

COHABITATGE PER A GENT GRAN AL CATLLAR

→ AL CAMP
DE TARRAGONA

Habitatges tutelats

Projecte cooperatiu autogestionat

Serveis per a gent gran

**OBRIM
INCORPORACIONS!**

Del 24 de juliol al 8 d'agost

Omple el formulari a:
www.sostrecivic.coop/elcatllar



DESCRIPCIÓ GENERAL DEL PROJECTE

El projecte vol donar resposta al problema particular de l'habitatge assequible i adaptat per a la gent gran, proposant un **model de tinença col·lectiva** de l'immoble. Aquest nou model proposa un envelliment actiu a on la participació de les usuàries en la governança democràtica de la promoció, des del disseny, fins a la gestió de la mateixa comunitat, esdevé central.

L'objectiu del projecte és impulsar la primera **promoció d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús** (HCCU) específicament **per seniors a Catalunya**. Aquest projecte serà la primera fase de la rehabilitació de **La Fàbrica del Catllar** (Camp de Tarragona), un patrimoni actualment abandonat que té un alt valor històric, social i arquitectònic, i que es troba emplaçat en un entorn ecològicament i paisatgísticament molt estimulant. L'èxit d'aquest projecte, assentarà les bases per poder replicar la iniciativa a altres llocs del territori, per oferir una vellesa activa i autogestionada per a la gent gran, i alhora per a reactivar el nostre patrimoni en desús, amb un model d'habitatge no especulatiu.

Sostre Cívic proposa, per aquesta primera fase, **30 habitatges per a gent gran** en forma d'habitatges tutelats, i en règim de cessió d'ús, amb una ampla dotació d'espais col·lectius i serveis. La promoció es construirà amb criteris d'economia social i solidària i de sostenibilitat a la Nau Vella.



ANTECEDENTS

El complex fabril del Catllar consta de tres edificis existents, la Nau Vella, la Nau Nova i La Colònia, actualment abandonats. L'activitat a La Fàbrica es va iniciar amb un molí per a l'aprofitament de la força del riu, que es va anar ampliant en successives construccions al llarg dels segles XVIII-XIX; quan va esdevenir un motor econòmic i social al municipi i al territori per a la producció de paper i teixits. Va ser a les acaballes del segle XX quan va quedar abandonada.



La finalitat última del projecte és aconseguir recuperar la totalitat del complex a través d'un **projecte col·lectiu per etapes** que ha d'anar reconstruint els diferents edificis amb múltiples usos i funcions que facin del lloc, un espai viu i actiu. Fa anys que un grup de persones compromeses en la recuperació del complex fabril treballen per impulsar La Fàbrica de la Transició, una nova forma d'habitar i produir en transició cap a l'economia social i sostenible. Un projecte col·lectiu que planteja desenvolupar diversitat d'iniciatives en el complex: habitatge intergeneracional, fa-lab, allotjament rural, entre d'altres. El projecte de cohabitatge per gent gran que impulsem s'emmarca en aquest **projecte transversal de transformació**. En definitiva el propòsit d'aquesta iniciativa és la preservació del patrimoni industrial del municipi com a part de la història i la cultura del territori, i tornar a integrar aquest patrimoni a les dinàmiques socials, econòmiques i culturals de la comarca.

GRUP IMPULSOR

Com en tots els projectes de Sostre Cívic, l'element central són les sòcies-usuàries que constituïran el Grup Impulsor del projecte, sense la formació d'aquest grup no hi ha projecte. És per això que el primer pas del projecte serà la **creació i consolidació d'aquest grup a través de l'acompanyament i el suport de l'equip tècnic de Sostre Cívic**. El grup impulsor, són les sòcies-usuàries que de manera participativa, hauran de definir i consensuar els usos dels espais col·lectius, les característiques de l'espai privatiu, la participació en la construcció (si s'escau) i aportar els recursos econòmics, entre d'altres funcions. Les persones interessades en formar part del grup impulsor cal que us inscriviu al següent formulari:

Formulari d'inscripció per formar part del grup impulsor >>

Del 24 de juliol al 8 d'agost

ARQUITECTURA I URBANISME

Sostre Cívic proposa desenvolupar aquest projecte de cohabitatge per a gent gran amb la reconstrucció d'un dels edificis del complex fabril, la Nau Vella (La Teixidora). El projecte contempla la construcció de **30 habitatges tutelats**, emmarcats en la normativa sectorial de la Generalitat sobre aquest format d'habitatge dotacional. Per aquest projecte es plantegen espais privatis (apartaments) amb les prestacions bàsiques i d'espai reduït, i per contra, es proposen amplis espais col·lectius i serveis compartits, que constitueixen fins a un 30% de la superfície construïda.

