



RECOPILACIÓ DE BONES PRÀCTIQUES

Reactivació d'edificis i pisos
residencials buits

ESCRIT PER

Nils Scheffler
scheffler@urbanexpert.net

URBAN EXPERT
Integrated Urban development
and Participation processes

I TOTS ELS SOCIS D'ALT/BAU:

Ciutat de Chemnitz, Ciutat de Constança, Ciutat de Riga,
Ciutat de Rybnik, Eriges/Ciutat de Seraing, Torino Urban
Lab, Ciutat de Vilafranca del Penedès

SOCI PRINCIPAL

Ciutat de Chemnitz
Martin Neubert, Westsächsische Gesellschaft für
Stadterneuerung mbH (WGS)
Coordinador del projecte de la xarxa de transferència
d'ALT/BAU i director del projecte Agentur StadtWohnen
Chemnitz
urbact@stadtwohnen-chemnitz.de



Disseny gràfic i paginació: Escenaris de disseny estratègic

La xarxa de transferència URBACT ALT/BAU uneix a set ciutats europees en el seu esforç per donar suport a la reactivació i reutilització d'edificis i pisos residencials buits a les seves ciutats mitjançant la transferència i adaptació del model de bones pràctiques de l'"Agència de l'Habitatge" de Chemnitz. Per a això, s'han reunit en trobades transnacionals per aprendre i intercanviar sobre la transferència i adaptació de les bones pràctiques de Chemnitz, així com d'altres bones pràctiques de les set ciutats associades. A partir d'aquest intercanvi, els socis han desenvolupat les seves pròpies "agències d'habitatge" adaptades a les seves situacions locals.

Aquesta recopilació de bones pràctiques ofereix una visió interna de les bones pràctiques que els socis han descobert i explorat en el transcurs de la xarxa ALT/BAU.

ÍNDEX DE CONTINGUTS



La bona pràctica de Chemnitz

4

- L'agència de l'habitatge

Bones pràctiques dels socis

9

Inventari i seguiment dels edificis i pisos buits

11

Correlació de les dades de consum d'aigua i cens municipal - Vilafranca del Penedès, Espanya 13

Utilització de sistemes d'informació geogràfica (SIG) - Constança, Romania 15

Cartografia participativa en línia "GRAUSTI.RIGA.LV" - Riga, Letònia 17

Visites sobre el terreny - Categorització - Col·laboració - Seraing, Bèlgica 19

Activitats de màrqueting per atreure a la gent als edificis buits

21

Música i esdeveniments familiars - Vilafranca del Penedès, Espanya 23

Festival "USE IN" - Seraing, Bèlgica 25

Eines legals per reactivar edificis i pisos buits

27

Multes fiscals i incentius per a la rehabilitació i l'ús cívic - Riga, Letònia 29

Multa fiscal per estimular la reactivació d'edificis - Constança, Romania 31

Execucions hipotecàries per reiniciar el futur dels edificis abandonats - Chemnitz, Alemanya 33

Dret de tanteig per a facilitar l'adquisició d'habitatges assequibles - Vilafranca del Penedès, Espanya 35

37

Assignació de pisos buits a inquilins econòmicament més vulnerables

39

Facilitar la convivència dels joves en pisos buits - Stesso Piano - Torí, Itàlia 41

Allotjament per a estudiants en pisos buits - AlloggiAMI - Torí, Itàlia 43

Agència social de lloguers residencials contractats i assistits - Lo.c.a.re. - Torí, Itàlia

45

Utilització d'edificis i pisos buits per proporcionar habitatges assequibles

47

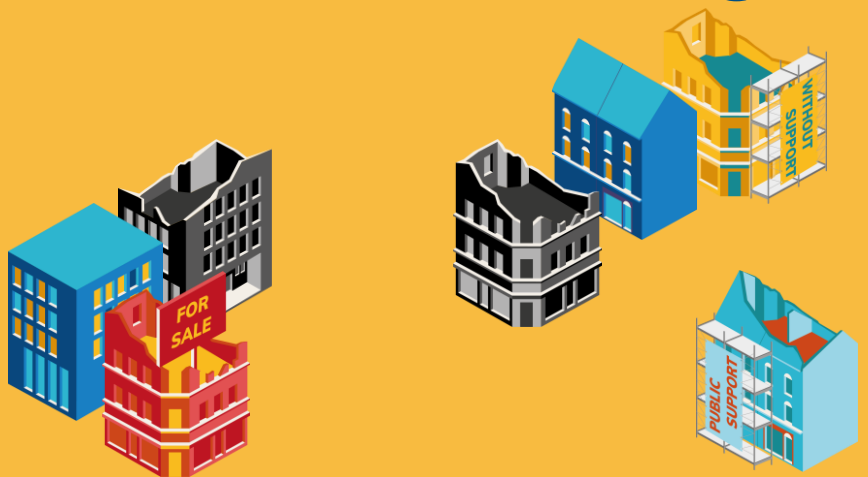
Pisos per reformar - Rybnik, Polònia 49

Allotjament temporal gratuït a canvi de la remodelació: Masoveria Urbana - Vilafranca del Penedès, Espanya



Les bones pràctiques de Chemnitz

- L'agència de l'habitatge



La bona pràctica de Chemnitz

- L'agència de l'habitatge

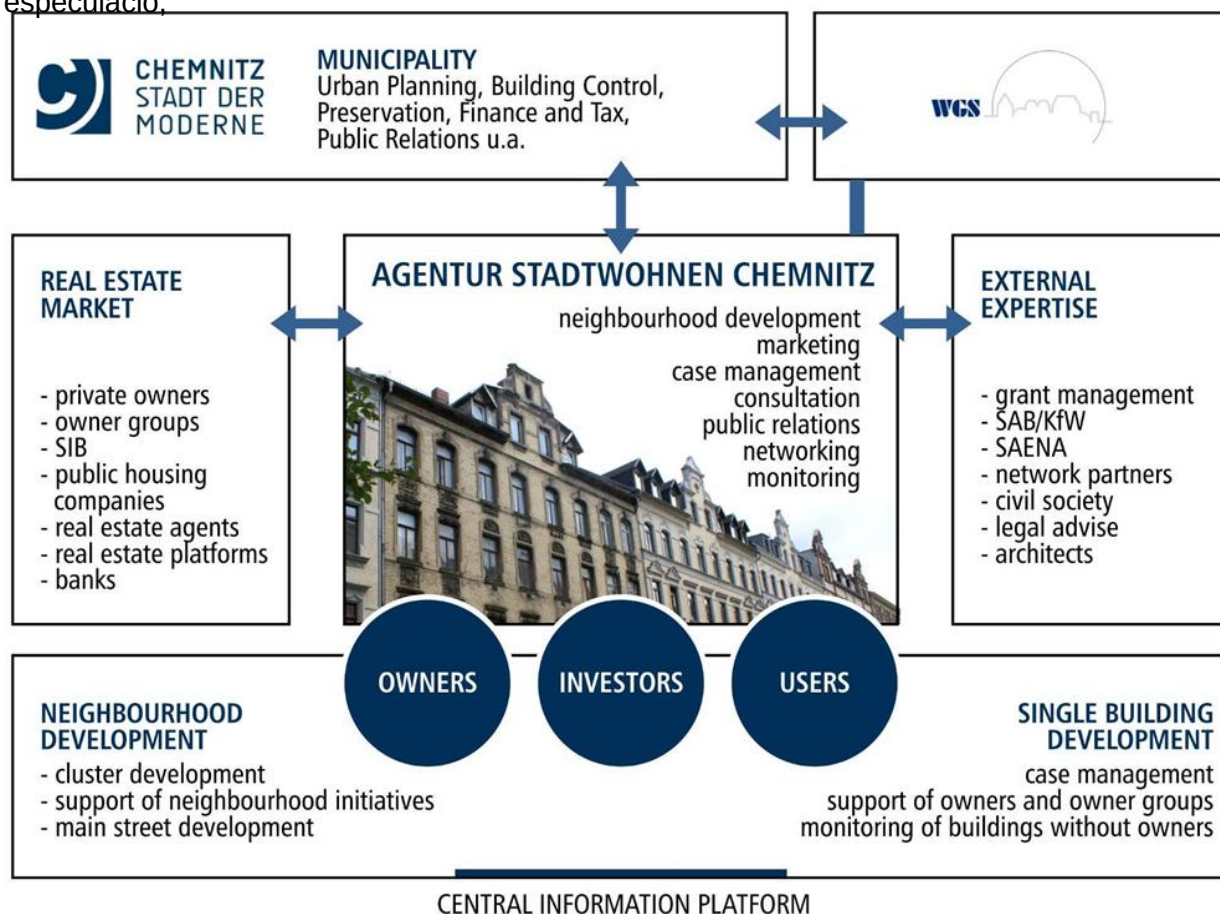
Antecedents i desafiaments

Per diverses raons, després de la reunificació alemanya el 1990, Chemnitz es va convertir en una ciutat en reculada, perdent el 25% de la seva població en 20 anys. Aquesta tendència va venir acompanyada d'un nombre creixent d'edificis buits. El 2012, el 18% del parc d'habitatges estava buit; molts d'aquests edificis eren de propietat privada i una gran proporció d'aquesta desocupació corresponia a edificis històrics. Un excés d'oferta en el sector dels habitatges històrics, estats de propietat no resolts, capacitat limitada dels propietaris per a invertir, múltiples canvis de propietat, especulació,

fallides de promotors immobiliaris, els procediments de reintegració als propietaris desposseïts, les grans comunitats d'hereus, els deutes hipotecaris i els immobles sense propietari han contribuït al greu abandó i deterioració d'aquests antics edificis. Com a resultat, molts edificis històrics i catalogats van haver de ser demolits a causa del seu estat ruïnós.

Resposta i resultats

El 2006, es va crear l'"Agència de l'Habitatge" de Chemnitz com a resposta a aquests esdeveniments; l'agència va sorgir d'un projecte de recerca per a la renovació rendible d'edificis antics per part d'una cooperació d'usuaris i propietaris a Chemnitz.



L'objectiu era emprar diverses estratègies, en particular la coordinació de les parts interessades i el suport a projectes d'habitatge alternatius, per permetre el desenvolupament sostenible d'edificis d'apartaments històrics en desús i en diversos estats de deterioració.

Des de la seva fundació, l'"Agència de l'Habitatge" s'ha convertit en el centre de recopilació i distribució d'informació sobre edificis d'habitatges buits a Chemnitz. Ha bastit un pont entre les diferents parts interessades necessàries per a la reactivació d'aquests edificis d'habitatges buits. Ha ajudat i connectat a les parts interessades del govern i l'administració urbana amb els propietaris, les iniciatives locals i altres agents del mercat immobiliari amb un enfocament proactiu sobre una base informal i sense ànim de lucre.

Gràcies a la labor de la "Agència de l'Habitatge", 52 edificis estan sent renovats o en preparació immediata per a la seva renovació i 18 edificis han estat completament renovats i estan habitats. En altres 20 casos, es podria organitzar la venda a un inversor capaç.

L'"Agència de l'Habitatge" també ha contribuït a reduir l'especulació en identificar als inversors que estan seriosament interessats en el desenvolupament oportú de l'edifici en qüestió i no busquen una revenda especulativa. A més, l'agència ha ajudat a canalitzar els diners de les subvencions cap als edificis buits, on pot utilitzar-se amb major eficàcia.

A través d'aquestes activitats, l'"Agència de l'Habitatge" ha contribuït a evitar futurs costos no sols per als propietaris dels edificis deteriorats, sinó també per al municipi. Per cada edifici que es rehabiliti, la ciutat no ha d'acudir a l'execució hipotecària ni a les mesures substitutives amb els seus conseqüents procediments legals. La rehabilitació també ha contribuït a superar la imatge negativa dels barris afectats.

Per a més informació, consulti la fitxa de la "Agència de l'Habitatge" de Chemnitz.

100 EDIFICIS

100

100 edificis d'habitatges de l'època del Gründerzeit (1871-1918)
61 llistats

98 EDIFICIS AMB CONTACTE AMB EL PROPIETARI

98

95 EDIFICIS AMB ACTIVACIÓ DEL PROPIETARI

95

47 EDIFICIS PUBLICATS

47

71 EDIFICIS AMB CANVI DE PROPIETARI

71

11 a través de l'execució hipotecària

63 EN FASE DE RENOVACIÓ O PREPARACIÓ

63

43 EDIFICIS REUTILITZATS DESPRÉS DE LA SEVA RENOVACIÓ

43

(principalment habitatges)

Agència de l'Habitatge

- Chemnitz, Alemanya



Reactivació d'edificis d'apartaments històrics buits i en decadència

DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

Agència de l'Habitatge <https://bit.ly/3jSGqnM> - Bones pràctiques d'URBACT 2017) és un projecte de servei de consultoria de la ciutat de Chemnitz. El seu objectiu és la reactivació d'edificis d'apartaments històrics, buits i en decadència, en l'extens centre de la ciutat. L'"Agència de l'Habitatge" presta serveis gratuïts a propietaris i inversors per a ajudar-los a reactivar els edificis d'habitatges buits. Els serveis de l'agència de l'habitatge els duu a terme una empresa urbanística privada local, que va rebre aquesta tasca a través d'un concurs públic. L'"Agència de l'Habitatge" compleix tasques que no estan previstes en l'administració de la ciutat. Al mateix temps, a través de l'empresa privada, l'administració de la ciutat pot obtenir coneixements tècnics i capacitats de treball addicionals.



