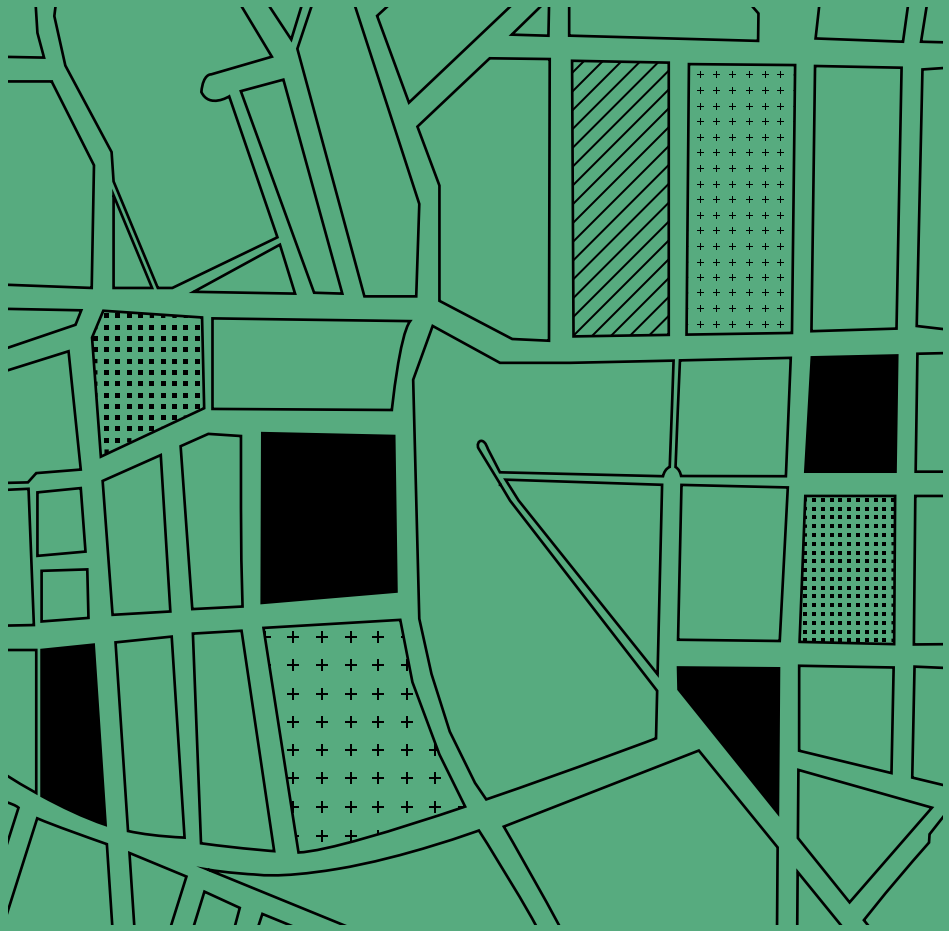
TIPUS DE SÒL



UN LLOC PER VIURE

GUIA PRÀCTICA PER A ADMINISTRACIONS

Guia impulsada per celobert
ARQUITECTURA ENGINYERIA URBANISME

Amb la col·laboració de:

filalagulla · coop de mà consultoria economia social · HABITATGE COL·LECTIU PERVIURE

Redacció | Núria Colomé, Eduard Cabré, Raimon Soler
Col·laboracions | Isabel Ezpeleta, Eva Gundin, Sebastià Jornet, Antoni Font, Ivan Gallardo

Disseny i maquetació | Júlia Valldolitx
Data de publicació | Març 2021

Reconeixement – No Comercial – Compartir Igual (by-nc-sa):
No es permet un ús comercial de l'obra original ni de les possibles obres derivades, la distribució de les quals s'ha de fer amb una llicència igual a la que regula l'obra original.

