

Can70

Projecte d'envelliment col·laboratiu en habitatge
cooperatiu en cessió d'ús

Última actualització: maig 2025



01/ Compartir, conviure i gaudir la vellesa

El Projecte d'Habitatge Cooperatiu en cessió d'ús Can70 treballa per a l'envelliment col·laboratiu. Va néixer a finals de 2015 i es va ampliar a partir de les trobades de sòcies de Sostre Cívic, la nostra Cooperativa. L'objectiu principal era aconseguir un espai públic a la ciutat de Barcelona on construir un edifici que acollís una comunitat de persones amb voluntat d'envellir de manera activa, amb suport mutu i de manera autogestionada. L'any 2021, l'Ajuntament de Barcelona va cedir un solar al barri de Sarrià per a Sostre Cívic, on es va decidir que seria per a Can70. En tots aquests anys, el grup ha crescut comunitàriament tant en la reflexió sobre els principis de l'habitatge cooperatiu, com en l'estructura organitzativa que possibilita la concreció del projecte. El pòsit de la feina conjunta de tot aquest temps es condensa en el lema que encapçala aquest document.

02/ Objectius

Can70 és un grup de persones grans que treballem per tenir un envelliment actiu dins del marc de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, concebut com una alternativa al model actual d'envelliment. L'habitatge cooperatiu i col·laboratiu permet viure la vellesa de manera autogestionada i solidària en un entorn que facilita la vida autònoma i saludable de la gent gran atenent a les necessitats de les persones tot propiciant el creixement personal i col·lectiu.

La idea de l'habitatge cooperatiu i col·lectiu parteix del principi de considerar el valor d'ús com el principal valor de l'habitatge, fugint de tota especulació que no té en compte les relacions socials com a eix principal de la vida. És per això que entenem que, en l'accés a l'habitatge, aquest model pugui esdevenir un referent. A partir d'aquests principis ens hem marcat els objectius següents:

1. Viure una vellesa empoderada i activa que transformi el model social predominant basat en l'assumpció familiar de la cura de la gent gran o en la institucionalització despersonalitzada

2. Construir vincles socials, humans i comunitaris amb el barri que ens acull tot contribuint a la transformació social de la ciutat immersa en un context global individualista.
3. Diversificar les formes de convivència establint xarxes de suport mutu i espais col·lectius compartits que afavoreixin l'equilibri emocional de les persones evitant l'aïllament i la soledat.
4. Autogestionar de forma cooperativa els serveis necessaris per a la comunitat. Tan els que fan referència a les necessitats diàries com a la cura de les persones que puguin necessitar serveis professionals.
5. Gaudir d'espais d'ús privat i espais i d'ús comú que permetin la interrelació entre la vida personal i la col·lectiva.
6. Viure en un habitatge i en un entorn ecològicament sostenible, saludable i acollidor.

03/ Principis i valors

Les persones que formem part de Can 70 compartim els principis de la Declaració Universal dels Drets Humans. És per això que la nostra comunitat promou:

- La dignitat i el respecte: La dignitat de tots els éssers humans ha de ser respectada i protegida independentment del seu origen, cultura i creences religioses.
- La igualtat: Totes les persones tenen els mateixos drets. Cal respectar la pluralitat, promovent la inclusió i la diversitat.
- Els valors del feminisme: La vida de les persones és al centre de qualsevol activitat humana sense cap mena de discriminació.
- La participació ciutadana: La participació activa de la ciutadania es reflecteix en la presa de decisions que afecten les seves vides, a través de la democràcia i l'autogestió.
- La solidaritat: L'ajuda mútua i la solidaritat entre les persones i l'entorn és fonamental en un projecte com el nostre.



En aquest marc, resumim el que atorga sentit i valor al nostre projecte en les “8C”:

Coneixement: Cal dedicar temps i atenció a construir el grup, coneixent-nos i respectant-nos. És fonamental per comprendre les motivacions de cadascú i entendre el que es fa i el que es diu.

Comunicació: Voluntat i fermesa per a desenvolupar una comunicació amable i sincera per tal de construir la cultura de la concòrdia.

Confiança: Qualitat imprescindible per a la bona entesa del grup. Una de les maneres d'expressar la confiança és acceptant les decisions preses democràticament pel grup.