DESCRIPCIÓ DELS COMPONENTS CLAU

L'"Agència de l'Habitatge" és la central que recull i distribueix la informació sobre els edificis residencials buits. Les seves activitats inclouen:

- crear una base de dades amb tota la informació disponible i rellevant sobre els edificis;
- control de més de 200 edificis, incloent repetides visites a aquests;
- comunicar i intercanviar contínuament informació amb l'administració municipal, els propietaris i els agents del mercat immobiliari.

L'"Agència de l'Habitatge" ajuda a organitzar el canvi de propietat si és necessari:

- iniciar i mantenir activament el contacte amb els propietaris;
- buscar contínuament inversors (a petita i gran escala), promotors i projectes d'habitatge alternatius que estiguin disposats i siguin capaços de reactivar els edificis buits i deteriorats;
- publicar i difondre informació sobre els edificis els propietaris dels quals estan disposats a vendre.

L'"Agència de l'Habitatge" ofereix suport als propietaris i als possibles inversors:

- proporcionant informació sobre el mercat immobiliari a Chemnitz i els edificis buits en venda;
- discutint la situació de l'edifici;
- l'organització de visites a les instal·lacions;
- l'enllaç amb els experts pertinents, l'administració de la ciutat i el propietari actual;
- assenyalant les opcions dels programes de subvenció i el suport financer dels bancs.

FACTORS D'ÈXIT I RECOMANACIONS D'APLICACIÓ

Gràcies a la recopilació activa d'informació sobre els edificis buits, l'"Agència de l'Habitatge" s'ha convertit en la recopiladora i distribuïdora central d'informació sobre edificis residencials buits a Chemnitz. A través de l'aproximació proactiva als propietaris i potencials inversors i la prestació gratuïta de serveis de consultoria, l'agència va poder contribuir significativament a l'activació d'aquests dos grups perquè invertissin en edificis residencials buits i en decadència a Chemnitz.

INICIADOR I PRINCIPALS INTERESSATS

Iniciador: Ciutat de Chemnitz

Els principals interessats: Agència de l'habitatge (duta a terme per l'empresa privada de desenvolupament urbà WGS), administració de la ciutat (departament de desenvolupament urbà, departament de control de la construcció, autoritat de protecció de la construcció, departament d'impostos), propietaris, inversors potencials i usuaris

RECURSOS NECESSARIS

L'"Agència de l'Habitatge" té una plantilla de 2 persones amb un temps de treball combinat de 2 dies a la setmana. El personal té experiència professional en planificació urbana i gestió de projectes/comunicació. L'"Agència de l'Habitatge" també pot recórrer a coneixements addicionals de la pròpia empresa, com a coneixements jurídics i financers, desenvolupament immobiliari, gestió de la construcció, administració de l'habitatge.



MÉS INFORMACIÓ/EXEMPLES ALA WEB

www.stadtwohnen-chemnitz.de/
urbact.eu/housing-agency-shrinking-cities

Estudi de transferibilitat ALT/BAU, capítol 2

<https://drive.google.com/file/d/1hJbFoAPFzO7ykR046Hc2wDm8jJ8lVYq6/view?usp=sharing>

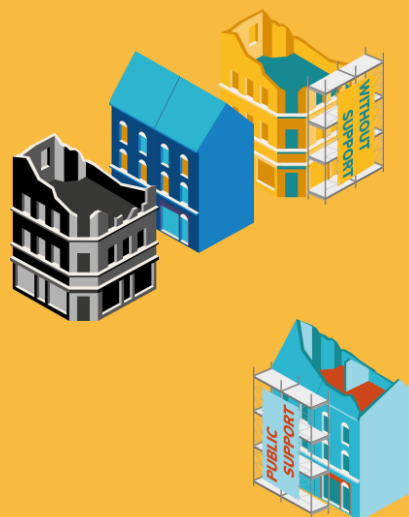
PERSONA DE CONTACTE

Agentur StadtWohnen
Chemnitz/WGS mbH

Martin Neubert
neubert@stadtwohnen-chemnitz.de



Bones pràctiques dels socis





Bones pràctiques dels socis

Per a la reactivació dels edificis buits són necessàries i possibles diverses activitats. Els socis d'ALT/BAU tenen molta experiència en aquests temes, especialment en les àrees de:

Inventari i seguiment dels edificis i pisos buits

L'inventari i el seguiment dels edificis buits és una part vital per identificar els edificis buits, determinar la necessitat d'actuar i definir les àrees d'interès. Existeixen diverses eines per a realitzar l'inventari i el seguiment, com l'anàlisi de les dades existents, l'anàlisi dels periòdics i d'Internet, les visites als llocs i el recompte de les propietats buides, la cartografia de la comunitat o les enquestes i entrevistes amb els propietaris, els gestors de les propietats i els inquilins. Als següents capítols s'analitzen algunes bones pràctiques dels socis d'ALT/BAU. En l'informe de la reunió de Riga es pot trobar més informació sobre "Inventari i seguiment".

<https://bit.ly/3rZT7QT>

Activitats de màrqueting per atreure a la gent als edificis buits

El màrqueting, la promoció i la comunicació són importants per atreure l'atenció i l'interès dels propietaris, els possibles inversors i els usuaris que podrien invertir en un edifici buit (abandonat) o per transmetre els avantatges de la venda als propietaris que no estan interessats a invertir. Les activitats de comunicació també poden servir per transmetre una millor perspectiva de la zona afectada pels edificis buits i les oportunitats

d'inversió en ella. Els socis de la xarxa també van contribuir a l'intercanvi d'experiències sobre aquest tema amb exemples interessants. Per a més informació sobre les activitats de màrqueting, promoció i comunicació, consulti l'informe de la reunió de Vilafranca. <https://bit.ly/3tRXvD7>

Eines legals per reactivar edificis i pisos buits

Les eines legals poden provocar un fort impuls d'activació per a la reactivació dels edificis buits i posar al municipi en un paper més actiu. Per tant, la majoria dels socis tenen i apliquen aquestes eines. Algunes d'elles es presenten en aquesta recopilació de bones pràctiques. Torbi més informació sobre les "Eines financeres i jurídiques" en l'[informe de la primera reunió en línia](https://bit.ly/2MQt13R). <https://bit.ly/2MQt13R>

Assignació de pisos buits a inquilins econòmicament més vulnerables

Utilització d'edificis i pisos buits per proporcionar habitatges assequibles

L'habitatge assequible i l'habitatge per als grups econòmicament més vulnerables és un tema important per a molts socis d'ALT/BAU i la reactivació dels edificis i pisos residencials buits està en part relacionada amb aquestes qüestions. En aquesta recopilació de bones pràctiques es presenten alguns exemples. Trobi més informació en l'informe de la reunió de [Constança](https://bit.ly/2Z7rCZ0) <https://bit.ly/2Z7rCZ0>) i en la [segona reunió en línia](https://bit.ly/3aed0gP) <https://bit.ly/3aed0gP>)..

Inventari i seguiment d'edificis i pisos buits





Inventari i seguiment d'edificis i pisos buits

Vilafranca presenta un enfocament interessant en el qual correlacionen el seu registre municipal d'habitants amb les dades de la companyia de subministrament d'aigua per a detectar i controlar els pisos buits. Els resultats es verifiquen mitjançant inspeccions in situ.

Constança utilitza el seu sistema d'informació geogràfica (SIG) amb el suport del departament de policia local per inventariar i controlar els edificis (buits) del centre històric (base de dades urbana). Al mateix temps, es comuniquen amb els propietaris dels edificis mitjançant qüestionaris del SIG. La base de dades urbana està oberta al públic a través d'una aplicació web.

Riga presenta un exemple interessant en utilitzar el lloc web grausti.riga.lv per permetre als ciutadans cartografiar els edificis buits i degradats i votar sobre quin edifici ha d'actuar la ciutat amb urgència.

Seraing ofereix un bon exemple d'un enfocament molt sistemàtic en prioritzar els carrers d'intervenció, cartografiar els edificis buits mitjançant visites al lloc i classificar els edificis per avaluar les necessitats d'intervenció.

A la xarxa ALT/BAU es poden trobar altres exemples interessants en l'àmbit de l'"Inventari i control". Chemnitz <https://bit.ly/3u30JDT> també segueix un enfocament molt sistemàtic i Torí <https://bit.ly/3jSGqnM> ha creat el Future Urban Legacy Lab, que s'encarrega de recopilar dades i elaborar un mapa de les propietats municipals buides a Torí, juntament amb la descripció i definició de la seva "transformació potencial".

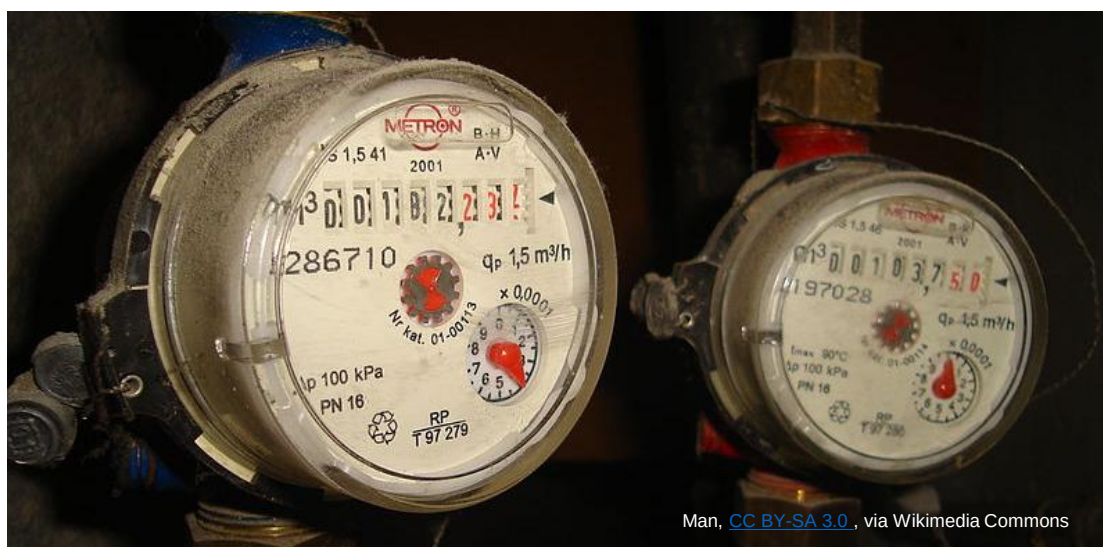
Correlació entre el consum d'aigua i les dades del cens municipal

- Vilafranca del Penedès, Espanya



DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

Vilafranca té un nombre relativament alt de pisos buits. Per detectar-los, la ciutat correlaciona el consum d'aigua i les dades del cens municipal. Això permet una identificació eficaç dels pisos buits, procés que es repeteix cada sis mesos.



Man, [CC BY-SA 3.0](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/), via Wikimedia Commons

DESCRIPCIÓ DELS COMPONENTS CLAU

El mètode va ser dissenyat pel Govern regional per detectar els pisos buits mitjançant la correlació del consum d'aigua i les dades del cens municipal.

1. L'Ajuntament elabora una llista de direccions de pisos en els quals no hi ha ningú inscrit al cens municipal.
2. La llista s'envia a l'empresa de subministrament d'aigua, que afegeix una columna amb el consum mensual d'aigua. Si el consum d'aigua és inferior a 5 m³/mes, és un clar indicatiu que el pis està buit.
3. Per demostrar que el pis està buit, un inspector de l'ajuntament realitza inspeccions. Es fan dues inspeccions, una directament després de la correlació de dades i una altra un mes després: es comprova la bústia i el consum dels serveis públics i es pregunta als veïns. Si els resultats de totes dues inspeccions indiquen que no hi ha ningú vivint allí, el pis es declara buit.
4. Es contacta amb el propietari dels pisos buits i se li ofereixen dues opcions:
 - a. Si el pis està llest per al seu ús, pot entrar al programa de lloguer social <https://bit.ly/3prkcKV> amb una garantia de préstec no pagada pel govern regional:
 - b. Si el pis necessita renovar-se, pot entrar al programa "From empty building to social housing" (D'edifici buit a habitatge social) <https://bit.ly/3anYkvG>.
5. En última instància, si les mesures anteriors no han funcionat, l'administració pot multar al propietari per incompliment de la funció social de l'habitatge segons la llei del dret a l'habitatge.

La correlació de dades es revisa i actualitza cada 6 mesos.

