

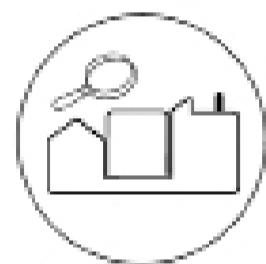
Masoveria Urbana, un mitjà per poder recuperar habitatges en desús

La masoveria urbana és un dels mitjans possibles per ACTIVAR els habitatges o edificis d'habitatge, que per estar en situació de DESÚS, suposen un incompliment de la FUNCIO SOCIAL DE LA PROPIETAT, tal com s'estableix en la Constitució Espanyola.

MASOVERIA URBANA COM A ACORD VOLUNTARI ENTRE PERSONES O ENTITATS PRIVADES

Cas d'una part propietària disposada voluntàriament a intercanviar el dret d'ús per una renda substituïda parcial o totalment per una sèrie de treballs de millora de l'immoble a dur a terme per la part arrendatària.

1. COM FUNCIONA?



ESTUDI PREVI DE L'ESTAT DE L'HABITATGE

-Definició i avaluació d'idoneïtat de la intervenció a dur a terme



ACORD EN LES MILLORES DE L'HABITATGE

-Acord entre la part masovera i la propietària de les obres a realitzar



SEGUIMENT DEL COMPLIMENT DEL CONTRACTE

-Fixació de visites periòdiques per validar la realització de les obres

(+) AVANTATGES

- Accés assequible a l'habitatge.
- Possibilitat de finançament a través de banca ètica o mecanismes de finançament alternatius.
- Finalitzat el contracte la propietat disposa d'un habitatge en condicions sense inversió.
- Permet l'ús residencial d'un espai que encara no disposa de condicions de confort.

(-) INCONVENIENTS

- No és hipotecable: dificultat de finançament de les obres si s'ha de fer una inversió inicial
- La part masovera no pot participar en les juntes de les parts propietàries, ni prendre part en la gestió de la comunitat.
- La part masovera no té llibertat d'actuació pròpia sobre les obres a realitzar.

En època recent s'ha introduït en la Llei d'Arrendaments Urbans, per la Llei 4/2013 de mesures de flexibilització i foment del mercat del lloguer d'habitatges, la «rehabilitació per renda», un contracte de lloguer d'habitatge en què la part arrendatària realitza obres de rehabilitació a canvi del pagament de la renda, o d'un descompte. Es pot considerar que es tracta d'una figura assimilable a la masoveria urbana recollida en la Llei del Dret a l'Habitatge Català. Diu l'article 17.5 de la LAU:

«En els contractes d'arrendament podran acordar-se lliurement per les parts que, durant un termini determinat, l'obligació de pagar la renda es pugui substituir totalment o parcialment pel compromís de l'arrendatari de reformar o rehabilitar l'immoble en els termes i condicions pactats. En finalitzar l'arrendament, l'arrendatari no podrà demanar en cap cas compensació addicional pel cost de les obres realitzades en l'immoble».



Aquí pots trobar un model bàsic de contracte de masoveria (Associació MULA)

Pressió a la propietat: de l'ordre de conservació al projecte tècnic

És obligació de l'administració pública vetllar pel manteniment en ús i en condicions d'habitabilitat del parc habitacional. Davant dels incompliments existeixen mitjans per forçar els propietaris a l'acceptació d'una d'aquestes tres situacions: primer fer-se càrrec per si mateixos de les obres de condicionament, segon permetre que l'administració s'encarregui directament a canvi de contraprestacions - com pot ser la cessió temporal d'habitatges per a ús social- i tercer, arribar a un conveni de rehabilitació que estableixi que seran els inquilins qui es faran càrrec de tota o part de l'obra necessària a canvi de la utilització de l'habitatge per un període definit en cada cas.

MASOVERIA URBANA COM A RESULTAT DE LA PRESSIÓ PÚBLICA SOBRE UN INCOMPLIMENT DE LA FUNCIO SOCIAL DE LA PROPIETAT

Primer tram del camí que cal recórrer perquè l'administració obligui a un propietari negligent a signar un conveni de rehabilitació basat en la masoveria urbana: persones que habitaran l'immoble en qüestió a canvi de rehabilitar-ho.



LEGISLACIÓ ESTATAL:

- Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (1)

LEGISLACIÓ AUTONÒMICA:

- Llei d'Urbanisme (2)
- Llei de Dret de l'Habitatge (3)

ORDRE DE CONSERVACIÓ

PROJECTE TÈCNIC:

Una vegada detallades i precisades les obres i actuacions que cal executar en l'ordre d'execució, el nostre ordenament jurídic exigeix que, quan l'entitat de les obres a executar ho requereixi, s'ha d'elaborar un Projecte adequat a allò que s'ha ordenat.

1. Article 15.1, b) del Reial decret Legislatiu 7/2017 pel qual es va aprovar el Text refós de la Llei del Sòl i la Rehabilitació Urbana

«El dret de propietat dels terrenys, les instal·lacions, construccions i edificacions comprèn ... b) Conservar-los en les condicions legals de seguretat, salubritat, accessibilitat universal, ornat i les altres que exigeixin les lleis per servir de suport a aquests usos. c) Realitzar les obres addicionals que l'Administració ordeni ... per a la millora de la qualitat i sostenibilitat del mitjà urbà, fins a on aconseguixi el deure legal de conservació.»

2. Article 197.1 del Decret legislatiu 1/2010 (Text refós de la Llei d'Urbanisme)

3. D'acord a l'article 38 de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge

«La Generalitat i els ens locals, per fer complir els deures que estableix aquest títol, poden ordenar l'execució d'obres i els canvis, les reparacions, les adequacions o el cessament d'ús que facin falta. Les ordres d'execució han de ser motivades, i s'han de concretar els defectes que ha d'esmenar el destinatari o la destinatària.»

La masoveria urbana representa una bona oportunitat per al foment de la inclusió habitacional, ja que pot implicar a persones amb rendes baixes però amb capacitat de treball.

Un contracte de masoveria pot basar-se en la Llei d'Arrendaments Urbans o en el Codi Civil, amb conseqüències lleugerament diferents. Per a més informació veure la Guia per a l'Aplicació de la Masoveria Urbana en l'Eixample, també disponible en l'exposició, en l'Anarchiu i a la web d'Arquitectures Col·lectives.

Comunitats Autònomes amb lleis pròpies orientades a regular el dret a l'habitatge són, com a mínim: Catalunya, País Basc, Andalusia i València. Les Comunitats tradicionalment governades pel Partit Popular manquen, en general, de lleis equivalents. Existeixen diverses ILP desenvolupades sobretot des de l'àmbit de les PAH que van en l'adreça d'estendre la legislació pel dret a l'habitatge, com és el cas de la Comunitat de Madrid.

Solució: del projecte tècnic al conveni de rehabilitació

Una vegada que l'administració ha posat a la part propietària contra les cordes, es negocia l'aplicació de la tercera via per a la recuperació de l'immoble, la signatura d'un conveni de rehabilitació que inclogui els acords de masoveria.

MASOVERIA URBANA COM A ACORD FORÇAT ENTRE ENTITATS PRIVADES I ADMINISTRACIÓ PÚBLICA

Cas en què l'administració pública utilitza la llei per pressionar a una part propietària incomplidora del deure conservació, conduint-la a la signatura d'un conveni de rehabilitació basat en masoveria.

L'administració redacta el Projecte tècnic:

- S'incorpora el propietari en l'ordre de conservació.
- No hi ha obligació de demanar llicència.
- Hi ha obligació de complir el contingut de l'ordre.

L'administració no redacta cap Projecte:

- Hi ha obligació del destinatari de l'ordre a redactar-ho, d'acord amb el contingut sobre l'abast exacte de les obres a realitzar.

INCOMPLIMENT DE L'ORDRE D'EXECUCIÓ

Quan l'entitat de les obres requereixi la redacció prèvia d'un Projecte tècnic i l'administració no ho hagi redactat i incorporat a l'ordre, l'administració quedarà habilitada a iniciar les mesures de coerció dirigides a fer complir de forma efectiva el seu contingut.

En tal cas, les mesures de coerció que el nostre ordenament habilita a adoptar, una vegada verificat l'incompliment d'una ordre d'execució per part del seu destinatari són:

1. L'inici d'un expedient sancionador (2).
2. La imposició de multes coercitives, fins a un màxim de tres (3).

EL CONVENI DE REHABILITACIÓ

L'Ajuntament podrà optar per formalitzar convenis de rehabilitació (3) com a mecanisme alternatiu a les ordres de conservació, per facilitar el compliment del deure conservació dels habitatges i dels edificis destinats a un ús principal d'habitatge. En el marc dels convenis de rehabilitació, les administracions públiques poden fomentar la subscripció de contractes de masoveria urbana (4).

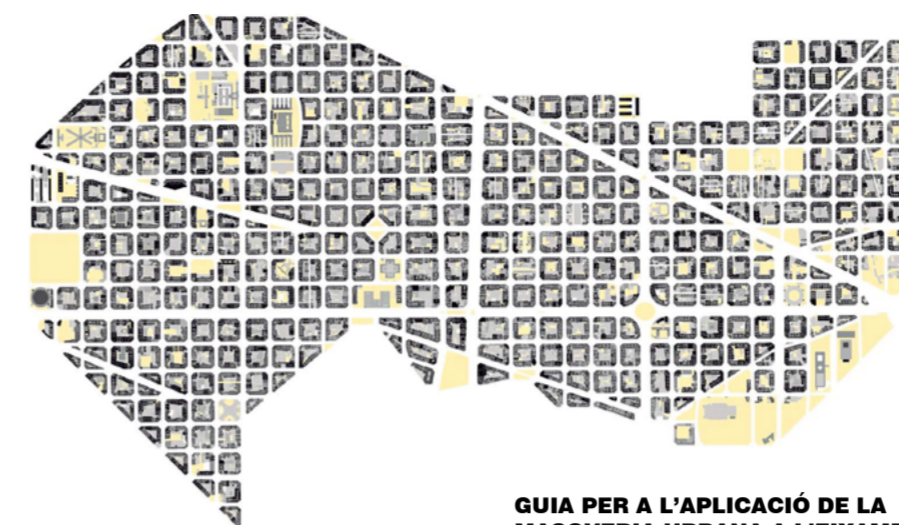
1. D'acord amb el previst a l'article 109.1 de la Llei 18/2007, del Dret a l'Habitatge de Catalunya

2. Article 113 de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge de Catalunya

3. Article 39 de la Llei del Dret a l'Habitatge de Catalunya

4. Article 42.3 de la Llei del Dret a l'Habitatge de Catalunya

"S'han d'impulsar polítiques de foment de la rehabilitació dels habitatges que estiguin en mal estat per ser llogades, mitjançant subvencions directes als propietaris, oferta de subrogació de l'Administració en l'execució de les obres i suport públic a contractes de masoveria urbana."