Aquest material ha estat elaborat en el marc del programa aracoop. Promogut pel Departament de Treball, Afers Socials i Famílies, i amb el finançament del Ministeri de Treball i Economia Social.

e/s economia social · Generalitat de Catalunya Departament de Treball, Afers Socials i Famílies · Ministerio de Trabajo y Economía Social · SEPE Servei Públic d'Ocupació Estatal

0 PRESENTACIÓ GUIA 1

1 PRESENTACIÓ CÀPSULA 3

2 TIPUS D'ENTITAT PROMOTORA 4

2.1 **ENTITATS PARAIGUA** — 4

2.2 **GRUP AUTORGANITZAT** — 4

2.3 **ENTITATS DE PROMOCIÓ** — 4

2.4 **ENTITATS DE SERVEIS** — 5

3 TIPUS DE BÉ 6

3.1 **BÉNS DE DOMINI PÚBLIC O DEMANIALS** — 6

3.2 **BÉNS PATRIMONIALS** — 6

3.2.1 PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABITATGE — 6

4 ALLOTJAMENTS AMB ESPAIS COMUNS COMPLEMENTARIS 8

5 L'HABITATGE LLIURE 10

5.1 **CARACTERÍSTIQUES JURÍDIQUES** — 10

5.2 **CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES** — 10

5.2.1 MODIFICACIONS DE PLANEJAMENT PER A L'AGRUPACIÓ D'HABITATGES EN ENTORNS DE BAIXA DENSITAT — 11

5.2.2 MODIFICACIONS DE PLANEJAMENT PER AUGMENTAR LA DENSITAT I GENERAR HABITATGE ASSEQUIBLE — 13

5.2.3 MODIFICACIONS DE PLANEJAMENT PER A LA REDUCCIÓ DE LES EXIGÈNCIES D'APARCAMENT — 16

5.2.4 MODIFICACIONS PER ESTABLIR RESERVES PER A HABITATGES SENSE DIVISIÓ HORITZONTAL — 17

5.3 **CARACTERÍSTIQUES ECONÒMIQUES** — 17

6 L'HABITATGE PROTEGIT 18

6.1 **CARACTERÍSTIQUES JURÍDIQUES** — 18

6.2 **CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES** — 18

6.3 **CARACTERÍSTIQUES ECONÒMIQUES** — 19

6.4 **CARACTERÍSTIQUES DE LES PERSONES USUÀRIES** — 20

6.4.1 CONDICIONS D'ACCÉS A L'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL — 20

6.4.2 LIMITACIONS RELATIVES AL TIPUS DE COL·LECTIU — 20

7 ELS EQUIPAMENTS 22

8 ELS EQUIPAMENTS D'ALLOTJAMENT DOTACIONAL 23

8.1 **CARACTERÍSTIQUES JURÍDIQUES APLICABLES ALS ALLOTJAMENTS DOTACIONALS** — 23

8.1.1 REGULACIÓ GENERAL EN MATÈRIA D'URBANISME I HABITATGE — 23

8.1.2 REGULACIÓ RELATIVA A LA QUALIFICACIÓ DE PROTECCIÓ OFICIAL DELS ALLOTJAMENTS — 26

8.1.3 INCIDÈNCIA DE LA NORMATIVA SECTORIAL DE SERVEIS SOCIALS — 27

8.2 **ALLOTJAMENTS DOTACIONALS PÚBLICS** — 29

8.2.1 GESTIÓ DIRECTA — 29

8.2.2 GESTIÓ INDIRECTA — 29

8.3 **ALLOTJAMENTS DOTACIONALS PRIVATS** — 32

8.4 **REGULACIÓ URBANÍSTICA DELS SÒLS DOTACIONALS** — 33

8.5 **ENCAIX JURÍDIC DELS ALLOTJAMENTS DOTACIONALS EN EL MODEL COOPERATIU DE CESSIÓ D'ÚS** — 34

8.5.1 ENCAIX EN EL MARC DE LES CARACTERÍSTIQUES GENERALS APLICABLES AL CONJUNT DELS ALLOTJAMENTS DOTACIONALS — 34

8.5.2 COMPATIBILITAT DE L'ALLOTJAMENT DOTACIONAL SOBRE SÒL PÚBLIC AMB EL MODEL COOPERATIU — 38

8.5.3 COMPATIBILITAT DE L'ALLOTJAMENT DOTACIONAL SOBRE SÒL PRIVAT AMB EL MODEL COOPERATIU — 39

8.6 **CARACTERÍSTIQUES ECONÒMIQUES** — 40

9 L'ÚS RESIDENCIAL COMUNITARI 42

9.1 **CARACTERÍSTIQUES JURÍDICO - URBANÍSTIQUES** — 42

9.1.1 MARC CONCEPTUAL — 42

9.1.2 APLICACIÓ A DIFERENTS PLANEJAMENTS — 42

9.1.3 CARACTERÍSTIQUES COMUNES BÀSIQUES DE L'ÚS RESIDENCIAL COMUNITARI — 44

9.2 **ENCAIX JURÍDIC DE LES CLAUS RESIDENCIALS COMUNITÀRIES EN EL MODEL COOPERATIU DE CESSIÓ D'ÚS** — 45

9.3 **CARÁCTERÍSTIQUES ECONÒMIQUES** — 46

10 CONCLUSIONS 47

11 ANNEXOS 48

11.1 **LEGISLACIÓ REFERIDA** — 48

11.2 **BIBLIOGRAFIA** — 50

0 PRESENTACIÓ GUIA

Objectiu

L'objectiu d'aquesta guia és proporcionar eines a les administracions locals per a que puguin facilitar l'accés a sòl o edificis per part de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.