FACTORS D'ÈXIT I RECOMANACIONS D'APLICACIÓ

Gràcies a l'acostament proactiu als propietaris i a la prestació gratuïta de serveis de consultoria per a ells, l'Ajuntament va poder contribuir significativament a la reactivació dels pisos buits.

Per a dur a terme aquesta activitat, es necessita personal que creï i supervisi la base de dades, així com que es comuniqui i intercanviï informació contínuament amb altres departaments de la ciutat, propietaris i empreses de serveis públics.

INICIADOR I PRINCIPALS INTERESSATS

Iniciador: Ajuntament de Vilafranca del Penedès

Els principals interessats: Departament de polítiques d'habitatge, departament d'urbanisme, propietaris, empresa de subministrament d'aigua.

RECURSOS NECESSARIS

Personal de 2 persones, treballant junts un dia a la setmana com a mínim

El personal ha de tenir experiència en l'àmbit de la planificació urbana, les polítiques d'habitatge i la comunicació



PERÍODE DEL PROJECTE
Des del 2017 (en curs)

PERSONA DE CONTACTE

Ajuntament de Vilafranca del Penedès

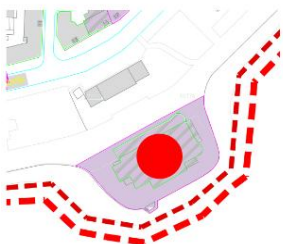
Eugènia Martínez
emartinez@vilafranca.org

Ús del sistema d'informació geogràfica (SIG)

- Constança, Romania



Fisa nr. 500



Fatada S-V
Fatada N-V



Fatada N-V

Bulevardul Regina Elisabeta nr. 4

FISA nr. 500	
MONUMENT	CT-II-m-A-02801
ADRESA POSTALA	Strada, nr. - Bulevardul Regina Elisabeta nr. 4 colt cu str. -
REGIM INALTIME	S-subsol, D-demisol, P-Parter, 1 E-etaj(e) , ... etaj partial, M-mansarda
REGIM CONSTRUIRE	☒ - izolat, ☐ - cuplat, ☐ - insruit
REGIM ALINIERE	☐ - la aliniament, ☐ - retrasa in curte, ☐ - la limita laterala a lotului ☐ - la limita posterioara a lotului
STIL	☐ - Traditional, ☐ - Clasicist, eclectic, ☒ - Art-Nouveau, ☐ - Alt stil ☐ - Neoromanesc, ☐ - Modernist, ☐ - International 1960, ☐ - 1970-1980, Dupa 1990: ☐ - traditional, ☐ - contemporan, ☐ - fara stil
AN CONSTRUIRE (facultativ)	☒ - datare exacta - inscriptie: 1910 ☐ - Ante 1900, ☐ - 1900-1930, ☐ - 1940-50, ☐ - 1960-70, ☐ - 1970-80, ☐ - dupa 1990
TIP SI FUNCTIUNE CONSTRUCTII	PRINCIPALA ☐ - functional ☒ - nefunctionala ANEXE numar, functiune, materiale
STARE CONSTRUCTII	PRINCIPALA ☐ - Foarte Buna, ☐ - Buna, ☐ - Medie, ☒ - Rea, ☐ - Foarte rea (ruina) ANEXE ☐ - Foarte Buna, ☐ - Buna, ☐ - Medie, ☐ - Rea, ☐ - Foarte rea (ruina)
MATERIALE FINISAJ cladire principala	
FATADE	☒ - Tencuiala, ☐ - placaj caramida, ☐ - placaj piatra, ☐ - placaj lemn, ☐ - cortina sticla, ☐ - altele culoare: alb
SOCLU	☒ - Tencuiala, ☐ - similipiatra, ☐ - piatra, ☐ - piatra artificiala, gresie, ☐ - altele
ACOPERIS	☒ - sarpanita, ☐ - mansarda, ☐ - terasa

DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

Constanța té un nombre relativament alt d'edificis degradats i buits al seu centre històric. Per identificar, inventariar i cartografiar aquests edificis, així com per trobar solucions i supervisar la seva reactivació, Constanța ha creat una base de dades de planificació urbana utilitzant un sistema d'informació geogràfica (SIG - ArcGIS). L'ús dels SIG permet realitzar diferents anàlisis i visualitzar els resultats mitjançant mapes. A través de la base de dades, es recull la informació pertinent sobre aquests edificis i el seu entorn, es reuneix de forma centralitzada i es posa a la disposició de les parts interessades.

DESCRIPCIÓ DELS COMPONENTS CLAU

Components clau de la creació de la base de dades de planificació urbana:

- Recopilació de les existents** (informació tècnica, històrica, cultural i social, situació actual i canvis) dels departaments de l'ajuntament (departament de desenvolupament urbà, departament de patrimoni, departament de policia local), servei públic d'impostos i taxes i règim autònom d'explotació del domini públic i privat.
- Seguiment de l'estat físic i la desocupació dels edificis**
Basant-se en un conjunt de criteris tècnics (fitxa d'avaluació), el departament de la policia local classifica i supervisa els edificis degradats del centre històric de la ciutat. La policia local notifica als propietaris dels edificis degradats i els fixa un termini per a la rehabilitació. Si no es respecta el termini, la policia informa l'ajuntament, que pot aplicar un augment de l'impost sobre la propietat de fins al 500%.

3. **Elaboració de fitxes tècniques** per a cada edifici de la zona objectiu a càrrec d'arquitectes nous com a voluntaris i experts tècnics del departament de cultura del comtat amb l'ajuda dels propietaris. Un equip d'arquitectes voluntaris cartografia els edificis durant una visita sobre el terreny. Els resultats de l'inventari, que inclouen informació sobre l'estil arquitectònic, la situació tècnica, l'any de construcció, el tipus i la funció de l'edifici, la classe d'altura, la manera de construcció (aïllada, aparellada o continua), la direcció i el nom del propietari, s'introdueixen a la fitxa tècnica. En el futur, el propietari podrà accedir a la fitxa tècnica per completar o modificar la informació.
4. **Carregar les dades en la plataforma de l'aplicació d'escriptori ArcGIS**, sistematitzar les entrades i actualitzar-les periòdicament;
5. **Posar la base de dades a la disposició dels propietaris.**

La base de dades també conté una altra informació indirecta necessària per als esforços de l'administració local per la renovació urbana del centre històric, com:

- quina part de la infraestructura del centre històric està ja rehabilitada i quina es rehabilitarà en els pròxims anys;
- quins edificis es troben al programa de la ciutat "Rehabilitació de les façanes i teulades dels edificis propietat del municipi de Constança, i sota l'administració del RAEDPP";
- propostes escrites presentades per ciutadans, propietaris, inquilins, ONG i especialistes sobre la renovació urbana i la salvaguarda del centre històric de la ciutat.

FACTORS D'ÈXIT I RECOMANACIONS D'APLICACIÓ

La participació de les parts interessades en la recopilació d'informació i en la creació de la base de dades, així com la facilitació de l'accés de les parts interessades a aquesta informació, reforça les capacitats de les parts interessades locals per a comprometre's. A més, es reforça la capacitat de l'autoritat local per analitzar la situació actual i trobar solucions.

INICIADOR I PRINCIPALS INTERESSATS

Iniciador: Departament de Desenvolupament Urbà, Ajuntament de Constança

Principals interessats: propietaris, inquilins, residents, institucions, empreses del centre històric, compradors, inversors, promotors, ONG, artistes i empreses comercials interessades en l'ús temporal.

RECURSOS NECESSARIS

Dos inspectors del Departament de Patrimoni amb el seu treball, coneixements i experiència,

- Dues estacions de treball PC i l'aplicació d'escriptori ArcGIS Pro per construir la base de dades amb la informació urbanística recopilada dels departaments de l'Ajuntament i de les institucions públiques
- Personal per a la participació pública de les parts interessades

MÉS INFORMACIÓ/EXEMPLES EN LA WEB

<https://primariact.maps.arcgis.com/apps/PublicInformation/index.html?appid=4c2025d786d94f54aa6999e023b20668>

http://bit.ly/urbandatabase_constanta_questionnaire

<http://www.primaria-constant.ro/primarie/urbanism>

PERÍODE DEL PROJECTE

Des del 2018 (en curs)

PERSONA DE CONTACTE

Ajuntament de Constança,
arquitecte cap

Mihai Radu Vanturache
arhitect.sef@outlook.com



Cartografia participativa en línia 'GRAUSTI.RIGA.LV'

- Riga, Letònia



DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

Riga té un nombre relativament alt d'edificis abandonats i degradats. Per a inventariar-los i controlar-los, el Departament de la Propietat de Riga ha desenvolupat la plataforma interactiva i l'eina cartogràfica www.grausti.riga.lv. La plataforma permet una participació activa dels ciutadans en el mapatge dels edificis degradats i la votació sobre quin edifici(s) ha d'abordar la ciutat amb urgència. A més, els ciutadans poden seguir les actualitzacions dels edificis mapatges.

DESCRIPCIÓ DELS COMPONENTS CLAU

- Presentació d'edificis degradats:** A través de la plataforma, els residents poden enviar informació sobre els edificis que consideren degradats o que arruïnen l'entorn urbà. Proporcionen la direcció, comentaris sobre l'estat de l'edifici i qualsevol altra informació que considerin rellevant. També es pot presentar una foto de l'edifici. A més, els empleats del Departament de Propietats supervisen els edificis i afegixen informació si s'identifiquen nous edificis degradats, abandonats o buits.
- Visites al lloc:** Els empleats del Departament de Propietats realitzen visites als llocs per confirmar la informació i supervisar els edificis.

3. **Cartografia d'edificis degradats:** Quan es processa la informació, l'edifici presentat apareix en el mapa del lloc web.
4. **Recollida de dades addicionals:** Els empleats del Departament de la Propietat proporcionen informació addicional dels registres públics i de les bases de dades internes per a cada edifici cartografiat, incloent fotos, tipus de propietat (propietat privada, propietat municipal, copropietat, etc.), número cadastral, si l'edifici està classificat com a edifici degradat i de quina categoria (A, B, C), així com si l'Ajuntament ha emès una resolució de renovació obligatòria (i quan i si l'està complint el propietari).
5. **Posar les dades en línia:** Totes les dades s'afegeixen al lloc web. A més, el lloc web ofereix informació als propietaris sobre les oportunitats de cofinançament per a la conservació d'edificis del patrimoni cultural i on buscar suport professional per a la renovació de l'edifici.
6. **Votacions:** Els ciutadans poden votar els edificis ("m'agrada") per als quals volen que la ciutat s'activi per a la seva reactivació (és a dir, la renovació obligatòria). Els edificis amb més "m'agrada" apareixen en una llista de "top 10" en el lloc web. La votació també ajuda a les institucions públiques a prioritzar els edificis més amenaçats o amb major impacte en l'entorn urbà per a la seva renovació o demolició obligatòria.

FACTORS D'ÈXIT I RECOMANACIONS D'APLICACIÓ

- L'eina cartogràfica interactiva permet visualitzar el problema i la situació actual dels edificis degradats i buits i sensibilitzar a la població sobre aquest tema. També informa els ciutadans sobre el progrés o les accions empreses per a la reactivació dels edificis;
- La cartografia pública ajuda a la ciutat a identificar els edificis abandonats o degradats, estalviant recursos públics (mà d'obra i recursos financers);
- És una forma fàcil que el públic denunciï els edificis buits;
- El mecanisme de votació i la llista dels "top 10" funcionen com una eina per avergonyir i exerceixen pressió pública sobre els propietaris d'edificis degradats, motivant-los a salvaguardar les seves propietats, especialment les que tenen valor patrimonial;
- Anima als propietaris a mantenir les seves propietats;
- Permet el seguiment periòdic dels edificis enviats a la plataforma mitjançant visites dels empleats a les instal·lacions.



INICIADOR I PRINCIPALS INTERESSATS

Iniciador: Departament de Béns de l'Ajuntament de Riga

Els principals interessats: Ciutadans

RECURSOS NECESSARIS

La plataforma www.grausti.riga.lv és finançada pel Departament de Propietat de l'Ajuntament de Riga. El seu manteniment és a càrrec de diversos empleats de la divisió d'informàtica i vigilància d'edificis del departament, com a part de les seves funcions oficials.

MÉS INFORMACIÓ/
EXEMPLES EN LA WEB
www.grausti.riga.lv

PERÍODE DEL PROJECTE des del 2015 (en curs)

PERSONA DE CONTACTE

Ciutat de Riga

Villiams Vroblevskis
Villiams.Vroblevskis@riga.lv

Visites sobre el terreny - Categorització - Col·laboració

- Seraing, Bèlgica



A. Estat de ruïna, perill per a la seguretat



B. Necessitat d'una gran renovació



C. Necessitat de manteniment



D. En bon estat, però buida

DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

Seraing té un nombre relativament alt d'edificis buits que necessiten ser rehabilitats, però no hi ha una visió general. Per a determinar la necessitat d'actuar, [Eriges](#) va realitzar un primer inventari d'edificis buits a Seraing. Van aplicar un mètode de cinc passos per a garantir un procés d'inventari eficient.

