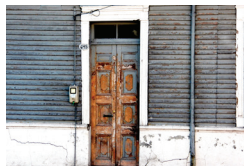
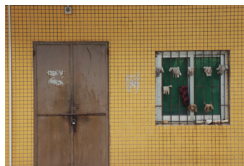
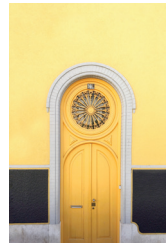


MANUAL
PER A LA CERCA
I ACTIVACIÓ
DE PATRIMONI



Ni compra ni lloguer...
cessió d'ús!





01/ Punt de partida [p.5]

02/ Identificació del lloc [p.6]

03/ Obtenció de les dades urbanístiques del lloc [p.8]

04/ Obtenció de les dades jurídiques del lloc [p.10]

01/

Punt de partida

La primera cosa que hem de fer abans de cercar un solar o un patrimoni, és preguntar-nos amb quin objectiu fem la cerca. No és el mateix buscar un solar per a un projecte de co-habitatge sènior, que per a joves o per a masoveria. També és molt important recordar que el primer pas per crear un projecte d'habitatge cooperatiu és trobar el grup de persones amb qui desenvolupar el projecte. En aquest sentit, quan abans tingueu format un grup amb interessos similars, més assertiva i adequada al grup serà la cerca del lloc.

Per tant, abans de començar a buscar cal plantejar-se:

- Per a qui, o amb qui busco?
- Què és el que vull buscar?
- Quines característiques vull que tingui l'immoble?
- A on busco, quina zona?

[1]

El segon aspecte a tenir en compte és la propietat de sòl que estem cercant, que variarà en funció de les nostres necessitats i objectius com a grup. Recordem que per obtenir un solar o un patrimoni es pot:

- Comprar, i per tant podem cercar sòl de propietat privada.
- Establir un dret de superfície, que podem adquirir d'un propietari privat o d'un públic.
- Establir un arrendament a llarg termini, per un propietari privat o públic. També es podria establir un lloguer amb dret a compra.

[2]

[1] Fes una petita reflexió al respecte; per exemple, un solar en una zona d'eixample amb gran densitat d'habitatges i qualificat de plurifamiliar facilitarà la promoció d'habitatges per joves, ja que a major nombre d'habitatges d'una promoció, més baixa serà la repercussió del cost i més baixa podrà ser la quota.

[2] Com que som un grup de gent jove i no tenim gaires calés, hem pensat que potser serà més fàcil si cerquem edificis en desús per proposar un projecte de masoveria, per això buscarem edificis privats i públics a la nostra ciutat i proposem un arrendament a llarg termini amb dret a compra.

02/ Identificació del lloc

Un cop tenim clar quin projecte d'habitatge cooperatiu volem desenvolupar i a on ho volem fer, disposem de diversos agents i mecanismes per a la cerca de patrimoni:

A través d'Ajuntaments i d'altres administracions

- Poden disposar de patrimoni propi que puguin cedir.
- Poden disposar d'estudis de patrimoni buit.
- A l'Oficina Local d'Habitatge disposen d'informació general.
- Poden disposar d'un Catàleg de masies: edificis a recuperar en sòl rústic.

A partir d'una cerca a peu o “safari urbà”

Associacions i entitats entitats de l'entorn ens poden informar de patrimonis interessants.

A partir de portals o agències immobiliàries

Els portals dels bancs ens poden ajudar a trobar habitatges en condicions més avantatjoses.

[3]

[3] Com que el nostre projecte de vida en comú el volem desenvolupar en un entorn rural, hem fet primer una cerca a partir del Catàleg de Masies que hi figura al POUM del municipi, aleshore hem seleccionat les masies que ens semblen més interessants, hem consultat a l'ajuntament i a algunes entitats de la ciutat quines d'aquestes estan en desús, i per últim, hem fet una visita per valorar-les.



03/ Obtenció de les dades urbanístiques del lloc

Ara que ja hem decidit quin patrimoni volem estudiar, i per tant tenim l'adreça, haurem de recopilar tota la informació Urbanística i Cadastral que puguem abastar. Per fer-ho, disposem de les següents eines:

Cèdul·la urbanística

És un certificat que podem sol·licitar a l'Ajuntament, a on se'ns informa de la qualificació i els paràmetres urbanístics de la parcel·la.

Cerca urbanística als portals web

En aquestes webs també podem obtenir informació de la qualificació i els paràmetres urbanístics de la parcel·la.

