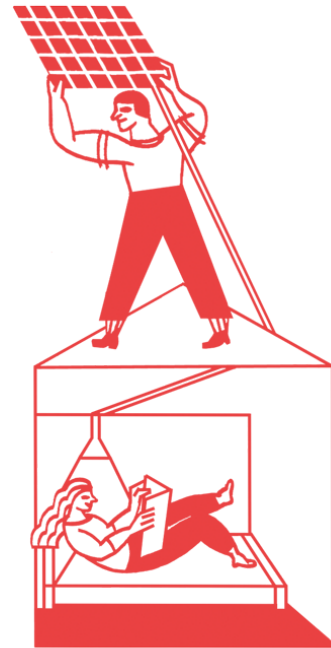


PROJECTE A OLESA DE MONTSERRAT

**Dossier de presentació del nou
Projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús**
Novembre de 2021





1. Breu descripció

Sostre Cívic és una entitat amb **1.000 socis**, **17 anys de trajectòria**, **13 Projectes** d'Habitatge Cooperatiu, i una vintena de grups que treballen en l'impuls de nous projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Un **grup llavor** de la cooperativa ha detectat un edifici que és una oportunitat de projecte i s'obre un procés per incorporar noves persones sòcies per participar d'aquest futur projecte i fer-lo possible.

Aquesta oportunitat es tracta d'un **edifici a mig construir**, en el nucli urbà d'Olesa de Montserrat i al costat de l'**estació de Ferrocarrils** de la Generalitat. Aquest edifici és de propietat d'un fons immobiliari i es disposa d'unes arres per la seva adquisició per part de la cooperativa, i **poder recuperar els habitatges de l'especulació, per a usos socials**.

L'edifici permet ubicar-hi **25 habitatges** complets (cuina, sala, bany, habitacions...), i disposarà d'**espais col·lectius complementaris** per l'ús de tota la comunitat.

Malgrat que l'obra ja està començada, es planteja realitzar un **procés participatiu** amb el grup impulsor per adaptar el projecte en la mesura del possible.



Ubicació de la finca al costat de l'estació.



Vista de la finca en l'estat actual.



2. Model

2.1 Habitatge cooperatiu

El model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús 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 es 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.

>> [per saber-ne més](#)

2.2 Sostre Cívic

Sostre Cívic és una cooperativa amb 1.000 socis i sòcies arreu del territori, que promou un model alternatiu d'accés a l'habitatge, a través de la divulgació, l'assessorament, la cerca de finançament, promoció i gestió d'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús. En l'actualitat la cooperativa té 13 projectes arreu del territori català: tres a Barcelona (Princesa 49, La Balma, Cirerers), Sant Cugat del Vallès (Clau Mestra), Cardedeu (Cal Paler Nou), Sant Feliu de Guíxols (Walden XXI) Martorell, Calonge, Sant Joan de Vilatorrada, Valls, Palamós, Manresa i Terrassa, en fase de convivència o promoció i una vintena de 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.

Des de Sostre Cívic el model que promovem és el d'**una única cooperativa d'habitatges per projectes** on l'estructura organitzativa recollida en els Estatuts determina que cada projecte d'habitatge cooperatiu té la seva pròpia forma de funcionament i d'organització interna amb total autonomia en tot allò que afecta les decisions relatives a l'habitatge, al funcionament, en l'autofinançament, en la pròpia governança, alhora que comparteixen espais i àmbits de decisió, així com els valors i principis cooperatius de Sostre Cívic.

Aquesta fórmula permet evitar l'especulació o la presa de decisions contràries als valors i objectius comuns. És l'Assemblea General de la cooperativa la que reté la capacitat de prendre decisions sobre patrimoni i qüestions clau com l'aprovació dels diversos projectes, una qüestió bàsica per evitar una possible dissolució de la cooperativa-fase, venda o usos inadequats del patrimoni i pràctiques no ètiques.

>> per saber-ne més



2.3 Elements clau en els projectes a Sostre Cívic

El marc organitzatiu i de governança de Sostre Cívic i del model que proposa es troba fixat per la Llei de Cooperatives, els Estatuts socials de l'entitat i el Reglament de Règim intern general i de cadascun del projectes.

/ Model sense ànim de lucre i no-especulatiu.

El cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús parteix del principi de la no especulació amb l'habitatge i per tant, és requisit de l'entitat que els habitatges siguin per a ús permanent (1a residència), i es prohibeix que el soci que hi viu especuli amb d'altres habitatges en propietat (o buits o cobrant en excés). En cas que es tingui habitatge en propietat caldrà garantir la no-especulació.

/ Model en construcció

El desenvolupament dels Projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús es troba en una fase molt incipient a Catalunya i que, en conseqüència, es troba immers en un procés de construcció col·lectiva, innovació permanent i de definició progressiva.

El projecte ha de contribuir al creixement i consolidació de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús i al suport a nous projectes.

/ Tinença col·lectiva

La tinença del patrimoni (depenent de cada projecte, pot ser de propietat, dret de superfície, lloguer...) sempre és col·lectiva. No hi ha divisió horitzontal dels habitatges.

/ Autonomia dels Projectes

Els Projectes d'Habitatge Cooperatiu tenen autonomia de gestió i comptable així com patrimoni separats d'acord amb l'art. 126 de la Llei 12/2015 de Cooperatives de Catalunya, i els Estatuts de SostreCívic.

/ Aportació de capital inicial

Per poder cobrir les necessitats de finançament de l'operació s'aplicarà el criteri habitual d'un màxim 30% d'autofinançament via aportació de capital dels socis. El capital restant s'ahurà d'aconseguir via finançament extern.

