

Cal Paler Nou

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



Presentació

Sostre Cívic: cooperativa d'habitatges en cessió d'ús

Sostre Cívic és una entitat pionera al país formada per més de 1100 persones sòcies arreu del territori. Impulsem el model cooperatiu en cessió d'ús a tot Catalunya i en l'actualitat, estem promovent sis projectes a la província de Barcelona: "Princesa 49", "La Balma" i "Cirerers" a Barcelona, "Clau Mestra" a Sant Cugat del Vallès, "Cal Paler Nou" a Cardedeu i "Mur" a Martorell. A més, l'entitat disposa de 20 grups de sòcies organitzats en el si de 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 (HCU) 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.

[>> per saber-ne més](#)

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 900€ de mitjana (2022), sent el lloguer el model d'accés a l'habitatge amb menys oferta al municipi, que només representa el 18,80% del mercat¹.

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 ampliades a 39 els propers mesos a partir de la llista d'espera de persones interessades.

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). **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.**

¹ Dades del portal Idealista amb una mitjana de 8,14 eur/m² en el lloguer d'habitatge.

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 optim 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. Entre el 2019 i el 2021 es va realitzar el Projecte Executiu d'urbanització, i el Projecte Bàsic i Executiu d'edificació amb el que hem obtingut la llicència d'obres al març del 2022. També es va realitzar una licitació amb diverses constructores, que va tenir com a resultat l'actual pressupost d'obra aportat per La Constructiva SCCL, que va ser validat posteriorment pel Grup Impulsor.

El projecte ha obtingut una **subvenció municipal per impuls del HCU** (la primera que fa un ajuntament) i que el **Ple Municipal de l'ajuntament de Cardedeu ha donat la consideració "d'Obra d'especial interès municipal"**. A tot això, cal afegir que el projecte ha obtingut una **important subvenció de la Generalitat per la promoció d'HPO en sòl privat, i un altre subvenció destinada a la promoció de les cooperatives d'habitatges en cessió d'ús (Habitatcoop)**. Aquestes accions consoliden el projecte tant econòmicament com socialment, en favor del model i del municipi.



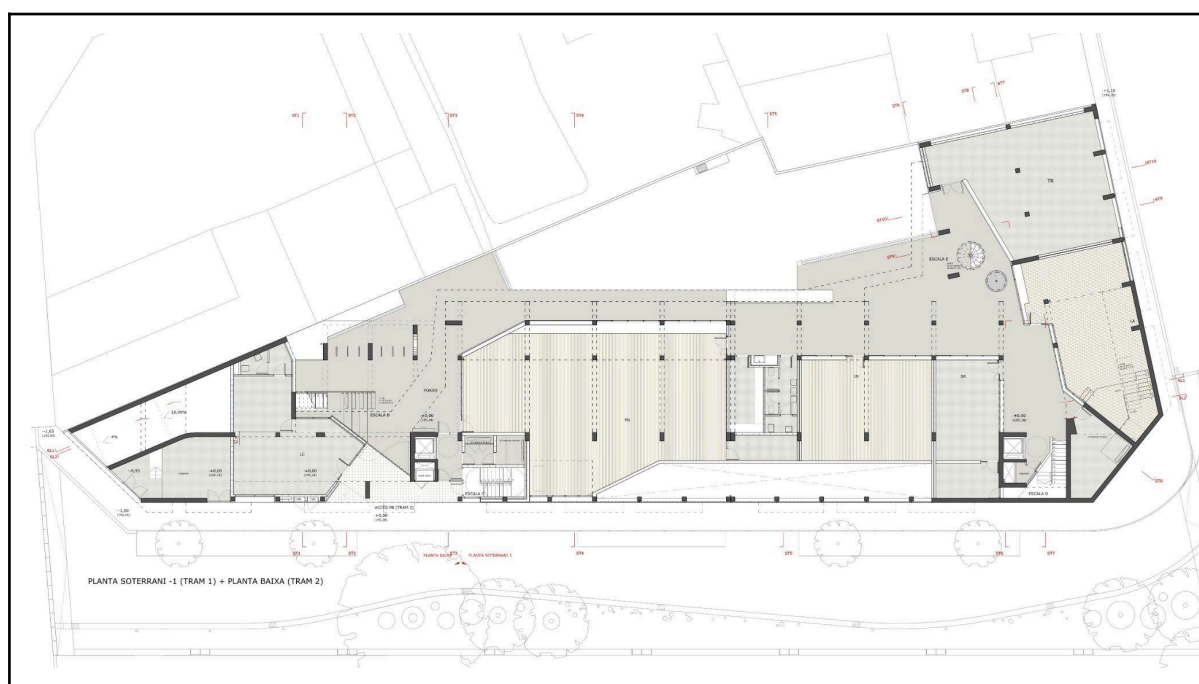
Vista aerea de l'edifici de Cal Paler Nou