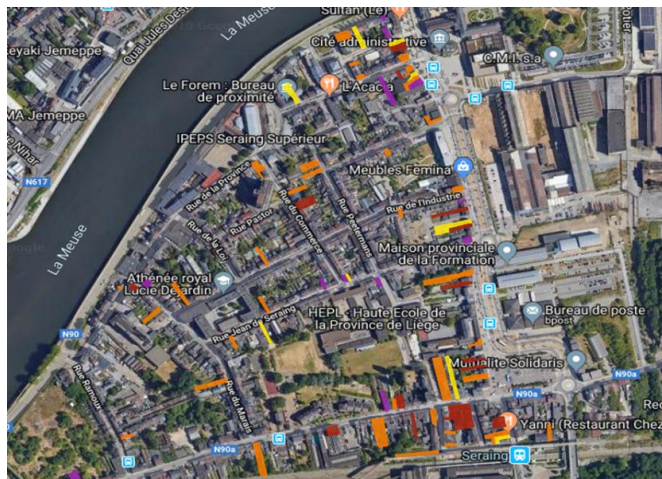
DESCRIPCIÓ DELS COMPONENTS CLAU

- 1. Carrers d'intervenció prioritària:** En consulta amb els serveis d'habitatge i urbanisme de la ciutat, s'han determinat els carrers pertinents dins dels barris d'intervenció prioritària de Seraing del programa de requalificació de la ciutat (Pla mestre).
- 2. Formulari d'avaluació i visita sobre el terreny:** Per a l'inventari es va crear un "formulari d'avaluació" per recollir informació rellevant sobre els edificis buits durant les visites sobre el terreny. La informació recollida inclou:
 - Situació/ubicació + fotos
 - Informació sobre l'edifici: tipus d'edifici, longitud de la façana, nombre de plantes, planta baixa comercial, etc.
 - Estat de les diferents parts de l'edifici (façana, teulada, fusteries, jardí, etc.): bo, mitjà, dolent
 - Informació que pugui suggerir que l'edifici està desocupat o ocupat: finestres enfosquides o trencades, bústia plena, plantes que creixen en la façana, etc.
 - Informació sobre el barri: Qualsevol informació complementària trobada mirant en l'àrea immediata, parlant amb els veïns o mirant la informació en els edificis annexos
 - Qualsevol informació sobre la situació actual: obres de reforma iniciades, en venda, en lloguer, etc.
- 3. Categorització:** A partir de la informació recopilada, els edificis buits identificats es classifiquen en una de les quatre categories seguint els criteris d'avaluació (vegeu imatge anterior).
- 4. Col·laboració dels serveis d'habitatge, urbanisme i ciutat fiscal:** Els serveis d'habitatge, urbanisme i impostos de la ciutat van afegir al formulari d'avaluació més informació sobre els propietaris, els permisos, l'historial de la situació, etc.

5. **Cartografia de l'edifici buit:** Els resultats del formulari d'avaluació es van cartografiar (amb google maps; en el futur amb ArcGIS), assenyalant dades útils, com si l'edifici està en venda, en lloguer, buit o insalubre. Diferents departaments de la ciutat i proveïdors de serveis municipals tenen accés a les dades.



- / For sale or rent
- / Vacant shop
- / Vacant buildings
- / Unhealthy buildings



FACTORS D'ÈXIT I RECOMANACIONS D'APLICACIÓ

Un bon inventari sobre el terreny és la base de totes les accions posteriors. Pensi en el mètode i els mitjans d'actualització a llarg termini. Utilitzar una plataforma digital per treballar de manera eficient, compartir dades entre els departaments implicats i actualitzar-los, és a dir, <https://survey123.arcgis.com>, Collector for ArcGIS, ODK Collect ...

La categorització (en part en discussió) permet augmentar l'impost de construcció en funció de l'estat de deterioració, una estimació del rang d'inversió necessari per a la renovació i quins edificis serien aptes per a usos/ocupacions temporals.

INICIADOR I PRINCIPALS INTERESSATS

- Iniciador: [Eriges](#)
- Els principals interessats: Ciutat de Seraing, departaments d'habitatge i desenvolupament urbà, estudiants

RECURSOS NECESSARIS

- Estudiant en pràctiques o de treball per a l'inventari sobre el terreny (1-4 mesos)
- Coordinador per a la coordinació del projecte d'inventari, organització de reunions amb els serveis de la ciutat

PERÍODE DEL PROJECTE 2019

PERSONA DE CONTACTE

[Eriges](#)

Bénédicte Borckmans
bborckmans@eriges.be

Activitats de màrqueting per atreure a la gent als edificis buits



Activitats de màrqueting per atreure a la gent als edificis buits

Vilafranca i **Seraing** presenten dos exemples similars d'utilització d'esdeveniments per cridar l'atenció dels residents sobre els edificis i pisos buits de la ciutat i activar possibles activitats

Vilafranca organitza esdeveniments musicals i familiars en zones amb edificis buits, mentre que **Seraing** organitza festivals culturals anuals en un terreny erm.

L'Agència de l'Habitatge de **Chemnitz** <https://bit.ly/3dfpkiH> i el Urban Lab de **Torí** <https://bit.ly/3pgxlnm> també compten amb sofisticats enfocaments locals de màrqueting i comunicació.

The screenshot shows the website of 'AGENTUR StadtWohnen CHEMNITZ'. The navigation bar includes links for 'ARBEITS-BEREICHE', 'AKTUELLES', 'OBJEKT-PORTAL', 'BERATUNGS-ANGEBOT', 'ALT/BAU', 'WOHN--PROJEKTE', and 'KONTAKT'. The main banner features a photo of a building under renovation with the text 'MODERNISIERUNG VON GEBÄUDEN IM STADTEIL SCHLOSSCHEMNITZ'. Below the banner are three service sections: 'investieren' (with a line graph icon), 'bauen' (with a house icon), and 'nutzen' (with a magnifying glass icon). Each section includes a brief description of the service and a button to access the respective portal or offer.

AGENTUR StadtWohnen CHEMNITZ

ARBEITS-BEREICHE AKTUELLES OBJEKT-PORTAL BERATUNGS-ANGEBOT ALT/BAU WOHN--PROJEKTE KONTAKT

Ein Immobilien-Beratungsangebot der Stadt Chemnitz

MODERNISIERUNG VON GEBÄUDEN IM STADTEIL SCHLOSSCHEMNITZ

investieren

Sie wollen investieren und suchen eine Immobilie?
Besuchen Sie unser Objektportal und kontaktieren Sie uns, welche Häuser in ausgewählten Wohnlagen zum Verkauf stehen und auf neue Ideen warten.

Unser Objektportal

bauen

Sie besitzen ein Gebäude und planen zu sanieren?
Nutzen Sie unser kostenloses Beratungsangebot, um sich über Fördermöglichkeiten zu informieren und mit den richtigen Leuten in Kontakt zu kommen.

Unser Beratungsangebot

nutzen

Sie suchen ein geeignetes Objekt für Ihr Projekt?
Sie interessieren sich für gemeinschaftliche Wohnformen und alternative Nutzungsmöglichkeiten?
Wir helfen Ihnen gern. Schauen Sie vorbei!

Unsere Arbeitsbereiche

CHEMNITZ STADT DER MODERNE

URBACT GOOD PRACTICE

WGS WIR GESTALTEN STADT

Música i esdeveniments familiars

- Vilafranca del Penedès, Espanya



DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

Programació d'esdeveniments musicals i familiars els caps de setmana en les zones amb edificis buits per atreure als ciutadans a aquestes zones i conscienciar-los de les oportunitats que ofereixen aquests edificis abandonats. Durant el cap de setmana, la gent pot visitar els edificis buits i apreciar el seu valor patrimonial. L'Agència de l'Habitatge de Vilafranca organitza visites guiades, al mateix temps que explica el programa de rehabilitació pública "From empty buildings to social housing" (D'edificis buits a habitatges socials).



DESCRIPCIÓ DELS COMPONENTS CLAU

Per a dur a terme aquesta activitat, la ciutat de Vilafranca:

- Contracta artistes per a esdeveniments musicals i familiars (circ, malabars, castell inflable, música, etc.)
- Es posa en contacte amb els propietaris per permetre l'accés als edificis per a les visites guiades
- Publica informació sobre el programa "From empty buildings to social housing" (Dels edificis buits a l'habitatge social).
- Organitza visites guiades

FACTORS D'ÈXIT I RECOMANACIONS D'APLICACIÓ

Acostar-se als ciutadans per conscienciar-los sobre els valors patrimonials dels edificis buits i capacitar-los perquè aprofitin les oportunitats que presenten aquests edificis.



INICIADOR I PRINCIPALS INTERESSATS

Iniciador: Ajuntament de Vilafranca

Els principals interessats: Agència d'Habitatge Públic, departament d'urbanisme, propietaris, possibles inversors, possibles nous habitants dels edificis

RECURSOS NECESSARIS

Personal de dues persones amb un temps de treball conjunt d'un dia/setmana com a mínim

El personal ha de tenir experiència en l'àmbit de la planificació urbana, les polítiques d'habitatge i la comunicació



PERÍODE DEL PROJECTE Una o dues vegades a l'any

PERSONA DE CONTACTE

Ajuntament de Vilafranca del Penedès

Eugènia Martínez
emartinez@vilafranca.org

Festival "USE IN"

- Seraing, Bèlgica



DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

Un recinte industrial de 200 anys d'antiguitat situat en el cor de Seraing serà requalificat i reutilitzat en els pròxims anys. Perquè els ciutadans puguin descobrir aquest recinte històric i les seves sales històriques, habitualment tancades al públic, tots els caps de setmana durant les vacances d'estiu (2017-2020), el lloc es transforma en un espai cultural amb exposicions i esdeveniments musicals, culturals i gastronòmics. L'accés és gratuït i accessible per a tots i també hi ha un parc infantil per als més petits.

Les intencions són utilitzar l'art i la cultura com a palanques de dinamització econòmica i social del barri, donar vida al lloc a l'espera que es realitzi el projecte definitiu i informar la gent sobre el futur del lloc i el futur del barri (Pla mestre de la Vall de Seraing) mitjançant la instal·lació d'una caseta d'informació col·locada a l'entrada de la nau industrial.

DESCRIPCIÓ DELS COMPONENTS CLAU

Eriges, <https://eriges.be>, empresa municipal autònoma, s'encarrega de l'execució i coordinació del projecte en col·laboració amb els serveis municipals (comunicació, obres i autorització). El primer any, Eriges va convocar un concurs públic per a l'organització i gestió del festival. Es va seleccionar un col·lectiu d'artistes professionals que es va encarregar de l'organització i la comunicació, així com de contactar amb artistes i organitzacions per als esdeveniments.



A partir del segon any, Eriges va participar directament en la cerca i selecció dels artistes i organitzacions. Molts d'ells havien sentit parlar de la primera edició i estaven desitjosos de participar.



FACTORS D'ÈXIT I RECOMANACIONS D'APLICACIÓ

L'èxit d'aquest projecte creix cada any gràcies a:

- L'obertura d'un lloc especial amb caràcter que la gent està encantada de descobrir
- Programa original i únic, atractiu i divertit
- Atracció a través d'esdeveniments temporals
- Gratis i accessible per a tots
- Esdeveniments de tarda i nit
- Comunicació àmplia i variada per part de diverses fonts (ciutat, Eriges, organitzadors) que arriba a públics diversos i a vegades distants
- Ús de les xarxes socials a través de la ciutat de Seraing, Eriges, i els artistes i organitzadors de l'esdeveniment

Un bon pla de comunicació és important, especialment durant el primer any. Ús de les xarxes socials de tots els socis. El major repte era aconseguir accés a l'electricitat i l'aigua en un terreny industrial abandonat. No cal oblidar el procés de seguretat necessari per a l'organització de qualsevol esdeveniment.

INICIADOR I PRINCIPALS INTERESSATS

Iniciador: Eriges - Empresa municipal autònoma de la ciutat de Seraing

Els principals interessats: Ciutat de Seraing, diversos artistes i organitzadors d'esdeveniments

RECURSOS NECESSARIS

- L'Ajuntament no aporta pressupost, però sí que ofereix suport (material i personal)
 - Accés gratuït al recinte (propietat de la ciutat)
 - Contenedors per al bar i les zones d'informació
 - Barreres de seguretat
 - Suport a la comunicació
 - Participació del departament d'obres, autorització per a l'organització de l'esdeveniment públic
- Eriges aporta un pressupost d'uns 5.000 euros i personal
 - Mobles i decoració de segona mà
 - Despeses d'electricitat
 - Suport a la comunicació
 - Coordinació del projecte
- Cada organitzador s'encarrega de
 - Comunicació específica per al seu propi esdeveniment
 - Disseny i equipament específic necessari
 - Personal de seguretat
 - Neteja del lloc
- L'accés és gratuït però els organitzadors es beneficien del benefici del bar
- L'aigua és subministrada gratuïtament pel proveïdor local

MÉS INFORMACIÓ/ EXEMPLES EN LA WEB

<https://www.facebook.com/USEINseraing/>

PERÍODE DEL PROJECTE Caps de setmana
de juliol i agost (2017-2020)

PERSONA DE CONTACTE

Eriges

Renaud Chaput
rchaput@eriges.be
Bénédicte Borckmans
bborckmans@eriges.be

Eines legals per reactivar edificis i pisos





Eines legals per reactivar edificis i pisos buits

Vilafranca presenta un enfocament interessant en el qual correlacionen el seu registre municipal d'habitants amb les dades de la companyia de subministrament d'aigua per a detectar i controlar els pisos buits. Els resultats es verifiquen mitjançant inspeccions in situ.