Les eines previstes es plantegen en dos sentits:

- → Es descriuen els mecanismes per cedir sòls públics per a la provisió d'habitatge assequible per part de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.
- → S'exposen els mecanismes disponibles per facilitar l'accés a sòl i patrimoni privat mitjançant un suport públic no vinculat a sòls municipals.

Públic a qui s'adreça

La guia s'adreça a entitats públiques municipals o supramunicipals que vulguin impulsar la creació de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús al seu territori. En concret, està pensada per a que els equips municipals, tant tècnics com polítics, que tinguin interès en impulsar les cooperatives en cessió d'ús puguin aprofundir en els mecanismes disponibles i com dur-los a terme.

Contingut de la guia

El contingut de la guia s'estructura en 4 càpsules:

INTRODUCCIÓ
Se situa el context general i els passos previs que s'hauri-en de desenvolupar des de l'administració local abans de fer efectiu el suport públic a una cooperativa.

TIPUS DE SÒL
Es classifiquen els tipus de sòls segons la seva qualifica-ció urbanística i com s'adequa cadascun d'ells a les carac-terístiques de les cooperatives en cessió d'ús.

CRITERIS PER A LA CESSIÓ DE SÒL I PATRIMONI
Es plantegen els diferents criteris que es poden tenir en compte per oferir suport públic a una entitat que vulgui promoure una cooperativa en cessió d'ús.

MECANISMES D'ADJUDICACIÓ DE SÒL I PATRIMONI
Es descriuen els mecanismes que es poden utilitzar per cedir un sòl municipal a una cooperativa en cessió d'ús i els passos a seguir per realitzar l'adjudicació.

MECANISMES PER FACILITAR L'ADQUISICIÓ DE SÒL I PATRIMONI
S'exposen les eines a l'abast de les administracions muni-cipals per facilitar l'adquisició de sòl i patrimoni privat.

Complementàriament, s'incorporen una sèrie de **fitxes annexes** que resumeixen les característiques principals dels exemples estudiats. Aquestes fitxes incorporen les característiques dels projectes i dels grups motor que els promouen, així com una diagnosi dels aprenentatges més rellevants en el marc de la Guia.

- → Cal Paler Nou (Sostre Cívic)
- → Calonge (Sostre Cívic)
- → Can 70 (Sostre Cívic)
- → Concurs de l'Ajuntament de Manresa
- → Concurs IBAVI de cessió en dret de superfície de 5 solars públics
- → Concurs La Dinamo
- → La Borda
- → Martorell (Sostre Cívic)
- → Palafrugell (Sostre Cívic)
- → Princesa 49 (Sostre Cívic)
- → Quatre Camins (IMHAB)
- → Segon concurs IMHAB de cessió en dret de superfície de 3 solars municipals
- → Walden XXI (Sostre Cívic)

Autoria

La redacció i publicació de la present guia "Facilitar l'accés a sòl a cooperatives d'habitatge en cessió d'ús" s'emmarca dins el projecte Singulars: "ACCÉS AL SÒL PER A LES COOPERATIVES D'HABITATGE" impulsat i coordinat per les cooperatives Celobert i Perviure, amb el suport de les cooperatives Filalagulla, Jamgo i Coopdemà.

Aquesta guia ha estat redactada per la cooperativa Celobert amb el suport del jurista Raimon Soler i Renobell.

Volem agrair especialment l'assessorament i revisió d'Isabel Ezpeleta (Gerència de Serveis d'Habitatge i Activitats, de la Diputació de Barcelona) i Eva Gundin (Direcció de Promoció d'Habitatge de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya) pel que fa a la càpsula 1, especialment en relació a l'encaix dels allotjaments dotacionals. També el suport de la Joana Gómez a la càpsula 4.