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

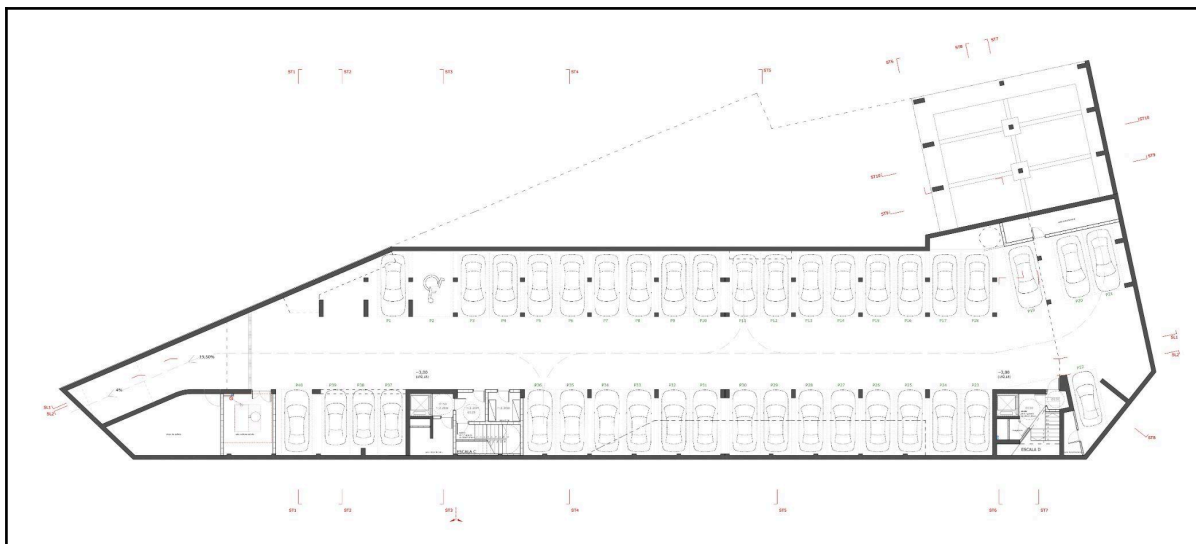
El projecte articula el seu programa al voltant del pati d'illa i també del corredor central de la planta primera i segona del projecte, els dos espais donen accés als diferents habitatges. El corredor interior es concep com un carrer que situa els habitatges a banda i banda, i a més té una funció bioclimàtica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