Cooperació: Respecte, reconeixement i actitud positiva són la base de la cooperació. En el cas de l'envelliment actiu és central per crear un ambient d'unitat i harmonia.

Compromís: El compromís és involucrar-se a través dels talents propis en un objectiu comú. Sense compromís personal el projecte no avança.

Consens: S'entén com una manera de prendre decisions tot recollint les expectatives i preocupacions de tots els membres del grup. Es tracta de servir als interessos de la col·lectivitat i no tant als particulars. El debat amb profunditat facilita arribar al consens.

Creixement: Es tracta de créixer tant personal com col·lectivament, aprenent a resoldre els conflictes amb respecte i escolta activa.

Celebració: Celebrar i valorar les tasques realitzades, tan individualment com col·lectivament. El reconeixement i la celebració contribueixen a l'èxit del projecte, a l'empenta necessària per seguir endavant.

La coherència amb aquests principis i valors fa que la nostra comunitat defensi la cultura de la noviolència com a mitjà de resolució de conflictes, a partir d'una actitud cordial, de diàleg i amb un pensament creatiu i transformador.

04/ Les cures. De l'ajuda mútua al suport especialitzat fins al final de la vida.

Volem afrontar l'etapa de la vellesa de manera positiva i constructiva. En l'habitatge cooperatiu, la vida col·laborativa i participativa, el suport mutu, la xarxa humana, els espais compartits i el contacte són els eixos principals entorn dels quals gira la comunitat, de fet són les cures més efectives. Alhora, però, ens plantejem que arribarà un temps en que amb això no n'hi haurà prou i sabem que com a col·lectiu ens hem de plantejar fins on volem arribar o què podem assumir col·lectivament¹. Mentrestant, Can70 seguirà treballant perquè els serveis sociosanitaris públics reconguin el nostre model.

Tenint en compte aquest punt de partida vam preparar quatre nivells de cures que ja hem ampliat amb un nivell "zero": les autocures.

Les persones que formen part de Can70 tindran consciència del que significa l'autocura adoptant hàbits saludables. No es permet cap tipus d'addicció que pugui interferir en la vida quotidiana de la resta de persones de la comunitat.

Primer nivell: Cura unida al lleure i a la convivència. Compartir espais i projectes.

Segon nivell: Escolta atenta, compartir problemes i trossets de vida. L'escolta es produeix per afinitat i amistat, de manera natural, sense obligació per convivència.

Tercer nivell: Assistència lleu, estar pendent, suport mutu en encàrrecs, fer costat en moment de major fragilitat.

Quart nivell: Suport extern professional en cas de llarga malaltia, tractament postoperatori, deteriorament cognitiu o d'altres formes de dependència.

I al final arribaran els processos de mort i el dol grupal, i ens hem d'ajudar a afrontar decisions íntimes. Algunes eines que hem treballat i volem tenir elaborades amb l'inici de la convivència són el Document de Voluntats Anticipades i la carta d'intencions. Amb aquests

¹ És per aquesta raó que Can70 considera que no pot assumir la cura d'animals domèstics.



documents coneixerem les decisions sobre salut, vida i preferències personals sobre com viure la quotidianitat, com voldríem ser cuidats, etc.

05/ Estructura organitzativa

Per tal que el projecte tingui una base sòlida, cal organitzar-se i dotar-se d'instruments que articulin el projecte que hem expressat fins ara. Pel que fa a aquesta qüestió, partim de la idea d'horitzontalitat que s'aconsegueix a través de l'exercici d'una democràcia profunda i de la corresponsabilitat. Els membres del grup s'organitzen a través de comissions coordinades per una Junta. Si es creu necessari, qualsevol membre d'una comissió pot col·laborar voluntàriament amb una altra. L'assemblea dona veu a tot el col·lectiu i és l'espai on es debat i es prenen decisions. Considerem el consens com la millor manera de prendre aquestes decisions.

Les diferents estructures organitzatives són les següents:

Assemblea general: Lloc d'informació, de debat i de prendre decisions. L'assemblea és sobirana en tots els temes que afectin el projecte d'habitatge cooperatiu.

Junta: Coordinació de les comissions i seguiment de tots els aspectes que afectin globalment al grup. Els membres de la Junta són persones que també estan implicades en les diferents comissions de treball.