Web del Departament de Territori de la Generalitat, Mapa Urbanístic de Catalunya (MUC)
ptop.gencat.cat/muc-visor/AppJava/home.do

Web de l'Àrea Metropolitana, mapa del Planejament Urbanístic Refós
geoportalplanejament.amb.cat/AppGeoportalPlanejament2/index.html

Web de l'Ajuntament de Barcelona, BCN PIC
bcn.cat/guia/bcnpicc.html

Seu Electrònica del Cadastre, consulta de dades i cartografia
www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=CONSULTA

Una altra cerca de paràmetres urbanístics

Un cop sabem la qualificació urbanística, també podem cercar els paràmetres urbanístics que defineixen la parcel·la directament als documents de planejament urbanístic del municipi:

Web de Territori de la Generalitat, Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya (RPUC)
ptop.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=loadSenseCriteris

Web de la Normativa Urbanística de l'Àrea Metropolitana
amb.cat/web/territori/gestio-i-organitzacio/numamb

Una altra manera de cercar dades de masies o patrimonis catalogats

Web del Departament de Cultura de la Generalitat
cultura.gencat.cat/mapinvarquit/

Web de la Diputació de Barcelona (DIBA), Mapes del territori cultural de la Generalitat
patrimonicultural.diba.cat/index.php?codi_line=08116

També pots posar a Google: catàleg de masies de ... (nom de la població)...

Les dades que ens interessin per avaluar un patrimoni i que podem obtenir a través de la Cèdul·la urbanística o d'aquestes webs són:

- Classificació del sòl: si és urbà, urbanitzable o no urbanitzable.
- Qualificació de la parcel·la: si és residencial, equipament, etc. o si és de casc antic, eixample, alineació de vial, etc.
- Àmbit urbanístic al qual pertany: si forma part del PGM o d'un POUM, o també forma part d'un Pla especial, de Millora urbana, etc.
- Ús dominant, usos compatibles i usos prohibits.
- Edificabilitat màxima.
- Altura màxima.
- Ocupació màxima.
- Profunditat edificable.
- Cartografia a escala: que ens permetrà obtenir un plànol de la parcel·la, amb el nombre de plantes, la profunditat etc.

[4]

[4] El grup de joves ja ens hem decidit i volem avaluar una masia propera a la ciutat que compleix amb totes les expectatives que teníem. Per això, cerquem a la web del Diba quin nom i adreça exacte té la masia, i amb aquestes dades cerquem a la web del MUC de la Generalitat, on obtenim la classificació del sòl i la qualificació urbanística, també obtenim quin planejament afecta a aquesta parcel·la, que en aquest cas està dins del Catàleg de Patrimoni del POUM. Llavors, consultant el Catàleg i la qualificació del POUM, finalment obtenim quins usos estan permesos i quina edificabilitat màxima podem contruir: està permès l'ús residencial, i els m² són els que necessitem, ara ja sabem que hi podem fer el nostre projecte!

04

Obtenció de les dades jurídiques del lloc

Un cop tenim apamat què hi podem fer a escala urbanística a la parcel·la, caldrà esbrinar de qui és la propietat del sòl i quines càrregues pot tenir, per tal de poder avaluar-ne la viabilitat i poder optar a la compra, la cessió o el lloguer de la finca. Per fer-ho disposem de les següents eines:

Nota simple

És un document emès per un registrador de la propietat que ens permet conèixer les dades d'inscripció d'una finca: qui són titulars, situació de la finca, possibles càrregues, superfície.

Què necessitem saber per demanar la nota simple?

La ubicació exacta de la finca i conèixer el registre on tenen la documentació.

On podem obtenir la nota simple?

- Presencialment al Registre adequat (cost entre 6-9 euros)
- Telemàticament (cost entre 12-20 euros):
- www.registradores.org:444/propiedad/pags/home/finteractiva.jsp

Quan ja tenim totes les dades de la finca, podem contactar amb la propietat a partir del seu nom de la següent manera:

- A partir d'informació facilitada pels veïns o comerços propers.
- Pàgines blanques (en el cas de particulars)
- Trucant al 11882 (en el cas d'empreses) 0,97€ establiment trucada +0,02€/seg
- Pàgines grogues (en el cas d'empreses o entitats públiques)
- Buscant a Google o qualsevol cercador d'internet.

[5]

[5] Estem arribant al final de la nostra tasca investigadora, ja sabem l'adreça exacta, quin planejament afecta la parcel·la i quins paràmetres urbanístics la condicionen. Ara cal saber qui és el propietari per negociar la nostra proposta de masoveria. Per fer-ho, accedim a la web dels registradors i amb l'adreça de la parcel·la trobem quin és el registrador que guarda l'informació. Li sol·licitem una Nota Simple, per mitjà d'aquest mateix portal, i allà hi trobem el nom del propietari i la seva adreça, així com que la finca no té cap càrrega elevada a públic, i per tant no hi ha cap pagament o feina pendent. Finalment, amb el nom i l'adreça consultem a les pàgines blanques on obtenim el telèfon. Ara ja només queda negociar i posar-nos mans a l'obra!

Per últim, et recordem que disposes
d'un formulari que pots fer servir per recopilar
i enviar a l'equip tècnic les DADES PER
A LA VALORACIÓ INICIAL D'UN PATRIMONI.
Demana el formulari a info@sostrecivic.cat.

Molta sort!!

Col·laborem amb:



Amb el suport de:



Ajuntament
de Barcelona



info@sostrecivic.cat
93 399 69 60

sostrecivic.cat



eco^s
GRUP
COOPERATIU

C/Casp 43, baixos
08010 Barcelona

