



Barcelona promou nou habitatge per a col·lectius com joves, gent gran, artistes i investigadors

- » A punt per a l'aprovació provisional l'MPGM que regula l'obertura d'allotjaments dotacionals públics i privats i residències d'estudiants en sòls qualificats d'equipament
- » Els allotjaments dotacionals són habitatges que donen resposta a les necessitats de residència temporal de col·lectius amb dificultat d'emancipació com ara els joves, la gent gran, vulnerables, creadors culturals, investigadors o estudiants
- » S'elimina el límit de superfície vigent fins ara per als allotjaments públics per poder construir els que siguin necessaris, i per als privats es reserven 10 ha de sòl a tota la ciutat que suposen un potencial d'uns 3.000 allotjaments nous
- » El creixement es repartirà per tots els districtes, quan es faci allotjament dotacional en sòl d'equipament bàsic –docent, sanitari...– caldrà compensar-lo en una altra ubicació i es tramitarà una ordenança per garantir preus assequibles
- » Per protegir el descans i la vida quotidiana del veïnat, les residències d'estudiants no podran ser de més de 350 places, hi haurà una distància mínima entre elles i no podran instal·lar-se a les zones de decreixement i de manteniment del PEUAT

El Govern municipal té a punt una nova eina per ordenar la implantació d'allotjaments dotacionals privats i residències d'estudiants en sòls d'equipament. Es tracta de la Modificació del Pla General Metropolità (MPGM) per regular el sistema d'equipaments d'allotjament dotacional a Barcelona, que es va aprovar inicialment el novembre de 2020 i ara, després d'un procés de treball per millorar-la i acabar-la de concretar, se sotmetrà a l'últim tràmit municipal, l'aprovació provisional, al Plenari del Consell Municipal del 27 de maig.

La proposta s'adapta als canvis legislatius del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge de la Generalitat de Catalunya. Aquest decret va substituir la figura habitatge dotacional públic vigent fins aleshores per un nou concepte d'allotjament dotacional que vol donar resposta a persones amb dificultat d'emancipació, i que s'obre cap a una tipologia més diversa i adaptable a les necessitats de residència temporal de col·lectius com ara els joves, la gent gran, vulnerables, estudiants, investigadors o creadors culturals, entre altres. A més, es va incorporar l'allotjament dotacional a la regulació urbanística d'equipaments comunitaris, de manera que poden ser tant d'impuls públic com privat.



Alhora, vol donar resposta a l'augment de residències d'estudiants privades en sòls d'equipament que s'ha produït els últims anys a la ciutat. Actualment, entre les ja actives i les previstes, a la ciutat hi ha 79 residències amb 13.800 places ubicades en sòl d'equipament i en sòl de zona –és a dir, no qualificat d'equipament–. D'aquestes, 18 residències s'han tramitat els últims anys i estan en procés d'obtenir llicència. I, del total, 32 són privades i ubicades en sòl d'equipament. Aquest creixement ha suposat una pèrdua de superfície destinada a equipaments i serveis bàsics i ha provocat rebuig veïnal per l'impacte que generen en l'entorn, com ha passat en àmbits com l'avinguda del Paral·lel o el 22@.

L'MPGM, doncs, estableix les condicions generals d'implantació dels allotjaments dotacionals a la ciutat. I ho fa amb aquests objectius:

- ✚ Potenciar la implantació d'allotjaments dotacionals per donar resposta a les necessitats d'accés a l'habitatge dels joves, gent gran, artistes, investigadors, persones vulnerables...
- ✚ Garantir l'interès general i evitar l'especulació amb els sòls d'equipament, tot preservant-los per a equipaments bàsics i de proximitat.
- ✚ Distribuir els allotjaments dotacionals per tota la ciutat per evitar-ne la concentració.
- ✚ Garantir unes condicions mínimes d'habitabilitat i potenciar els allotjaments autònoms, és a dir, l'habitatge independent de petites dimensions per davant de la residència col·lectiva.
- ✚ Reduir l'impacte de les residències d'estudiants i evitar la concentració d'edificis amb alta densitat d'usuaris.
- ✚ Generar allotjaments a preus assequibles.

Destinatari i tipologies

El document estipula que els allotjaments sempre hauran d'allotjar persones amb necessitats temporals, i en concreta els destinataris. Podran acollir persones amb dificultat d'emancipació i requeriments d'acolliment, com ara joves, gent gran o col·lectius en situacions de vulnerabilitat. També es preveuen allotjaments dotacionals relacionats amb l'assistència sanitària, per a persones acompanyants de menors o malalts dependents amb malalties de llarga durada, persones que necessiten aïllament o persones amb tractaments de llarga o mitja durada que no necessiten ingrés hospitalari. Així mateix, per a persones vinculades a l'assistència social: adults en risc d'exclusió social que no necessiten suport directe, dones en situació de violència masclista sense necessitat de suport directe, etc. I també es preveu que allotgin estudiants, creadors culturals i esportistes d'alt rendiment per raó de feina.

Pel que fa a les tipologies d'allotjaments dotacionals, se'n preveuen tres:

- **Complets:** constituït en règim privatiu de tots els espais, sense compartir-ne d'altres més enllà dels elements de pas i instal·lacions de l'immoble.
- **Amb espais comunitaris:** a banda dels espais privatis, disposa d'uns espais comunitaris que creen cohesió social.
- **Residencial col·lectiu:** allotjament residencial amb habitacions amb bany que poden ser individuals o dobles, i que incorporen tant espais comunitaris com espais col·lectius.