1



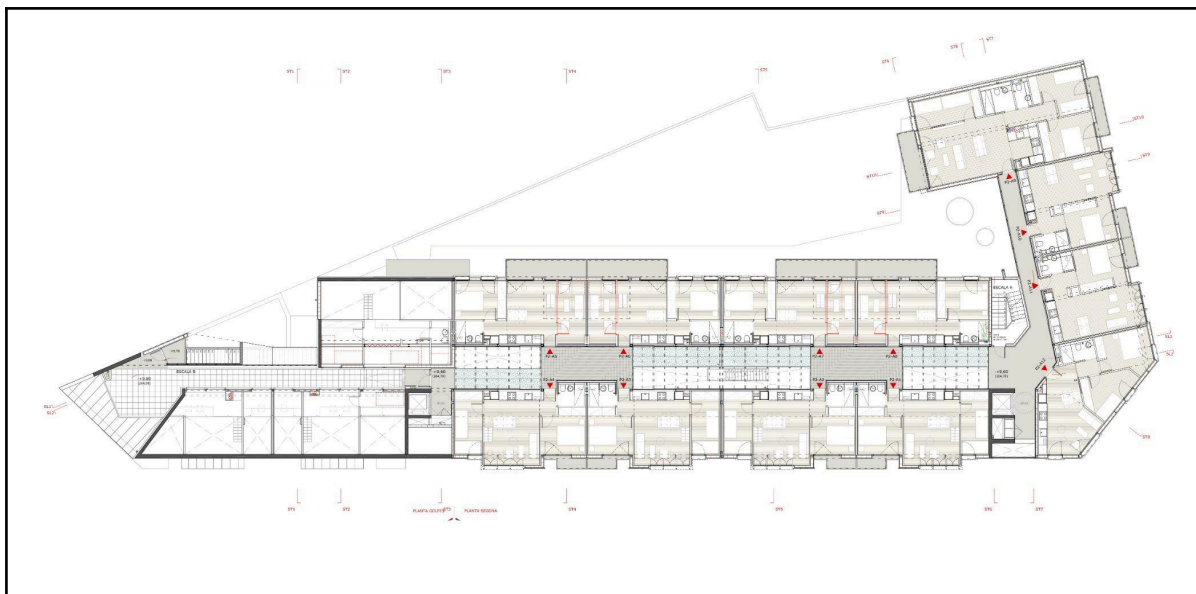
Planta baixa



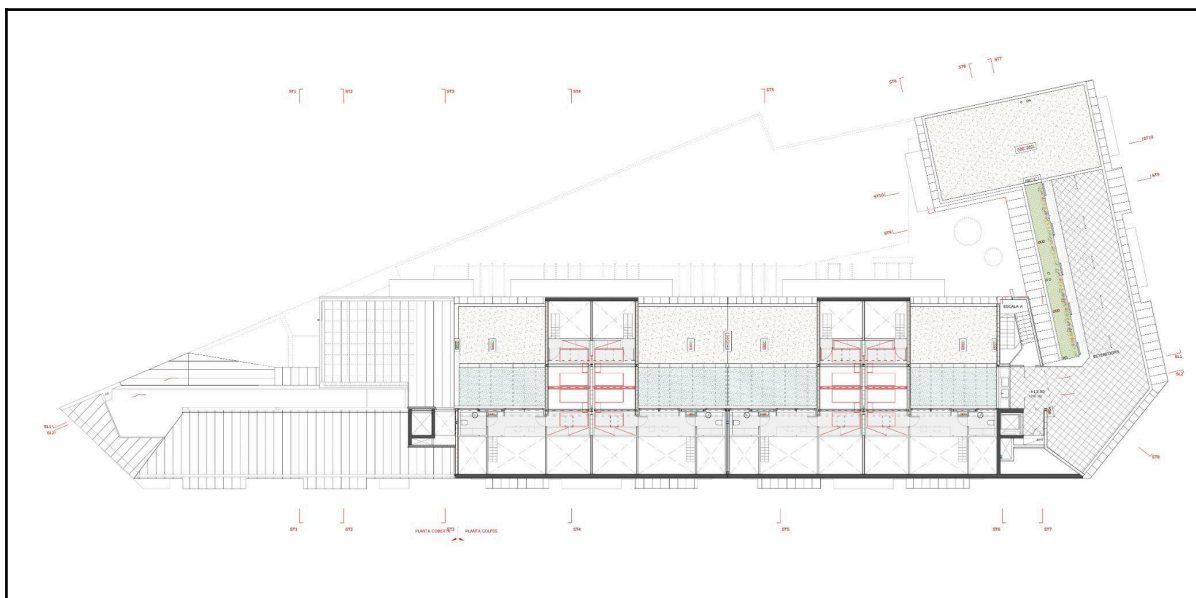
Planta soterrani



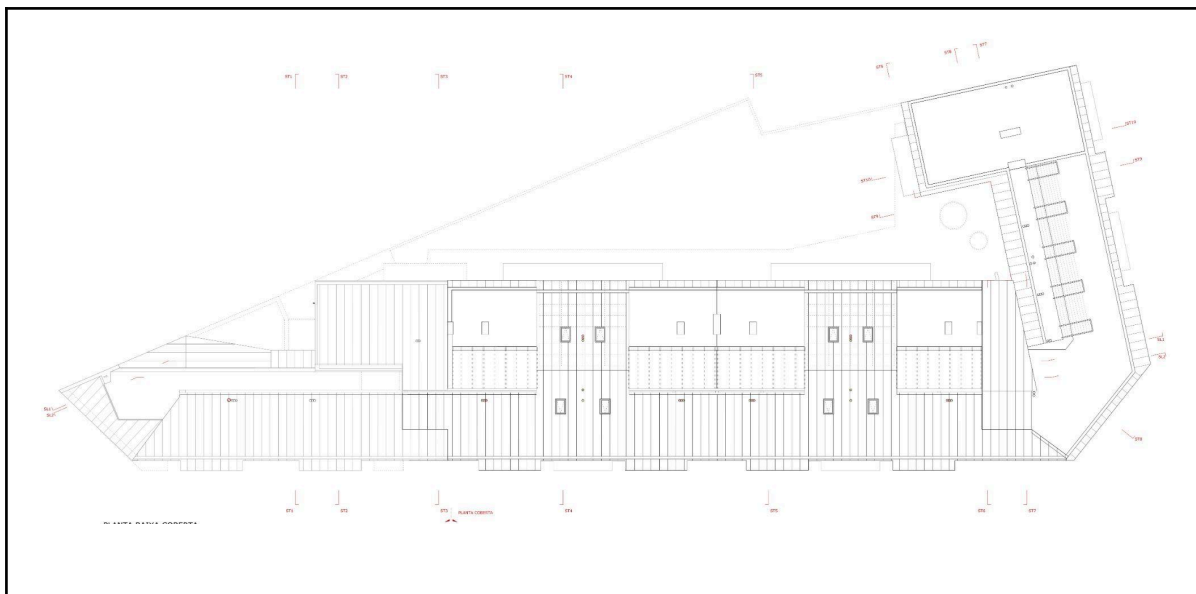
Planta primera



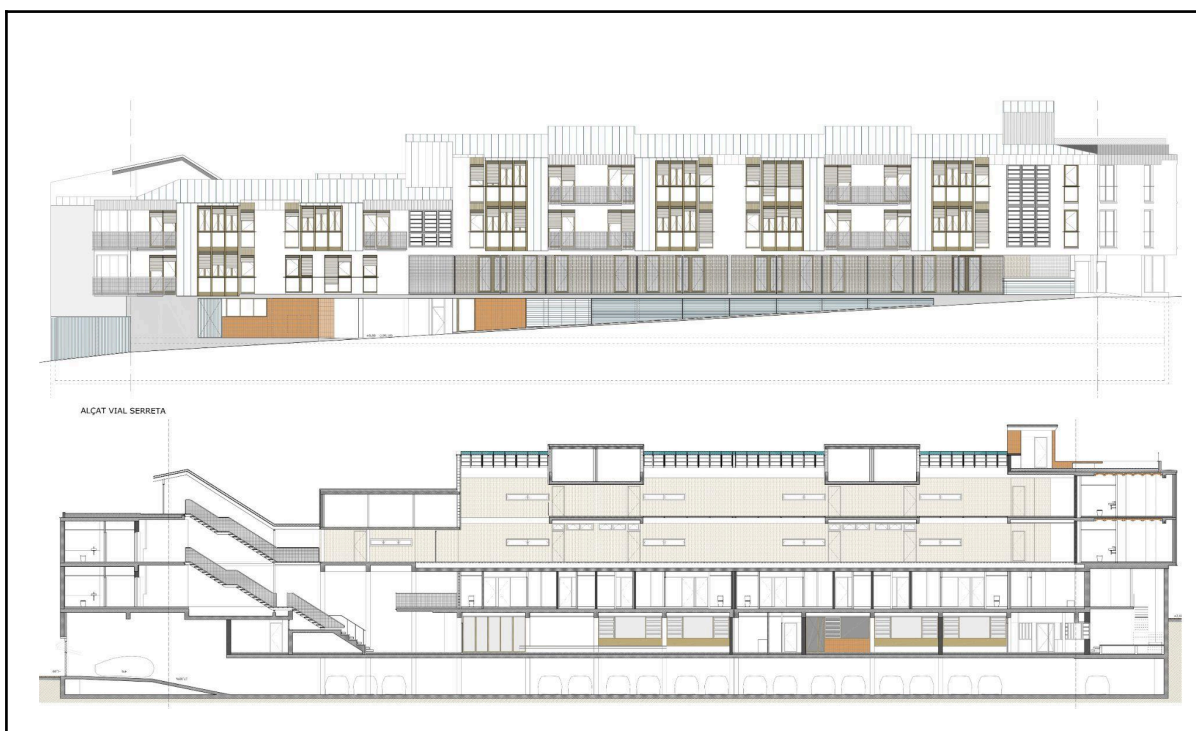
Planta segona



Planta tercera - sota coberta



