



LA BASTIDA - PATI DEL GALL

**Projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús
a Vilafranca**

Novembre de 2023

Índex

Com neix La Bastida - Pati del Gall?	3
Què és la cessió d'ús?	4
Com serà La Bastida - Pati del Gall?	5
Quant costarà construir La Bastida - Pati del Gall?	12
Quins requisits s'han de complir per accedir-hi?	13
Quins són els criteris de preferència d'accés?	15
Com serà el procés d'incorporacions?	16

Com neix La Bastida - Pati del Gall?

La Bastida és l'associació que treballa per implantar el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a Vilafranca del Penedès. Es fa formar el 2019, el grup va anar creixent i el projecte va agafar volada a partir de 2021, quan es va fer l'acte de presentació oficial i es van començar a realitzar diverses accions d'incidència política i donant a conèixer el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a Vilafranca. En el marc de les darreres eleccions municipals, el passat mes de maig, La Bastida va reunir a representants de tots els grups polítics amb presència al consistori municipal en un debat sobre habitatge. Poc després, l'Ajuntament de Vilafranca va anunciar la seva intenció de fer la cessió d'ús d'un terreny a **Sostre Cívic**, entitat social amb llarg recorregut dins de la promoció de l'habitatge cooperatiu al territori, i és en aquest moment que comencen les negociacions entre La Bastida i Sostre Cívic per tal d'anar plegades en aquest projecte.

Pati del Gall és el nom del solar ubicat al carrer Nord, 10 i fa referència a la masia, coronada per un gall, que hi va ser durant anys. En el seu objectiu d'incrementar el parc d'habitatges i assegurar un habitatge digne i adequat pels ciutadans, l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès ha cedit a Sostre Cívic el solar amb un dret de superfície de 75 anys.

Tot junt dona nom al **Projecte d'Habitatge Cooperatiu La Bastida - Pati del Gall**, impulsat per un petit grup de veïnes de Vilafranca, membres de l'Associació La Bastida i ara també sòcies de Sostre Cívic.

Què és la cessió d'ús?

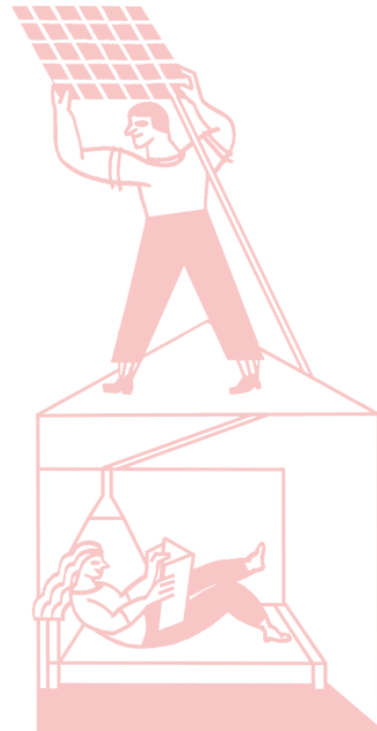
El model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús està molt estès en països com Dinamarca o Uruguai i, a Catalunya és impulsat des del 2004 per diferents entitats com Sostre Cívic.

Amb el model de cessió d'ús, les persones que hi viuen tenen el **dret d'utilitzar l'habitatge indefinidament**, i les quotes mensuals són estables i no depenen del mercat immobiliari. A més, es garanteix el dret a l'habitatge a llarg termini amb un **model no especulatiu** i que entén l'habitatge com un bé d'ús i no d'inversió, posant les persones i les seves necessitats al centre.

Això s'aconsegueix gràcies a les dues característiques bàsiques d'aquest model:

- **Propietat col·lectiva:** La propietat dels habitatges és de la cooperativa, evitant l'especulació i el lucre individual al no ser possible el lloguer o la venda de l'habitatge. A més, es fomenta la participació de les persones sòcies mitjançant una organització democràtica i participativa.
- **Dret d'ús:** Les persones sòcies de la cooperativa hi poden viure al llarg de tota la vida, per temps indefinit. Requereix una aportació inicial i el pagament de quotes mensuals que deriven dels costos d'adquisició, manteniment i funcionament del projecte d'habitatge cooperatiu, i que són estables i no depenen de la situació del mercat immobiliari.

>> [per saber-ne més](#)



Com serà La Bastida - Pati del Gall?