També volem agrair la col·laboració de Sostre Cívic i la Fundació La Dinamo en la delimitació dels objectius de la pròpia guia i en la revisió de les fitxes relatives als diferents projectes en que han treballat. Així com l'assessorament d'Artur Fornés i Ivan Gallardo en diferents temes vinculats als concursos públics per a la promoció de sòl. Finalment, volem agrair a les integrants de la Sectorial d'Habitatge cooperatiu de la XES la seva participació en el taller realitzat per treballar els criteris establerts a la *Càpsula 3*.

Referències

Com a punt de partida s'han utilitzat diferents guies publicades els darrers anys, també emmarcades en projectes singulars com són:

- → **Les claus de l'habitatge cooperatiu.**
  Sostre Cívic SCCL i Celobert SCCL, 2017
- → **Cohabitatge amb cures i atenció a les persones.**
  Perviure SCCL, Fil a l'agulla SCCL i Celobert SCCL, 2019
- → **Impuls de les cooperatives d'usuàries d'habitatge.**
  Fundació La Dinamo i LaCol SCCL, 2019

1 PRESENTACIÓ CÀPSULA

Aquesta càpsula aborda les característiques dels diferents tipus de sòls previstos pel planejament urbanístic, i com aquests s'adapten a la possible ubicació de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.

El planejament urbanístic estableix el destí del sòl, ja sigui públic o privat. En general, tot el sòl urbà es pot classificar en 2 grans tipologies, les zones i els sistemes. Les zones corresponen a aquells sòls destinats a un ús privatiu (ja s'ubiquin sobre sòl públic o privat), mentre els sistemes són aquells sòls destinats a un ús comunitari, normalment de titularitat pública, tot i que també poden ser de titularitat privada, com alguns equipaments.

Tradicionalment s'ha imaginat les cooperatives d'habitatge ubicades en sòl amb destí a habitatge, ja fos de titularitat pública o privada. No obstant, el planejament urbanístic obra un ampli ventall de situacions tant en sòl de zones –com poden ser els espais destinats a usos residencials col·lectius– com en sòl de sistemes –vinculats als equipaments, especialment els allotjaments dotacionals.

En aquesta càpsula s'aborda l'anàlisi d'aquells sòls on és possible la ubicació d'habitatges cooperatius en cessió d'ús; s'avaluen les possibles limitacions que la qualificació urbanística del sòl pot imposar a aquest ús; i es planteja a quin col·lectiu és més idoni destinar un sòl, en funció de la seva qualificació.

El planejament urbanístic és propi de cada municipi, que té potestat, dins dels marges legals establerts, per establir qualificacions específiques amb unes característiques pròpies i no equiparables a aquelles existents a d'altres municipis. Així doncs, tot i que en general es treballa sobre el marc general de les diferents qualificacions urbanístiques, en alguns casos s'aborden situacions específiques que poden facilitar la interpretació en els diferents municipis.

Aquesta càpsula s'organitza en 5 grans blocs: un primer d'anàlisi dels diferents tipus d'entitats que poden promoure habitatge cooperatiu en cessió d'ús; un segon relatiu als diferents tipus de béns; un tercer destinat als allotjaments amb espais comuns complementaris, ja que la legislació aparegueda en el darrer any ha canviat la lògica de l'habitatge únicament com un espai privatiu i uns espais comuns per introduir la idea d'uns espais comunitaris, que ja eren un element clau en els projectes cooperatius en cessió d'ús però no tenien un encaix normatiu com l'actual; un quart i central, relatiu als tipus de sòls; i un cinquè de conclusions que reflexiona sobre els pros i contres de cada tipus de sòl per destinar-lo a cooperatives d'habitatge en cessió d'ús i amb quins paràmetres.