A **Riga**, les multes i incentius fiscals s'apliquen al mateix temps. S'imposen multes fiscals als edificis en mal estat i es concedeixen incentius fiscals als propietaris que posen els seus edificis a la disposició de les ONG i a la renovació dels edificis buits. La comissió d'inspecció d'edificis degradats, que decideix l'aplicació d'aquestes eines, exerceix un paper central en aquest procés.

A **Constança**, s'apliquen multes fiscals de fins al 500% als edificis en mal estat i/o desocupats. L'ajuntament pren la decisió basant-se en les classificacions i el seguiment del

departament de policia local sobre la base dels criteris tècnics exposats en un apartat anterior. En diversos casos, l'aplicació de la multa fiscal ha conduït a la rehabilitació de l'edifici o a la venda d'aquest.

Chemnitz utilitza les execucions hipotecàries per ordre judicial com a eina estratègica en situacions difícils amb edificis buits per reiniciar el seu futur desenvolupament. L'execució hipotecària s'utilitza per mobilitzar als propietaris, donar suport al canvi de propietat i liquidar els deutes.

Vilafranca utilitza l'eina del dret de tanteig en combinació amb un crèdit a interès gairebé nul del govern regional per obtenir la possessió d'edificis (buits) i ampliar el parc municipal d'habitatges socials.

La majoria dels altres socis d'ALT/BAU també apliquen eines fiscals per estimular la reactivació i rehabilitació d'edificis buits.



Multes fiscals i incentius per a la rehabilitació i l'ús cívic

- Riga, Letònia



DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

Augment dels impostos per als edificis degradats

La ciutat de Riga pot aplicar un augment de l'impost sobre béns immobles als edificis classificats com degradats per la Comissió d'Inspecció d'Edificis Degradats. La pujada d'impostos és per a fomentar la rehabilitació de l'edifici.

Reducció d'impostos per a la renovació d'edificis

La ciutat de Riga pot concedir una reducció de l'impost sobre béns immobles als propietaris en funció del nivell de les obres de renovació de l'edifici realitzades. Aquestes obres han de realitzar-se d'acord amb els procediments especificats en una norma reglamentària de l'ajuntament i han d'estar acabades després del 31 de desembre de 2013. La reducció d'impostos té per objecte fomentar la renovació de les façanes dels edificis.

Reducció d'impostos per oferir edificis a les ONG

La ciutat de Riga concedeix una reducció de l'impost sobre béns immobles de fins al 90% als propietaris dels edificis dels quals siguin utilitzats de manera permanent i exclusiva per organitzacions de benefici públic. Es tracta de donar suport a les ONG.

DESCRIPCIÓ DELS COMPONENTS CLAU

Augment dels impostos per als edificis degradats

La Comissió d'Inspecció d'Edificis Degradats classifica els edificis degradats basant-se en les fotografies preses pel departament de propietat que vigila els edificis de Riga i/o a través de la pàgina web grausti.riga.lv, en la qual els residents poden denunciar els edificis degradats.

Un edifici pot classificar-se com degradat en tres categories:

- Alt risc per a la seguretat pública (edificis total o parcialment esfondrats o en mal estat tècnic que posen en perill al públic);
- Risc potencial per a la seguretat pública (edificis que són una amenaça potencial per a la seguretat pública a causa del seu mal estat tècnic);
- No hi ha perill per a la seguretat pública (edificis que degraden la imatge de la ciutat).

La Comissió decideix si s'aplica un augment del 3% de l'impost sobre béns immobles per estimular al propietari a realitzar obres de condicionament. S'informa el propietari mitjançant una carta oficial sobre la decisió en la qual se li demana que s'activi i mostri el seu possible suport.

Reducció d'impostos per a la renovació d'edificis

Per rebre la reducció fiscal, l'edifici ha d'estar situat en zones específiques de Riga o tenir un estatus específic, per exemple:

- centre històric de Riga;
- zona de protecció establerta per l'estat;
- patrimoni de la UNESCO;
- monument cultural protegit per l'estat.

La reducció de l'impost sobre la propietat ascendeix al:

- 50% si es duu a terme una renovació completa de la façana de l'edifici (de fusta), inclosa la il·luminació decorativa d'aquesta;
- 70% si es duu a terme la rehabilitació completa de l'edifici, inclosa la il·luminació decorativa de la façana;
- 90% si es duu a terme la rehabilitació completa de l'edifici de fusta, inclosa la il·luminació decorativa de la façana.

La il·luminació decorativa ha d'estar en funcionament permanent durant les hores de fosc.

Per a la reducció d'impostos, el propietari o un representant presenta una sol·licitud electrònica per a la valoració de les obres de rehabilitació d'acord amb els procediments previstos en la norma reglamentària una vegada finalitzades les obres. La Junta de Construcció de la Ciutat de Riga avalua la sol·licitud i proporciona una nota en el Sistema d'Informació Uniforme dels Ajuntaments de Riga si es pot concedir o no la reducció d'impostos. La reducció fiscal és vàlida durant 5 anys sempre que es compleixin les condicions.

Reducció d'impostos per posar edificis a la disposició de les ONG

La reducció d'impostos es concedeix per a edificis i terrenys. L'import del benefici fiscal per a una persona durant l'exercici fiscal no podrà superar el 90% de l'impost sobre béns immobles o

5.000 €. Per obtenir el benefici fiscal, el propietari ha de presentar una sol·licitud a la Junta Municipal de Recaptació d'Impostos juntament amb documents que demostrin que la propietat és utilitzada per una organització de benefici públic. La reducció fiscal és vàlida sempre que es compleixin els requisits.

FACTORS D'ÈXIT I RECOMANACIONS D'APLICACIÓ

Els procediments de sol·licitud són bastant fàcils i senzills i no suposen una gran càrrega administrativa. A més, l'incentiu fiscal garanteix que l'impost eximit s'inverteixi en la renovació de l'edifici i que es proporcionï espai a les ONG de Riga.

Per a l'augment de l'impost sobre la propietat, és important un control regular dels edificis mitjançant visites sobre el terreny del departament de propietat.

INICIADOR I PRINCIPALS INTERESSATS

Iniciador: propietaris, ONG, ciutadans, departament de propietat

Principals interessats: institucions pertinents de l'Ajuntament de Riga

RECURSOS NECESSARIS

Recursos humans, però la major part del treball forma part de les funcions oficials de la institució o de l'empleat respectiu.

MÉS INFORMACIÓ/

EXEMPLES EN LA WEB

<https://likumi.lv/ta/id/312246-nekustama-ipasuma-nodokla-atvieglajumu-pieskirsanas-kartiba-riga>

PERSONA DE CONTACTE

Departament de Propietat de l'Ajuntament de Riga

Villiams Vroblevskis

Villiams.Vroblevskis@riga.lv



Multa fiscal per estimular la reactivació d'edificis

- Constança, Romania



DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

Des de 2016, l'Ajuntament de Constança pot aplicar un augment de l'impost sobre béns immobles de fins al 500% als edificis que estiguin abandonats segons el codi fiscal nacional. L'ajuntament pren la decisió basant-se en el control del departament de policia local.

DESCRIPCIÓ DELS COMPONENTS CLAU

Basant-se en criteris tècnics aprovats per l'ajuntament, el departament de la policia local vigila i fotografia tots els edificis del barri antic mitjançant visites al lloc dues vegades a l'any. Els resultats basats en els punts es registren en un full d'avaluació per a cada edifici. En el futur, les dades es carregaran directament en una base de dades ArcGis utilitzant aplicacions SIG durant les visites al lloc.

En funció dels resultats del monitoratge, els edificis degradats es classifiquen en dos grups:

1. **Edificis abandonats als quals se'ls pot imposar una multa, però sense augmentar l'impost sobre la propietat.** El propietari de l'edifici és multat cada tres mesos (100-200 euros per a les persones físiques, 200-300 euros per a les jurídiques) fins que iniciï les obres de reparació (sense necessitat de permís de construcció) o de rehabilitació (amb permís de construcció);
2. **Edificis abandonats pels quals es pot imposar una multa i un augment de l'impost sobre la propietat.** D'acord amb els resultats de la puntuació de la supervisió (estat físic), els edificis es classifiquen en tres categories:
 - Categoria 3: edificis amb un augment del 300% de l'impost sobre la propietat,
 - Categoria 2: edificis amb un augment del 400% de l'impost sobre la propietat,
 - Categoria 1: edificis amb un augment del 500% de l'impost sobre la propietat,



- El departament de la policia local informa el propietari d'un edifici degradat sobre els resultats i estableix un termini de 6 mesos per obtenir un permís de construcció/rehabilitació i declarar l'inici de les obres de rehabilitació.

Si es respecta el termini i s'inicien les obres, s'elabora un informe de conformitat i es fa un seguiment de l'edifici fins al final de les obres de rehabilitació. Els edificis abandonats que tenen permís de construcció i han anunciat l'inici de les obres de rehabilitació estan exclosos de la pujada de l'impost sobre béns immobles. En cas que no es respecti el termini i l'edifici tingui dret a un augment de l'impost sobre béns immobles segons els criteris, el departament de la policia local informa l'ajuntament. Poden aplicar un augment de l'impost sobre la propietat de fins al 500% en funció de la puntuació de seguiment.

- Els criteris tècnics per a la classificació dels edificis abandonats es refereixen a les condicions físiques de l'edifici i el seu entorn directe, que es divideixen en degradació menor, normal i major:

- Embolcall de l'edifici: teulada, façana
- Febleses estructurals visibles des de l'exterior: armadura del sostre, parets, coronament
- Entorn immediat: estat de la carretera, infraestructura, espai públic, funció

FACTORS D'ÈXIT I RECOMANACIONS D'APLICACIÓ

- Després de l'aplicació de l'augment de l'impost sobre béns immobles, alguns propietaris d'edificis abandonats van sol·licitar permisos de construcció i van anunciar l'inici de les obres de rehabilitació; altres edificis s'han venut a propietaris privats disposats a rehabilitar-los.
- En el cas dels edificis catalogats, es recomana implicar el departament responsable de la protecció dels monuments i assessorar els propietaris sobre les mesures de conservació i restauració.

INICIADOR I PRINCIPALS INTERESSATS

- Iniciador: El municipi inicia l'aplicació de l'augment de l'impost sobre la propietat a través del departament de policia local sobre la base de criteris tècnics establerts per l'ajuntament. L'ajuntament pren llavors dues decisions:
- Una decisió general relativa a un augment de l'impost sobre béns immobles de fins al 500% per als edificis abandonats, basada en els criteris d'avaluació de l'estat físic dels edificis;
- Una decisió per a cada edifici avaluat sobre el qual s'aplicarà l'augment de l'impost sobre béns immobles.
- Els principals interessats: Departament de policia local, propietaris d'edificis, ajuntament

RECURSOS NECESSARIS

- Dos policies locals amb experiència en construcció d'edificis
- Una decisió de l'ajuntament relativa a l'augment de l'impost sobre béns immobles de fins al 500% per als edificis abandonats, basada en els criteris d'avaluació de l'estat físic dels edificis



PERÍODE DEL PROJECTE

Des del 2006 (en curs)

PERSONA DE CONTACTE

Ajuntament de Constanța, El Departament de Policia Local, Agent local

Mircea Săulea,
mircea.saulea@primaria-constanta.ro

Execucions hipotecàries per reiniciar el futur dels edificis abandonats -

Chemnitz, Alemanya



DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

L'execució hipotecària (subhasta per ordre judicial) és un procediment legal a Alemanya que apliquen els creditors per saldar els deutes registrats amb un propietari. Tracta d'equilibrar els interessos de deutors i creditors. Existeixen mesures comparables en altres contextos jurídics nacionals. Per a la revitalització de les propietats en desús i ruïnoses pot ser una eina eficaç i estratègica perquè les ciutats avancin en els casos difícils, per a netejar el registre de la propietat dels deutes, sovint quantioses, per a fer-se amb propietats estratègiques o per a trobar nous propietaris.