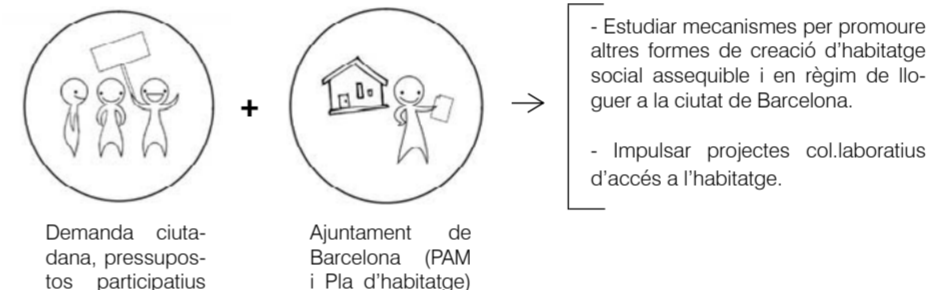
GUIA PER A L'APLICACIÓ DE LA MASOVERIA URBANA A L'EIXAMPLE



En comparació amb altres grans ciutats de l'entorn europeu, Barcelona pateix una greu mancança d'habitatge públic de lloguer. Mentre que Viena, Londres, París o Berlín disposen de més d'un 20% d'habitatge públic de lloguer dins el seu parc residencial total, la capital catalana arriba amb prou feines a l'1%.

A sobre d'aquest fet, fenòmens com l'èxit turístic de la ciutat i l'acció sobre ella de fons oportunistes d'inversió d'escala global, junt amb la reducció dels terminis mínims de lloguer en la recent reforma de la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU), han provocat una bombolla dels preus de lloguer que té com a conseqüència directa una situació de tensió immobiliària com mai no s'havia vist. Aquesta situació repercuteix en una pressió sobre el veïnat, especialment a les zones cèntriques, que sovint s'ha de plantejar abandonar els seus barris en acabar els curts períodes de contracte de lloguer, o bé la immensa dificultat de les persones joves per a trobar un primer habitatge propi.

L'Eixample és un dels districtes de la ciutat on més clarament s'aplica aquesta diagnosi. Algunes actuacions de millora urbana d'importància, previstes o en curs, com són la reforma del mercat de Sant Antoni, la superilla de Sant Antoni o la reforma de la presó Model, encara focalitzen més el problema.



01

INTRO

1.1. QUÈ ÉS LA MASOVERIA URBANA?

La masoveria urbana prové del concepte de la **masoveria tradicional**, molt arrelada a les zones rurals de Catalunya. El contracte de masoveria és aquell pel qual la propietat d'una finca rústica cedeix les finques o peces de terra de la seva propietat als futurs masovers i masoveres per un període de temps determinat, i a canvi aquests es comprometen a mantenir la finca i a entregar una part dels fruits que produeix, d'acord amb les determinacions establertes de comú acord en el contracte. Això comporta un dret d'habitatge pel masover o per la masovera i la seva família en una de les construccions situades a la mateixa finca.

La **masoveria urbana** és, doncs, un contracte a través del qual qui té la propietat d'un habitatge en cedeix l'ús, per a un temps determinat, a canvi que les persones llogateres n'assumeixin unes obres de rehabilitació i manteniment acordades. Aquestes obres poden tenir diferents envergades i objectius, que van des de manteniment mínim fins a obres estructurals, un canvi de distribució, la reparació de la teulada, etc. També es poden acordar millores energètiques per reduir-ne el consum, com incorporar aïllaments a les façanes o millorar les finestres.

1.2. COM FUNCIONA?



Estudi previ de l'estat de l'habitatge

Es defineix l'intervenció a dur a terme i s'avalua posteriorment la seva idoneïtat abans de l'entrada de les persones masoveres.

Acord en les millores de l'habitatge

La part masovera i la propietària han d'acordar prèviament les obres a dur a terme per abordar les característiques de cada intervenció.

Seguiment del compliment del contracte

Es fixen unes visites periòdiques que permetin validar que les obres pactades es realitzen de forma adequada i d'acord amb el pactat.

2.3. EL CONTRACTE

2.3.1. LES PARTS INTERVINENTS

El contracte de masoveria identificarà les parts intervinents: la part propietària de l'immoble i la part masovera que n'obté la cessió.

Deures de la part propietària

- Persona física: tenir la "capacitat d'obrar" necessària per signar el contracte.
- Persona jurídica: que la que figuri al contracte sigui la representant legal de l'entitat propietària de l'immoble i signi així.

Deures de la part masovera

- En cas de ser diverses persones es pot optar per:
 1. Que una persona signi el contracte: serà la responsable a tots els efectes, autoritzant-se a la resta per viure-hi.
 2. Que diverses persones signin el contracte: totes en seran responsables a tots els efectes.

2.3.2. HABITATGES

El contracte de masoveria identificarà l'habitatge, fent-ho en el cas de sol urbà a través del carrer, el pis i la porta. Es podrà incloure una breu descripció de l'habitatge, superfície útil i construïda, estances i nombre d'habitacions i es farà constar la referència cadastral.

- Poden sorgir:
- Càrregues civils, fiscals o urbanístiques vinculades a la propietat (derivades del pagament d'impostos, de quotes urbanístiques o hipotecàries...)
 - Limitacions: com les vinculades a la propietat horitzontal (com està dividit l'immoble) o urbanístiques (sota quin planejament urbanístic està).

En el moment de signar el contracte caldrà lliurar:



1. Càdula d'habilitat

Demostrar que l'habitatge tingui unes condicions mínimes d'habilitat, o pugui disposar-ne una vegada fetes les obres.



2. Certificat d'eficiència energètica

No sent necessari en edificis a demolir o a realitzar reformes importants (es podria lliurar una vegada realitzades aquestes.)

En cas de signar el contracte sense tenir la càdula, la part masovera no podrà residir a l'inici de les obres, per tant s'haurà de trobar una fórmula per equilibrar la situació (allargar la durada del contracte per un termini equivalent al de la realització de les obres, ajustar la renda mensual dinerària per compensar el període durant el qual no s'ha residit...etc.)

Guia de Masoveria Urbana a l'Eixample

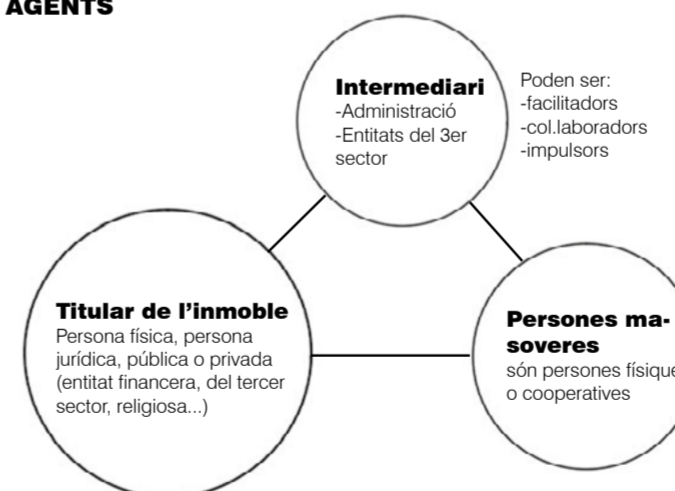
Dins del programa de Pressupostos Participatius de l'Ajuntament de Barcelona, emergeix una iniciativa ciutadana demanant un "Estudi de viabilitat per un model d'habitatge alternatiu als pisos socials de l'Eixample i estudi de viabilitat per un model de masoveria urbana als pisos socials del Districte. Proposta de pla d'acció per oferir un habitatge accessible al jovent de l'Eixample."

Aquesta guia és el fruit d'alguns mesos de treball de l'equip redactor en coordinació amb el personal municipal del Districte de l'Eixample amb el teixit associatiu del territori que treballa la qüestió de l'habitatge.

02

APLICACIÓ

2.1. AGENTS



2.2. VIES

Per accedir a un contracte de masoveria urbana s'estableixen tres vies:

• VIA DE PARTICULAR A PARTICULAR: contracte entre particulars sense intervenció de l'Administració.

• VIA MIXTA: contracte entre particulars facilitat per l'Administració (serveis d'ajudes i/o mediació, avals...)

Hi intervenen tres agents:

- Futura masoveria:** Duu a terme les tasques necessàries de millora de l'habitatge.
- Propietat:** cedeix els habitatges a canvi de millorar-los.
- Administració:** actua com a col·laborador

• VIA INSTITUCIONAL (establert sobre una titularitat pública)

RÈGIM JURÍDIC

3.1. ENCAIX JURÍDIC AMB LA REALITAT CATALANA

Encara que la masoveria urbana està recollida dins l'ordenament jurídic català, i se li atribueix un paper com a habitatge social perquè evita la desocupació dels habitatges, no existeix una regulació pels contractes de masoveria. No obstant això, altres textos legals poden servir per definir un marc dins del qual s'estableixen aquests contractes.