→ **Tipus d'entitat promotora**
- — Cooperativa d'habitatges i usuàries paraigua
- — Grup de persones
- — Entitat de serveis / d'atenció a les persones

→ **Tipus de bé**
- — Béns públics
  - Béns de domini públic o demanials
  - Béns patrimonials
- — Bé de domini privat

→ **Allotjaments amb espais comuns complementaris**

→ **Tipus de sòls**

S'analitzen els diferents tipus de sòl sobre els quals, amb determinades condicions, es podrien implantar cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.
- — Habitatge lliure
- — Habitatge protegit
- — Equipaments (l'allotjament dotacional)
- — Usos residencials col·lectius

L'anàlisi s'ha fet a partir de diferents blocs coincidents per a cada tipus de sòl, al qual s'afegeixen altres blocs específics per a cadascun dels tipus de sòl:
- — Característiques jurídiques
- — Característiques urbanístiques
- — Característiques econòmiques

→ **Conclusions**

2 TIPUS D'ENTITAT PROMOTORA

Les entitats que actualment treballen per l'impuls i promoció de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús a Catalunya es poden agrupar en quatre grans tipologies:

- **Entitats paraigua,** constituïdes com a cooperatives o associacions, que tenen la voluntat d'impulsar el model i desenvolupar més d'un projecte al servei de les seves sòcies.
- **Grups autoorganitzats,** constituïts per persones que s'organitzen de forma autònoma per a viure en una cooperativa d'habitatge.
- **Entitats de promoció,** que fomenten la creació de noves cooperatives d'habitatge i desenvolupen la promoció amb el seu equip tècnic. Es diferencien de les entitats paraigua, ja que no disposen d'una base de sòcies que accedeixi als habitatges, sinó que cada nou projecte genera la seva pròpia cooperativa.
- **Entitats de serveis,** que volen facilitar l'accés a l'habitatge a persones a qui atenen per altres motius

2.1 ENTITATS PARAIGUA

Són aquelles entitats que actuen com a promotores de la cooperativa i volen oferir a les seves sòcies, o a les persones que es facin sòcies, l'accés a un habitatge en la futura cooperativa. En alguns casos parteixen d'un grup motor de persones organitzades que seran futures habitants, en altres casos es crea el grup d'habitants un cop ja s'ha iniciat la promoció.

- (+) En general són entitats amb recorregut i experiència que poden oferir més solvència.
- (–) Pot haver el risc que la participació de les futures habitants en la definició de la promoció sigui menor i per tant que es promogui menys el lideratge i l'apoderament de les sòcies. Aquest risc és major si no es disposa d'un grup motor des d'un inici, vinculat al projecte concret, que tingui la capacitat d'identificar-se amb el projecte i liderar-lo.

2.2 GRUP AUTORGANITZAT

En aquest cas la promoció de la cooperativa no la faria una entitat preexistent sinó un grup de persones organitzat específicament amb aquest objectiu. Tot i això, aquesta iniciativa pot sorgir de col·lectius organitzats prèviament i sempre haurà de comptar amb el suport d'un equip tècnic especialitzat, ja sigui extern o format per persones del propi grup.

- (+) Es promou el lideratge de manera directa ja que la iniciativa sorgeix de les pròpies usuàries.
- (+) Impulsa l'aparició de grups de persones del territori i per tant un major arrelament.
- (–) La manca d'experiència prèvia pot comportar una major dificultat en el procés de promoció.
- (–) Pot ser més difícil completar el grup o substituir possibles baixes ja que no es comptarà amb una entitat paraigua al darrere.

2.3 ENTITATS DE PROMOCIÓ

Són entitats que treballen en la promoció d'habitatge assequible a través de diferents règims de tinença, entre ells la cessió d'ús. Aquestes entitats impulsen la creació de cooperatives a partir de la disposició de sòl per emplaçar noves promocions i compten amb un equip propi que desenvolupa la promoció.

- (+) Faciliten l'accés a habitatges cooperatius en cessió d'ús a col·lectius amb menor voluntat d'autoorganització.
- (+) Poden tenir una àmplia experiència en la promoció, ja que promouen diversitat d'habitatges i per tant, tenen una major capacitat d'accedir a noves promocions.
- (–) La gestió de les cooperatives constituïdes, una vegada finalitzada la promoció, i per tant, la marxa de l'entitat de promoció, pot ser difícil si no ha estat possible establir un lideratge i implicació al grup.

2.4 ENTITATS DE SERVEIS

Són entitats que treballen en l'atenció de persones, però que no tenen per únic objecte, o per objecte principal l'impuls de les cooperatives d'habitatge, o la dotació d'habitatge per a les persones que atenen. Moltes vegades es tracta d'entitats que es dirigeixen a un col·lectiu específic, poden ser les persones amb diversitat funcional, gent gran o persones joves.