/ Quota mínima

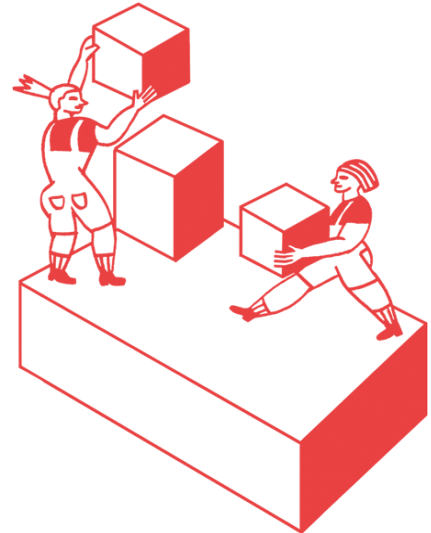
Els Estatuts estableixen una quota mínima, que es considera justa, que en el cas que les despeses siguin inferiors a aquesta, serveixen per a replicar el model.

/ Construcció del projecte

El projecte serà codesenvolupat entre les persones usuàries, tècnics i persones de suport de Sostre Cívic, així com d'entitats i empreses col·laboradores. La participació del soci/a queda condicionada al criteri dels diferents equips tècnics que hi participen.

/ Principis de l'entitat

Principis generals de l'entitat i del model en cessió d'ús es basen en la propietat col·lectiva amb caràcter indefinit, el cohabitatge i el suport mutu, la sostenibilitat i l'eficiència energètica, l'arrelament territorial i el foment del mercat social i l'economia social i solidària.



3. El projecte

3.1 Origen del projecte i motivació

Estem davant d'un projecte democràtic d'**autoorganització i cooperació** entre els socis i sòcies de Sostre Cívic, l'equip tècnic i també amb la col·laboració de l'administració pública per impulsar un projecte d'habitatge social.

Un grup del municipi que porta des del 2018 impulsant el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a Olesa, va detectar un edifici en desús, a mig construir, i amb el suport de l'Equip tècnic de la cooperativa, s'ha treballat per iniciar el projecte.

Des de la detecció de l'edifici en desús, a mitjans de 2020, s'ha realitzat:

- Elaboració d'un **estudi arquitectònic** sobre la situació urbanística i estat estructural de la finca, i proposta de reforma, realitzat per [Labaula arquitectura SCCLP](#) i STEM Arquitectes.
- Elaboració d'un **Pla Econòmic i financer** realitzat per [Gestión Integral SCCL](#)
- Realització de diverses **reunions amb l'Ajuntament** per valorar els procediments administratius i possibles suports municipals.
- Gestió d'una **subvenció per la promoció d'habitatge social** de l'[Agència de l'Habitatge de Catalunya](#) per a finançar el projecte.
- Treball per obtenir el **finançament bancari** de l'[Institut Català de Finances](#).

Aquest projecte vol **recuperar un patrimoni privat** (en mans d'un fons immobiliari), **actualment en desús** (fruit de la crisi immobiliària de 2008) que actualment té una finalitat especulativa per donar-li un ús i complir amb la funció social de l'habitatge des de l'autopromoció amb lògica de bé comú i no-lucre.

El projecte vol aconseguir **25 habitatges i espais col·lectius** complementaris per a ús dels socis de la cooperativa que hi visquin, així com espais oberts a la població. Alhora el projecte vol esdevenir un catalitzador de projectes socials a la població i comarca tot incentivant l'economia solidària.

3.2 Procés impuls

El grup llavor, conjuntament amb l'equip tècnic de la cooperativa ha realitzat un estudi sobre la viabilitat d'un futur projecte i els seus condicionants (arquitectònic, urbanístic, econòmic, etc.) que concreten uns mínims definitoris del projecte. Aquests elements definits permeten informar a les persones interessades sobre els aspectes principals perquè puguin decidir si formen part del projecte.

Ens trobem amb un edifici ja construït, amb un cost important i que serà necessària l'aportació d'una entitat financera, i disposar d'un grup impulsor complet per fer-lo viable.

I per tot això, s'inicia ara un procés de difusió i incorporació de persones al grup impulsor.

3.3 Emplaçament de la promoció

L'edifici en desús es troba al Carrer de Pau Casals 41-47, fent cantonada amb el Carrer Colom.

La parcel·la té una orientació quasi axial amb els vessants, amb una façana al carrer Pau Casals amb orientació quasi oest i una al carrer de Colom quasi nord i amb dues façanes contraposades a interior d'illa d'orientació oposada, sud i est.



Situada a ple centre de l'Eixample nou del municipi, a uns 100 metres de la plaça Fleming i de l'estació del tren (línies R5, R50, R53 i S4 dels Ferrocarrils de la Generalitat) en sentit nord, i a uns 250 metres del Parc municipal i la seu de l'Ajuntament en sentit sud. Una mica més al nord es troba el límit amb el nucli històric del municipi. A la mançana adjacent en sentit est es troba l'escola Mare de Déu de Montserrat. El mercat municipal es troba a uns 300 metres en sentit nord-est, al límit del teixit de l'Eixample amb el Parc municipal.

A nivell paisatgístic la parcel·la presenta un fort interès, tot i la seva naturalesa urbana. La seva peculiar ubicació permet tenir una connexió directa amb el Llobregat, que es troba a uns 350-400 metres en sentit sud, amb el municipi d'Esparreguera a l'altre vessant del riu. La posició d'Olesa, al sud del massís de Montserrat permet tenir visuals directes cap a la vessant sud del massís des de planta coberta.