- La persona arrendatària d'un habitatge, que duu a terme les obres de millora a compte propi, "té dret a una reducció de la renda proporcional a la part de l'habitatge del qual es veu privat per causa d'aquelles, així com a la indemnització de les despeses que les obres l'obliguin a efectuar"
Llei 29/1994 d'Arrendaments Urbans (LAU)

- La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge, incorpora, per primera vegada i de forma capdavantera en l'ordenament jurídic català, la figura del contracte de masoveria urbana:

"Masoveria urbana: el contracte en virtut del qual les persones propietàries d'un habitatge en cedeixen l'ús, pel termini que s'acordi, a canvi que les cessionàries n'assumeixin les obres de rehabilitació i manteniment."

Llei 18/2007, pel Dret a l'Habitatge de Catalunya (LDH)

- Els habitatges acollits a la masoveria urbana són considerats "habitatge destinat a polítiques socials" Llei 12/2007 pel dret a l'habitatge de Catalunya

- "S'han d'impulsar polítiques de foment de la rehabilitació dels habitatges que estiguin en mal estat per ser llogats, mitjançant subvencions directes als propietaris, oferta de subrogació de l'Administració en l'execució de les obres i suport públic a contractes de masoveria urbana"
Punt 3 de l'article 42

Posteriorment, s'ha introduït en la LAU, per la Llei 4/2013 de mesures de flexibilització i foment del mercat del lloguer d'habitatges, la «rehabilitació per renda», un contracte de lloguer d'habitatge en què la part arrendatària realitza obres de rehabilitació a canvi del pagament de la renda, o d'un descompte. Es pot considerar que es tracta d'una figura assimilable a la masoveria urbana recollida en la LDH.

CASOS D'ESTUDI

A continuació es presenten quatre casos d'estudi, cadascun d'ells amb un règim i mecanismes diferents d'accés i gestió:

- 1 Habitatges de titularitat **pública** que l'Administració decideix posar a disposició de masoveria. Exemple: *Passatge Gaiolà, 15*
- 2 Habitatge de titularitat **privada** en males condicions per falta de manteniment que deriva en un conveni de rehabilitació. Exemple: *Carrer del Comte Borrell, 18 i 59*
- 3 Habitatges socials de **nova promoció** (mètode ATRI). Exemple: *Carrer Floridablanca, 103*
- 4 **Ampliació** d'edificacions existents de promoció pública o comunitària (mètode ATRI). Exemple: *Ronda de Sant Pau, 46*

4.1. HABITATGES DE TITULARITAT PÚBLICA QUE L'ADMINISTRACIÓ DECIDEIX POSAR A DISPOSICIÓ DE MASOVERIA

En aquest cas, com es tractaria d'un immoble de propietat pública, s'hauria d'abordar el procés per la VIA INSTITUCIONAL.

Com que l'Ajuntament cedeix l'habitatge es poden plantejar contractes de més durada i amb uns requisits d'ingressos menors per part de la futura masoveria, ja que es pot ponderar millor el benefici de la propietat i el social.

El procés que es podria seguir seria:

1a- Identificació de futures persones masoveres a través del registre de sol·licitants d'habitatge inscrits a l'Oficina local d'habitatge o de gent interessada, a través d'una campanya informativa específica.

1b- Plantejament d'un procediment concursal per accedir als immobles com a part masovera, incorporant factors objectivables en matèria de renda, arrelament, capacitat constructiva i de gestió, franjes d'edat, equilibri de gènere, etc. (Per a més detall, veure conclusions dels tallers al capítol 06).

2- Assessorament legal i tècnic dels equips tècnics municipals per tal de formalitzar els contractes i establir les millores que cal realitzar.

3- Tramitació i formalització del contracte de masoveria.

4- Sol·licitud de les ajudes al lloguer o a la rehabilitació, per part del personal tècnic municipal, en cas que es compleixin els requisits.

5- Seguiment, per part del personal tècnic municipal, de la bona utilització de l'habitatge, l'execució de les obres i el control dels pagaments.

4.1.1. Cas pràctic: passatge Gaiolà, 15

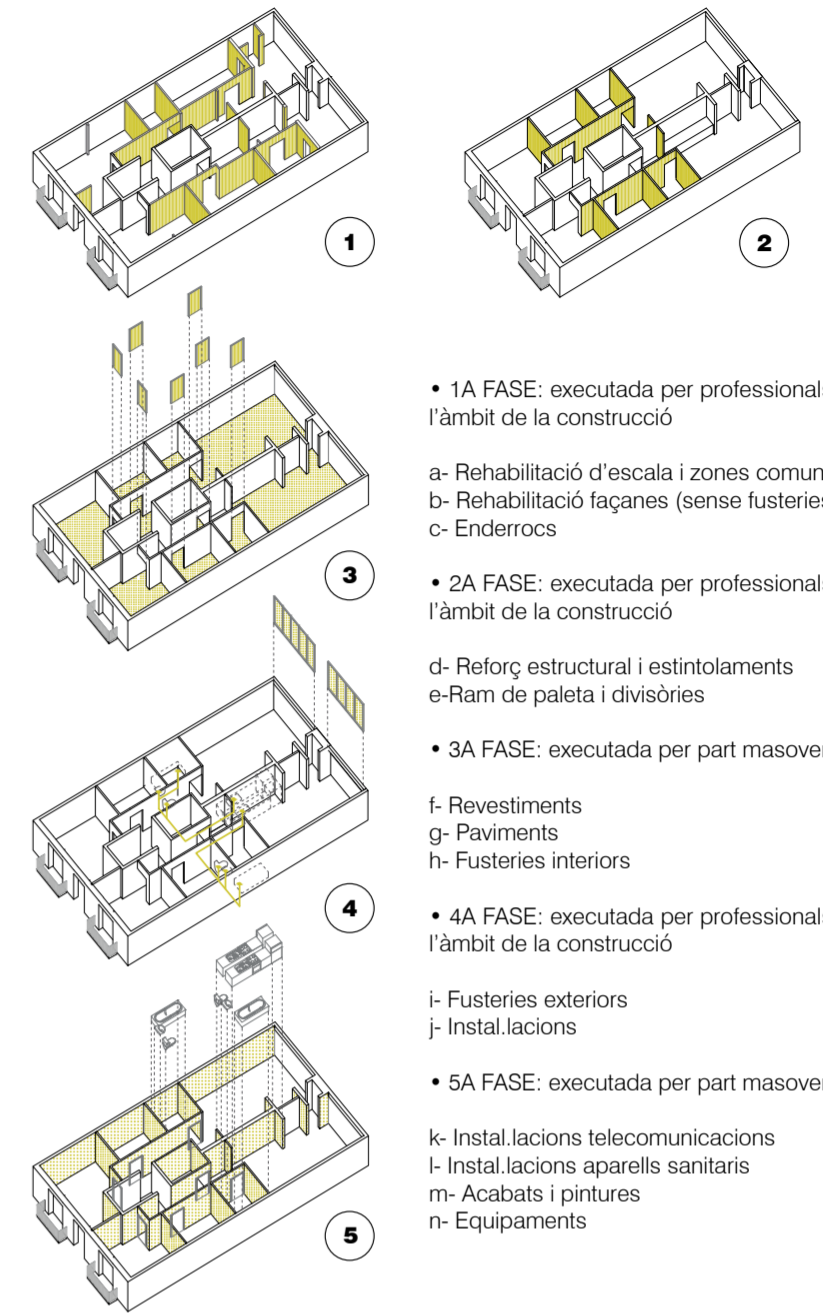
Com a model d'habitatge de titularitat **pública** (amb promotor el Patronat Municipal de l'Habitatge) es pren com a referència l'immoble ubicat al Passatge Gaiolà, 15, al barri de la Sagrada Família. Es tracta d'un edifici plurifamiliar entre mitgeres compost per planta baixa més tres, i un attell, que està en règim sense propietat horitzontal.

L'edifici té com ús principal el residencial. Segons dades cadastrals l'edifici va ser construït l'any 1850, la superfície de la parcel·la és de 204 m², i consta de 10 habitatges distribuïts de la següent manera:

	NIVELL	ACCÉS	SUPERFÍCIE CADASTRE
Habitatge 1	P.Baixa	Porta 1 carrer	98 m2
Habitatge 2	P.Baixa	Porta 2 carrer	98 m2
Habitatge 3	P.Attell	Porta des de P.baixa	64 m2
Habitatge 4	P.Primer	Porta 1 des de l'escala	63 m2
Habitatge 5	P.Primer	Porta 2 des de l'escala	63 m2
Habitatge 6	P.Segona	Porta 1 des de l'escala	63 m2
Habitatge 7	P.Segona	Porta 2 des de l'escala	63 m2
Habitatge 8	P.Tercera	Porta 1 des de l'escala	63 m2
Habitatge 9	P.Tercera	Porta 2 des de l'escala	63 m2
Habitatge 10	P.Attell	Accés des del terrat	30 m2
Elements comuns			35 m2
TOTAL Superfície construïda			703 m2

Es proposa una gestió de les primeres obres de rehabilitació en mans del Patronat que compregués: rehabilitació d'escala i de les zones comunes, rehabilitació de façanes i enderroc interiors, reforç estructural i estintolaments, ram de paleta i divisòries dels habitatges. Aquestes mesures serien les necessàries per a la primera fase de condicionament d'un habitatge per a poder assolir unes condicions mínimes d'habitabilitat. Més endavant es procediria a la renovació de les xarxes d'instal·lacions.

Es proposa que a dins de l'habitatge les adequacions de revestiments, paviments, fusteries interiors, instal·lacions d'aparells sanitaris, aixetes, instal·lacions interiors de telecomunicacions, acabats, pintures i electrodomèstics es deixin en mans de la part masovera.



