran en els propers mesos un cop tancat el Projecte Executiu i la negociació bancària.

De manera aproximada, les quotes d'ús estimades i les aportacions de capital social (aportacions d'ús) segons m2 útils d'habitatge són:

	m2 útils	m2 construïts	Hab. HPO	Hab. LLIURES	Quota d'ús	Capital social
S	38-41	45	6	0	435-475	24.000-26.000
M-	42	52	3	1	460-500	25.000-27.000
M+	52	67	1	0	580-620	27.000-29.000
M	46	54	2	0	520-560	25.000-27.000
L (PB)	64	80	1	0	700-750	31.000-33.000
L-(altell)	61	69	0	1	610-650	31.000-33.000
L+ (altell)	75	77	0	2	680-720	32.000-34.000
XL	73	91	1	0	850-890	35.000-37.000

DOCUMENTACIÓ ANNEXA

Es poden consultar i descarregar en format digital als següents enllaços:

Aquests documents només poden ser descarregats per part de socies de la cooperativa. Si no ets sòcia i vols tenir accés als documents, demanans-ho via mail a l'adreça: angel@sostrecivic.cat

-Projecte Bàsic d'edificació: Document 1: [Projecte Bàsic Cal Palé](#)

-Projecte Executiu d'urbanització: Document 2: [Projecte Executiu d'Urbanització de la Serreta](#)

-Certificat energètic: Document 3: [Certificació energètica](#)

-Projecte espais comunitaris: Document 4: [Espais comunitaris](#)

-Document visió Grup: Document 5: [Visió Grup Cal Paler Nou](#)