3.4 Estat actual de la finca

Partim d'un projecte d'habitatge cooperatiu que es situa en un **edifici a mig construir** que va ser iniciat per un promotor privat fa anys, i que fruit de la crisi immobiliària es va quedar l'obra aturada. L'edifici compta amb l'estructura, soterranis, tancaments exteriors, teulada, i gran part de les divisions interiors ja construïdes.

La **promoció original** havia de ser un projecte d'habitatge convencional, amb **dues plantes soterrani** destinades a aparcament i trasters, una **planta baixa** amb el rebedor i habitatges en planta baixa amb sortida al pati posterior i **tres plantes pis** d'habitatges amb una **planta sota-coberta**.

La planta baixa té un programa de 3 habitatges, locals comercials, a més de l'accés principal i rebedor de la promoció, i l'accés a l'aparcament amb una rampa i un accés per a vianants independent.

Les plantes pis es troben organitzades amb un distribuïdor central que connecta el nucli d'escala i ascensor amb les unitats d'habitatge. Es distribueixen 7 unitats per planta del mateix tipus. En planta sotacoberta es situen les golfes de l'edificació, com a estances annexes als habitatges inferiors, amb un bany i una habitació doble o dues simples, depenent de cada cas. Totes les golfes tenen una terrassa a l'espai de coberta que es troba compartimentat en diferents espais exteriors privatis.

En els estudis previs arquitectònics realitzats s'ha constatat que l'obra es troba en un estat d'**execució del 45%**, i que malgrat els anys d'estar l'obra aturada es troba en **bon estat de conservació**, i no presenta cap patologia estructural o constructiva rellevant.



A nivell urbanístic la situació és complexa i l'Estudi inicial elaborat per l'equip d'arquitectura ha treballat detingudament.

La manca de finalització de l'obra impossibilita que la construcció pugui ser considerada una edificació finalitzada conforme a la llei, al no poder concloure les obres de manera efectiva. Es tracta doncs d'una construcció en obres a tots els efectes.

El marc urbanístic vigent en el moment de sol·licitud de la llicència d'obres, a l'any 2007, correspon a PGOU Olesa de Montserrat 1993, que continua vigent a data d'avui. Tot i això, des de l'Ajuntament s'ha informat que actualment es troba en redacció el nou POUM del municipi, i els serveis tècnics municipals es troben esmenant l'aprovació provisional del nou document.

El *Decret llei de 23 de desembre de 2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge*, aprovat per la Generalitat de Catalunya, per permetre als promotors d'obres inacabades la finalització de les mateixes amb un termini molt específic, mitjançant l'execució d'una pròrroga de la llicència antiga.

L'actual propietat de la finca ha demanat la pròrroga de la llicència antiga i per tant, es permet la finalització de l'obra amb la llicència antiga, i el marc legal del projecte arquitectònic també seria el mateix que el marc en el que es va demanar la llicència.

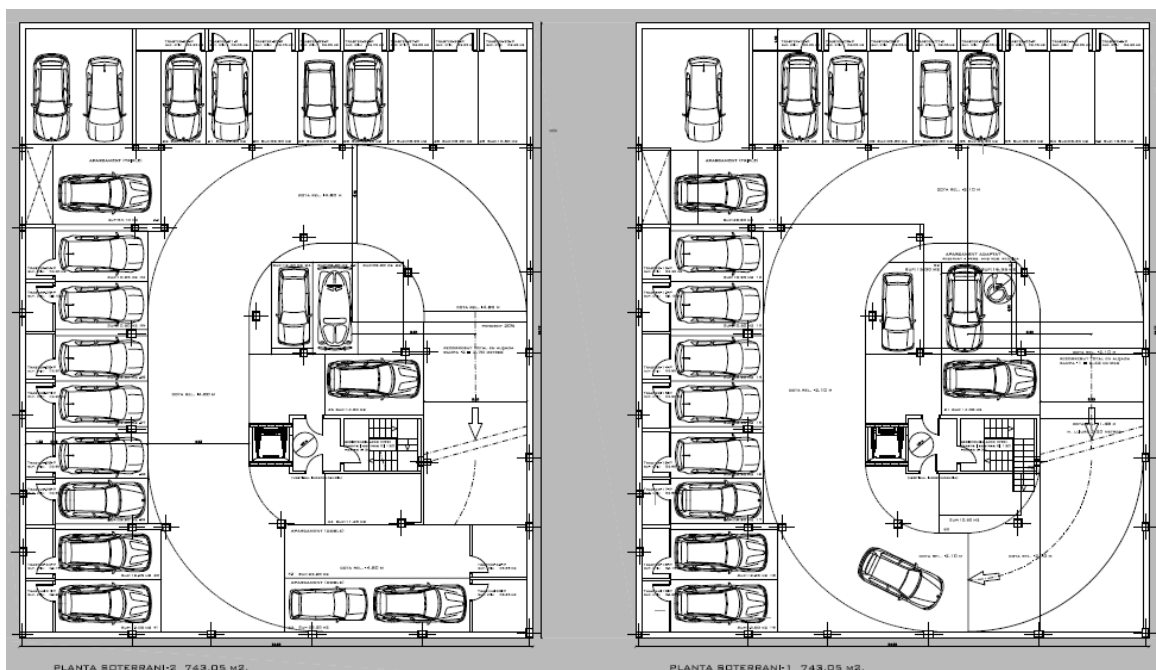
El projecte arquitectònic original compta amb 45 places d'aparcament, 43 trasters, 5 locals comercials i 27 habitatges. Tot i això el plantejament de la reforma és redefinir els diferents espais i programa arquitectònic per potenciar els espais col·lectius i de trobada entre els socis usuaris del projecte.