Allotjaments dotacionals complets		Allotjament dotacional amb espais comunitaris		Allotjament dotacional residencial col·lectiu		
Espai privat 36m ²	Espai privat 36m ²	Espai privat 30 m ²	Espai privat 30 m ²	Habitació màx doble	Habitació màx doble	> 60% sostre sobre rasant
Espai privat 36m ²	Espai privat 36m ²	Espai privat 30 m ²	Espai privat 30 m ²	Habitació màx doble	Habitació màx doble	
		Espai col·lectiu 6 m ² x n° d'allotjaments		Espai col·lectiu		> 40% sostre sobre rasant
				Espai comunitari: espais que donen servei a tot el conjunt d'allotjaments		

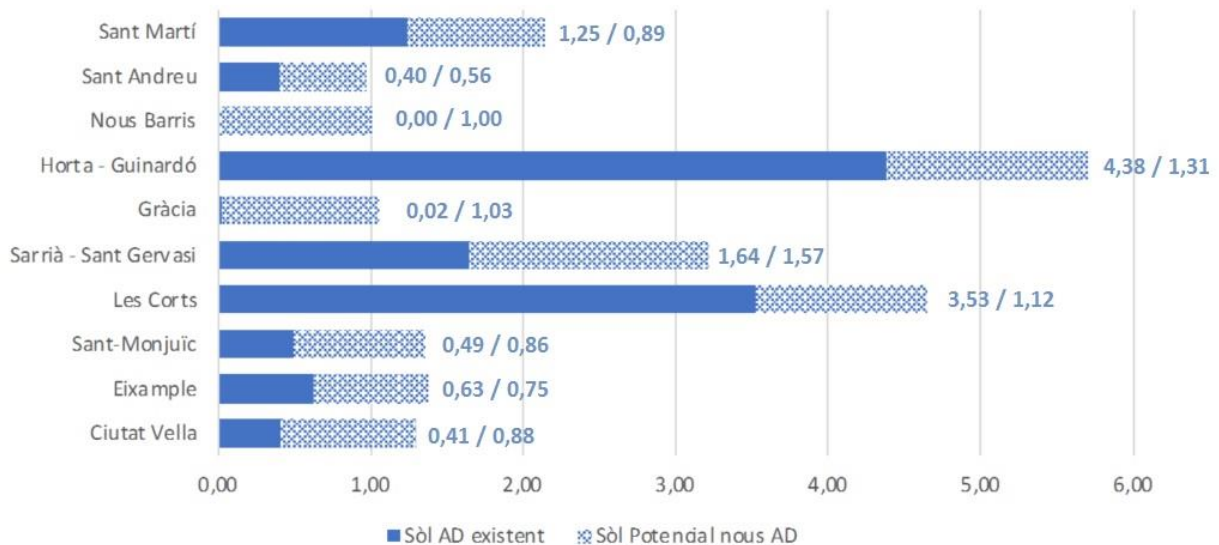
Limitació, distribució territorial i preus assequibles

La normativa vigent només permetia destinar un 5% del sòl d'equipament de Barcelona a habitatge dotacional públic. Amb l'MPGM aquest límit se suprimeix per tal que, des de la iniciativa pública, es puguin fomentar els que siguin necessaris.

Quant als de titularitat privada, s'estableix un límit del 7,5% dels sòls d'equipaments privats. Actualment, a la ciutat hi ha 787 hectàrees d'equipaments locals, de les quals 306 són d'ús privat. Si s'aplica el límit del nou planejament, queden 23 ha on es permet implantar allotjament dotacional privat. Com que ara mateix ja hi ha 13 ha de sòl amb allotjament dotacional privat construït, el potencial final és de 10 ha a tota la ciutat on se n'hi podrà impulsar de nou. Això equival a un potencial d'uns 3.000 allotjaments dotacionals complets o amb espais comunitaris nous.

Els equipaments bàsics queden garantits, ja que si s'implanta allotjament dotacional en sòl destinat a ús docent, sanitari, assistencial, cultural, esportiu, de proveïment o de seguretat caldrà reposar-lo o justificar la mixtura d'usos.

I el creixement pels districtes es distribueix de forma equilibrada per evitar-ne la concentració. El repartiment es calcula a partir de la disponibilitat de sòls d'equipament, la facilitat de transformació, els allotjaments dotacionals existents i el número de persones en situació de vulnerabilitat, i és el següent:



A més, un cop estigui aprovada l'MPGM, es tramitarà una ordenança que incorporarà la definició dels preus de tots els allotjaments dotacionals i residències d'estudiants. Seran assequibles per facilitar-ne l'accés i afavorir una oferta de qualitat, inclusiva i amb igualtat d'oportunitats.

Residències d'estudiants

En el cas dels allotjaments dotacionals per motius d'estudi –les residències d'estudiants–, es tracta d'evitar que se n'instal·lin de grans dimensions en zones saturades per tal de garantir el descans i la vida quotidiana dels veïns i veïnes.

Per això, s'ha optat per equiparar la regulació a la que atorga l'actualització del Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT) a les residències d'estudiants ubicades en sòl de zona –és a dir, sòl no qualificat d'equipament–. No se'n permeten, doncs, a les zones de decreixement –el centre de la ciutat– i de manteniment de places –la corona que envolta el centre–, excepte si es reconverteix un allotjament turístic o alberg de joventut. Només s'admeten a la resta d'àmbit de la ciutat –zones específiques 3 i 4–, amb una limitació de densitat per distància radial entre residències. I es limita la capacitat a un màxim de 350 places.

A més, els preus de les residències també seran assequibles amb l'aprovació de l'ordenança posterior a l'MPGM.