DESCRIPCIÓ DELS COMPONENTS CLAU

En general, el procediment segueix el següent curs:

1. Després de posar-se en contacte amb el deutor sense resultat, el departament d'impostos de la ciutat (o un altre creditor) sol·licita una execució hipotecària en el tribunal local. Pot aplicar-se a parcel·les (amb i sense edificis), edificis, pisos individuals o altres constel·lacions de propietats. Els deutes poden consistir en càrregues en el registre de la propietat (almenys 750 euros) i/o en endarreriments de l'impost sobre la propietat.
2. Després de l'aprovació dels tràmits, el tribunal ordena l'execució hipotecària i encarrega una taxació pericial del valor de mercat.
3. Els detalls de l'execució (data, lloc, etc.) i un informe sobre la propietat es publiquen almenys sis setmanes abans de la subhasta (per exemple, en www.zvg-portal.de i als butlletins locals).
4. A tot tardar en aquesta fase, l'“Agència de l'Habitatge” de Chemnitz assumeix les activitats de coordinació. Aquestes poden incloure la distribució d'informació, el contacte amb els compradors potencials, les visites al lloc, o la divulgació i coordinació amb les parts interessades pertinents.
5. Subhasta pública en el jutjat (directrius: licitació mínima, llistats de valor, dipòsits, etc.). La persona que ofereixi l'oferta més alta es converteix en el propietari de l'immoble. Si l'oferta és inferior al 50% del valor oficial, el tribunal pot denegar la venda; si és inferior al 30% del valor oficial, el creditor pot denegar la venda.

En aquest cas, la subhasta es repeteix en una data posterior sense aquests llistats.

6. Distribució del preu de venda entre els creditors cotitzats/registrats.



A Alemanya existeix una altra forma especial de subhasta per ordre judicial en cas de propietat dividida (per exemple, com a resultat d'una herència) i la possibilitat que un dels hereus resolgui la propietat. Els procediments descrits són comparables als descrits anteriorment.

A més, cal no confondre les execucions hipotecàries amb les subhastes públiques en el mercat lliure iniciades pel propietari.

FACTORS D'ÈXIT I RECOMANACIONS D'APLICACIÓ

- Les execucions hipotecàries són una eina poderosa i estratègica com a última ràtio en situacions difícils. Si es duen a terme, són un mitjà eficaç per a resoldre de manera concloent una situació amb un propietari o situacions immobiliàries complexes.
- Si ho inicia el govern de la ciutat, l'esforç administratiu pot ser important, amb implicacions legals sovint difícils.
- Un dels principals avantatges és que, a través de les execucions hipotecàries, els edificis solen canviar de propietari sense que es registrin deutes si el procediment l'inicia el govern municipal.
- L'“eina” només és parcialment eficaç per a iniciar un desenvolupament futur desitjat per dues raons principals: 1. Només té una influència molt limitada qui compra l'edifici en la subhasta i 2. El criteri d'adjudicació purament econòmic de la subhasta fomenta l'especulació immobiliària.
- Les activitats de coordinació de la ciutat o de socis com l'“Agència de l'Habitatge” de Chemnitz poden ajudar a posar en contacte als nous propietaris amb els immobles abandonats. No obstant això, l'èxit d'aquestes parts en les subhastes és un obstacle important i una raó clau per la qual les activitats de coordinació no sempre tenen èxit.
- Les ciutats poden utilitzar les execucions hipotecàries com a eina estratègica per a l'adquisició de propietats i, d'aquesta manera, participar activament en el futur desenvolupament de les parcel·les i els edificis.
- La dinàmica i els preus aconseguits en les subhastes solen reflectir la dinàmica actual del mercat (per exemple, l'augment dels preus dels immobles, especialment en el cas dels edificis amb potencial de devolució d'impostos per renovació).
- Les subhastes s'han convertit en un bon lloc per a establir contactes, és a dir, per a conèixer al comprador i a altres postors. Això pot ser un bon trampolí per a la cooperació activa.

INICIADOR I PRINCIPALS INTERESSATS

- Iniciador: L'iniciador de les execucions hipotecàries és el creditor, que pot ser una administració municipal (per exemple, el departament d'impostos), un banc o altres creditors públics o privats amb deutes registrats i valorats en el registre de la propietat. El creditor inicia el procediment formal d'execució hipotecària davant el tribunal local que porta endavant el procediment.
- Els principals interessats: Totes dues parts del procés, els creditors (administració municipal, bancs, etc.) i els deutors (propietaris o els seus representants), tenen drets i obligacions en el procés. A través del procediment d'execució hipotecària se sospesen i es liquiden, ja sigui mitjançant la liquidació dels deutes per part del deutor o mitjançant subhasta pública.

RECURSOS NECESSARIS

- Coneixement dels procediments formals
- Comunicació entre els departaments pertinents de l'administració de la ciutat (per exemple, departament d'impostos, control de la construcció, planificació urbana)
- Temps per a realitzar les activitats de coordinació (comunicació, visites al lloc, assistència a les subhastes, etc.) i transparència en aquestes activitats

MÉS INFORMACIÓ/EXEMPLES EN LA WEB

www.zvg-portal.de (Lloc web de publicació centralitzada a Alemanya de les dades i procediments d'execució hipotecària)
<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/10637/documents/37342>
(fullet informatiu en alemany sobre els procediments d'execució hipotecària de l'Estat Lliure de Saxònia)

PERSONA DE CONTACTE

Informació sobre l'aplicació i les experiències de les execucions hipotecàries relacionades amb les propietats buides i/o en mal estat a Chemnitz:
Agentur StadtWohnen Chemnitz/ WGS mbH

Martin Neubert
neubert@stadtwohnen-chemnitz.de

Dret de tanteig per a facilitar l'adquisició d'habitatges assequibles

- Vilafranca del Penedès, Espanya



DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

Els municipis i les entitats socials que formen part de la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió Social de Catalunya poden adquirir habitatges amb un dret preferent sobre qualsevol transacció d'habitatge com a resultat d'un procés d'execució hipotecària. Com a suport a la compra, els municipis i les entitats socials reben un crèdit a interès gairebé nul de la Generalitat. Es tracta d'una oportunitat avantatjosa perquè les administracions locals amplïin el seu parc municipal d'habitatges socials.

DESCRIPCIÓ DELS COMPONENTS CLAU

- La Generalitat es comunica amb les administracions locals per correu electrònic sobre les propietats subjectes a execució hipotecària. L'administració local visita els edificis. Si està interessat a exercir el dret de tanteig, el comunica al govern regional a través de la plataforma corresponent. Per a la compra, el govern regional concedeix un crèdit a interès gairebé nul. Una vegada adquirida la propietat, l'Ajuntament de Vilafranca gestiona els habitatges.
- Antecedents
- Acord marc per a l'adquisició d'habitatges socials entre l'Institut Català de Finances i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- Finançament de fins a 80.000 euros (cost total)
- Termini: 25 anys (1 any de dèficit de capital)
- Bonificació a tipus fix: 1,25%
- L'Agència de l'Habitatge de Catalunya bonifica el 2% restant.

FACTORS D'ÈXIT I RECOMANACIONS D'APLICACIÓ

Vilafranca i Hàbitat3 (membre de l'ULG) han exercit amb èxit aquest dret en diferents ocasions, obtenint habitatges a molt bon preu. El crèdit a interès gairebé nul del govern regional per a la compra és clau.

Recomanacions:

- Consulti les ofertes d'execucions hipotecàries
- Visiti els edificis/pisos per endavant.
- Realitzi una valoració analítica de l'habitatge quant a la seva ubicació, preu i costos de reforma

INICIADOR I PRINCIPALS INTERESSATS

Iniciador: Govern de Catalunya

Els principals interessats: Administracions locals, entitats del tercer sector (sense ànim de lucre)

RECURSOS NECESSARIS

- El personal supervisa les ofertes disponibles una vegada a la setmana.
- Personal amb experiència en polítiques socials i d'habitatge i desenvolupament urbà que pugui avaluar l'estat dels edificis.
- És hora de visitar els edificis.

Pressupost necessari per a:

- Impost de compra i venda
- Rehabilitació de l'edifici



MÉS INFORMACIÓ/EXEMPLES EN LA WEB

http://web.gencat.cat/ca/tramits/tramits-temes/20200-Dret_Tanteig_Retracte?category=747fd95a-a82c-11e3-a972-000c29052e2c

PERSONA DE CONTACTE

Ajuntament de Vilafranca del Penedès

Eugènia Martínez
emartinez@vilafranca.org

PERÍODE DEL PROJECTE
Des del 2015 (en curs)

Assignació de pisos buits a inquilins econòmicament més vulnerables





Assignació de pisos buits a inquilins econòmicament més vulnerables

Torí compta amb diversos projectes que se centren en posar en contacte als propietaris de pisos buits amb inquilins econòmicament més vulnerables.

Un exemple molt interessant és el de **Stesso Piano**, un servei prestat per una cooperativa social en col·laboració amb una fundació bancària, que facilita la convivència a estudiants i joves treballadors posant-los en contacte amb els propietaris de pisos buits.

Un altre exemple és **AlloggiAMI**, un projecte sense ànim de lucre que ofereix a estudiants estrangers, professors visitants i becaris allotjament a un preu assequible en apartaments buits o infrautilitzats. Aquests apartaments són propietat d'antics treballadors

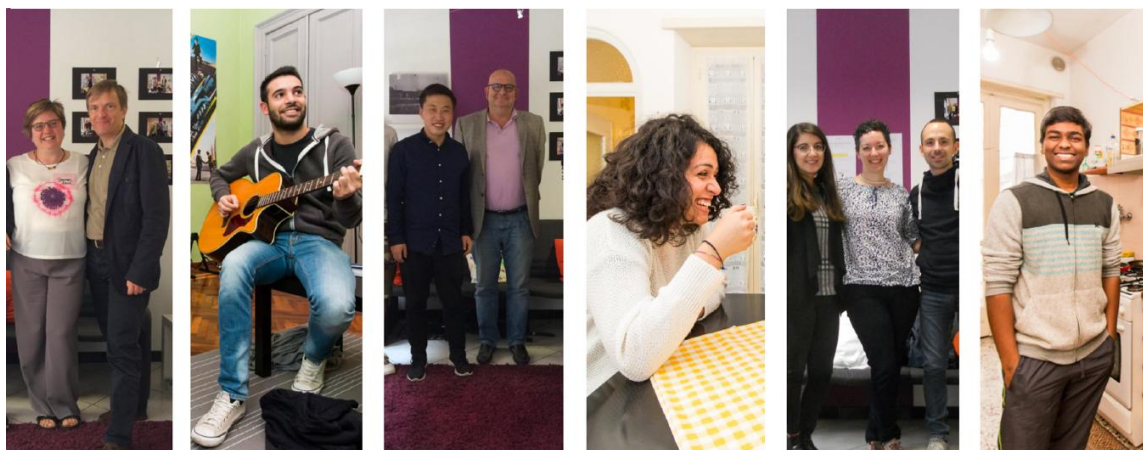
que poden millorar els seus ingressos mitjançant el lloguer d'habitacions i apartaments.

Lo.C.A.Re., de la ciutat de Torí, és un projecte de servei per donar suport a la posada en contacte de propietaris d'apartaments buits amb inquilins. El seu objectiu és proporcionar un habitatge als inquilins després d'un desnonament previ després de la finalització del termini del contracte d'arrendament o després d'un impagament, per a aquells que viuen en allotjaments certificats com de qualitat inadequada pel municipi, així com en situacions particulars d'emergència residencial. És un servei gratuït amb incentius no reemborsables per als propietaris.



Facilitar la convivència dels joves en pisos buits - Stesso Piano

- Torí, Itàlia



STESSO PIANO
DOVE GIOVANI COABITANTI E PROPRIETARI SI INCONTRANO



DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

Stesso Piano, un servei prestat per una cooperativa social en col·laboració amb una fundació bancària, ajuda a posar en contacte a joves d'entre 18 i 35 anys interessats a conviure i que busquen habitacions per a llogar amb propietaris de pisos buits. Ofereix apartaments a Torí i acompanya als companys de pis i als propietaris en la posada en contacte i en la redacció dels contractes de lloguer.

DESCRIPCIÓ DELS COMPONENTS CLAU

Stesso Piano ofereix la possibilitat de trobar companys de pis per a la convivència i de posar-se en contacte amb un propietari disposat a llogar-los a través de la seva oficina local i la seva pàgina web.

El servei està disponible només per als membres de Stesso Piano. La subscripció és gratuïta. Quan se signa un contracte amb el propietari i els altres companys de pis, el soci ha de pagar una quota anual de 190 euros.

Stesso Piano ofereix als inquilins un préstec d'honor de fins a 1.500 euros sense interessos ni costos addicionals per cobrir la fiança, el primer mes de lloguer, la compra de mobles, etc. El préstec d'honor és finançat per la [Compagnia di Sant Paolo](http://www.compagniadisanpaolo.it/).