La distribució de les superfícies del projecte original:

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	
Planta soterrani segona	743,05 m ²
Planta soterrani primera	743,05 m ²
Planta baixa	632,70 m ²
Planta primera	445 m ²
Panta segona	445 m ²
Planta tercera	445 m ²
Planta golfes	234,85 m ²
TOTAL	3.688,65 m²

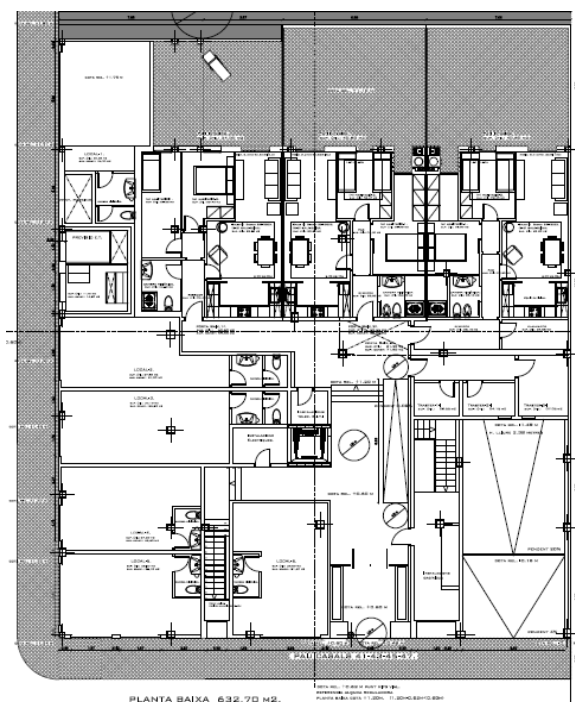
I tot seguit es detallen els plànols del projecte arquitectònic original.

Cal recordar que tal i com ja s'ha esmentat anteriorment, que el plantejament de la reforma és redefinir els diferents espais i programa arquitectònic per potenciar els espais col·lectius i de trobada entre els socis usuaris del projecte.

