



El futur dels barris d'habitatges unifamiliars

JOAN BARBA
Arquitecte

El teixit residencial dispers i la seva evolució

Resum dels debats celebrats el 21 i 28 de novembre de 2024

Situació de context

Més de la meitat del sòl ocupat a Sant Cugat és amb teixit urbà residencial dispers. Hi ha quatre grans barris: Mira-sol, La Floresta, Les Planes i la vila de Valldoreix, que donen lloc a un teixit molt continu i enxanxat a la ciutat consolidada compacta.

Hi ha altres indrets d'estructura dispersa, com Can Barata, Can Trabal, Sol i Aire i altres, però per la seva posició o per la seva situació urbanística presenten característiques peculiars i diferents dels barris mencionats.

El Pla General Metropolità (PGM) les va qualificar de Subzona unifamiliar aïllada majoritàriament amb les claus 20a/10 i 20a/11 atenent a la mida mínima de la parcel·la.

Des de l'origen van aparèixer disruptions i normatives que no encaixen bé amb el territori i amb les demandes socials. Malgrat el temps transcorregut i les reflexions efectuades no han estat ajustades fins al dia d'avui.

Les condicions socials han canviat, ara la majoria són primera residència, la composició familiar ha variat substancialment, les demandes ambientals són unes altres, i per tant creiem necessari i oportú endegar una reflexió sobre com s'ha d'encarar el seu futur en els anys vinents i propiciar els canvis (legislatius i normatius, ambientals, de sostenibilitat, etc.) per garantir una millora substancial del seu encaix al territori i per donar resposta a les noves demandes socials.

Amb aquest objectiu La Fundació i l'Ateneu sancugatenc, l'Ajuntament de Sant Cugat, l'EMD de Valldoreix i l'Escola Superior d'Arquitectura del Vallès (ETSAV) han organitzat dues jornades de debat per comentar sobre el futur dels barris de teixit unifamiliar dispers i la conveniència d'introduir l'ús bifamiliar en aquests teixits urbans.

Les sessions han tingut lloc els dies 14 i 21 de novembre amb dos grans àmbits: La primera dedicada a la millora de la vertebració urbana dels barris i la segona sobre experiències i propostes sobre l'ús bifamiliar en les zones unifamiliars.

1a sessió

Diagnosi i propostes d'actuació per vertebrar el teixit dispers

Alternatives possibles a partir de diversos camps d'actuació (morfològic, social, ambiental, de sostenibilitat, etc.) a càrrec de Roger Sauquet, doctor arquitecte i sotsdirector de la Escola d'Arquitectura del Vallès (ETSAV) i Eva Serrats arquitecte de l'estudi LEVE

Diagnosi de la situació actual. Mancances, riscos i oportunitats.

Francesc Muñoz, *catedràtic de geografia de la UAB i director de l'Observatori de la Urbanització.*

La intervenció de Francesc Muñoz es va centrar en diversos aspectes entre els quals destaquem:

- 1 Primer va mostrar les grans xifres dels usos unifamiliars en teixit dispers a Catalunya i com és el seu impacte en el territori.