La Bastida - Pati del Gall constarà de **24 habitatges** en règim d'Habitatge de Protecció Oficial. Actualment, el grup de sòcies que hi viurà no està ple, per tant, iniciem un procés per poder ampliar el grup a 14-16 unitats de convivència.

El grup de La Bastida - Pati del Gall, fins a l'entrada a viure, liderarà tot el procés de promoció de l'habitatge, juntament amb l'equip tècnic de Sostre Cívic i els professionals externs amb els quals es treballa. Això significa participar del procés de disseny arquitectònic, del seguiment del pla de viabilitat econòmica, o de les qüestions vinculades al projecte comunitari i convivencial, per posar alguns exemples.

L'organització col·lectiva es fa des d'una assemblea del projecte, que es reuneix periòdicament per prendre les decisions cabdals i d'una organització per comissions temàtiques, que porten el seguiment específic de cada tema.

Un dels elements que caracteritza l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús és el de disposar d'espais comuns cabdals per a la vida comunitària. A La Bastida - Pati del Gall se n'estan preveient diversos, des d'una coberta amb un ampli espai exterior, una bugaderia col·lectiva i una sala polivalent amb cuina comunitària, passant per habitacions satèl·lits o de convidades, fins a un pàrquing de cotxes i bicicletes amb places compartides en planta baixa.

Pel que fa a les unitats de convivència, ens comprometem a complir amb unes particularitats sobre els perfils adjudicataris:

- Tindran preferència les persones empadronades des de fa 3 anys a Vilafranca del Penedès i, en segon terme, les persones de municipis de la Vegueria Penedès.
- Un mínim de 6 habitatges (25%) del total es reservarà per a joves de fins a 35 anys.

A més a més, dos dels 24 habitatges es reservaran a persones en situació d'especial vulnerabilitat a partir d'un conveni de col·laboració entre Sostre Cívic i l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès.



UN EDIFICI SOSTENIBLE

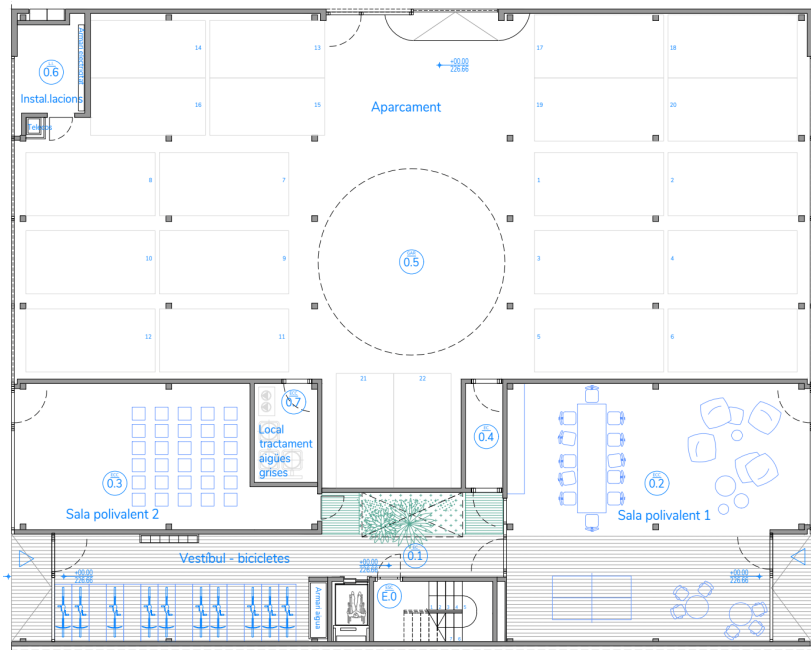
Actualment, el projecte arquitectònic està en una fase molt inicial (avantprojecte), per tant, hi ha molts elements pendents de determinar i d'altres que poden canviar en el transcurs del disseny del projecte i del procés participatiu.

Està previst que l'edifici es doti de plaques fotovoltaïques, aerotèrmia, reciclatge d'aigües grises i aigües pluvials. Les instal·lacions seran centralitzades, en coherència amb el model de propietat col·lectiva i pels avantatges que suposa en cost i eficiència energètica.