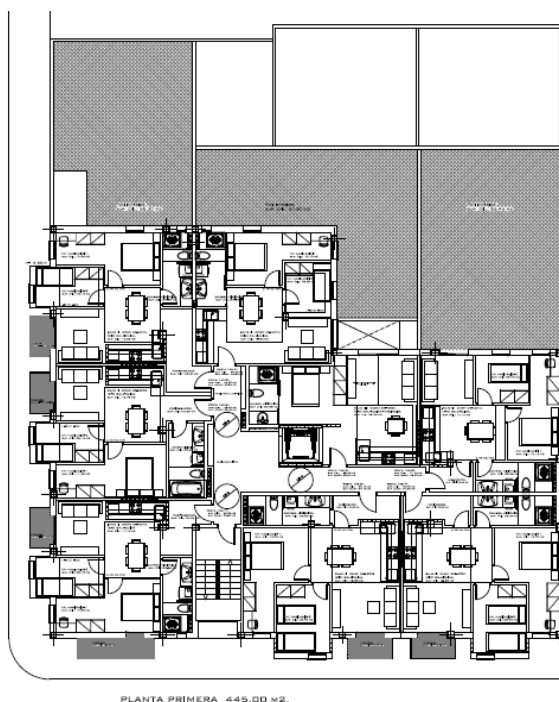


Planta soterrani -2

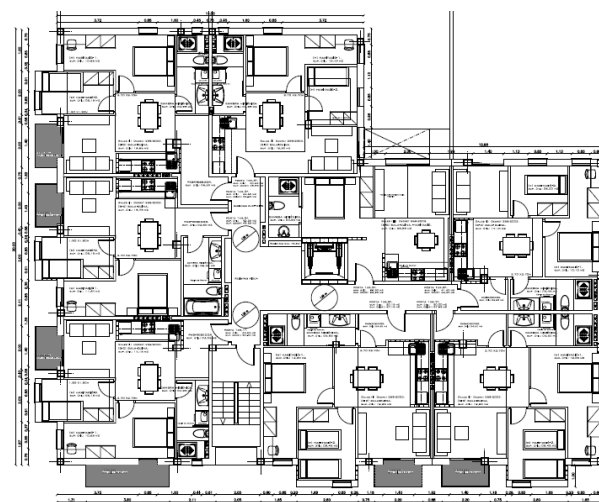
Planta soterrani -1



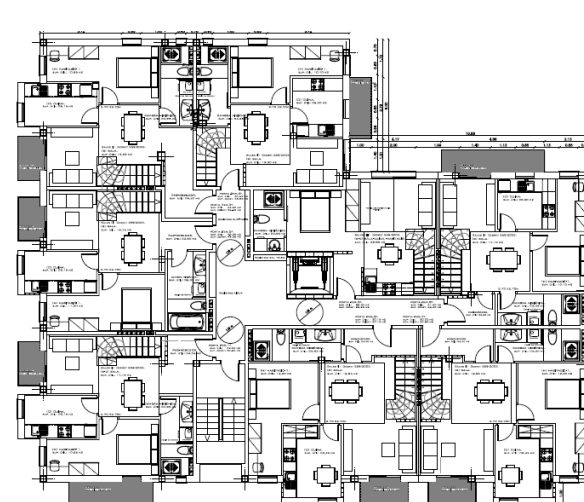
Planta Baixa



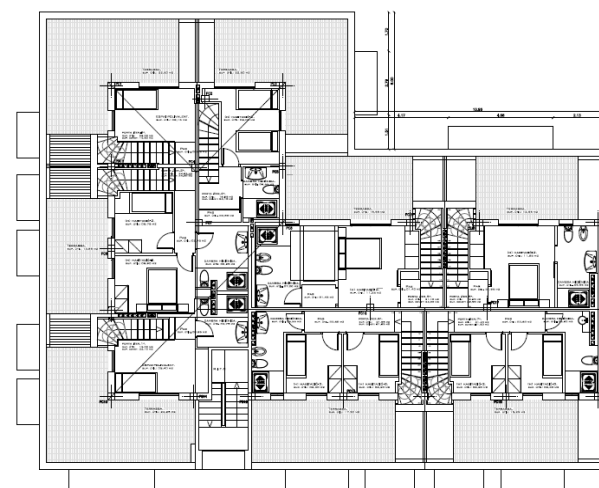
Planta Primera



Planta Segona



Planta Tercera



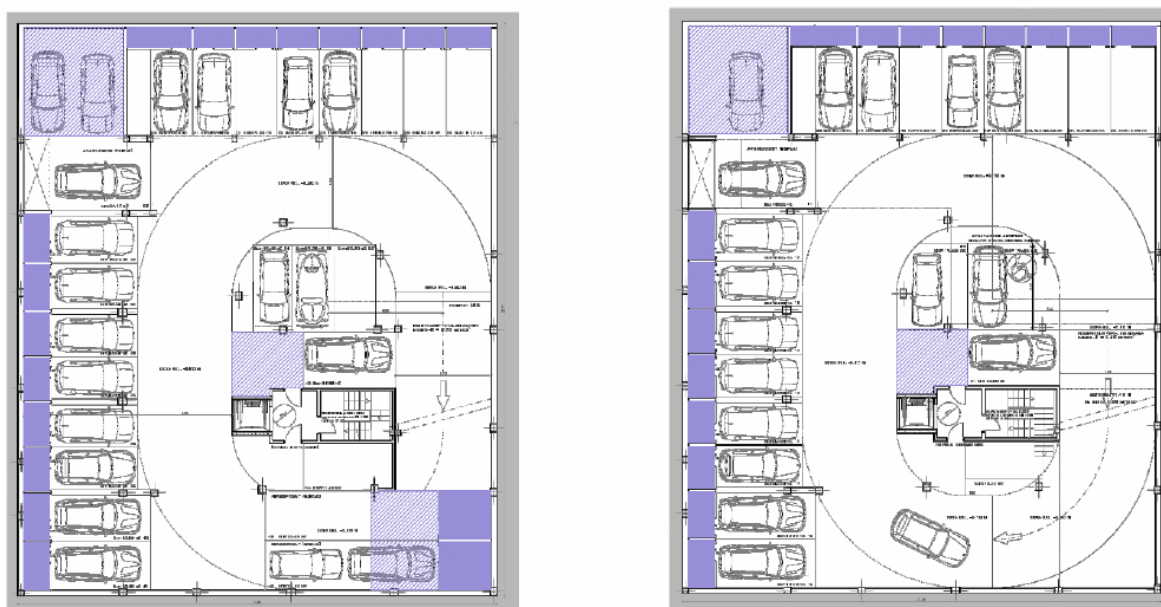
Planta sotacoberta

3.5 Projecte de reforma

Des de l'equip d'arquitectura s'han fet unes primeres propostes de possibles transformacions de l'edificació, amb la voluntat de poder realitzar un **procés participatiu amb el grup impulsor** per acabar d'acordar els canvis en el projecte original que es volen desenvolupar durant la reforma, i que siguin possibles tècnica i econòmicament.

Algunes transformacions i modificacions que es consideren són:

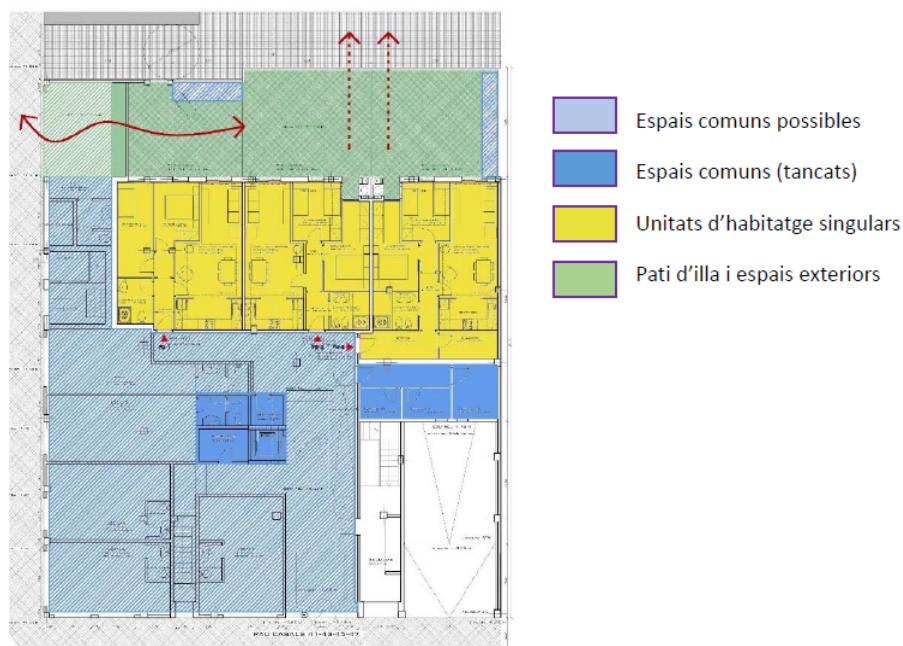
En les plantes soterrani es proposa poder ubicar un magatzem col·lectiu en l'espai central, o en les places d'aparcament dobles i triples, o bé destinar (tots o algunes d'aquestes places i espais) a punts de càrrega elèctrica aprofitant que té diferents places d'aparcament contigües i disposar de cotxes elèctrics compartits pels socis de la cooperativa, en col·laboració amb Som mobilitat, per exemple.