Comissions de treball:

Tots els membres del projecte d'habitatge cooperatiu formen part d'una comissió de treball atenent els seus interessos i capacitats. Es preveu la rotació en base a les necessitats del col·lectiu.

Les comissions a l'actualitat són les següents:

- **Arquitectura:** Atenció al procés arquitectònic, facilitant la comprensió del grup i aportant informacions.

- **Comunitat:** Acollida dels nous membres del grup. Cures. Sortides i festes. “Grup mediació” que s’ocupa de buscar solució a conflictes i que pot comptar, si és necessari, amb suport extern de mediació.
- **Cures:** Recerca de serveis sociosanitaris públics, comunitaris i privats per respondre a futures necessitats i desitjos en cas de dependència.
- **Economia:** Atenció als aspectes econòmics del projecte, facilitant que el grup compregui la dimensió econòmica i fent el seguiment dels plans de viabilitat.
- **Externa:** Comunicació del grup amb l’exterior: Taula de Gent Gran de Sostre Cívic, Ajuntament, Generalitat, XES (Xarxa d’Economia Social i Solidària) i d’altres. Relació amb altres grups de cohabitatge sènior . Xarxes socials i gestió i distribució del correu del grup.
- **Governança:** Secretaria i arxiu de la documentació. Dinamització del grup. Formació. Gestionar espais emocionals.

Equips de treball temporal:

Atenent les necessitats que van sorgint, les persones s’agrupen de manera voluntària per treballar sobre un tema concret. Els aprova l’Assemblea i obtingut l’objectiu es dissolen.

06/ Composició del grup i acollida

El grup resta obert fins a completar el nombre total de persones que han de viure a Can70, és per això que hem dissenyat un protocol per acollir i acompanyar els nous membres del grup que s’incorporin al projecte. Aquesta qüestió es basa en dos aspectes que considerem fonamentals per el futur del projecte d’habitatge cooperatiu.

El procés d’acollida de Can70 permet la integració dels nous membres mitjançant l’apadrinament d’una o dues persones que acompanyen a les noves incorporacions fent que la integració al grup es faci de manera natural i assossegada.

L'accés a Can70 comença als 55 anys i finalitza als 69 anys. Escalar les edats del grup és una qüestió important perquè és la manera de garantir la continuïtat en el temps del projecte d'habitatge cooperatiu. Mantenir una proporció equilibrada dels diferents grups d'edat facilita l'ajuda mútua i assegura que les cures es portin a terme amb garanties.

Totes les persones que formin part del projecte de Can70 entraran com a persones individuals, siguin o no parelles. Els habitatges seran únicament unipersonals.²

07/ El projecte arquitectònic

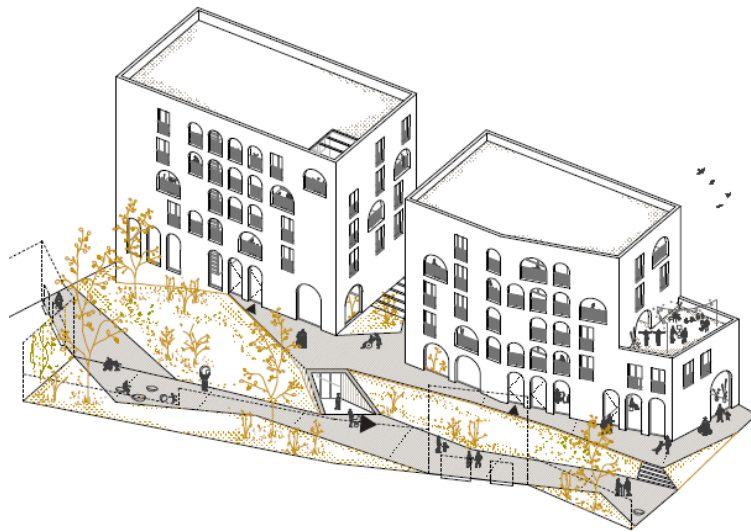
El projecte arquitectònic s'està desenvolupant amb l'equip d'arquitectes Peris+Torral. A gener del 2024 es disposa de Projecte Bàsic i s'està tancant el Projecte Executiu. Son els documents on es recull tota la proposta arquitectònica, proposta realitzada a partir de diversos tallers fets amb tot el grup on s'han anat prenent les decisions que han acabat definint el projecte.