- 2 Que la comunitat científica urbanística ha fet una lectura negativa d'aquests creixements que s'han considerat inadequats per l'impacte ambiental i social que han comportat enfront del creixement de la ciutat compacta que era la preferida.
- 3 En conseqüència s'han formulat diverses reflexions i propostes d'actuació amb la intenció de corregir la situació amb una "mentalitat reparadora" perquè tendeix a voler recuperar valors i situacions de la ciutat compacta.
- 4 La legislació urbanística disposa de mecanismes i normatives per actuar en els nous creixements perquè es generen plusvàlues en la requalificació del sòl que permeten finançar les transformacions. En canvi, NO disposa d'eines ni instruments adequats quan s'ha d'actuar en la regeneració de la ciutat compacta ja construïda ni sobre el teixit dispers a excepció de processos de remodelació urbana que generin plusvàlues.
- 5 S'ha demostrat que els criteris d'anàlisi i els conceptes que s'apliquen a la ciutat compacta no són adequats pels teixits de baixa densitat i no funcionen. Pensem en les càrregues per cessions de zones verdes i equipament en uns entorns sovint envoltats d'espai natural i oberts. O en les infraestructures obligant a urbanitzar segons estàndards i models urbans de la ciutat compacta que són molt difícils d'aplicar a la ciutat dispersa per la seva inadequació a les necessitats reals dels residents i el territori i per l'elevat cost d'implantació dels serveis.
- 6 Fins ara les iniciatives legislatives (com la Llei d'urbanitzacions") i les propostes han intentat afrontar el que anomenen "Urbanitzacions amb dèficits urbanístics (UDUs)" Tendeixen a aplicar solucions estàndards per dotar-les dels serveis urbans de la ciutat compacta. No han tingut èxit.
- 7 Els resultats són uns teixits amb problemes estructurals complexos de difícil solució.
- 8 Les crisis i l'elevat preu dels habitatges ha fet que molta gent busqui aixopluc en les urbanitzacions fora de les ciutats tradicionals traslladant la seva primera residència i assumint una elevada mobilitat i pèrdua de temps de desplaçament. El que anomenem "La urbanització regional dispersa" que no només afecta les de caràcter residencial sinó que inclou els industrials, els comercials i els d'oci. És un repte ignorat i pendent de planificar.
- 9 La ciutat dispersa és en si mateixa una forma de ciutat que en el cas de Sant Cugat es manifesta amb major claredat amb uns teixits urbans de baixa densitat grans i pròxims o en continuïtat amb el nucli urbà, servit per transport públic i dotat d'equipaments de proximitat que els converteixen en una forma diferent de ciutat però ciutat a la fi. Malgrat això, tampoc està exempta de problemàtiques ni de mancances, però disposa d'una situació de partida més favorable per afrontar les transformacions que el futur li presenta per vertebrar millor la ciutat dispersa.

Les propostes des del món científic i acadèmic per millorar aquest vertebració plantegen, de forma esquemàtica quatre tipus d'opcions.

- Densificar de forma selectiva part dels teixits dispersos.
 - Actuacions per millorar la centralitat suburbana.
 - Actuacions per una redefinició tipològica diversificant usos i fer més complexes els teixits.
 - La posta en valor del Patrimoni i el paisatge com a motors de revalorització.
- una combinatòria de totes elles allà on sigui possible.

Alternatives possibles a partir de diversos camps d'actuació (morfològic, social, ambiental, de sostenibilitat, etc.)

Roger Sauquet, *doctor arquitecte i sotsdirector de la Escola d'Arquitectura del Vallès (ETSAV) i*

Va exposar un seguit d'experiències elaborades des del Màster d'Arquitectura ha estat un apropament a les problemàtiques dels teixits dispersos des de òptiques diverses i com des de la lògica del discurs intern és possible articular actuacions puntuals que afronten diferents

problemàtiques i objectius, des de la regulació d'aigua de pluja per evitar avingudes fins a la densificació del teixit residencial dispers ja sigui dins la mateixa parcel·la respectant l'ordenament establert fins la reordenació a petita escala dins del mateix teixit. Tots ells en la línia d'ampliar la mirada i cercar noves fórmules d'intervenció.

Eva Serrats, *arquitecte de l'estudi LEVE*

Exposa des de la seva pràctica professional en immersió al barri de la Floresta que incongruents són les rigideses de les normatives urbanístiques i el seu desencaix amb la realitat física i social del barri i de la gent.

La seva conclusió és que cal una nova mirada sobre els teixits de les unifamiliars i cal una actitud més oberta i especialment més col·laborativa amb la gent.

2a sessió

Propostes concretes: normativa per admetre l'habitatge bifamiliar

Regulació a Santa Coloma de Gramenet

José Luis Lara, *cap del gabinet d'informació urbanística de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.*

Va exposar la modificació del PGM que l'Ajuntament va aconseguir aprovar amb l'objectiu d'aconseguir augmentar l'oferta d'habitatge assequible al seu municipi.