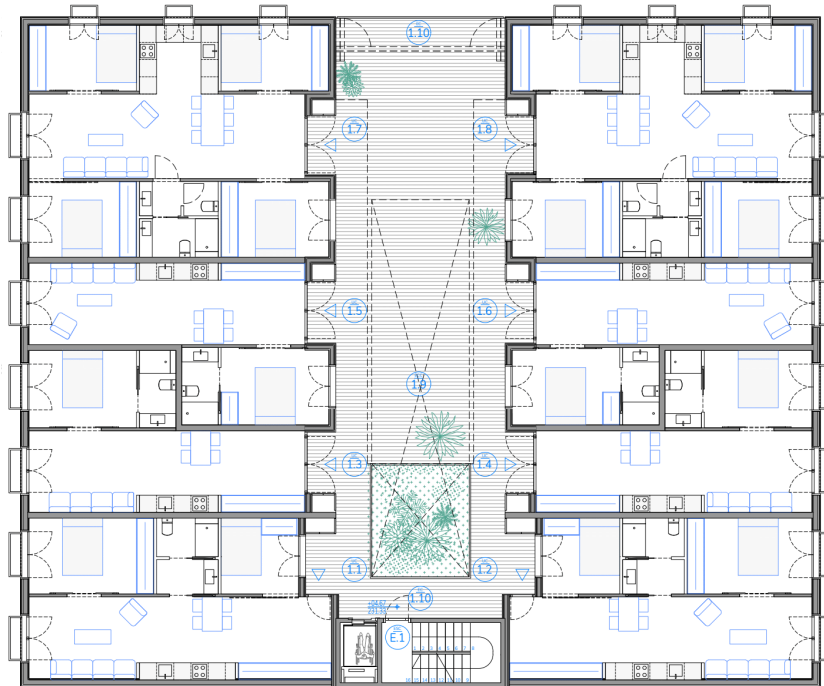
El projecte de la Bastida-Pati del Gall, a més, aposta per la mobilitat sostenible amb diverses places de cotxe i bicicletes d'ús compartit, trencant la norma d'una plaça d'aparcament per habitatge.

A continuació presentem la primera proposta de plantes, on es poden observar els espais comuns i els habitatges:

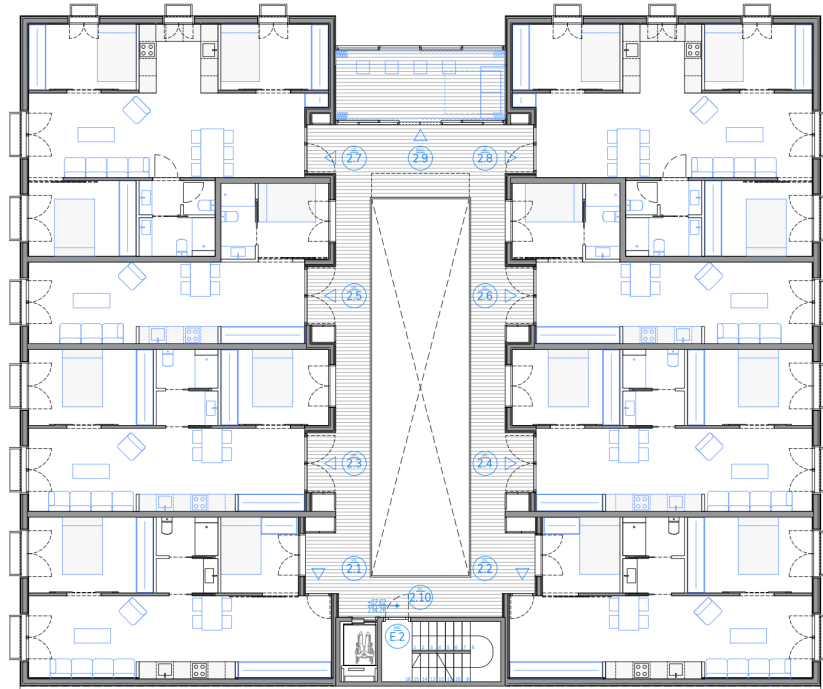
Planta baixa



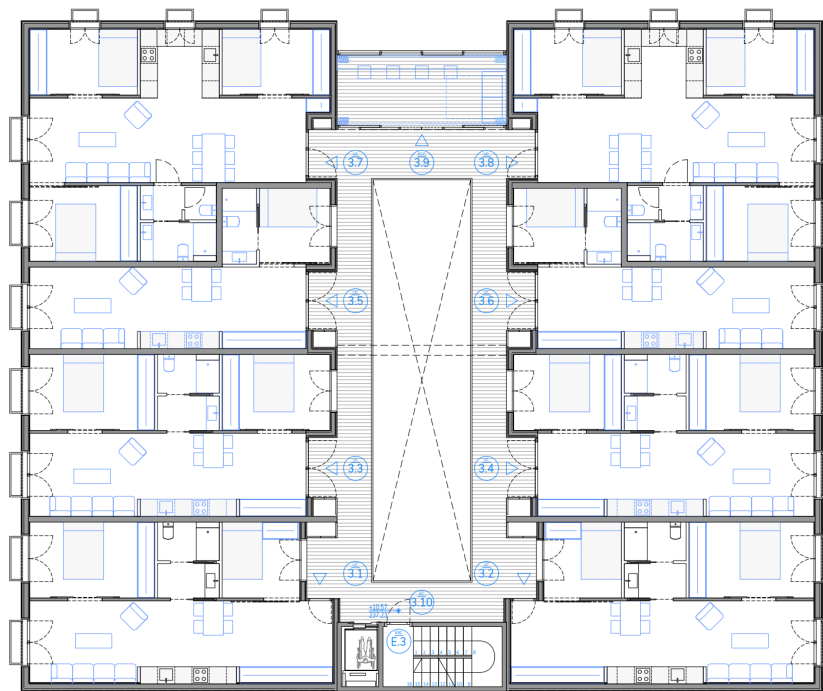
Planta primera



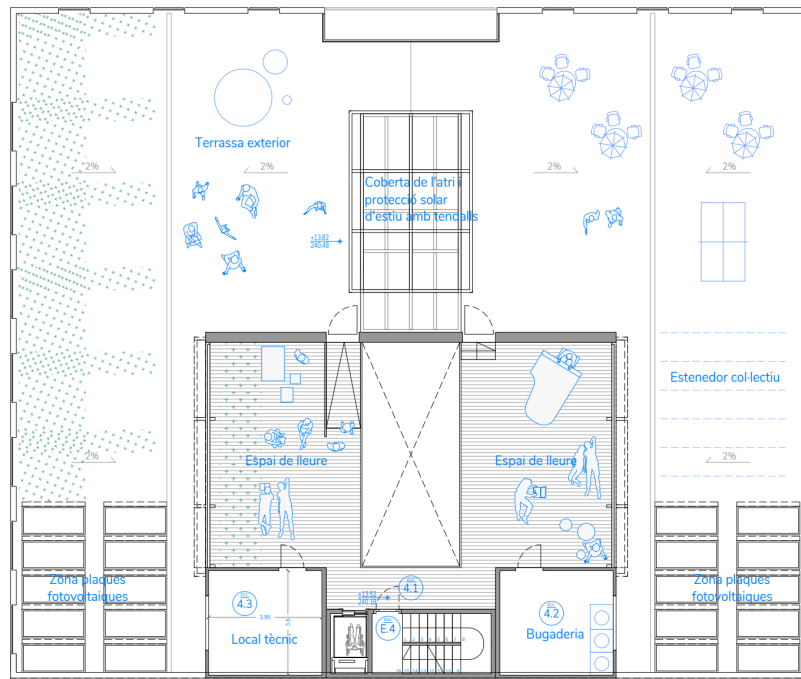
Planta segona



Planta tercera

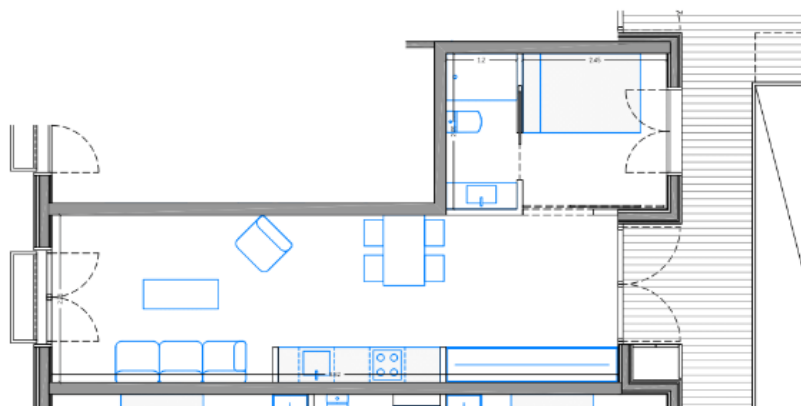


Coberta

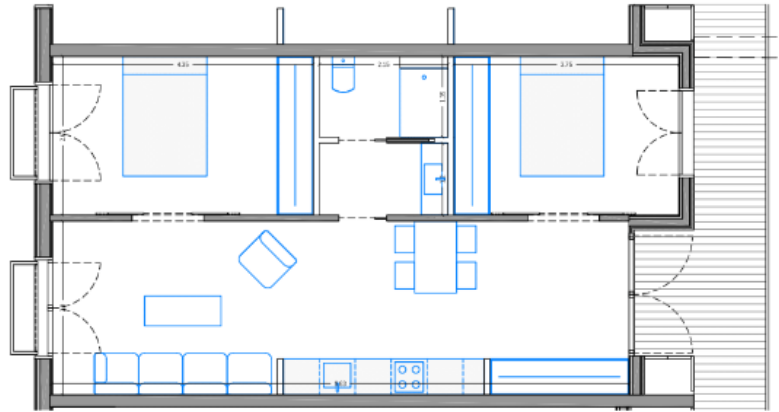


Tal com es pot observar, el projecte preveu habitatges d'una, dues, tres i quatre habitacions. Tot i que actualment s'estan modificant alguns aspectes dels habitatges, aproximadament tindran aquesta composició:

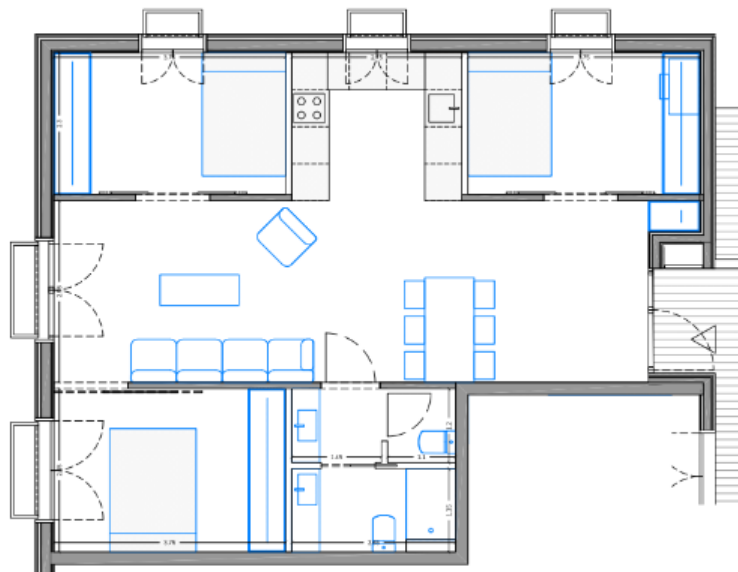
Habitatge d'una habitació:



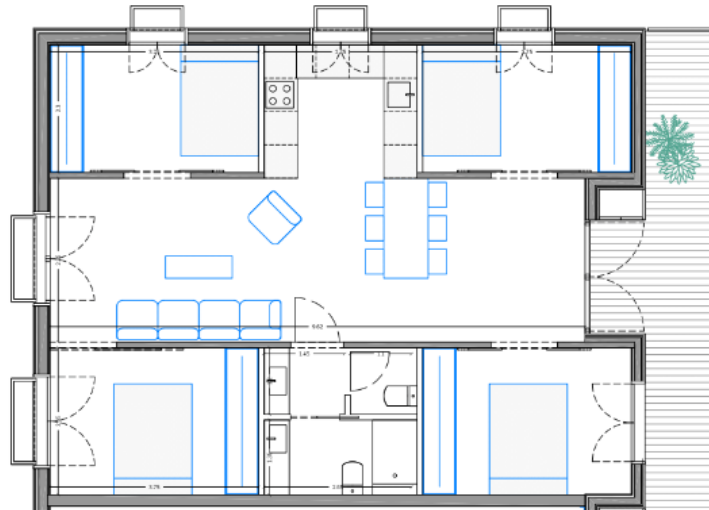
Habitatge de dues habitacions:



Habitatge de tres habitacions:



Habitatge de quatre habitacions:



El projecte ha estat dissenyat per les arquitectes Fina Urpí i Ivan Mata de l'Estudi Vaivera.

Quant costarà construir La Bastida - Pati del Gall?

Amb el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús es fan dos tipus d'ingressos: l'aportació inicial i les quotes mensuals.

- **L'aportació inicial inclou:** la quota d'ingrés, que abona tota persona sòcia a qui se li adjudica un habitatge de la cooperativa, i l'aportació de capital social, que és retornable en cas de baixa.
- **Mensualment, s'abona la quota d'ús de l'habitatge i les altres despeses,** que inclouen: despeses comunitàries (ascensor, assegurança de tots els habitatges, subministraments comunitaris), impostos (taxa d'escombraries, IBI, IVA), manteniments i diferents serveis col·lectius.