Esquema de la proposta d'intervenció en les Plantes soterrani

En la planta baixa es proposa poder reconfigurar el seu accés per millorar l'habitabilitat. La resta d'espai, de grans dimensions i amb una gran quantitat de façana qualificada que té moltes possibilitats de transformació per allotjar-hi tots els espais col·lectius que els socis decideixin.

Aquest espai central connecta directament amb un espai porxat considerat com a local, amb un accés directe al carrer (pel costat nord) i un altre accés al pati posterior dels habitatges. Aquest pati podria ser d'ús col·lectiu per disposar d'espais exteriors per tota la comunitat, ja sigui de manera general o en ocasions puntuals. Es proposa disposar de mobiliari o tancaments mòbils per mantenir certa privacitat a l'espai immediat a la façana dels habitatges de Planta baixa i permetre un ús general i privatiu alhora. Aquest pati també té la possibilitat de disposar d'accés als patis exteriors de la planta primera mitjançant escales, altres espais exteriors d'ús col·lectiu.

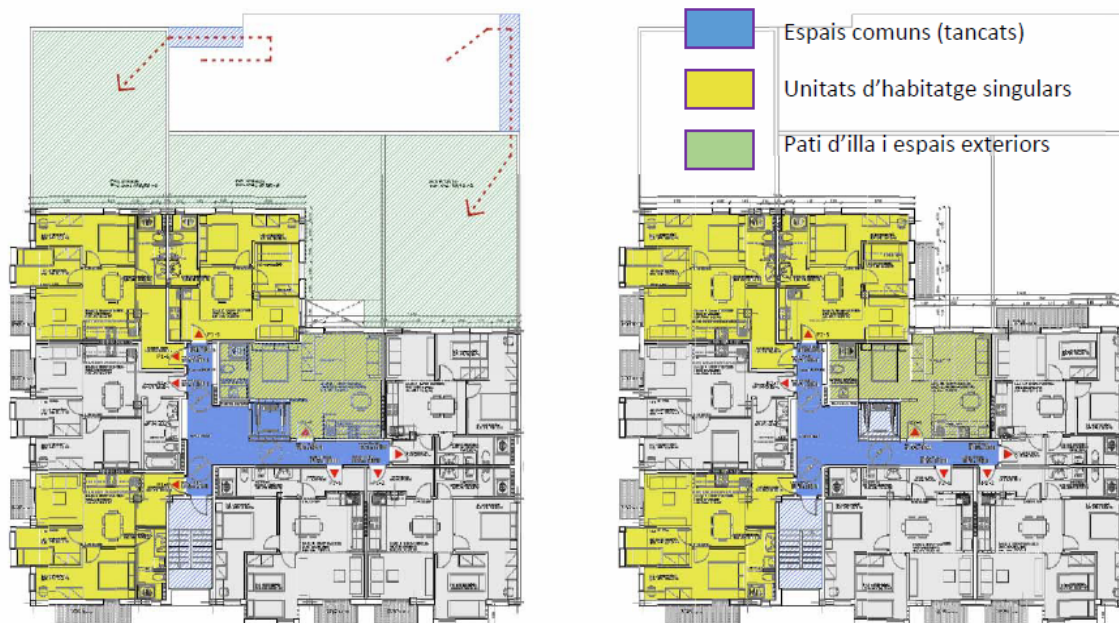


Esquema de la proposta d'intervenció en les Planta baixa

A la planta primera i segona es planteja la transformació de tres unitats d'habitatge que disposen de més façana que els tipus regulars, millorant la seva distribució per incrementar les condicions d'habitabilitat i millorar l'asolellament i accés als espais. Els altres habitatges, per la seva distribució, es creu complicat poder fer intervencions que millorin les seves condicions i les distribucions resultants seran similars a les del projecte original.

Es proposa també canviar l'ús de l'habitatge de dimensions més reduïdes (espai central darrere l'ascensor) i que passi a formar part de l'espai d'ús col·lectiu, com a sala comuna, bugaderia, habitació de convidats, etc.

Les terrasses de la planta primera es proposen destinar-les a ús col·lectiu, connectant-les mitjançant escales i formar un espai exterior en dues plantes per a totes les usuàries de la promoció.



3.5 Tipologies d'habitatge i espais col·lectius

El projecte disposarà de **25 habitatges**, espais col·lectius (tant interiors com exteriors) i places d'aparcament.

Com s'ha citat anteriorment, al tractar-se d'un edifici en mig del procés de construcció i que ja disposa de bona part dels elements fixos materialitzats, les distribucions resultants venen força condicionades.

Tot seguit es detallen les diferents tipologies, agrupant els habitatges de dimensions similars:

Superfícies útils dels habitatges resultants previstes després de la reforma			
Tipologia S	Tipologia M	Tipologia L	Tipologia XL
6 unitats	9 unitats	4 unitats	6 unitats
45-50 m ² útils	50-55 m ² útils	68 m ² útils	75-85 m ² útils



Vista des del pati interior d'illa amb zona enjardinada

3.6 Informació econòmica

Ens trobem en un estadi molt inicial del projecte i encara es plantegen força incerteses que fan difícil calcular unes xifres resultants aproximades. Malgrat això, s'ha elaborat un Pla Econòmic i financer per part d'un economista, i tot seguit es presenten de manera resumida les principals dades d'aquesta primera aproximació.

Advertir que aquestes xifres de la present valoració econòmica són molt aproximades i per tant els imports de quota resultant són molt aproximats i podran variar.