Es basava a actuar simultàniament sobre diversos fronts:

- 1 La remunta d'edificis amb un sostre per sota de l'edificabilitat que autoritza el planejament.
- 2 La reconversió de plantes baixes sense ús a habitatge
- 3 La remodelació d'edificis complets o parcials que inclourien la conversió en habitatge
- 4 Admetre habitatge bifamiliar en teixits amb habitatge unifamiliar

Totes elles amb l'obligació de qualificar els nous aprofitaments com Habitatge de Protecció Oficial (HPO), i subjectes, per tant, a la regulació oficial establerta de l'habitatge protegit (HPO).

La normativa aprovada estableix que els habitatges poden ser de venda o lloguer amb preu regulat. Va manifestar que en les actuacions de canvi d'unifamiliar a bifamiliar els criteris d'adjudicació tenien en consideració com a primera prioritat el parentiu.

Va reconèixer que malgrat el temps que fa que està implantada molt poques consultes s'han adreçat per aprofitar la nova regulació i cap d'elles s'havia formalitzat en res concret fet que va atribuir a una escassa tasca de promoció i explicació a la ciutadania.

Regulació del POUM de Santa Susanna

Joan Barba, *arquitecte, redactor del POUM*

va centrar l'explicació en la proposta que es formula des del POUM que permet el pas d'unifamiliar a bifamiliar no com una nova qualificació sinó com un ús admès com altres que són autoritzables en les zones unifamiliars. No és extensiu a tot el municipi sinó aquelles parcel·les que estan pròximes al nucli urbà i els serveis o disposen de transport públic.

És una opció voluntària i reversible que el particular fórmula amb la inscripció a la bossa local d'habitatge assequible i que haurà de mantenir per un període en principi de deu anys.

La oficina local d'habitatge, o si no hi és els serveis socials, que hauran d'estar dotats dels recursos humans i econòmics per poder supervisar i controlar el bon ús d'aquest nou instrument.

La qualificació urbanística queda com unifamiliar i, per tant, no s'admet la divisió de la parcel·la ni la divisió horitzontal ni la tombada. D'aquesta manera el nou habitatge ha de ser de lloguer.

El pla no obliga a qualificar la parcel·la d'HPO perquè modificar el POUM cada vegada que es detecta alguna anomalia no és eficaç a la vista dels temps de tramitació del planejament.

Es considera que el HPO és excessivament rígida en la seva regulació per les circumstàncies de Santa Susanna i perquè aquest no és un mecanisme per assolir els reptes de solidaritat urbana i per garantir una oferta suficient d'habitatge a preu assequible, perquè el POUM formula altres mecanismes per assolir-ho com la qualificació específica HPO o dotacional de determinats terrenys. Aquesta del canvi a bifamiliar és una proposta addicional adreçada a persones que no tenen accés o no compleixen les condicions per accedir a HPO o que per raons familiars o socials decideixen compartir l'habitatge.

L'Ajuntament a través d'una ordenança regularà tots els aspectes des del preu de lloguer (prenent de referència els d'HPO), els criteris de selecció dels sol·licitants, a qui van destinats, condicions que han de complir els propietaris i els sol·licitants (estar empadronats), els criteris de prioritat per accedir (familiars amb parentiu fins a segon grau), condicions dels habitatges (tots dos han de disposar de cèdula d'habitabilitat), el règim d'ús (s'han de destinar a primera residència o ús temporal amb empadronament) per tant, s'exclouen els usos turístics, el vacacional, el de lloguer d'habitacions, etc.), règim sancionador rigorós, etc. Mecanismes tots ells susceptibles d'ajustos en funció de l'experiència concreta any a any. Els sistemes SIG amb integració de padró municipal i el règim estacional dels visitants han de permetre amb els recursos humans i econòmics necessaris disposar de la informació actualitzada i precisa per evitar subterfugis i males pràctiques.