Habitatges: 36-45m²
Espais col·lectius: 520m²
Terrassa: 100m²
Espai exterior-jardí: 1.300m²
Aparcament: 600m²

Com sempre en els projectes de Sostre Cívic, es prioritza l'espai col·lectiu i els llocs de trobada pel foment de la comunitat i el suport mutu. Es proposa un projecte que implementi criteris de sostenibilitat i eficiència energètica, i que alhora sigui respectuós amb el valor arquitectònic, històric i social del lloc.



Planta Baixa

Projecte de cohabitatge per a gent gran al Catllar (Camp de Tarragona)



Planta Primera i Segona

Planta	Baixa	Primera	Segona
Nº habitatges	6	12	12

DADES I NECESSITATS ECONÒMIQUES

El primer repte d'aquest projecte és la compra del solar i les edificacions (180.000€), plantegem fer aquesta compra amb les aportacions inicials de les unitats de convivència del grup impulsor.

Les xifres són aproximades, fruit d'un primer càlcul sobre els estudis previs. Poden variar en funció de les necessitats del grup impulsor, del número d'unitats de convivència, l'imputació del cost dels serveis assistencials per persona, la tipologia constructiva, el tipus d'acabat i instal·lacions implementades, etc.

Aportació de capital social:	4.000€*
Habitatge:	36-45m2
Entrada:	25.000 - 28.000€**
Quota mensual:	800-900€***

Projecte de cohabitatge per a gent gran al Catllar (Camp de Tarragona)

*Retornable en cas de baixa.

**Correspon al 20% del cost total.

***Correspon al retorn del 80% del cost total restant (crèdit hipotecari amb banca ètica).

La quota mensual inclou els serveis assistencials per habitatge tutelat:

- Conserge 56h/setmana.
- Assistent social/governanta 20h/setmana.
- Infermeria 8/setmana.
- Neteja espais col·lectius.

Durant tot el procés d'elaboració i validació dels criteris de viabilitat i de finançament del projecte d'habitatge, s'ha posat especial èmfasi en els següents aspectes clau:

- **Treballar amb una suma d'escenaris conservadors** de manera que, en el cas que tots aquests escenaris convergeixin, no afectin la viabilitat del projecte.
- **Buscar un finançament equilibrat i assumible** entres recursos propis (aportacions de capital) i recursos aliens (intermediaris financers i entorn de la cooperativa).
- **Buscar un nivell d'implicació financera dels socis** (aportació de capital i pagament de quotes) que s'adapti, per una part, a les necessitats de la cooperativa en funció de les diverses fases del projecte d'habitatge i, de l'altra, a la capacitat individual dels socis promotors a assumir els pagaments necessaris.
- **Assegurar la viabilitat econòmica i financera de la fase** que permeti fer front a totes les obligacions (econòmiques, financeres, comptables, legals i fiscals) derivades de la promoció i construcció dels habitatges.
- **Generar la capacitat financera suficient** per constituir diversos fons de reserva (solidaritat i imprevistos) que regularan els socis de la cooperativa.

ACTORS IMPLICATS I COL·LABORADORS

En l'àmbit del desenvolupament del projecte, diferents equips estan col·laborant amb el projecte: la cooperativa d'arquitectes Eixam (que ha realitzat els estudis previs), el col·lectiu Matriu (facilitació i apoderament de grup), les cooperatives L'Apòstrof (comunicació), Gestió Integral (suport econòmic-financer) i Col·lectiu Ronda (jurídic). **Una aposta clara per l'economia social i solidària.**

D'altra banda, també compta amb el suport de l'**Ajuntament del Catllar**, que està col·laborant en la difusió i en l'àmbit tècnic i urbanístic, així com valorant elements de suport.

CALENDARI

- **01/08 - 17:00h.** Xerrada informativa Barcelona (C/Casp 43, Baixos)
- **Fins el 08/08.** Procés d'inscripció interessades. [Via formulari web>>](#)
- **10/08.** Publicació del llistat del grup impulsor i la llista d'espera
- **Fins el 20/08.** Pagament 1a aportació de capital social de 4.000€
- **15/09.** Adquisició del solar i edificacions
- **Octubre 2018.** Inici procés participatiu de disseny



Més info

Sostre Cívic

www.sostrecivic.cat

info@sostrecivic.cat

93 399 69 60

C/ Casp 43, Baixos

Barcelona