Inversió inicial

Tot seguit es fa un recull dels valors aproximats que es preveuen per la inversió de la promoció, junt amb un detall de què inclou cada partida.

Despesa	Import	% total
Adquisició del sol	1.415.708	36,73%
P.E.M. (IVA inclòs)	1.565.963	40,63%
Desp. Constructora (DG+BI)	328.852	8,53%
Equip Multidisciplinar	157.464	4,09%
Gestió Projecte	157.464	4,09%
Assegurança	28.032	0,73%
Altres Despeses Obra	85.498	2,22%
Altres Despeses Inicials	40.033	1,04%
Despeses Financeres	75.000	1,95%
TOTAL INVERSIÓ INICIAL	3.854.014	

- **Adquisició de sòl:** Preu de compra més impostos i despeses vinculades a l'operació de compra
- **PEM:** Preu d'Execució Material. El cost de l'obra.
- **Desp. Constructora:** Despeses generals de l'empresa constructora per l'obra (10,5% del PEM) i el Marge Industrial (4% del PEM).
- **Equip Multidisciplinar:** Arquitectes, aparelladors i demés tècnics
- **Gestió Projecte:** Costos de l'equip tècnic que gestiona la promoció. Aquí s'aplica el càlcul del cost assumit pel projecte segons l'acord de l'Assemblea General de SC de 2019 per la cogestió
- **Assegurança:** Assegurança d'obra com a promotora i Organisme de Control Tècnic
- **Altres despeses Obra:** Llicència d'Obres, Impost sobre Instal·lacions, Construccions i Obres (ICIO), Despeses d'escomeses de subministraments projecte, Altres estudis professionals, Laboratori extern d'assaig de control
- **Altres despeses Inicials:** Escripció d'obra nova, Registre de la propietat, i despeses de la finca (ibi, subministraments) durant la promoció
- **Despeses financeres:** Despeses de constitució del préstec i càrrega financera (interessos) durant la promoció

Finançament

Com s'ha pogut observar, ens trobem amb una oportunitat que requereix d'una forta inversió en el moment inicial, tant per l'adquisició de l'edifici com pel cost de les obres i costos derivats.

Les aportacions inicials dels socis impulsors del projecte, que hauran de finançar el diferencial entre el cost total de la promoció i la suma del finançament bancari i les subvencions.

Tot seguit es fa un recull dels imports de finançament previst:

Concepte	import
Préstec Hipotecari	3.000.000
Donacions i Subvencions	692.986
Títols Participatius	0
Aportació Socis	161.028
Totals	3.854.014

- **Préstec Hipotecari:** Per fer aquest Pla econòmic s'ha calculat amb un finançament bancari d'un préstec de l'Institut Català de Finances (ICF) per a la [promoció d'habitatge social](#). Aquest producte financer té una amortització de 30 anys i 2 anys de carència inclòs, i un tipus d'interès del 4,25% fix, que es subvenciona un 2,25% i queda un 2,0% fix definitiu.
Es financia fins al 80% del cost d'execució dels habitatges amb un màxim de 120.000€ per habitatge però queden exclosos el sòl i el local.
Per rebre aquest finançament és imprescindible complir amb els criteris d'HPO i un topall de renda de 3,5 vegades l'IRSC
- **Donacions i subvencions:** S'ha optat a una subvenció de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per a la promoció d'habitatge social (*Resolució TES/1547/2021, de 19 de maig*) que subvenciona fins a un 20% del pressupost.
Per acollir-se a aquesta subvenció és requisit complir amb els criteris d'Habitatge de Protecció Oficial, i un topall de renda de 3,5 vegades IRSC
- **Títols participatius:** Finançament a base de micro-préstecs d'entorn proper del projecte i de la cooperativa. Es considera habitualment uns préstecs a 3 anys i 2% d'interès amb amortització al final del període.
Des de Sostre Cívic es gestiona a través de la plataforma [tornassol.coop](#).
En aquest càlcul inicial s'ha decidit no incorporar els títols participatius, i en tot cas, s'acabarà de concretar en estadis més avançats del projecte si s'obre una emissió.
- **Aportació inicial Socis:** És l'import que aportarà cada unitat de convivència. Es calcula a partir de la resta d'ingressos necessaris. És a dir, l'import és resultat de la diferència entre la inversió inicial i la resta d'ingressos. Tot seguit es detalla l'import per unitat de convivència segons dimensió de l'habitatge.

Imports resultants

Després de l'aproximació dels costos de la inversió inicial de la promoció, i de plantejar la hipòtesi de finançament de la mateixa, es passa a calcular els imports resultants, és a dir, les quotes i aportacions que hauran de fer els socis usuaris un cop estiguin vivint en el projecte.

Aclarir, en primer lloc, que d'acord amb la Llei de Cooperatives i el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, els projectes són autopromoció i que van **a cost, és a dir, que es repercuteix de manera directa els costos del projecte als socis que hi viuen.**

Més endavant caldrà decidir des del grup impulsor quin sistema de repartiment dels costos es farà servir i serveis o altres despeses col·lectives que es vol tenir, que caldrà repercutir als costos dels socis.

Les obligacions econòmiques dels socis es resumeixen en dos conceptes principalment:

- **Aportació inicial.** Aquesta aportació té caràcter de capital social de la cooperativa i és retornable quan una persona marxa d'acord amb els acords societaris de la cooperativa i la Llei.
L'import mitjà que apareix varia en funció de l'import assumible per l'entitat financera i altres fonts de finançament que es puguin aconseguir.
- **Quota mensual total.** Aquesta és l'aportació mensual per fer ús de l'habitatge i aparcament. Inclou les despeses de finançament del projecte, les taxes municipals, i les despeses de comunitat (subministres, assegurança, manteniment). Aquesta quota és una despesa del projecte i no és retornable quan un soci marxa.
El present càlcul no inclou les despeses de subministraments privatives, o altres despeses que pugui tenir el projecte (neteja espais comuns...)