• 1A FASE: executada per professionals de l'àmbit de la construcció

a- Rehabilitació d'escala i zones comunes
b- Rehabilitació façanes (sense fusteries)
c- Enderrocs

• 2A FASE: executada per professionals de l'àmbit de la construcció

d- Reforç estructural i estintolaments
e- Ram de paleta i divisòries

• 3A FASE: executada per part masovera

f- Revestiments
g- Paviments
h- Fusteries interiors

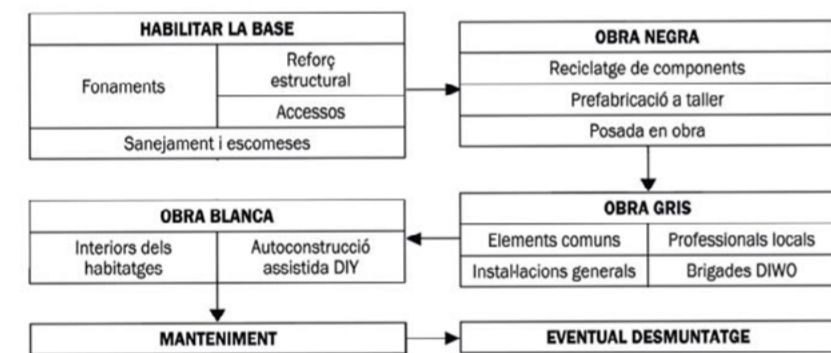
• 4A FASE: executada per professionals de l'àmbit de la construcció

i- Fusteries exteriors
j- Instal·lacions

• 5A FASE: executada per part masovera

k- Instal·lacions telecomunicacions
l- Instal·lacions aparells sanitaris
m- Acabats i pintures
n- Equipaments

4. REBLIMENT DELS BUITS



Rebliment dels buits

El darrer pas consisteix a edificar els buits obtinguts mitjançant 5 fases diferenciades:



1. HABILITACIÓ DE LA BASE QUE HA DE REBRE LA NOVA EDIFICACIÓ
Inserció de sanejaments i fonaments als terrenys de solars buits o espais lliures, preparació constructiva dels edificis a remuntar, els reforços estructurals..



2. ETAPA NEGRA
Inclou totes aquelles operacions de prefabricació en taller que serveixen per preparar elements modulars traslladables (inclouran estructura, coberta o tancaments). Aquesta fase es pot iniciar mentre es desenvolupen els procediments burocràtics necessaris per a l'obtenció de la llicència i acaba en el moment en què els elements prefabricats es disposen en obra, en un temps molt reduït.



3. ETAPA GRISA (susceptible de realitzar-se mitjançant acords de masoveria)
Consisteix en l'acabat dels elements comuns de l'edifici i en les seves instal·lacions principals a partir de la contractació de professionals locals i de petites i mitjanes empreses.

4. ETAPA BLANCA (projectes de masoveria)



Consisteix en la configuració participativa dels espais comuns per part dels futurs usuaris i en la possibilitat de deixar les unitats residencials inacabades, per tal d'abaratir la seva construcció i també per evitar les distribucions programàtiques que no s'adaptin a les necessitats reals dels futurs ocupants. Els que puguin i ho vulguin, se les faran seves acabant-les amb les seves pròpies mans, tot comptant amb l'assessorament dels tallers de bricolatge assistit. Aquesta fase comprèn totes les tasques de manteniment, i fins i tot l'eventual desmuntatge de l'edificació, que també estaran basades en els principis de l'economia circular, la reducció sostenible de residus i la redistribució d'oportunitats entre les mans petites.

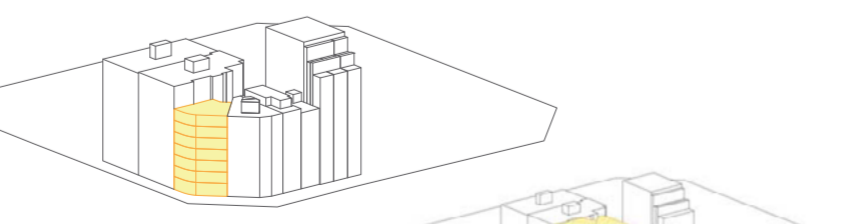
4.3.1. Cas pràctic: C/Floridablanca, 103

Com a exemple per a la implantació d'habitatge social de nova promoció es tria la cantonada dels carrers Floridablanca amb Comte d'Urgell, al barri de Sant Antoni, concretament a l'adreça Floridablanca,103.

Es tracta d'un solar buit de 157 m² entre dos edificis entre mitgeres, de cinc i set plantes, que roman sense edificar aparentment a causa del seu poc atractiu pel mercat immobiliari, degut probablement a la seva forma triangular i al seu escàs front a l'interior d'illa.

La proposta que aquí presentem és la de desenvolupar dos habitatges per planta tipus, que s'han definit en detall per demostrar la seva viabilitat.

Existeix la possibilitat, complexa però atractiva, de colmar el xamfrà incorporant a la promoció el dret de vol de l'edifici veí, situat Comte d'Urgell, 23, i que es proposa com a opcional i que suposaria almenys quatre habitatges addicionals.

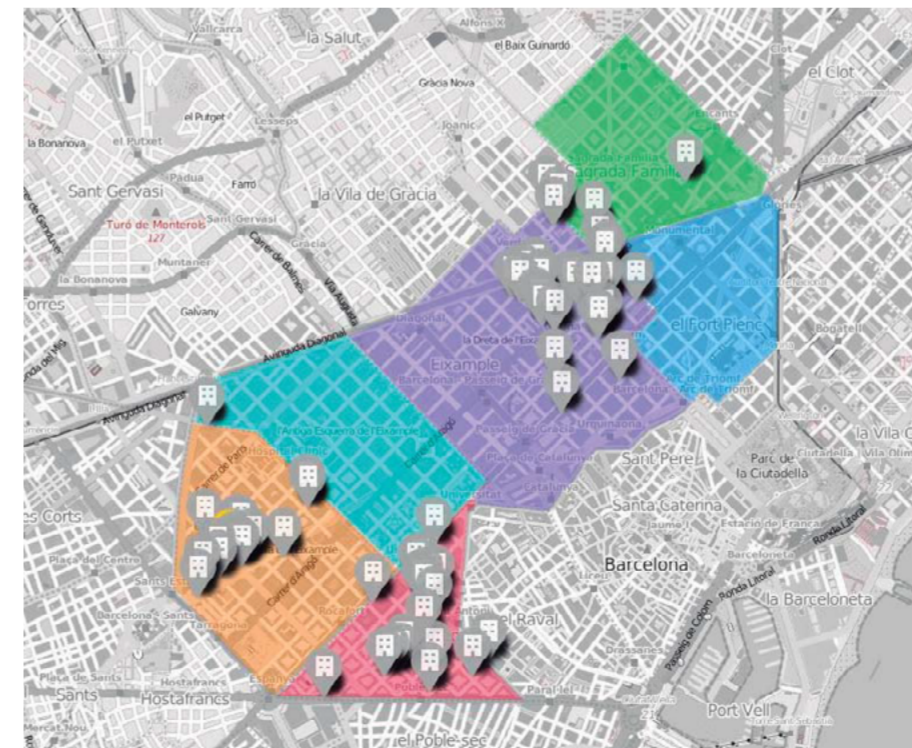


Axonometries de possibles intervencions al solar de Floridablanca, 103

EINES DIGITALS COL.LABORATIVES

Dintre de l'eina Open Street Map es proposa la creació d'una plataforma digital col·laborativa (U-Map) que serveixi com a base de dades per identificar i estudiar immobles que es trobin en males condicions i siguin susceptibles de poder activar-se mitjançant masoveria urbana.

https://umap.openstreetmap.fr/es/map/mapa-de-opportunitats_175200#15/41.3861/2.1669



Autors

Aquest document és un encàrrec del Districte de l'Eixample, Ajuntament de Barcelona i ha estat redactada a Straddle3, per part de:

David Juárez, Paula Kobeaga, Oihana García

amb la col·laboració de:

Pablo Feu
Jaime Palomera (La Hidra)
Mauro Castro (La Hidra)
Àlex Giménez
Jon Begiristain
Santiago Cirugeda

Agraïments:

Georgina Rosell, Ruben Domínguez, David Benito, Francesc Magrinyà, Tonet Font, David Bravo, Ferran Aguiló, Ernest Morera, Vladimir Olivella, Neus Canals, Sergi Palacios, Alfredo Palomera, Miquel Fort i col·lectiu MULA



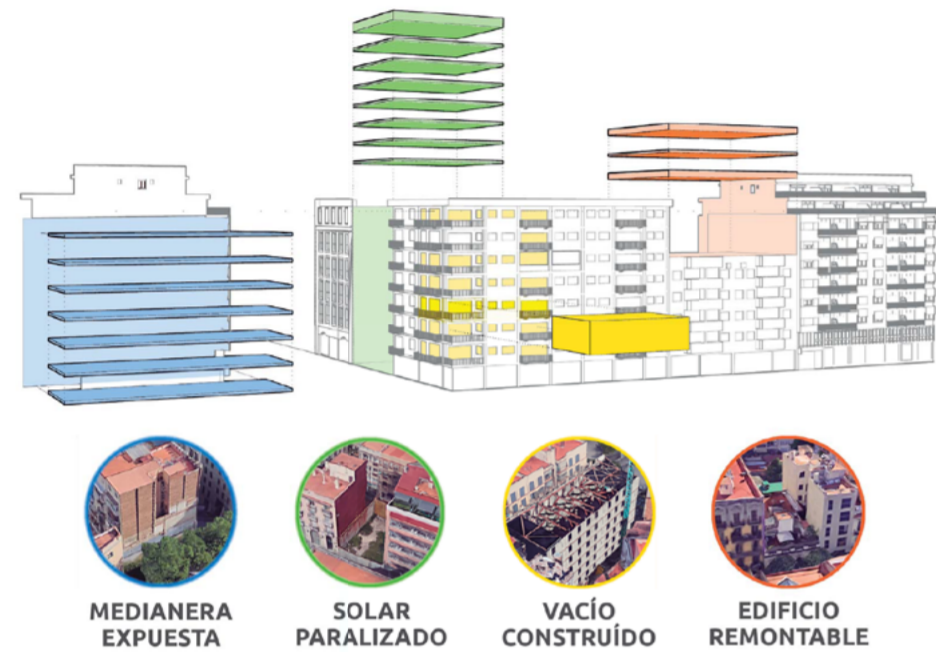
Aquí pots trobar la "Guia per a l'aplicació de la Masoveria Urbana a l'Eixample"