Planta coberta



Alçat i secció longitudinal - vial serreta



Alçat i secció longitudinal - pati interior

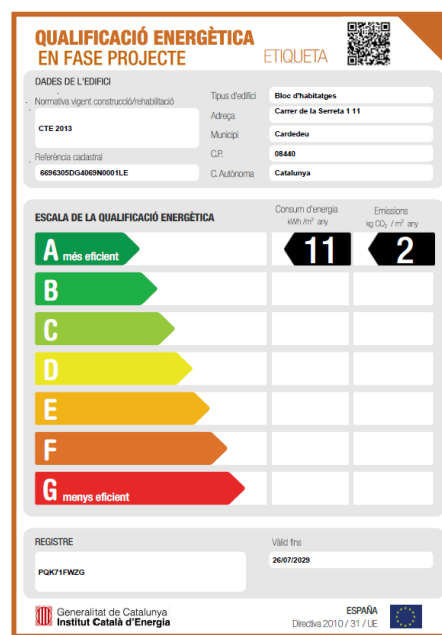
Sostenibilitat i eficiència energètica

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, son 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.



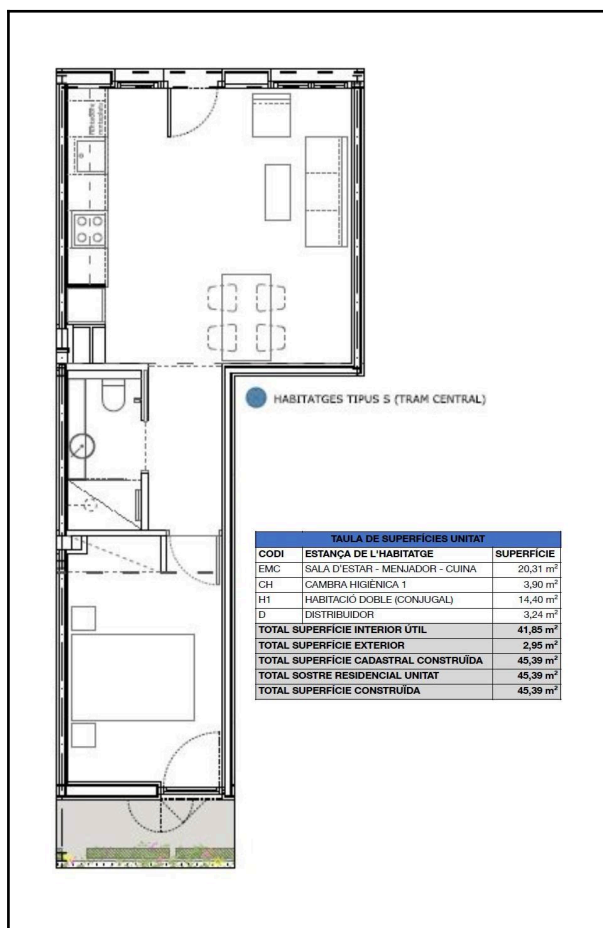
Tipologies d'habitatge

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. Les diferents tipologies tenen un mínim de bany, sala-estar-menjador, una cuina i una habitació doble.