El solar s'ubica al C/ Via Augusta, 375-381 / 383-387



Es tracta d'un solar on s'hi han d'edificar dos edificis, que estaran connectats per la planta semisotterrani.

² El projecte té la capacitat de 39 persones i l'espai arquitectònic del que disposem està dimensionat per aquest nombre.

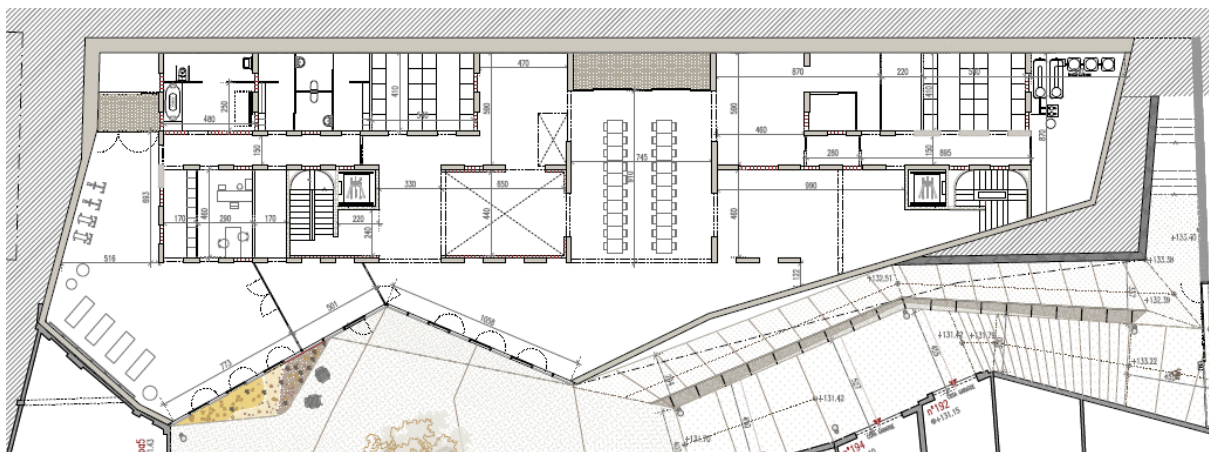


Per aquest motiu, en els plànols que es mostraran a continuació s'observen dues plantes diferents, una per cada edifici, exceptuant el semisoterrani, que contempla la superfície unida dels dos edificis.

Els edificis que s'estan projectant tenen un semisoterrani, la planta baixa i 4 plantes, on preveiem que hi convisquin 39 persones. Al semisoterrani es concentren els espais d'ús comunitari de l'edifici, usos que el grup està acabant de definir. A la planta baixa i plantes superiors hi trobem els habitatges- Els habitatges seran de dues tipologies:

- 10 Habitatges convencionals, d'aproximadament 43m²
- 29 Habitatges configurats en diverses Unitats d'Agregació. A continuació descriurem aquest concepte i mostrem els plànols per a la seva millor comprensió.