#ATRI

AGRUPACIONS TÀCTIQUES DE REPOBLAMENT INCLUSIU

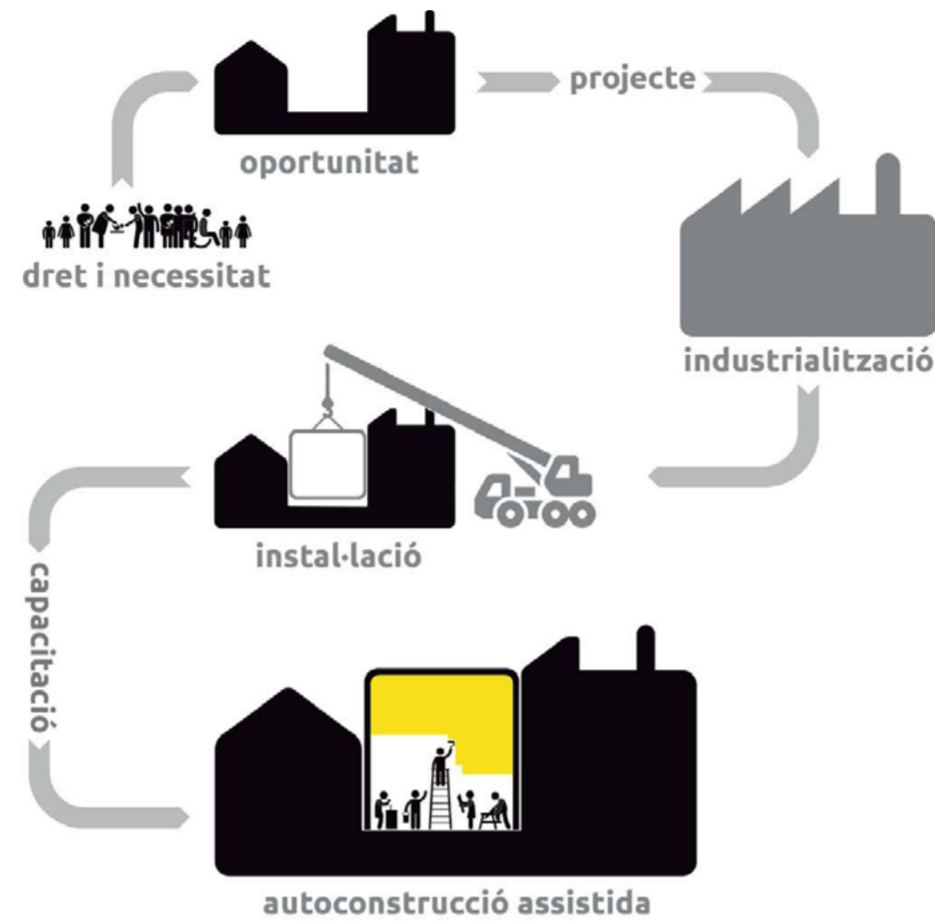
El projecte #ATRI és una estratègia que explora vies alternatives per incrementar de forma quantitativa i qualitativa el parc d'habitatge públic a Barcelona mitjançant petites promocions d'execució àgil, econòmica, justa i sostenible.

L'estratègia pretén ser un instrument per al repoblament inclusiu dels barris més sotmesos als impactes de la indústria turística i el mercat immobiliari, aprofitant els buits que estan menyscabant la compacitat dels teixits urbans consolidats per tal de garantir la centralitat de les noves promocions.



Podem classificar les oportunitats de millora en tres grups:

- 1. Insercions:** rehabilitar, canviar l'ús, millorar l'habitatge existent, introduir nou habitatge en edificació.. Omplir.
- 2. Superposicions:** esgotar l'edificabilitat existent i rebre secor subedificats. Remuntar.
- 3. Juxtaposicions:** aferrar-se a les mitgeres consolidades i edificar contra testers cecs. Casar.



1) El primer pas consisteix a detectar els buits d'oportunitat que abunden als barris consolidats (espais disponibles tant de titularitat pública com privada amb qualificacions urbanístiques diverses.)

2) El segon pas consisteix a verificar si els buits reuneixen les condicions suficients per acollir, de forma temporal o definitiva, unitats residencials de repoblament inclusiu.

3) El tercer pas consisteix a obtenir drets d'ocupació (temporal o permanent) del sòl on es produirà el rebliment.

Rebliment dels buits

El darrer pas consisteix a edificar els buits obtinguts mitjançant 5 fases diferenciades:

1. HABILITACIÓ DE LA BASE QUE HA DE REBRE LA NOVA EDIFICACIÓ

Inserció de sanejaments i fonaments als terrenys de solars buits o espais lliures, preparació constructiva dels edificis a remuntar, els reforços estructurals..

2. ETAPA NEGRA

Inclou totes aquelles operacions de prefabricació en taller que serveixen per preparar elements modulars traslladables (inclouran estructura, coberta o tancaments). Aquesta fase es pot iniciar mentre es desenvolupen els procediments necessaris per a l'obtenció de la llicència i acaba en el moment en què els elements prefabricats es disposen en obra.

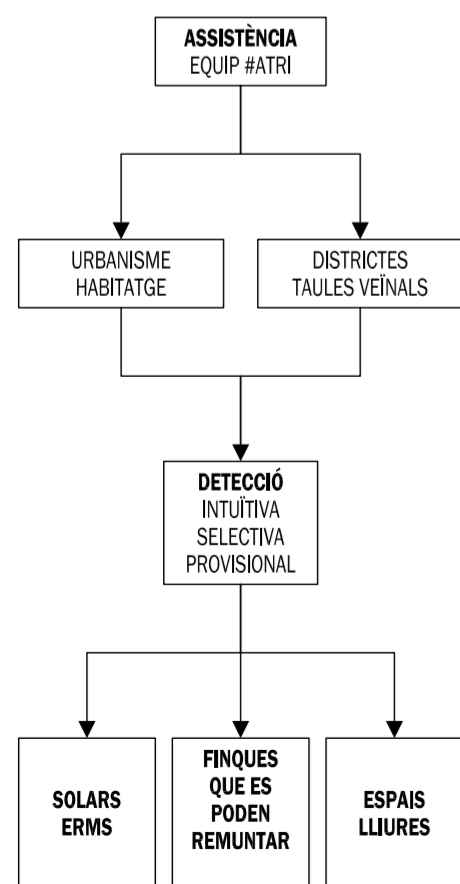
3. ETAPA GRISA

Consisteix en l'acabat dels elements comuns de l'edifici i en les seves instal·lacions principals a partir de la contractació de professionals locals i de petites i mitjanes empreses, amb especial consideració a l'àmbit de l'Economia Social i Solidària, amb un mètode basat en el programa Trebatu de l'Ajuntament d'Iruña.

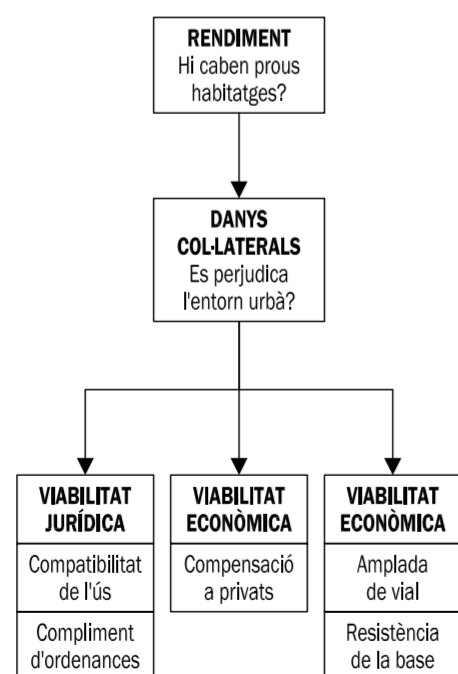
4. ETAPA BLANCA (projectes de masoveria)

Consisteix en la configuració participativa dels habitatges i espais comuns per part dels futurs usuaris (amb assessorament als tallers de bricolatge assistit) i en la possibilitat de deixar les unitats residencials inacabades, per tal d'abaratir la seva construcció i també per evitar les distribucions programàtiques que no s'adapten a les necessitats reals dels futurs ocupants.

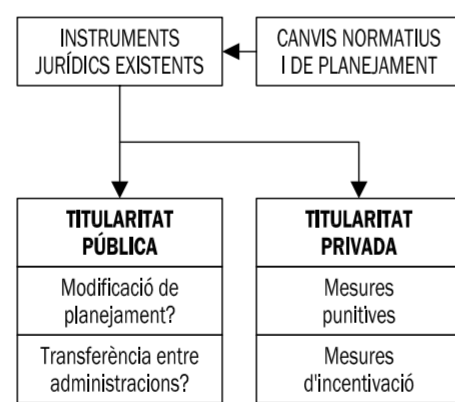
1. DETECCIÓ DE BUITS



2. IDONEÏTAT DELS BUITS



3. OBTENCIÓ DELS BUITS



4. REBLIMENT DELS BUITS



Front jurídic

El fonament d'ATRI és possibilitar la creació d'habitatge social utilitzant les vies que la legislació urbanística preveu per fer-ho, mitjançant la creació del sistema urbanístic d'habitatge dotacional sobre sòl públic o l'activació de qualsevol tipus de sòl mitjançant la fórmula adequada (cessió del dret de vol, aprofitament temporal de solars...)



Front arquitectònic i constructiu

Les condicions que ha de reunir un projecte per poder aplicar ATRI serien: la possibilitat de reversibilitat, la prefabricació parcial, la participació de les persones habitants i la incorporació de criteris socials i ecològics.



El projecte i la participació

Per desenvolupar el projecte es proposa una metodologia projectual que incorpori la flexibilitat en les diferents capes del procés, i que es treballi conjuntament amb els futurs habitants tant com sigui possible. A més de la participació, es vol promoure: l'adaptabilitat a diferents esquemes de convivència, la perspectiva de gènere i la integració social.