<http://www.compagniadisanpaolo.it/>

Stesso Piano ofereix als propietaris:

- Mediació, assessorament jurídic i fiscal
- Fons garantit de fins a 3.000 euros per a danys i endarreriments vàlid per a la durada del contracte
- Bonificació de 800 euros per als propietaris que decideixin estipular contractes amb honoraris acordats i una bonificació per als treballadors joves
- Acompanyament als propietaris en la reforma i reactivació dels apartaments

- El Stesso Piano es va donar a conèixer gràcies a una gran campanya de promoció promoguda per la Ciutat de Torí i dirigida a estudiants i propietaris particulars. Col·labora
- amb les principals associacions de propietaris privats. Amb el temps, Stesso Piano també s'ha donat a conèixer gràcies al boca-orella entre els propietaris.
- Stesso Piano és finançat per la Compagnia di Sant Paolo. Dona suport anualment a la gestió i assegura els recursos per al fons de garantia i els incentius per als propietaris. De 2008 a 2014, l'ajuda financera va ascendir a 830.000 euros.

FACTORS D'ÈXIT I RECOMANACIONS D'APLICACIÓ

- Servei d'assessorament continu per a propietaris i inquilins durant tot el període de lloguer
- Guanyar la confiança dels propietaris garantint bons serveis i compartint la bona experiència (tallers temàtics per a propietaris, per exemple, el home staging)

INICIADOR I PRINCIPALS INTERESSATS

- Iniciador: El projecte es va iniciar el 2008 pel Programa d'Habitatge de la fundació bancària Compagnia di Sant Paolo <http://bit.ly/3lL4E4r> i va ser promogut per dos ONG locals: Associazione Ylida www.ylida.org i Cooperativa Tenda Servizi.
- Els principals interessats: Des de 2012, Stesso Piano és gestionat per la Cooperativa DOC, una cooperativa social especialitzada en la promoció d'iniciatives per a joves, en col·laboració i amb el suport de la Compagnia di Sant Paolo.

RECURSOS NECESSARIS

- 4 empleats a temps complet
- Coordinador
- 1 persona responsable de la mediació/arrendaments/assessorament jurídic i fiscal
- Empleat dedicat al servei d'ajuda als estudiants
- Empleat dedicat al servei d'assistència al propietari



MÉS INFORMACIÓ/EXEMPLES EN LA WEB

www.stessopiano.it
<http://bit.ly/2qUXnGQ>

PERÍODE DEL PROJECTE

Des del 2008 (en curs)

PERSONA DE CONTACTE

Stesso Piano

Elisa Gallo, coordinadora de projectes
elisa.gallo@stessopiano.it

Allotjament per a estudiants en pisos buits - AlloggiAMI

- Torí, Itàlia



DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

- AlloggiAMI és un projecte sense ànim de lucre finançat i gestionat per la Associazione ARIS, dirigida per Tecla Zaia. Ofereix als estudiants estrangers, als professors visitants i als becaris la possibilitat de trobar allotjament a baix preu a Mirafiori Sud, un barri habitat majoritàriament per antics treballadors de la indústria automobilística de Fiat. Com les fàbriques de Fiat es van tancar en el passat, moltes àrees de Mirafiori estan buides o ocupades per persones majors (antics treballadors) amb grans apartaments. En posar en contacte als estudiants estrangers que busquen allotjament a un preu assequible amb els propietaris d'apartaments buits o grans, es promou una mescla cultural en el barri i els propietaris tenen la possibilitat de millorar els seus ingressos allotjant a estudiants als seus apartaments. Al mateix temps, els espais buits tornen a utilitzar-se i el barri és habitat per una nova població de gent jove i activa.

DESCRIPCIÓ DELS COMPONENTS CLAU

- Els estudiants interessats poden emplenar una sol·licitud d'allotjament en línia <https://bit.ly/2LYBxNI>. Basant-se en les dades proporcionades, AlloggiAMI comprova la coincidència i la disponibilitat d'un allotjament adequat. La proposta s'envia al sol·licitant per correu electrònic amb fotos de l'apartament. Si el sol·licitant està d'acord amb la proposta, paga un avançament i AlloggiAMI organitza el procediment contractual. Els estudiants i els propietaris paguen quotes de subscripció a l'Associació ARIS i també s'accepten donacions.
- L'oferta d'allotjament és principalment d'habitacions individuals o dobles en apartaments compartits amb altres estudiants o amb una família local. La durada del contracte de lloguer és d'un mínim de tres mesos. El lloguer es paga mensualment i no hi ha quota de dipòsit.
- A més, el projecte ofereix altres activitats en el barri, com a ioga, meditació, descomptes, lloguer de bicicletes, sopars ètnics, espais de coworking, etc.
- El projecte està dirigit per Tecla Zaia, presidenta de l'associació ARIS. Viu a Mirafiori Sud. Quan es va iniciar el projecte, els propietaris van ser mobilitzats per la pròpia Tecla a través del boca-orella i de cartells pel barri.¹

FACTORS D'ÈXIT I RECOMANACIONS D'APLICACIÓ

- Oferta d'un conjunt d'activitats/serveis dirigits tant als estudiants com als residents/propietaris per promoure la mescla cultural i l'ús compartit d'espais i oportunitats, és a dir, espai de coworking, bicicletes de lloguer, descomptes en esdeveniments locals (gimnàs, ioga, tallers, etc.), cinema a l'aire lliure, festes, sopars comunitaris.
- Creació de xarxes amb universitats i associacions locals per difondre la notícia i atreure als estudiants
- Construcció de la comunitat: organització de festes, concerts, barbacoes, etc.

INICIADOR I PRINCIPALS INTERESSATS

- Iniciador: Associació Aris - Tecla Zaia
- Els principals interessats: Finançament: Fondazione Mirafiori ONLUS, Compagnia di San Paolo i Fondazione CRT (fundacions bancàries), Circoscrizione 2 (el districte que inclou el barri de Mirafiori Sud; finançament i facilitació)

RECURSOS NECESSARIS

- Una oficina a Mirafiori Sud al costat de l'espai de coworking gestionada per dos empleats a temps complet i un equip de voluntaris. 15.000 euros per a implementar el projecte i gestionar l'espai de coworking, 8.000 euros addicionals per al maquinari finançat per la Compagnia di Sant Paolo i la Fondazione CRT (2017).



MÉS INFORMACIÓ/EXEMPLES EN LA WEB

<https://www.alloggiami.com>

PERÍODE DEL PROJECTE

Des del 2012 (en curs)

PERSONA DE CONTACTE

AlloggiAMI aps
Associazione Aris

Tecla Zaia, presidenta
info@alloggiami.com

Agència social de lloguers residencials contractats i assistits - Lo.c.a.re.

- Torí, Itàlia



DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

Lo.C.A.Re. ha contribuït significativament al lloguer d'apartaments privats buits: En 18 anys s'han signat 5.000 contractes privats.

Per a això, la Ciutat de Torí ha posat en marxa el projecte de servei Lo.C.A.Re. amb la finalitat de donar suport a la posada en contacte dels propietaris de pisos buits amb els inquilins després d'un desnonament previ per contracte d'arrendament acabat o per impagament, els inquilins l'allotjament actual dels quals és inadequat (condicions inadequades certificades per l'ajuntament) o durant situacions particulars d'emergència en matèria d'habitatge. És gratuït i amb incentius únics i no reemborsables.

DESCRIPCIÓ DELS COMPONENTS CLAU

Lo.C.A.Re. és una oficina pública, creada pel municipi de Torí que:

- Recull les inscripcions (d'un any de durada) de propietaris i inquilins a través de la pàgina web de Lo.C.A.Re. <http://www.comune.torino.it/locare> i del telèfon
- Posa en contacte als propietaris/apartaments amb els inquilins adequats d'entre els membres registrats, basant-se en els ingressos de l'inquilí i en la seva composició familiar
- Investiga la conformitat de l'apartament amb les directrius de l'habitatge presentant un qüestionari als propietaris i preguntant als inquilins sobre l'estat inicial de l'apartament llogat. Els propietaris i inquilins són responsables de les seves pròpies declaracions. En cas de discordança, Lo.C.A.Re. verifica directament l'apartament
- Redacta el contracte entre el propietari i l'inquilí
- Concedeix al propietari un incentiu financer de 2.000 euros (més l'assessorament i la redacció del contracte de manera gratuïta) i una garantia sobre un possible lloguer endarrerit



- Concedeix una contribució a favor dels inquilins per a ajudar-los a pagar el lloguer
- Dona suport als inquilins durant tot el procés

FACTORS D'ÈXIT I RECOMANACIONS D'APLICACIÓ

- Permetre el contacte entre els propietaris i els possibles inquilins després d'haver seleccionat un inquilí específic per a un apartament determinat. Propietari i inquilí es troben de manera autònoma visitant l'apartament junts. Després es reuneixen amb Lo.C.A.Re. per preparar el contracte.
- Garantir un suport continu i gratuït durant tot el procés de cessió de l'habitatge, tant per als propietaris com per als inquilins.
- Oferir incentius als propietaris i contribucions als inquilins.
- Donar a conèixer el servei participant en esdeveniments locals per informar sobre l'oferta i els serveis. El boca-orella i el lloc web de Lo.C.A.Re. són també importants canals d'informació.
- La següent informació és proporcionada pel propietari i l'inquilí:
- Els propietaris proporcionen un pla de la planta, el nombre d'habitacions, els banys, l'ascensor i si tenen una porta de seguretat
- Els inquilins faciliten el nombre de membres de la família, les possibles discapacitats i les condicions particulars de salut, així com la prova de la seva necessitat d'un nou apartament (vegeu descripció del projecte)



INICIADOR I PRINCIPALS INTERESSATS

Iniciador: Ciutat de Torí

Els principals interessats: Departament d'habitatge social, propietaris privats

RECURSOS NECESSARIS

Una plantilla de 5 persones que treballen a temps complet. El personal té competències administratives i una gran capacitat de negociació.

El 2018, el pressupost per a incentius i contribucions va ser de 2,76 milions d'euros.

(1,713 milions d'euros per a incentius als propietaris i 1,047 milions d'euros per a contribucions dels inquilins). El pressupost es compon principalment de fons regionals i en menor mesura de fons municipals.

MÉS INFORMACIÓ/EXEMPLES A LA WEB

<http://www.comune.torino.it/locare/>
<http://mri.hu/wp-content/uploads/2013/09/Magnano-Giovanni-Lo.C.A.Re-Torino.pdf>

PERÍODE DEL PROJECTE

Des del 2020 (en curs)

PERSONA DE CONTACTE

Città di Torino, Direzione Servizi Sociali, Area Edilizia residenziale pubblica

Giovanni Magnano

giovanni.magnano@comune.torino.it

Utilització d'edificis i pisos buits per a proporcionar habitatges assequibles





Utilització d'edificis i pisos buits per proporcionar habitatges assequibles

Rybnik i **Vilafranca** tenen exemples similars d'utilització d'edificis i pisos buits per a proporcionar habitatges assequibles. Els dos enfocaments comparteixen l'aspecte que, mitjançant la pròpia contribució del (futur) inquilí a la renovació de l'apartament, aquest es posa a la seva disposició a un preu assequible. Aquest enfocament també permet als propietaris que no poden finançar la renovació del seu pis posar-lo de nou en ús i evitar una major deterioració.

La ciutat de **Rybnik** ofereix als futurs inquilins la possibilitat de renovar un apartament al seu propi cost. Els inquilins poden llogar un pis per 1 €/m² més les despeses dels serveis públics. Els inquilins elegibles han de complir uns certs criteris d'ingressos i han de documentar la capacitat financera per a cobrir els costos de renovació.

Vilafranca ha posat en marxa el projecte *Masoveria Urbana*. És un acord pel qual el propietari d'un habitatge buit cedeix l'ús de la mateixa a un inquilí de manera gratuïta. A canvi, l'inquilí realitza les obres de rehabilitació necessàries. L'ajuntament actua com a intermediari entre el propietari i l'inquilí.

Un altre exemple molt interessant és la bona pràctica de Vilafranca *De les cases buides a la inclusió social*. Aquest projecte vincula la reutilització de pisos buits amb la inclusió social. La rehabilitació dels pisos buits s'aprofita per a formar als aturats en aquest sector i els pisos rehabilitats s'ofereixen en lloguer a llars amb ingressos baixos o nuls. Trobi més informació sobre aquest projecte aquí [\(<https://bit.ly/2LXm6Fu>\)](https://bit.ly/2LXm6Fu).



