



El futur dels barris d'habitatges unifamiliars

JOAN GAYA

Ex-regidor Sant Cugat i ex-vocal Vallldoreix

Cases aïllades unifamiliar a plurifamiliars

Aportació als debats celebrats el 21 i 28 de novembre de 2024

Context social i legal

En les jornades de debat celebrades el novembre, s'han exposat diverses idees sobre possibilitats de canviar les tipologies d'habitatge unifamiliar» per poder-los adaptar a l'ús plurifamiliar. A les ponències ja s'ha fet constar que la denominació «unifamiliar» com a categoria urbanística no té cap sentit per dues raons: una família pot abastar des d'una sola persona fins a una família supèrnumerada de quinze fill, els diferents tipus de família que avui es consideren tals, i la convivència intergeneracional.

Les diferències que determinen que una «casa» sigui unifamiliar o plurifamiliar són el nombre de «sistemes» habitacionals. Un habitatge per a una família ha de tenir una entrada exclusiva, un nombre de compartiments i banys indeterminat, i una sola cuina, a més d'escomeses de serveis pròpies, entre altres. No pot, per tant, contenir més d'una cuina, element bàsic del sistema habitacional.

Es constata que en els barris de cases aïllades unifamiliars, ja n'existeixen força que han estat construïdes o adaptades posteriorment per a usos de més d'una família, tant emparentades entre si, com desconnectades, en una clara transgressió de la legislació i la normativa urbanística.

Les Normes Urbanístiques (NU) del Pla General Metropolità (PGM) del 1976, encara vigent mentre no s'aprovi el Pla Director Urbanístic Metropolità (PDUM), eternitzat en els despatxos de desenes de tècnics des de la Llei 3/2010 de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB), preveuen la següent zonificació per a les edificacions aïllades:

Art. 314. Qualificacions zonals.

La zonificació al sòl urbà comprèn les qualificacions següents:

5. Zona d'ordenació en edificació aïllada.

Subzones plurifamiliars:

Subzona I (20 a/6).

Subzona II (20 a/5).

Subzona III (20 a/7).

Subzona IV a (20 a/9), b (20 a/9b).

Subzona V (20 a/8).

Subzones unifamiliars:

Subzona VI (20 a/9u).

Subzona VII (20 a/10).

Subzona VIII (20 a/11).

Subzona IX (20 a/12).

...

Art. 338. Subzones.

...

3. Als Estudis de Detall referents a les subzones unifamiliars no podrà augmentar-se el nombre d'habitatges que, per efecte de la grandària mínima de parcel·la, correspongui a una zona.

A Sant Cugat, les zones d'interès per a la transformació urbana que es proposa són les unifamiliars 20 a/10 i la 20 a/11, amb parcel·les de 600 i 1000 m² de sòl i edificabilitat màxima de 450 m² i 500 m² de sostre.

Els articles 314 a 343 de les NU especifiques la resta de paràmetres que han de complir les edificacions de cada tipologia zonal.

Tipologies de zones plurifamiliars aïllades (com les 20 a/9) no són adaptables a les urbanitzacions unifamiliars preexistents, i no es contempla la seva implementació, si no fos en barris nous de dimensió suficient.

Al·legacions a l'aprovació inicial del PDUM.

L'Associació Veïnat Progressista de Valldoreix (*més VDX*) va presentar al·legacions a la proposta de PDUM aprovada inicialment pel Consell Metropolità del 21 de març de 2023. Entre les sis al·legacions presentades, la segona «*Consideracions sobre la regeneració i creixement urbans. Potenciació de la intensificació urbana i condicions.*», en la proposta segona «*Modificació de l'article 179 de la normativa (habitatge unifamiliar a bifamiliar o plurifamiliar limitat).*» feia referència al tema de la conversió de les construccions unifamiliars en bifamiliar o plurifamiliars, en termes semblants als que s'exposa a continuació.

Proposta de condicionants per l'admissibilitat de la transformació

Per poder-se acollir a aquesta transformació, les edificacions haurien de complir un requisits, que estan proposats com a mínims, i pretenen fugir d'excessives reglamentacions addicionals sense finalitat funcionals. Aquestes condicions haurien de ser:

1. Els habitatges es poden transformar en plurifamiliars. La limitació a bifamiliar no té sentit, en tant es compleixin els paràmetres que es proposen. El nombre màxim d'habitatges no pot ser superior a quatre per a les zones 20 a/10 i 20 a/11
2. La superfície del solar i la longitud de la façana han de ser, com a mínim, la previstes actualment en les NNUU per a cada zonificació.
3. Els gàlils, distàncies a carrer i a parcel·les, i l'alçada reguladora no poden superar les previstes a les NNUU. En general, les característiques morfològiques exteriors de les edificacions no han de diferir de les unifamiliars.
4. Les divisions entre els diferents habitatges podran ser verticals (aparellament) i/o horitzontals (pisos).
5. No es poden fer particions físiques en la part del solar no edificat (jardí...), considerant-se com a àrea comuna.
6. La parcel·la només podrà tenir un sol accés des del carrer per al conjunt d'habitatges.
7. Que es disposi d'espai d'estacionament de dos vehicles per a cada habitatge a l'interior de la parcel·la (podria reduir-se a una sola plaça, en el coneixement que això suposa forçosament una major ocupació de la via pública com aparcament).
8. Que l'amplada del carrer no sigui inferior a 8 m. És conegut que en moltes urbanitzacions antigues, com Valldoreix, existeixen carrers d'amplada inferior, que ja tenen dificultats de trànsit).
9. Està permesa la hibridació d'habitatge amb activitat econòmica, considerant-se aquesta com una "unitat d'habitatge", excepte el cas de despatxos inclosos dins d'un habitatge (professions lliberals) que ja estan permeses.
10. Limitacions sobre la propietat.
 - a. La limitació més important ha de ser que no es permet la divisió horitzontal ni vertical de la propietat. La possibilitat de fer-ho representaria la creació de facto de una nova categoria del tipus, per exemple, 20a/10½ que seria inadmissible.

- b. Segons això, la propietat del sòl i de tot el conjunt edificat seria d'una única persona/família. El propietari hauria de tenir el domicili en un dels habitatges. Aquest darrer condicionant es podria suprimir.
- c. La resta d'habitatges haurien de ser de lloguer o cedit (cas de nuclis familiars emparentats)
- d. Haurien d'entrar en el mercat lliure. El propietari ha de poder seleccionar els inquilins a fi de poder garantir una adequada convivència.

Plus values generades

La transformació efectiva d'un habitatge preexistent, o tan sols la possibilitat d'edificació plurifamiliar suposa un quantiosa plusvàlua de l'habitatge i dels solar no edificats encara. Per això, caldria establir mesures per tal que par de la plusvàlua repercutís en la comunitat, sigui a través de l'impost de plusvàlua, d'una tarifa específica de l'impost de construcció, o d'un càlcul específic de l'IBI, representant, aquest darrer, una càrrega perllongada en el temps, justificada pel major ús dels espais públics (aparcament vial, zones verdes, equipament...)

No és una solució al problema de l'habitatge, però...

Aquesta proposta només representa una minúscula aportació a la greu crisi de l'habitatge actual. Quantitativament pot tenir una certa influència, però no gaire important. Tot i així, per posar un sol exemple, a Valldoreix hi ha prop de 3000 habitatges; només que un 5 % es decidissin a fer aquesta transformació, podria representar un abocament al mercat d'entre 150 i 300 habitatges, un nombre molt superior a la majoria de qualsevol promoció. Això sí, la posada al mercat seria més lenta que en una promoció específica.