Construcció ecològica

Es proposa la utilització de components industrialitzats, combinats amb partides de posada en obra d'aquests components, de condicionament i acabats.

Les condicions per proposar l'ús de components industrialitzats són: 1) Opció de temporalitat o reversibilitat, 2) lleugeresa per facilitar el transport i l'execució d'ampliacions, 3) Minimitzar els terminis d'execució per agilitzar la implementació de solucions a situacions d'emergència.



Front econòmic

#ATRI pretén actuar com un programa pilot que desenvolupi i faci efectius els nous marcs de Contractació Pública Socialment Responsable, afavorint la participació de "l'economia de les mans petites" (Pymes, autònoms i economia social) en la contractació pública.

Es vol utilitzar la inversió i la contractació pública en la construcció d'habitatge dotacional per fer política industrial orientada a potenciar el teixit socio-empresarial de menor dimensió.

Aquest projecte ha estat desenvolupat conjuntament per Straddle3, Àlex Jiménez, David Bravo i Pablo Feu

En col·laboració amb Eulia.eu i La Hidra Cooperativa

Estudis previs desenvolupats per encàrrec del Patronet Municipal de l'Habitatge de Barcelona el 2016

ATRI

straddle3

<http://atri.city>
<http://straddle3.net>



El Gimnàs Social Sant Pau, una història de compromís, resistència i cooperativisme

El Gimnàs Social Sant Pau va néixer fa 78 anys i en aquest temps s'ha convertit en un punt de trobada dels barris del Raval, Sant Antoni i Poble Sec i un projecte social vital a la ciutat. Es caracteritza per «la seva activitat solidària i en clau de barri, resultant un projecte que promou comunitat i vertebrava el territori».

Entre les prestacions especials que ofereix, es troben: l'accés de 900 persones de col·lectius vulnerabilitzats de forma gratuïta, 1.100 serveis de dutxes, un dia a la setmana d'ús exclusiu de la piscina per dones musulmanes i vestuaris per a persones transexuals.



Veïns i veïnes recollint firmes per la petició #Salvem el Sant Pau



Imatges de la campanya #Salvem el Sant Pau

ENTITATS VINCULADES:

- 1* Amisi
- 2 EICAS
- 3 BAYT AL-THAQIFA
- 4 Bennallar
- 5* Can Brians 2
- 6* CAN COROLEU/EGUEIRO
- 7 Casal d'Infants
- 8 Colectic
- 9 Cooperativa Suara
- 10* CPA Sarrià
- 11 Dar Cha Ba
- 12 Darna
- 13 El Castell / Iniciatives Solidàries
- 14* El Cedre
- 15 Emergència Frontera Sud Barcelona
- 16* Equipament Integral Zona Franca
- 17* Equipament Integral Nou Barris drets socials
- 18 Equip Educatiu casa d'Acolliment per Violència Masclista
- 19 Escoles Pies de Sant Antoni
- 20 Espacio del inmigrante
- 21 Fundació Adsis
- 22 Fundació Arrels
- 23 Fundació Esperança
- 24 Fundació Sant Joan de Déu
- 25 Fundació Pere Tarrés
- 26 Fundació Raïces
- 27 Grup matern infantil Eixample
- 28 IBN Batuta
- 29 Menas
- 30 Metzineres
- 31 Pou de la Figuera
- 32 Servei d'Inserció Social
- 33 Serveis solidaris
- 34 Xarxa sense sostre

RECOLZAMENTS #SALVEMSAN-TPAU:

- 35 Acció Raval
- 36 Acció Reina Amàlia
- 37 Ass. Comerciant carrer Sant Pau i Junta de Comerç
- 38 Ass. Comerciant Nou de la Rambla
- 39 Ateneu Cooperatiu La Base
- 40 Consell Islàmic de Catalunya
- 41 Fem Sant Antoni
- 42 Teresines
- 43 Tot Raval

* entitats fora de l'àmbit mostrat



Entitats que utilitzen les infraestructures del Gimnàs Sant Pau (1-34) i entitats que recolzen el projecte #SalvemElSantPau (35-43)

#SALVEM EL SANT PAU

El desembre del 2016 es va posar la llavor del projecte #Habitemelsantpau. Els mateixos treballadors i treballadores que van recuperar l'empresa en el 2012 en un estat de fallida van decidir no marxar davant una ordre de desnonament. Aquesta decisió es pren, doncs, des del fet de sentir-se una família i considerar el lloc de treball com una llar.

Contra tot pronòstic, amb transversalitat i contingut - però sobretot pel suport de col·lectius, associacions, entitats i veïnes i la receptivitat de la institució es va parar el desnonament.

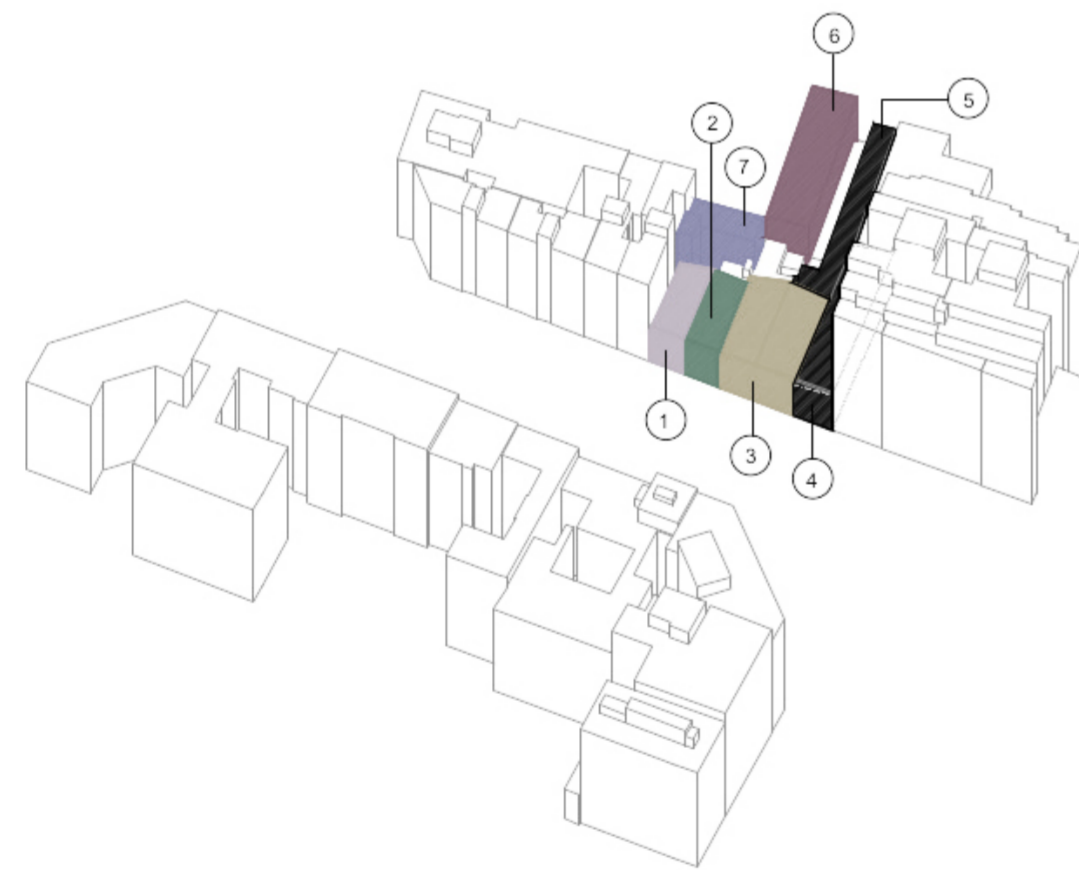
El haver estat víctimes de la voracitat del mercat, va marcar la seva estratègia per la futura conservació de l'espai, el Gimnàs Social Sant Pau només podia salvar-se com un element de lluita contra la gentrificació i amb la construcció d'un projecte col·lectiu. Així havia estat la seva defensa, així hauria de ser el seu futur.

Des de llavors, es comença a construir #habitemelsantpau, un projecte de defensa d'un projecte social en positiu, vinculat als problemes de la ciutat i les seves veïnes, i construint un projecte, contra l'expulsió de veïns, aportant solucions des d'abaix.

Preexistències

El Gimnàs Sant Pau es localitza a la Ronda de Sant Pau, 46. Es troba en el límit entre els barris de Sant Antoni i el Raval, i està conformat per planta soterrani, planta baixa i un pabelló a planta pis. Colinda amb un comerç d'alimentació, un locutori, una antiga sucursal de la Caixa, una construcció alegal i la casa fàbrica catalogada de Pere Colomer.

Es proposa colmar el buit generat per les mitjeres dels edificis del costat consistents en PB+4 y PB+8, adaptant la volumetria a les diferents alçades i generant una successió de terrasses per a activitats comunitàries. També es proposa rehabilitar la casa fàbrica i incorporar el nou equipament al conjunt.