- (+) Es promou habitatge per a col·lectius diversos i s'afavoreix la seva integració.
- (+) Poden facilitar el desenvolupament d'actuacions que promoguin l'organització i l'apoderament de col·lectius que normalment són receptors d'actuacions de caràcter assistencials.
- (–) Es tracta de col·lectius que poden no tenir experiència en la promoció d'habitatge.
- (+) Aquestes entitats poden tenir una àmplia experiència en la promoció i gestió d'edificis i serveis.

CONCLUSIONS

Les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús poden donar resposta a necessitats d'habitatge de col·lectius molt diversos.

Caldrà avaluar les necessitats d'habitatge del municipi per poder establir a quins grups s'adrecen les futures cooperatives i a quins col·lectius es dona resposta a través d'altres models d'habitatge.

El model cooperatiu fomenta el lideratge i la corresponsabilitat de les persones habitants en la definició i gestió del projecte.

En funció del tipus de sòl sobre el qual s'emplaci la cooperativa per exemple d'habitatge, d'equipaments o residencial col·lectiu, entre d'altres, pot ser necessari destinar-lo a un tipus d'entitat que compleixi les condicions de la normativa urbanística.

Per últim, en relació al tipus d'entitat cal destacar que el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús es caracteritza perquè la promoció la fa una cooperativa sense ànim de lucre. Tot i això, per facilitar que entitats o grups de persones, no constituïdes com a cooperativa, puguin accedir al suport públic es pot permetre que a procediments de concurrència pública, a part de cooperatives, si puguin presentar entitats amb altres formes jurídiques com per exemple fundacions o associacions sense ànim de lucre.

3 TIPUS DE BÉ

Els béns es poden dividir entre béns de domini privat i béns públics segons si els posseeixen persones o entitats privades o administracions públiques, respectivament.

Per la seva banda, els béns públics es classifiquen en 2 grans blocs (LPAP):

- **Béns de domini públic,** destinats a l'ús públic o a serveis públics.
- **Béns patrimonials,** no destinats directament a l'ús públic o a l'exercici de cap servei públic. Entre els béns patrimonials s'inclouen aquells destinats al Patrimoni Públic de Sòl i habitatge (PPSH).

3.1 BÉNS DE DOMINI PÚBLIC O DEMANIALS

Són béns demanials o de domini públic aquells destinats a l'ús públic o als serveis públics, així com aquells que la llei declara com a tals. També ho són els béns comunals, entesos com aquells destinats a l'aprofitament del conjunt del veïnat.

Els béns de domini públic són inalienables, inembargables i s'han de destinar al seu ús o servei públic. El seu ús privatiu, amb caràcter general, s'haurà d'atorgar mitjançant concessió administrativa (art.208 i 218 TRLMRL). Tanmateix, cal destacar que en el cas específic dels sòls amb la qualificació urbanística d'habitatges o allotjaments dotacionals, la LDH, en el seu article 18.6, estableix que els mecanismes a través dels quals es podrà admetre la seva construcció i gestió per part de tercers és tant la concessió administrativa com el dret de superfície.

3.2 BÉNS PATRIMONIALS

Es consideren béns patrimonials aquells que, essent propietat de les administracions públiques, no són destinats a l'ús o servei públic. Dins dels béns patrimonials destaquen els patrimonis públics de sòl i habitatge (PPSH), que constitueixen un patrimoni separat de la resta i tenen una finalitat específica (art. 14 RPEL). La resta de béns patrimonials queden regulats per la LPAP, TRLMRL i RPEL, i, subsidiàriament, per les normes de dret privat.

3.2.1 PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL I HABITATGE

Béns inclosos al Patrimoni Públic de sòl i habitatge

Hi ha tota una sèrie de béns que s'han d'incloure al PPSH:

- Sòls amb aprofitament obtinguts en compliment del deure de cessió gratuïta i obligatòria en execució de planejament urbanístic (art. 163 TRLU).
- Sòls d'adquisició preferent o expropiació inclosos en reserves de terrenys per a la constitució de patrimonis públics de sòl (art. 158 i 161 TRLU).
- Finques expropiades per incompliment de la funció social de la propietat (110.2 TRLU, art. 110.1e REL).
- Finques que s'adquireixen amb recursos derivats de la gestió o alienació de béns integrants del PPSH o mitjançant permuta, sempre que no s'afecti al domini públic (art. 223.1b RLU).
- Altres adquisicions finalistes o voluntàries (art. 223.1c RLU).
- Els ingressos obtinguts mitjançant alienació i la gestió dels béns del PPSH.