Planta semisoterrani

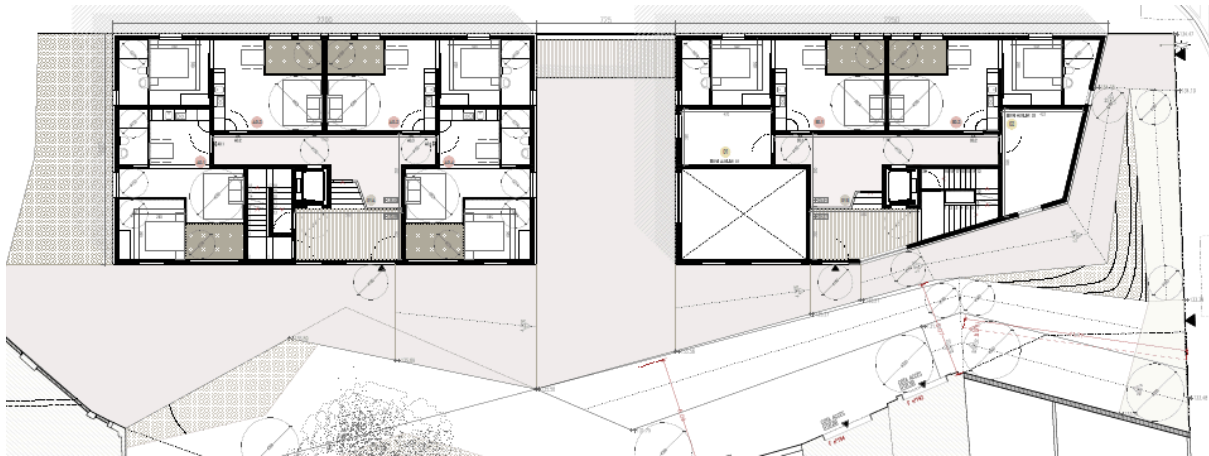


Sostre Cívic

c.Casp, 43, baixos. 08010 Barcelona | info@sostrecivic.cat | www.sostrecivic.cat

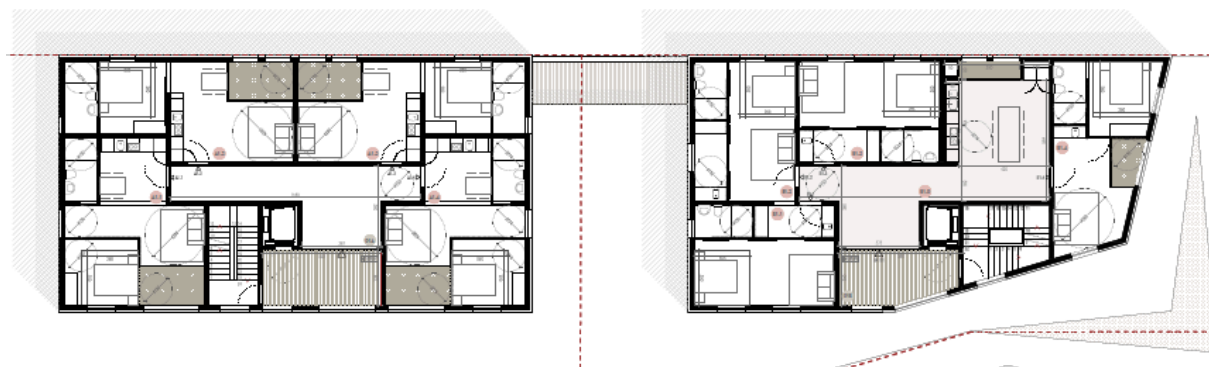
En aquesta planta hi trobem la primera proposta d'espais comuns, d'ús de tota la comunitat. Es tracta d'una primera idea que podrà veure's modificada en el transcurs de definició del projecte.

Planta baixa



En aquesta planta hi trobem 6 habitatges convencionals, repartits de manera que 4 queden en un edifici, i 2 a l'altre, on s'hi troben també dos petits espais auxiliars d'ús comú. Els habitatges fan, aproximadament 43m², i tenen una sala-cuina-menjador en un sol espai, una habitació i un bany.

Planta primera

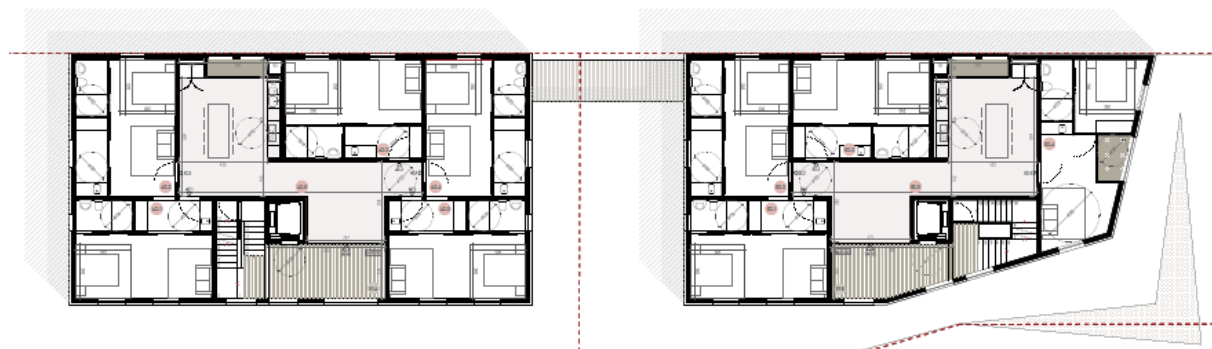


A la planta primera, un dels dos edificis segueix tenint habitatges convencionals, concretament 4, sumant així el total de 10 habitatges convencionals de l'edifici. També tenen aproximadament 43m².