Com s'indica anteriorment, s'ha fet un càlcul en funció de les dimensions dels habitatges, i els preus resultants podran variar seguint els criteris de repartiment de les quotes fixades en l'assemblea del Projecte.

	Tipologia S	Tipologia M	Tipologia L	Tipologia XL
Superfície	45-50 m ² útils	50-55 m ² útils	68 m ² útils	75-85 m ² útils
Aportació inicial	5.500 - 6.000 €	6.000 - 6.500 €	7.000 €	8.000 - 8.500 €
Quota mensual	400 - 420 €	420 - 470 €	560 €	600 - 690 €

Com s'ha citat anteriorment, advertir que aquestes xifres de la present valoració econòmica són molt aproximades i per tant els imports de l'aportació inicial i la quota resultant són molt aproximats i podran variar substancialment.



4. Noves incorporacions

4.1 Requisits

1. Cal ser soci de la cooperativa Sostre Cívic. Al tractar-se d'un projecte impulsat per cooperativa, cal ser-ne membre. En cas de no ser-ho, cal fer-se sòcia ([enllaç](#)) per participar.

2. Cal complir els criteris d'Habitatge de Protecció oficial

A hores d'ara, la possibilitat de finançament que es veu més factible seria a través de l'Institut Català de Finances per a la promoció d'habitatge social. Aquest finançament requereix del compliment amb criteris d'Habitatge de Protecció Oficial.

Informació HPO. Requisits fixats per la Llei:

- Tenir **necessitat d'habitatge**, d'acord amb el que preveu l'article 8 del Decret. S'entén que es té necessitat d'habitatge si no es té habitatge en propietat, amb dret de superfície o usdefruit. O si, tot i tenir habitatge en propietat, amb dret de superfície o usdefruit, el seu valor no és superior al 40% del preu de l'habitatge que es vol adquirir. Aquest valor es determinarà d'acord amb la normativa de l'impost sobre transmissions patrimonials.
- **Residir en un municipi de Catalunya;** la residència s'acredita mitjançant l'empadronament en un municipi de Catalunya.
- Complir el **límit d'ingressos** que estableix la normativa sobre habitatges amb protecció oficial per als adjudicataris d'aquests habitatges. En aquest cas, 3,5 vegades l'IRSC per la Zona B, on es troba el municipi d'Olesa.

Límit d'ingressos brut anual de la Unitat Efectiva de Convivència, segons nº de persones a la UEC			
1 membre	2 membres	3 membres	4 o més membres
34.858,82 €	35.936,93 €	37.482,60 €	38.732,02 €

3. Assumir els imports del projecte

Com s'ha citat anteriorment, es tracta d'un projecte impulsat des d'una lògica de l'auto-promoció, i per tant, els **socis participants assumeixen les despeses del mateix**, és a dir, és un projecte a cost.

Com ja s'ha detallat anteriorment als càlculs econòmics del projecte les previsions dels imports resultants són aproximades.

Per formar part del grup impulsor es requerirà signar l'**Acord d'incorporació** al grup impulsor, i disposar d'una **primera aportació de Capital social de 1.500€**. Aquesta aportació servirà per anar fent front a les primeres despeses del projecte (paga i senyal de l'oferta de la compra, estudis previs, etc.) i caldrà aportar la resta d'aportació inicial els següents mesos.

Cal tenir capacitat econòmica per poder assumir les quotes mensuals que s'han previst. Els socis han de disposar d'una renda suficient perquè el cost de la quota d'ús suposi un 40% o menys que els seus ingressos.

4.2 Calendari

Tot seguit es fa una previsió aproximada del calendari de la promoció i una data estimada de l'entrada en ús dels habitatges d'aquest projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús:

Desembre: Incorporació nous membres al grup impulsor
Període d'incorporacions
1a aportació de 1.500€

Gener: Consolidació i cohesió del grup impulsor
Compra de la finca
Inici de les obres

Estiu 2023: Final d'obra i posada a punt dels habitatges

Tardor 2023: Entrada a viure.

4.3 Procés d'incorporació al projecte

El procés d'inscripció està obert a les persones interessades, a través de La Interna (intranet de Sostre Cívic).

Passat aquest període d'inscripcions, la llista restarà oberta fins a completar el grup, amb accés per ordre estricte d'incorporació.

> **Podreu trobar el formulari d'inscripció al projecte [AQUÍ](#).**

El procés que es seguirà serà el següent:

1. Les interessades s'hauran d'inscriure mitjançant el formulari de La Interna,
2. Es verificarà que les sòcies inscrites a la llista d'espera compleixen els requisits. Es comunicarà a les persones inscrites el motiu de l'exclusió o la confirmació d'accés al projecte per correu electrònic.
3. Aportació del capital social de **1.500€** de confirmació en el termini de 5 dies des que es comunica a la sòcia la seva possibilitat d'accedir al projecte. Firma de l'Acord d'incorporació al grup impulsor.
L'ordre d'accés al projecte ve donat segons ordre d'aportació dels 1.500€.
4. Incorporació efectiva al grup impulsor.
5. Caldrà seguir amb el calendari d'aportacions econòmiques segons determini el Pla econòmic i financer del projecte aprovat fins arribar a l'import total segons la tipologia d'habitatge.

Per més informació podeu escriure a info@sostrecivic.cat