Els ens locals han de disposar d'un inventari dels seus béns (art. 222 TRLMRL). El règim específic del PPSH és també d'aplicació encara que l'ajuntament en qüestió no hagi constituït formalment el PPSH.

Destí dels béns inclosos al Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge

Els béns integrats al PPSH i els recursos obtinguts de la seva gestió s'han de destinar, entre d'altres, a (art. 160.5 TRLU i 224.2 RLU):

- Diagnosticar i planificar l'evolució de la població i la millora de la qualitat de vida.
- Fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat.

- Intervenir en el mercat immobiliari per abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
- Formar reserves per protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.
- Adquirir i urbanitzar sòl destinat a habitatges de protecció pública, i adquirir o rehabilitar edificis.
- Conservar, millorar, urbanitzar, rehabilitar i gestionar els propis béns.
- Adquirir terrenys en qualsevol classe de sòl o d'altres béns immobles de caràcter patrimonial per a llur incorporació al PPSH.

Com a norma general, l'alienació dels béns del PPSH s'ha d'efectuar amb caràcter onerós, per un preu igual o superior a la seva valoració (art. 1661.1 TRLU). Malgrat això, es contempla la possibilitat de cedir gratuïtament els béns o alienar-los a un preu inferior a la seva valoració a favor d'entitats sense ànim de lucre per atendre necessitats d'habitatge de caràcter social (art 167 TRLU i 49 del RPEL).

L'alienació es farà com a norma general per concurs, si bé també es contempla l'adjudicació de forma directa en alguns supòsits. Cal destacar, tanmateix, que l'aprovació del DL 17/2019 ha comportat una limitació important de la possibilitat d'alienació de la propietat dels terrenys inclosos en el PPSH (veure *Càpsula 3*).

4 ALLOTJAMENTS AMB ESPAIS COMUNS COMPLEMENTARIS

El DL 50/2020 ha introduït la figura dels allotjaments amb espais comuns complementaris (AECC) a la regulació de la LDH . Aquests allotjaments es defineixen co*m habitatges amb una superfície privativa inferior a la fixada per a la resta de tipologies d'habitatge però que disposa d'espais d'ús compartit complementaris (que compleixen amb els requisits de la normativa en matèria d'habitabilitat), definits com a espais comuns complementaris als elements comuns establerts com a obligatoris per la normativa.* [1]

Els espais comuns complementaris que integraran aquests allotjaments són espais comuns diferents a aquells establerts normativament i complementen els espais privatius de tot o part dels habitatges o allotjaments que comprenen l'edifici. En aquest sentit, s'hi poden incloure espais com sales d'activitats i d'ús compartir com una biblioteca, tallers, cuina o menjador, entre d'altres; espais al servei dels habitatge, com espais de bugaderia; o espais que es comparteixin i no habituals, com dormitoris per a persones convidades, entre d'altres.

Aquests allotjaments amb espais comuns complementaris tenen la particularitat que, a banda del sòl que el planejament preveu que es destini a allotjaments, també es poden construir en qualsevol sòl on el planejament prevegi usos d'habitatge i per tant incideix en les diferents qualificacions urbanístiques que es desenvolupen en aquesta càpsula.

Pel que fa a les seves dimensions mínimes d'aquest allotjaments i a les seves condicions d'habitabilitat cal destacar els elements següents:

- Aquests allotjaments tindran una superfície d'ús privatiu inferior a la fixada per a la resta de tipologies d'habitatge, ja que aquests espais privatius es complementen amb els espais comuns complementaris.
- La normativa d'habitabilitat determinarà la superfície mínima tant de l'espai privatiu com dels espais comuns complementaris, la suma dels quals no podrà ser inferior a la superfície mínima establerta per a habitatges complets.
- Els AECC hauran de disposar de cèdula d'habitabilitat, però tindrà unes condicions específiques que es preveu que s'incloguin al decret 141/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat.