A l'altre edifici veiem com sorgeix la primera Unitat d'Aggregació, que trobarem a la resta de plantes. Es tracta d'una planta amb un espai de cuina-menjador com a espai central de la

planta, al qual s'hi accedeix des del vestíbul de l'escala i ascensor. Aquesta cuina-menjador és compartida entre les 4 persones que viuran en aquesta planta. Els quatre espais privats de la planta passen a ser més petits que els habitatges convencionals, ja que l'espai de cuina-menjador compartida es considera part de l'habitatge. D'aquesta manera, cada persona té un espai privat de 30m² aproximadament, compost per un sol espai de sala i dormitori, un bany i un petit espai on es poden elaborar alguns àpats senzills que anomenem "Kitchenette". L'espai compartit de cuina entre les quatre persones convivents de la planta té 50m² aproximadament.

Planta segona i tercera



La segona i tercera planta son exactament iguals, i estan formades per Unitats d'Agregació. En total, hi caben 9 persones a cada planta, repartides 5 en un edifici i 4 en l'altre.

Planta quarta



Aquesta planta també està configurada com a Unitat d'Agregació. Amb capacitat per 7 persones, 4 en un edifici i 3 en un altre. A més a més, s'incorporen dues terrasses exteriors d'ús de tota la comunitat i on es podria incorporar la bugaderia.

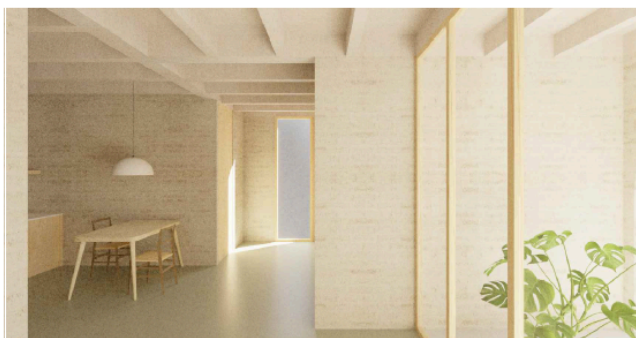
L'edifici es construirà amb BTC, Blocs de Terra Compactada. A continuació es mostren unes imatges de com es preveu que pugui ser l'edifici:

Possible façana i espais comuns:





Possible imatge dels habitatges:





08/ L'economia del projecte

La primera premisa a tenir en compte és que estem fent autopromoció del nostre edifici i habitatge. Això vol dir que pagarem allò que efectivament costi la promoció i construcció de l'edifici de Can70. Per tant, fins al moment abans d'entrar a viure no tindrem la xifra exacta del que haurà costat, i per tant, el resultat final del que s'ha d'aportar. Ara bé, des del moment inicial, realitzem Plans de Viabilitat que ens ajuden a preveure l'escenari de futur.

Les persones del grup impulsor disposen del Pla de Viabilitat, eina que s'actualitza en les diferents etapes del projecte i que ens ajuda a fer una previsió de la inversió a realitzar i de totes les variables econòmiques que la condicionen. A dia d'avui, gener de 2024, el Pla de Viabilitat vigent és el que correspon al Projecte Bàsic arquitectònic. A continuació es fa un resum de les principals característiques del projecte a nivell econòmic.



La primera consideració a tenir en compte, és que el sòl on s'edificarà el projecte de can70 és municipal i s'ha cedit per 99 anys a la cooperativa. Per tant, a diferència dels projectes realitzats en sòl privat, aquest redueix notablement els costos al no contemplar-se l'adquisició del terreny.

Per tal de fer front a la construcció de l'edifici caldrà sol·licitar un préstec bancari, que es correspondrà aproximadament al 80% del finançament necessari. La resta es fa a través de les aportacions de capital social de les sòcies, i de subvencions que sol·licitarem.