Actualment, el projecte de La Bastida - Pati del Gall es troba en una fase molt inicial, cosa que fa difícil fer unes previsions acurades del cost del projecte i la seva repercussió en les aportacions inicials i les quotes mensuals. De moment, es calculen unes aportacions de capital social de 20.000€-30.000€ de mitjana i de 680€ o 970€ de quotes mensuals (segons tipologia d'habitatge).

Quins requisits s'han de complir per accedir al grup impulsor?

1. Cal ser soci/a de Sostre Cívic. En cas de no ser-ho, cal fer-se soci/a ([enllaç](#)) per participar.

2. Cal complir amb els requisits que marca el dret de superfície i subvencions del projecte, i per tant el conjunt del projecte ha de garantir les següents condicions:

- Un mínim de 6 habitatges del total es reservarà per a joves de fins a 35 anys.
- Tindran prioritat d'accés les persones empadronades des de fa 3 anys a Vilafranca del Penedès (o que puguin acreditar un històric d'empadronament de com a mínim 10 anys). S'admetran d'altres municipis, donant preferència en segona opció a les empadronades a la Vegueria Penedès.

En el formulari d'inscripcions se sol·licitarà informació específica sobre el compliment d'aquests criteris.

3. Participar a les formacions bàsiques previstes sobre el model d'habitatge cooperatiu i cooperativisme. Les persones que s'incorporin al projecte s'han de comprometre a participar a les sessions formatives que es duran a terme. Concretament, caldrà participar a l'itinerari formatiu "primers passos", creat específicament per les noves incorporacions a projectes de la cooperativa. Podeu fer la inscripció [aquí](#).

Quins requisits s'han de complir en el moment d'adjudicació de l'habitatge?

1. Cal estar inscrit/a al [Registre de Sol·licitants d'habitatge de Protecció Oficial \(HPO\)](#).

Els límit d'ingressos que estableix la normativa sobre habitatges amb protecció oficial per als adjudicataris d'aquests habitatges són:

4 IRSC: Límit d'ingressos brut anual de la Unitat Efectiva de Convivència, segons n° de persones			
1 membre	2 membres	3 membres	4 o més membres
43.025 €	44.356 €	46.264 €	47.806 €

Data d'actualització de l'Agència de l'Habitatge: 31/03/2023

2. Assumir els imports del projecte. Cal tenir capacitat econòmica per assumir les quotes mensuals resultants: s'ha de disposar d'uns ingressos regulars superiors al 40% de la quota mensual de l'habitatge. Això no s'haurà d'acreditar en el moment d'incorporar-se al grup impulsor, sinó que la sòcia s'haurà de comprometre a complir-ho en el moment d'adjudicació de l'habitatge.

Quins són els criteris de preferència d'accés?

Com s'endrega la llista de persones sòcies que han sol·licitat accedir a La Bastida - Pati del Gall, una vegada es tanqui el formulari d'inscripcions?

- 1r ordre de preferència:** El criteri general de la cooperativa és el d'antiguitat, per la qual cosa, el primer criteri serà el del número de soci/a a Sostre Cívic
- 2n ordre de preferència:** Posteriorment, vetllarem perquè, seguint l'ordre d'antiguitat, es compleixin els requisits que marca el dret de superfície i subvencions del projecte, explicats en el punt 2 de la pàgina 13 d'aquest document.

Com serà el procés d'incorporacions?

1. Omplir el **formulari d'inscripció al web del projecte patidelgall.sostrecivic.cat**. Per fer la inscripció efectiva, caldrà haver presentat la documentació sol·licitada en el procés d'incorporació.
2. La incorporació al projecte de La Bastida - Pati del Gall serà segons els criteris de preferència d'accés definits en l'apartat anterior.
3. Entre els dies 8 i 12 de gener comunicarem el llistat de persones admeses al grup impulsor i aquelles que queden en llista d'espera.
4. **Divendres 19 de gener tindrà lloc una assemblea d'acollida per les noves incorporacions, imprescindible per totes les persones que s'incorporin en aquest procés.**
5. **A partir d'aquest dia, totes les persones incorporades a La Bastida - Pati del Gall participaran regularment de les assemblees i reunions del projecte.** El calendari previst és iniciar obres a l'estiu del 2024, i l'entrada a viure a finals del 2026. A partir de l'entrada a viure a l'habitatge caldrà assumir les quotes mensuals.

Per a més informació, pots escriure'ns a incorporacionsprojectes@sostrecivic.cat