- 1-Comerç alimentació
- 2-Locutori
- 3-La Caixa
- 4-Gimnàs Sant Pau
- 5-Oficines gimnàs
- 6-Fàbrica Pere Colomer
- 7-Construcció alegal



Comerç Locutori La Caixa Gimnàs Sant Pau



Antics locals del Gimnàs Sant Pau



Casa fàbrica

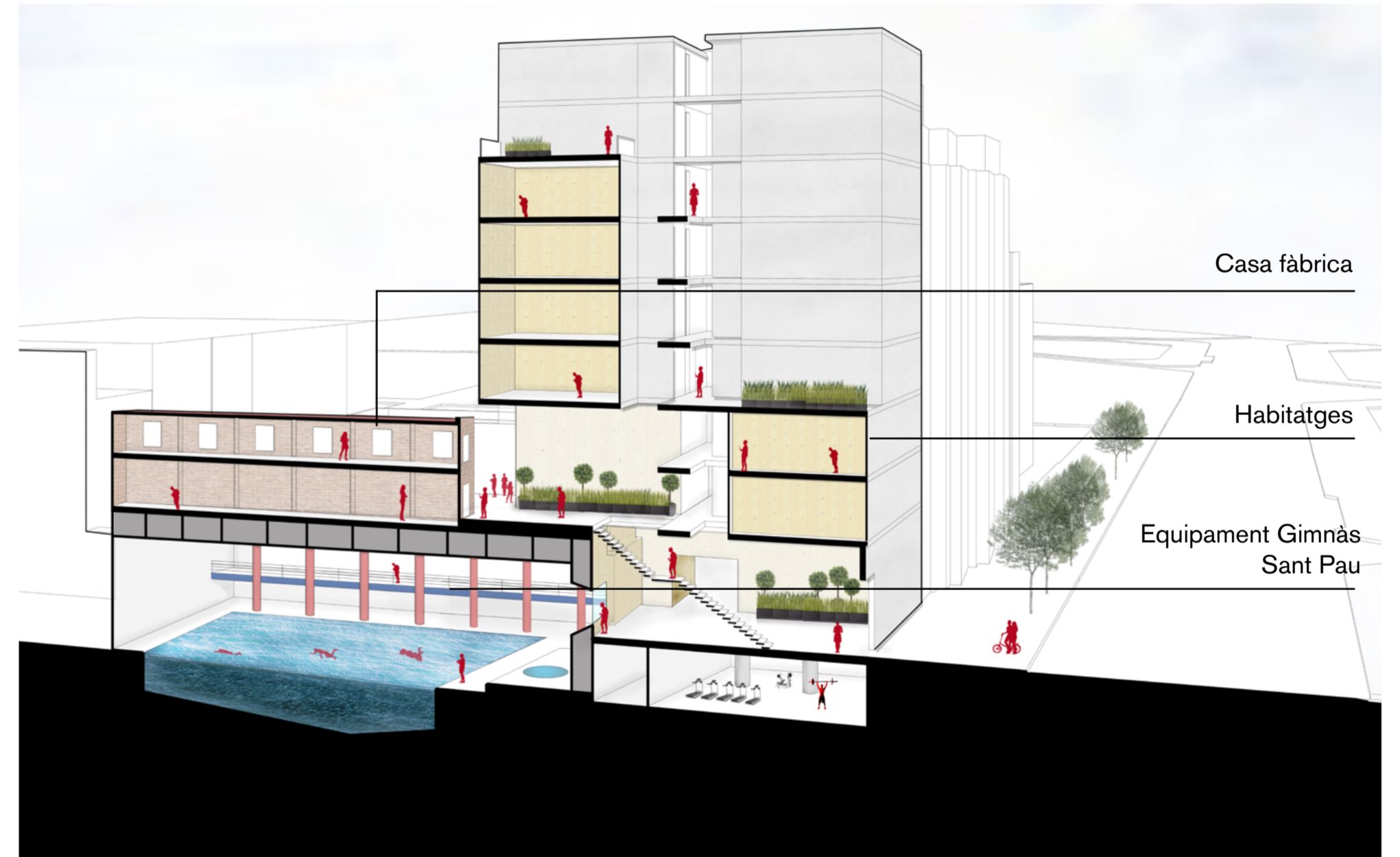


Construcció alegal

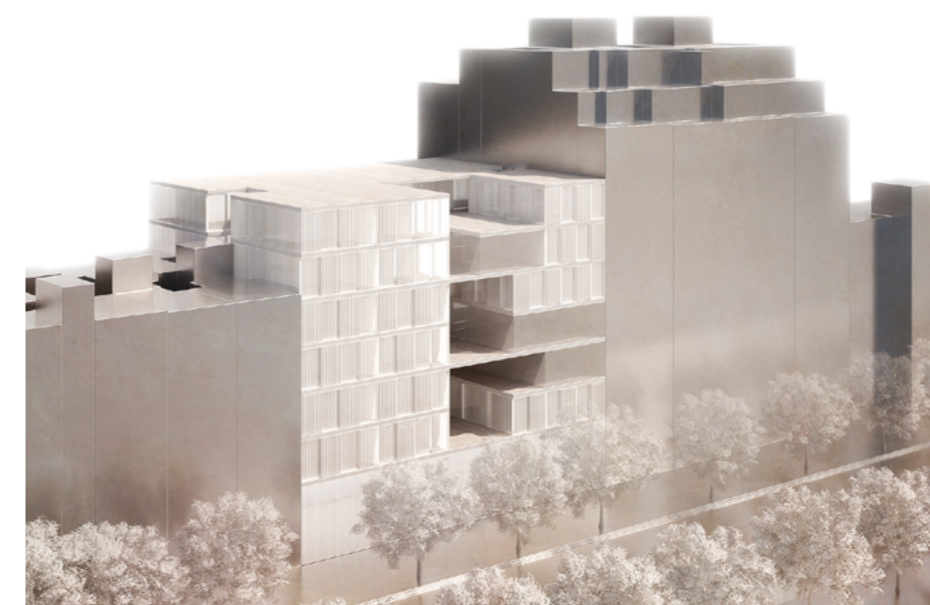
Relació amb la ciutat

El projecte es concep com un gran equipament amb prestacions residencials, que absorbeix i aprofita els serveis existents (piscina i infraestructura del Gimnàs Sant Pau, la casa fàbrica catalogada de la façana de darrera) i ofereix de nous (terrasses al aire lliure i locals entre els habitatges per activitats al servei de la comunitat).

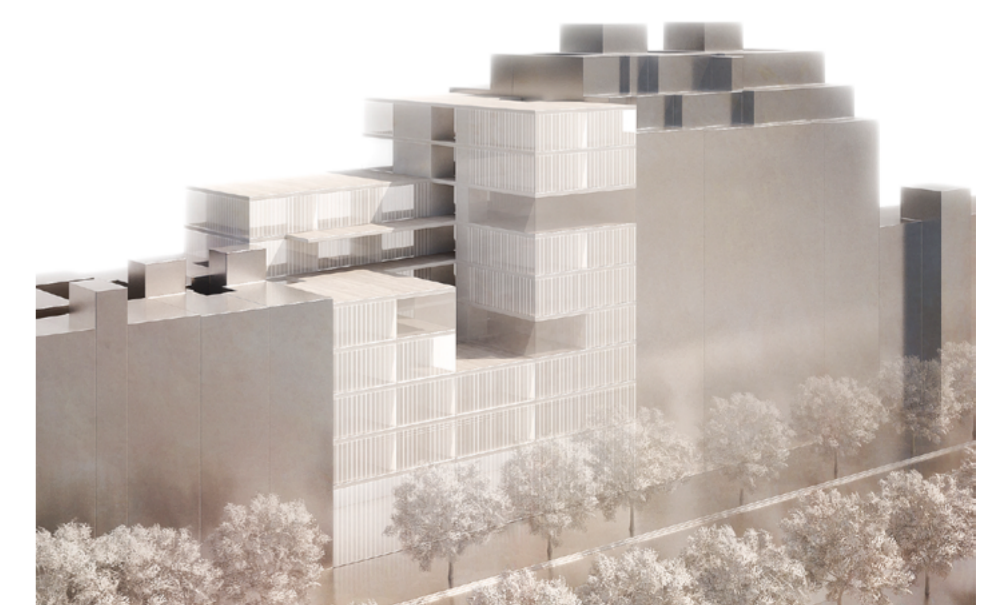
A la planta baixa es projecta una escala que connecta el carrer amb un vestíbul a l'aire lliure entre el nou conjunt d'habitatges i la casa fàbrica, que tindrà un programa públic. També s'hi podrà accedir a les instal·lacions del Gimnàs Sant Pau per aquesta entrada. També es poden plantejar nous equipaments en els espais actualment ocupats per locals comercials.