En aquest tipus de projectes les persones sòcies fan dos tipus d'ingressos: una **aportació de capital social** que la compromet amb el projecte i unes **quotes mensuals**, que es comencen a pagar quan s'entra a viure a l'edifici. En cas de marxar del projecte, la sòcia que entraria a continuació faria l'ingrés de l'aportació de capital social, de manera que la que marxa recuperaria els seus diners. Les quotes mensuals no es retornen.

En diferents etapes del projecte s'elabora el Pla de Viabilitat, que determina les aportacions i quotes i que s'actualitza segons l'evolució dels pressupostos del projecte arquitectònic i de la construcció. Les dades concretes del Pla de Viabilitat es posaran a disposició en el moment en que les persones interessades puguin incorporar-se al grup impulsor. No obstant, aportem aquí una aproximació de les previsions d'aportacions de capital i quotes mensuals segons tipologies d'habitatge. És important remarcar que estem en un moment molt inicial del projecte, i que hi ha moltes variables que poden fer modificar aquestes xifres. Un exemple podria ser l'increment dels costos de la construcció, entre d'altres. Per tant, **son xifres molt aproximades i que poden variar en properes revisions del Pla de Viabilitat**. Les previsions d'aportacions de capital social per persona oscil·len entre els 32.000 i els 38.000€, segons la tipologia d'habitatge. Les previsions pel que fa a les quotes mensuals per persona oscil·len entre els 760€ i els 850€. Aquestes quotes mensuals comencen a pagar-se en el moment d'entrar a viure, i s'hi inclou:

- La quota d'ús, que és el retorn del finançament bancari
- La quota de serveis, que inclou els manteniments de l'edifici, la neteja, les despeses d'administració i gestió, les assegurances, etc.



- L'IBI i taxes.
- La quota de solidaritat, una quota que va a un fons per quan es pugui necessitar per causes extraordinàries, tant intra o entre projectes.
- El fons de manteniment, per la millora futura de l'edifici.

En aquest punt és molt important remarcar que **en aquests càlculs no s'han incorporat les despeses de serveis assistencials**. En el transcurs del desenvolupament del projecte es determinaran aquests serveis i es farà una previsió de costos que s'incorporaran als càlculs realitzats.

Els consums individuals de cada habitatge (subministraments) no estan inclosos en aquests càlculs.

Les aportacions inicials s'han estat fent de forma periòdica fins ara. Les persones que s'incorporin aquest 2024 han de fer les aportacions de capital social seguint aquest calendari:

- En el moment d'incorporar-se: 2.300€ (d'aquests 2.300€, 2.000€ son retornables en cas de baixa. Els 300€ restants formen part de la quota d'ingrés³.)
- Un mes després d'aquesta primera aportació: 6.000€
- Quatre mesos després de la primera aportació: 6.000€
- Sis mesos després de la primera aportació: l'import restant que quedi per anivellar-se al que han aportat la resta de persones del grup.

A partir d'aquí, es seguirà el calendari acordat en les assemblees de Can70, i la totalitat de l'aportació de capital social s'haurà d'efectuar abans de l'entrada a viure.

Totes les aportacions es fan al compte de Can70.

³ La quota d'ingrés, aprovada en Assemblea General Ordinària de Sostre Cívic l'any 2022, va al fons comú de la cooperativa, un fons econòmic destinat a donar suport als projectes existents de Sostre Cívic i al seu finançament. En el moment d'entrar al Grup Impulsor, la sòcia aporta 300€ d'aquesta quota, i quan entrarà a l'habitatge n'aportarà 1.200€. En total, seran 1.500€ d'aportació no retornable.



09/ Organització general

A part del grup, des de Sostre Cívic es compta amb un equip tècnic que treballa pel bon desenvolupament del projecte, amb dues persones tècniques realitzant-ne la coordinació. L'equip d'arquitectes de Peris i Toral son els encarregats del disseny del projecte arquitectònic, i a banda, disposem de diversos col·laboradors experts en els àmbits jurídics, fiscals o de facilitació de grups amb els que treballem per qüestions específiques del projecte.

L'Equip Tècnic de Sostre Cívic es reuneix periòdicament amb les comissions de Can70 i amb la junta, així com mensualment amb l'Assemblea del projecte.