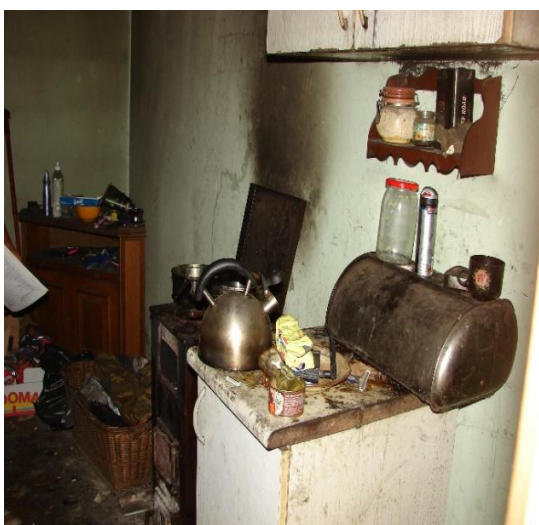
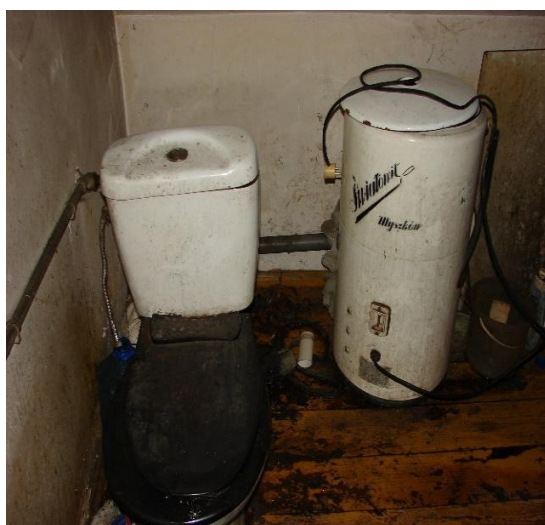
“Pisos per reformar”

- Rybnik, Polònia



DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

Per augmentar l'índex de renovació dels pisos buits de propietat pública que necessiten ser rehabilitats, la ciutat de Rybnik ofereix als futurs inquilins la possibilitat de renovar l'apartament al seu propi cost. Poden llogar el pis per 1 €/m² més les despeses dels serveis públics.



DESCRIPCIÓ DELS COMPONENTS CLAU

La ciutat informa dels pisos disponibles per renovar a través de la seva pàgina web. Els inquilins interessats poden sol·licitar la renovació del pis. Han de demostrar que compleixen els criteris d'ingressos (160-300% de la pensió de jubilació més baixa) i també la seva capacitat financera per cobrir els costos de renovació. A més, han de confirmar que no tenen dret de propietat sobre un altre pis. Si diverses persones sol·liciten el mateix pis, se li adjudica a la persona amb més punts (punt per ingressos, per ser de petita grandària, per discapacitat, etc.).

Una vegada que l'inquilí s'incorpora al programa, l'abast de la renovació i el temps de renovació s'especifiquen en un contracte entre l'agència municipal de l'habitatge i el futur inquilí. El temps de renovació no pot superar els 5 mesos. En cas que l'inquilí no pugui complir el termini de renovació, haurà de pagar una indemnització per l'ús no contractual del pis amb caràcter mensual. Durant la renovació del pis, el futur inquilí no ha de pagar el lloguer, només els costos dels serveis (energia, gas, aigua, residus). Una vegada acabada la renovació, una comissió verifica l'abast i la qualitat de l'obra. Si tot està bé, es conclou el contracte de lloguer entre l'agència municipal de l'habitatge i l'inquilí.

FACTORS D'ÈXIT I RECOMANACIONS D'APLICACIÓ

"Pisos per reformar" és una de les principals maneres de llogar un pis de propietat municipal a causa dels següents factors:

- Considerable interès dels futurs inquilins que no poden permetre's llogar un pis en el mercat privat. A canvi de dur a terme la renovació, poden llogar pisos de propietat municipal, pagant el lloguer segons les tarifes comunals.
- Donar suport al municipi en la renovació de pisos i edificis buits i així satisfer les necessitats d'habitatge de la comunitat local.

Els termes del "contracte de renovació" han de mantenir un bon equilibri entre els interessos de totes les parts (desenvolupant principis de cooperació que siguin mútuament beneficiosos per a totes dues parts):

- Futur inquilí: desgravació del lloguer durant el temps que duri la renovació; possibilitat d'ampliar el període de renovació en casos justificats; garantia perquè l'inquilí llogui el pis una vegada acabada la renovació.
- Arrendador: dret a rescindir el contracte en cas que l'inquilí no compleixi els termes d'aquest.

INICIADOR I PRINCIPALS INTERESSATS

Iniciador: Ciutat de Rybnik

Els principals interessats: Agència Municipal de l'Habitatge (ZGM), els possibles inquilins.

RECURSOS NECESSARIS

L'Agència Municipal de l'Habitatge (ZGM) compta amb personal amb experiència professional en l'àmbit de l'administració de l'habitatge.

MÉS INFORMACIÓ/EXEMPLES A LA WEB

www.zgm.rybnik.pl

PERÍODE DEL PROJECTE

Des del 2017 (en curs)

PERSONA DE CONTACTE

Zakład Gospodarki
Mieszkaniowej (ZGM)

Jolanta Sobik
jsobik@zgm.rybnik.pl

Allotjament temporal gratuït a canvi de la remodelació: Masoveria Urbana

- Vilafranca del Penedès, Espanya



DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

En la tradició catalana, existeix un concepte anomenat “masoveria” que fa referència a un acord segons el qual un propietari cedeix gratuïtament l'ús d'una casa en el camp a un inquilí. A canvi, l'inquilí es fa càrrec del terreny i els camps de la propietat. Les anomenades iniciatives de “Masoveria Urbana” tracten d'adaptar aquest costum a la ciutat: Els edificis que requereixen obres de millora i manteniment -que solen estar buits- són llogats pel propietari durant un determinat període de temps de manera gratuïta. A canvi, l'inquilí realitza les obres de rehabilitació necessàries.



DESCRIPCIÓ DELS COMPONENTS CLAU

Per donar a conèixer aquest model a propietaris i inquilins, l'ajuntament l'anuncia en la seva pàgina web i fa comunicats de premsa. Té una llista de propietaris i inquilins interessats. Els propietaris/pisos i els inquilins que semblen coincidir són convidats a una primera reunió. Si arriben a un acord general, l'ajuntament els ajuda a elaborar un contracte d'arrendament i durant els altres passos del procés. En cas necessari, l'ajuntament actua com a mediador.

Per convèncer als propietaris i inquilins que participin en aquest model, l'ajuntament presenta exemples d'èxit a la regió i utilitza la seva experiència.

FACTORS D'ÈXIT

Per a l'inquilí

- Accés a l'habitatge amb una baixa inversió inicial
- Possibilitat de personalitzar el pis i no tenir la sensació de viure a casa aliena
- Ideal per a l'inquilí expert en obres de reforma o renovació

Per al propietari

- Propietari amb habitatge buit disposat a reformar-la
- Renovació del pis, fins i tot quan es manca de recursos financers per a les obres de reforma
- Solució per a evitar l'okupació o les multes per edificis buits o en mal estat que suposin un perill públic

Per a l'administració pública

- Oportunitat de donar suport (temporalment) a l'habitatge assequible i la reactivació de pisos i edificis buits sense o amb a penes inversions (és a dir, com a mediador entre el propietari i els inquilins).

RECOMANACIONS D'APLICACIÓ

- El perfil ideal és un edifici/pis buit que necessita ser rehabilitat per ser reutilitzat i les obres de rehabilitació són de “menor” dimensió.
- Establir un contracte d'arrendament que especifiqui clarament el termini de lloguer, les obres a realitzar, també en termes de qualitat, i tots els deures i drets de totes dues parts.
- La durada del contracte de lloguer ha de correspondre a les obres de renovació realitzades en diners, traduint aquest “pressupost” d'obres en mesos d'ingressos per lloguer.
- Orientació de l'administració, per exemple, com a mediador, seguiment de les obres de renovació

INICIADOR I PRINCIPALS INTERESSATS

Iniciador: Ajuntament. Actua com a mediador posant en contacte al propietari i a l'inquilí.

Els principals interessats:

- Propietaris que busquen reformar el seu habitatge buit amb una inversió mínima.
- Inquilins qualificats en l'àmbit de la rehabilitació interessats a accedir a un habitatge de manera gratuïta durant un determinat període de temps a canvi de rehabilitar-la.

RECURSOS NECESSARIS

- Administracions Públiques: Personal amb experiència en polítiques d'habitatge.
- Control regular per part del personal (segons l'estipulat al contracte d'arrendament)
- No es necessita pressupost per a les obres de condicionament.



MÉS INFORMACIÓ/EXEMPLES A LA WEB

https://www.diba.cat/c/document_library/get_file?uuid=705c78bf-6a3f-436d-bfde-007a81b068cf&groupId=7294824
<https://elpais.com/espana/catalunya/2020-06-06/barcelona-impulsa-un-nuevo-modelo-de-vivienda-la-masoveria-urbana.html>
<https://drive.google.com/file/d/12G6hsylAxGX9HUp3-1A23nXLtZoWRCUh/view?usp=sharing>

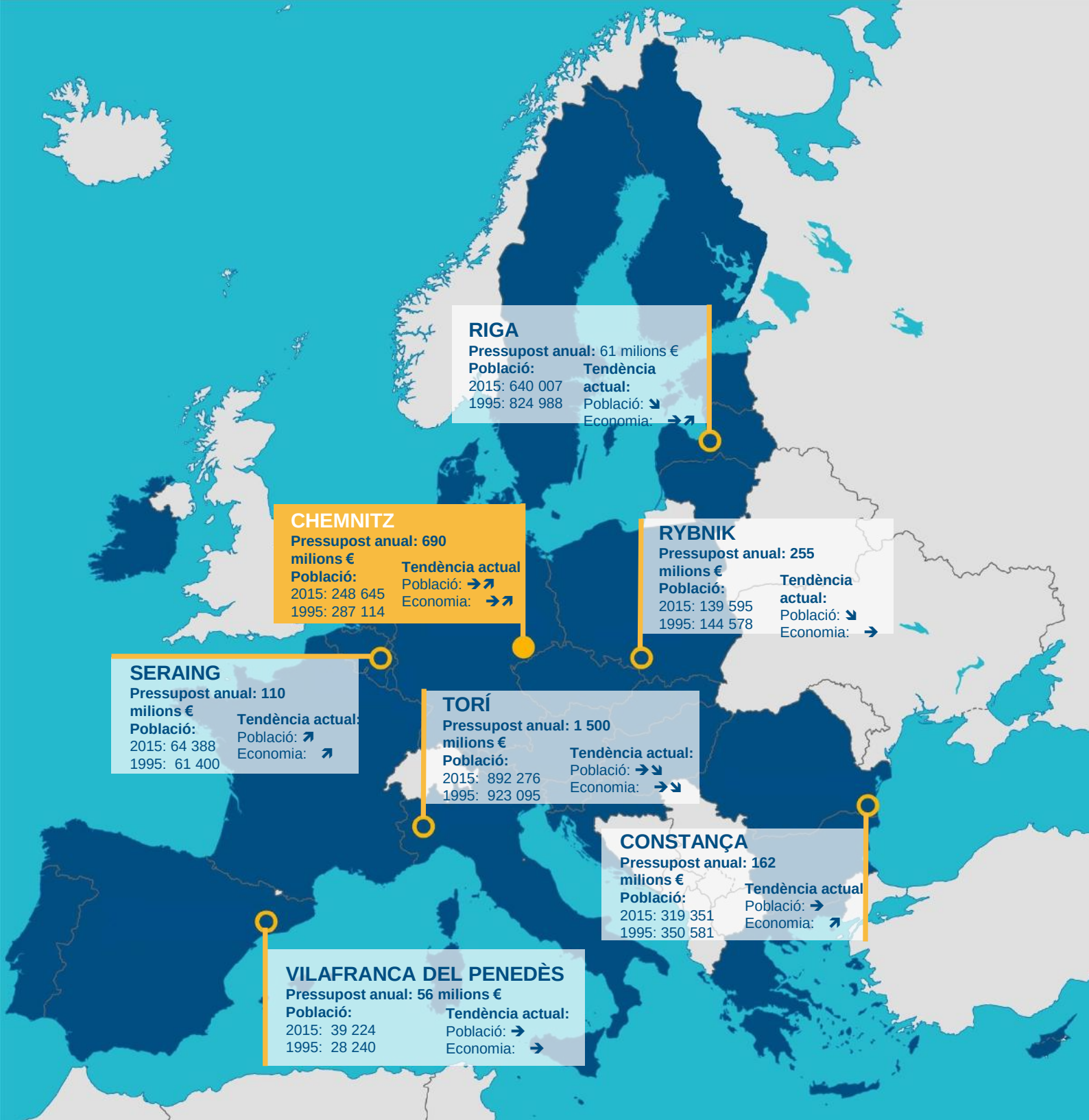
PERSONA DE CONTACTE

Ajuntament de Vilafranca del Penedès

Eugènia Martínez
emartinez@vilafranca.org

PERÍODE DEL PROJECTE

Des del 2017 (en curs)



Xarxa ALT/BAU

La xarxa de transferència URBACT d'ALT/BAU uneix a set ciutats europees en el seu esforç per donar suport a la reactivació i reutilització d'edificis i pisos residencials buits a les seves ciutats mitjançant la transferència i adaptació del model de bones pràctiques de l'"Agència de l'Habitatge" de Chemnitz. Per a això, s'han reunit en trobades transnacionals

per aprendre i intercanviar sobre la transferència i adaptació de les bones pràctiques de Chemnitz, així com d'altres bones pràctiques de les set ciutats associades. A partir d'aquest intercanvi, els socis han desenvolupat les seves pròpies "agències d'habitatge" adaptades a les seves situacions locals.