Secció fugada del projecte #HabitentElSantPau



Imatge virtual del model compacte inicial



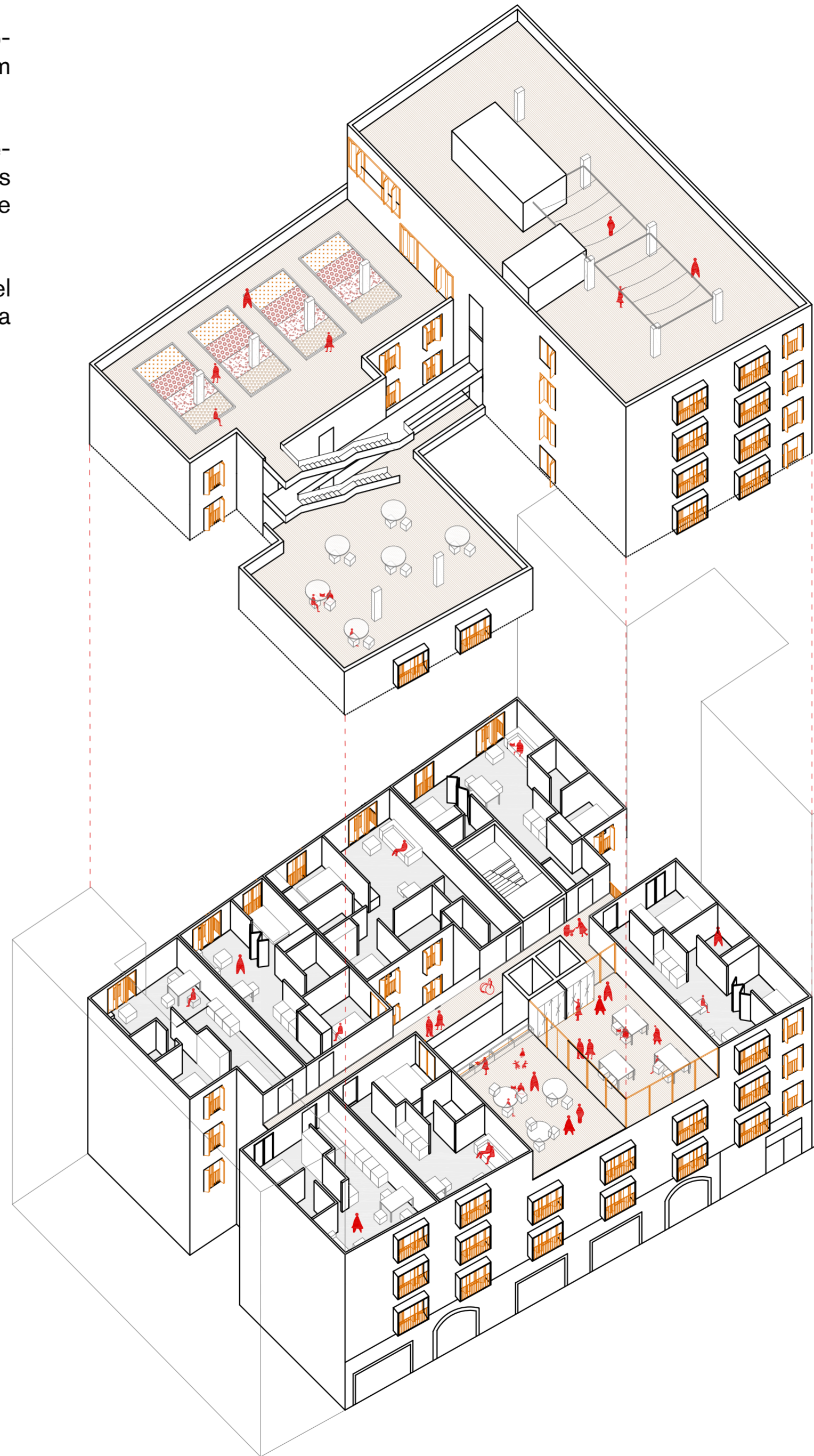
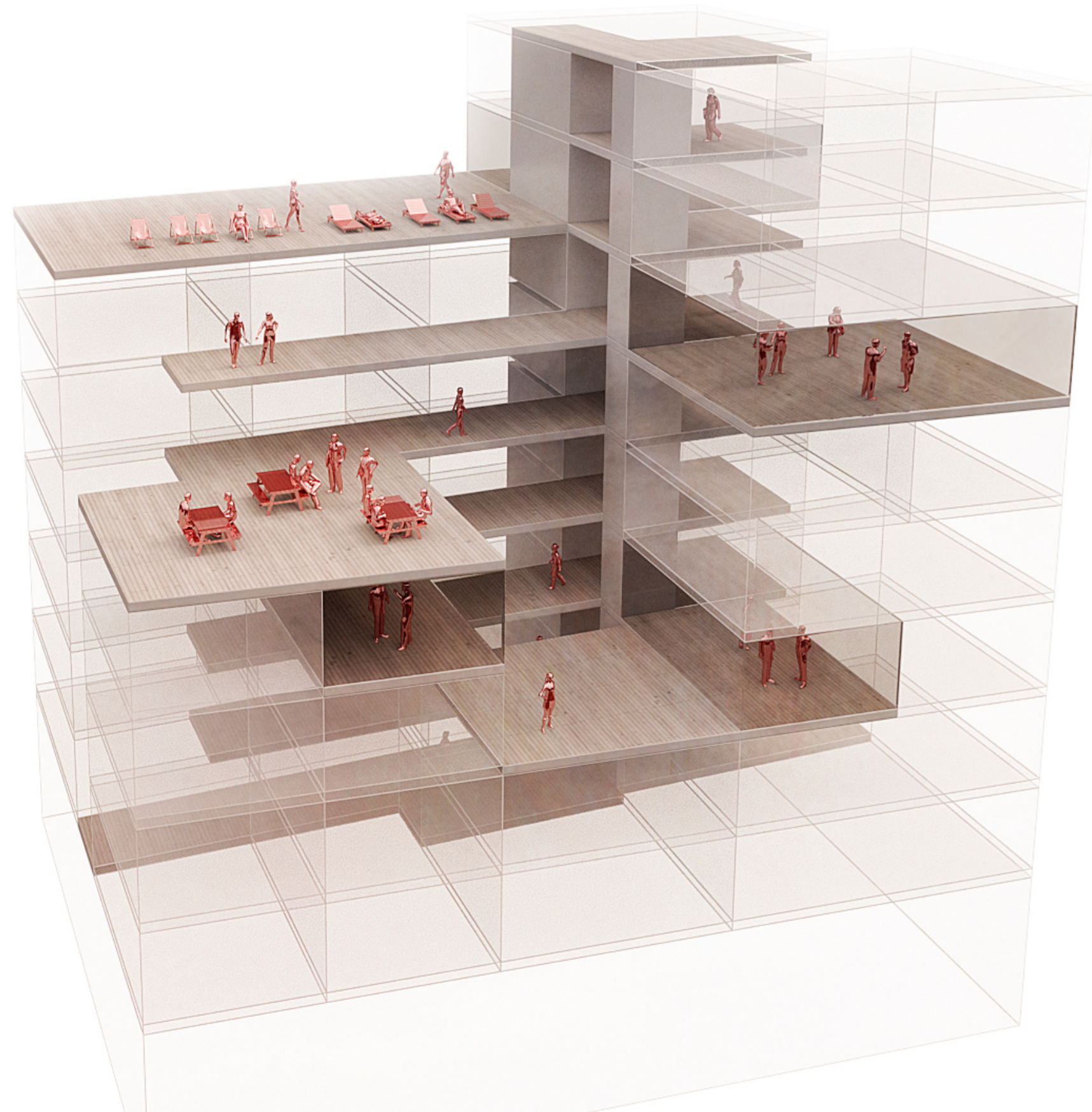
Imatge virtual del model volumètric proposat

Els espais comuns

L'edifici s'entén com un gran equipament amb funcions residencials. Les plantes baixa i soterrani estan dedicades a equipaments, principalment el gimnàs. En la planta primera trobem l'accés a la casa fàbrica que també funcionarà com a equipament obert al públic.

A partir d'aquí cap a amunt trobem una sèrie d'espais comunitaris orientats a les persones residents i que podrien incloure espais de lleure i reunió, bugaderia, cuina-menjador, dormitoris de convidats col·lectius, entre altres possibilitats. El seu ús definitiu es concretarà en la fase de disseny col·laboratiu del projecte bàsic.

Els terrats són una extensió dels altres espais comunitaris, en aquesta proposta preliminar el més baix s'orienta principalment al lleure, el mitjà a la producció hortícola i el més alt a una combinació de serveis i horts.



PLANTA 1	SUPERF CONSTR
Local	26,8 m ²
Casa fàbrica	125,8 m ²
Circulacions	37,2 m ²
Espais comuns	147,9 m ²

PLANTA 2	SUPERF CONSTR
Local	26,8 m ²
Casa fàbrica	125,8 m ²
Circulacions	23,9 m ²
Espais comuns	41,6 m ²

PLANTA 3	SUPERF CONSTR
Local	42,8 m ²
Circulacions	23,9 m ²
Espais comuns	78,2 m ²

PLANTA 4	SUPERF CONSTR
Circulacions	23,9 m ²
Espais comuns	41,6 m ²

PLANTA 5-6	SUPERF CONSTR
Circulacions	23,9 m ²
Espais comuns	125,5 m ²

PLANTA 7 - 8	SUPERF CONSTR
Circulacions	23,9 m ²
Espais comuns	156,4 m ²
Local	21,3 m ²

Els habitatges

Aquest avantprojecte s'haurà de treballar amb la comunitat i per tant encara pot evolucionar. Podem veure que es proposen una diversitat de solucions d'habitatge, corresponent a diferents perfils d'unitats de convivència. Hi podem trobar unitats de 1, 2 i 3 dormitoris, amb diversitat de prestacions.

L'accés als habitatges es produeix per unes passeres o grans replans que s'entenen com a espais de relació i que compten amb bona il·luminació natural i ventilació. Aquestes passeres connecten nuclis de comunicació vertical, espais d'ús comunitari i habitatges.

Els dormitoris poden ventilar a façana o a pati, mentre que tots els menjadors/estar dels habitatges ventilen directament a façana.



P1
6 vivendas
1 local



P3
7 vivendas
1 local



P5-6
6x2=12 vivendas



P7-8
3x2=6 vivendas
1 local

PLANTA 1	Nº DORM	SUP CONSTR
Tipo A	2	61,6 m ²
Tipo F	2	55,1 m ²
Tipo E	2	61,6 m ²
Tipo D	3	66,8 m ²
Tipo C	1	45,8 m ²
Tipo G	1	49,6 m ²

PLANTA 2	Nº DORM	SUP CONSTR
Tipo A	2	61,6 m ²
Tipo F	2	55,1 m ²
Tipo E	2	61,6 m ²
Tipo D	3	66,8 m ²
Tipo C	1	45,8 m ²
Tipo B	3	78,5 m ²

PLANTA 3	Nº DORM	SUP CONSTR
Tipo A	2	61,6 m ²
Tipo F	2	55,1 m ²
Tipo K	1	61,6 m ²
Tipo C	1	45,8 m ²
Tipo G	1	49,6 m ²
Tipo H	2	53,9 m ²
Tipo I	3	82,2 m ²

PLANTA 4	Nº DORM	SUP CONSTR
Tipo A	2	61,6 m ²
Tipo F	2	55,1 m ²
Tipo J	1	42,8 m ²
Tipo K	1	61,6 m ²
Tipo C	1	45,8 m ²
Tipo G	1	49,6 m ²
Tipo H	2	53,9 m ²
Tipo I	3	82,2 m ²

PLANTA 5-6	Nº DORM	SUP CONSTR
Tipo A	2	61,6 m ²
Tipo F	2	55,1 m ²
Tipo J	1	42,8 m ²
Tipo G	1	49,6 m ²
Tipo H	2	53,9 m ²
Tipo I	3	82,2 m ²

PLANTA 7-8	Nº DORM	SUP CONSTR
Tipo A	2	61,6 m ²
Tipo F	2	55,1 m ²
Tipo J	1	42,8 m ²

Crèdits

Projecte de gestió dissenyat col·lectivament per la **comissió tècnica d'#HabitemElSantPau**

Avantprojecte arquitectònic desenvolupat amb la metodologia **#ATRI** per **Straddle3** amb **Àlex Giménez** i **Eulia.eu**