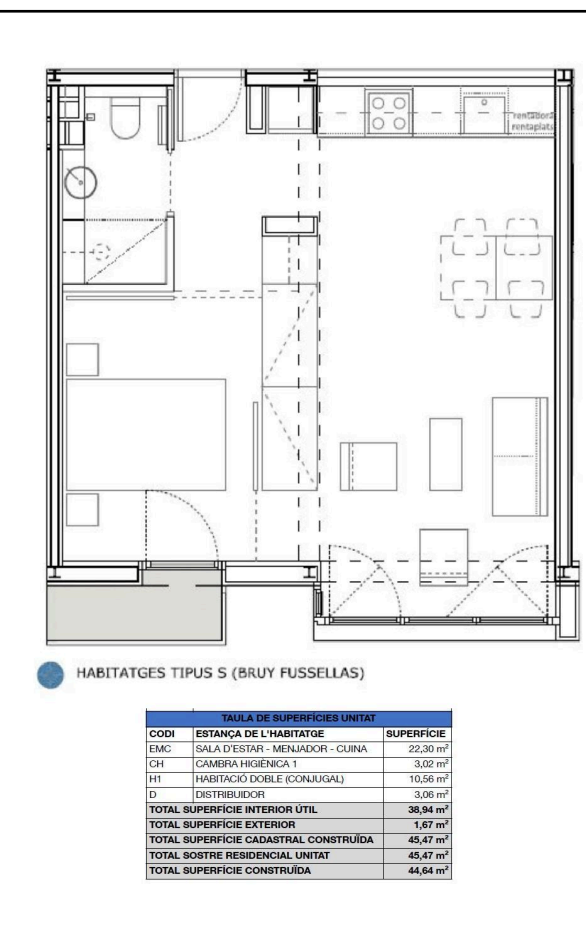
A continuació es descriuen les taules de superfícies i en plànols de les tipologies disponibles a dia d'avui:

5 Tipologies S (5 habitatges HPO):

4 HPO

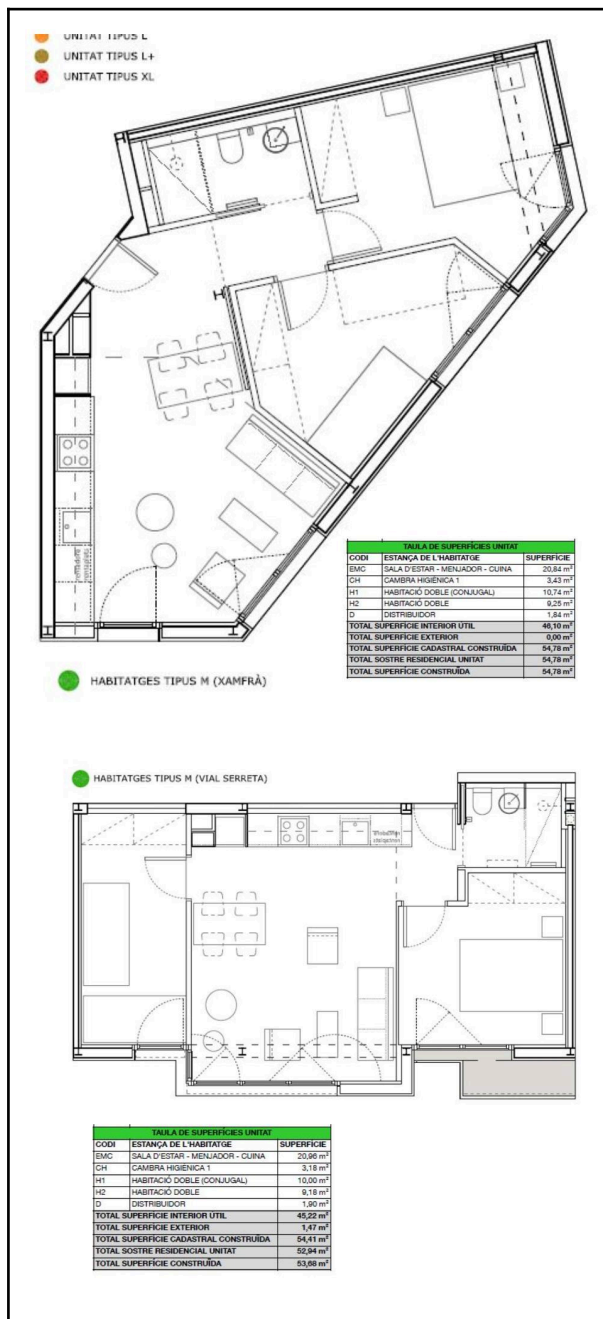


1 HPO

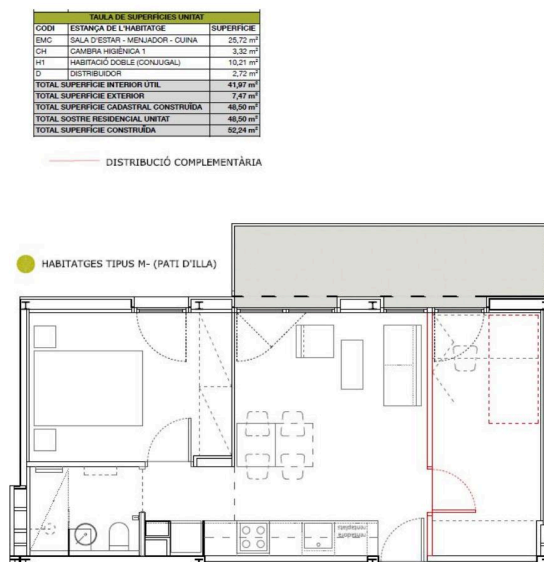


7 Tipologies M (4 habitatges HPO / 3 habitatges lliures):

1 lliure i 1 HPO

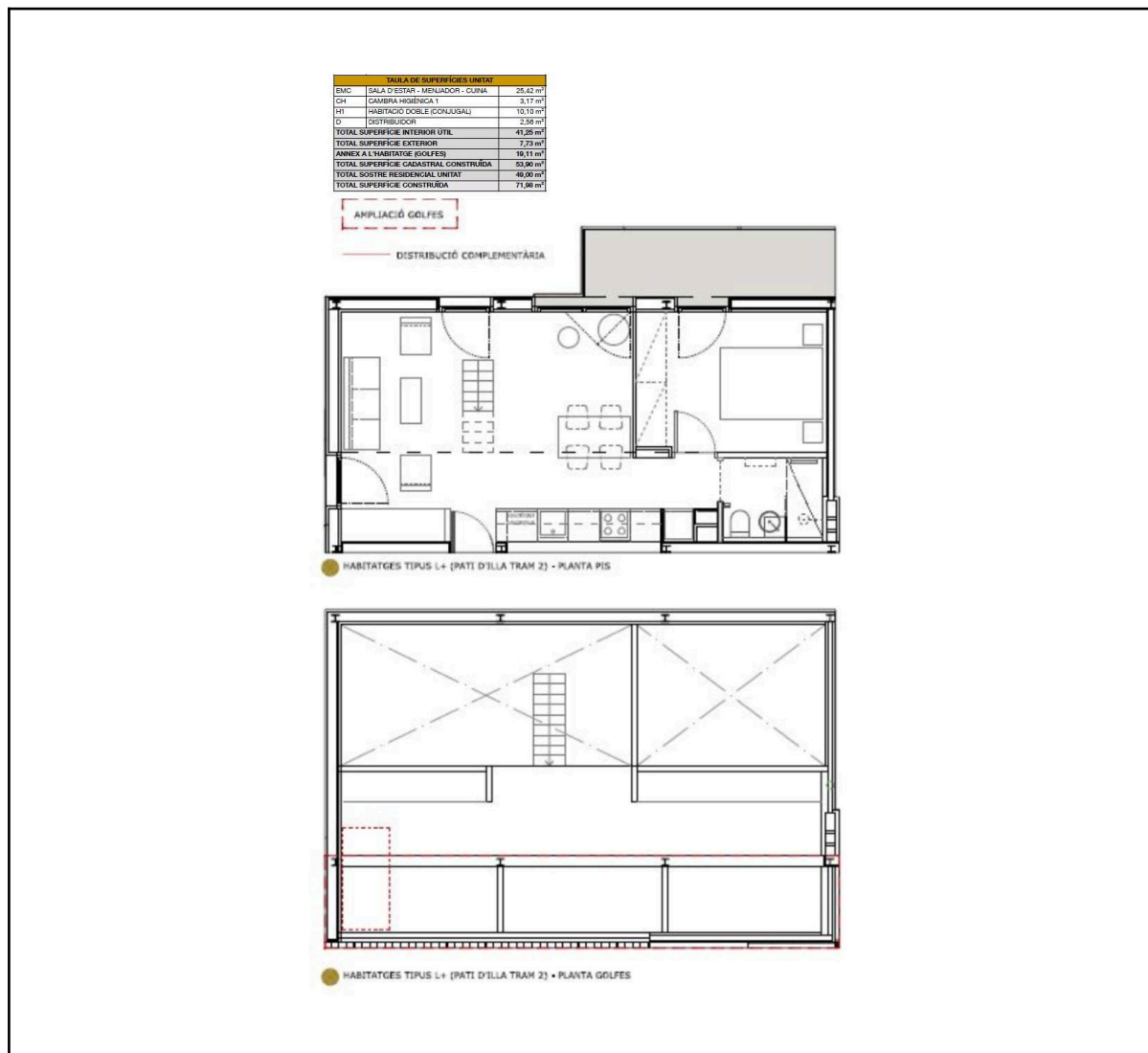


2 lliure i 3 HPO



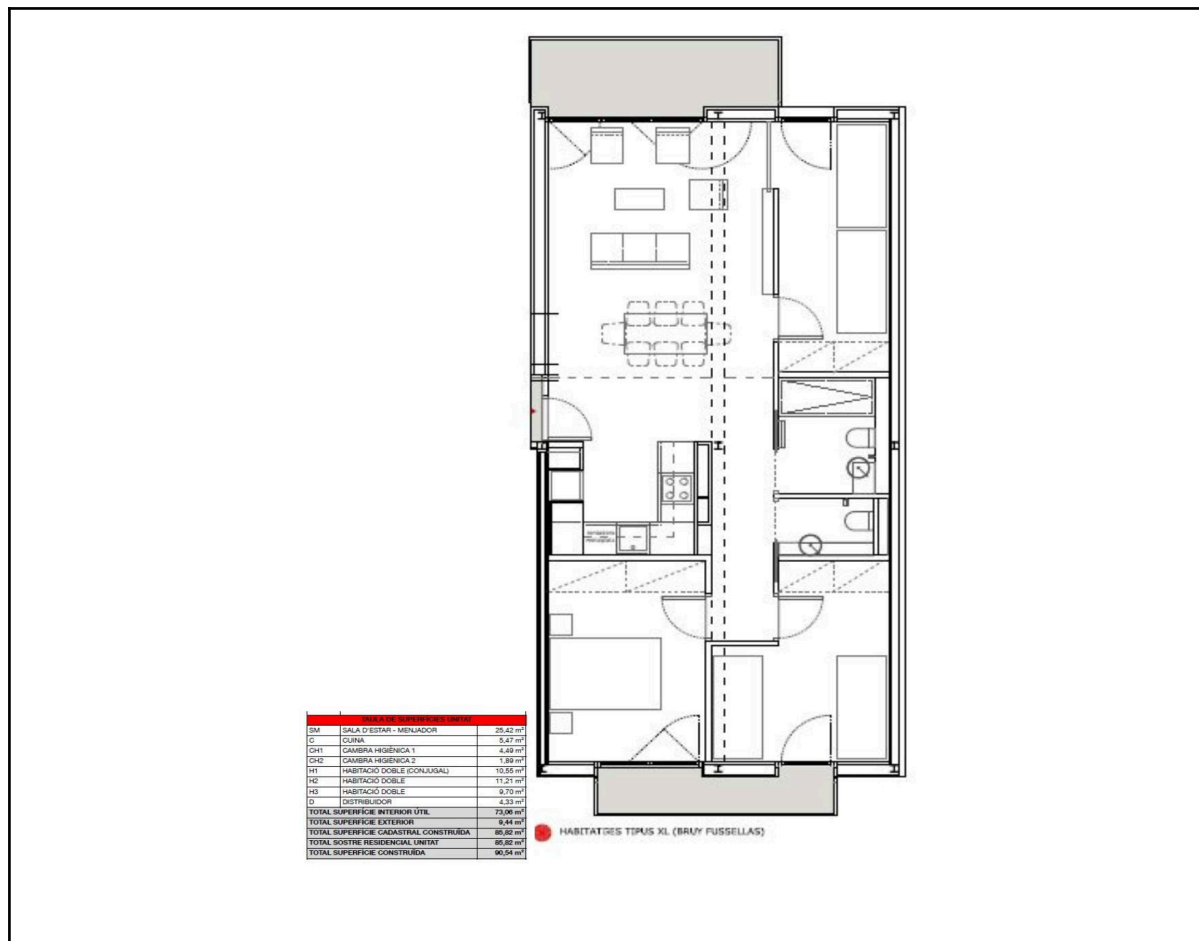
1 Tipologies L amb altell (1 habitatge lliure):

1 lliure



1 Tipologia XL (1 habitatge HPO):

1 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 està 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."