Condicions d'habitabilitat transitòries

Mentre no es desenvolupa la modificació de la normativa d'habitabilitat, el propi Decret Llei 50/2020 estableix uns requisits d'habitabilitat transitoris.[2]

A continuació es fa un resum dels elements bàsics de l'esmentada regulació sense entrar al detall, aplicables tant en el cas d'habitatges com d'allotjaments,

- L'espai privatiu ha de tenir una superfície útil interior no inferior a 24 m² i els espais comuns complementaris una superfície útil no inferior a 6 m² per allotjament, si bé, en cap cas, el sumatori d'ambdues superfícies útils no pot ser inferior a 36 m².
- Els espais comuns complementaris poden estar independitzats o no de la resta d'espais comuns i poden ser tancats, semioberts o coberts.
  - *En el cas d'habitatges,*
    Els espais que integren la zona d'ús comú (estar – menjador – cuina) han de tenir una superfície mínima de 20 m².
  - *En el cas dels allotjaments (siguin allotjaments amb espais comuns complementaris o allotjaments dotacionals).*
    Han de complir les condicions d'habitabilitat

Finalment cal destacar que quan els AECC ocupin la totalitat d'un edifici, aquest no es podrà dividir en propietat horitzontal. En el cas que només ocupin una part de l'edifici, la part ocupada pels AECC s'ha de configurar com un sol element privatiu separat dels altres elements (habitatges, locals, etc.)

1 Extracte de la definició resultant de la modificació de l'article 3p i 3q de la LDH.

2 Regulats a la nova Disposició transitòria desena de la LDH, establerta pel DL 50/2020

CONCLUSIONS

Els allotjaments amb espais comuns complementaris presenten unes condicions idònies per ubicar-hi habitatge cooperatiu, en tant que s'alineen amb les propostes ja aplicades pels projectes cooperatius de cessió d'ús respecte a la reducció de l'espai privatiu dels habitatges en favor de més espais per a ús compartit.

5 L'HABITATGE LLIURE

5.1 CARACTERÍSTIQUES JURÍDIQUES

D'acord amb la llei 18/2007 del dret a l'habitatge, un habitatge és

> *"tota edificació fixa destinada a residir-hi persones físiques o emprada amb aquest fi, inclosos els espais i els serveis comuns de l'immoble en què està situat i els annexos que hi són vinculats, si té acreditat el compliment de les condicions d'habitabilitat que fixa aquesta llei i la normativa que la desplegui i compleix la funció social d'aportar a les persones que hi resideixen l'espai, les instal·lacions i els mitjans materials necessaris per a satisfer llurs necessitats personals ordinàries d'habitació".*

Donat que l'objecte de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, ja estiguin constituïdes com a cooperatives d'habitatge, o com a cooperatives d'usuàries és procurar un habitatge a les persones sòcies, qualsevol dels models de cooperatives d'habitatges en cessió d'ús que es vulgui impulsar tindrà cabuda en un sòl destinat a habitatge.

5.2 CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES

L'habitatge és l'ús principal previst en bona part dels sòls urbans i urbanitzables dels municipis, alhora que també és permès a les masies i altres construccions en sòl rústic.

Així doncs, donat que les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús tenen per objecte oferir habitatge a les persones sòcies, l'encaix en aquelles qualificacions en les quals es permeti l'ús d'habitatge serà sempre possible, en el benentès que la cooperativa se cenyeixi a la tipologia d'habitatges prevista.

Així doncs, la condició bàsica per a la implantació d'una cooperativa en un sòl d'habitatge serà el respecte al tipus d'habitatge permès en l'emplaçament concret. Entre els tipus més habituals cal destacar:

- **Habitatges plurifamiliars.** Són aquells habitatges que s'integren en edificis amb accés i elements comuns a diferents habitatges. En aquells sòls en que el planejament permeti aquest ús podran implantar-s'hi cooperatives sempre que es respectin les limitacions establertes pel propi planejament.

- **Habitatges unifamiliars.** Són aquells habitatges que se situen en parcel·les en les quals només es pot implantar un habitatge (a vegades es poden implantar més d'un habitatge si la parcel·la té dimensió suficient). Es desenvolupen a partir de models d'habitatge aparellat o aïllat. La cooperativa podrà agrupar diferents parcel·les (o situar-se en parcel·les veïnes) i constituir diferents habitatges d'acord amb les limitacions del planejament.

  Normalment no seran les qualificacions més adequades per establir-hi habitatge cooperatiu on es vulguin generar espais de convivència interrelacionats amb els habitatges. No obstant, segons el model de convivència que es prevegi podrà ser una opció a tenir en compte.

- **Habitatges agrupats.** Alguns planejaments incorporen qualificacions que permeten agrupar diferents habitatges en una parcel·la sense generar un habitatge plurifamiliar, a partir de l'establiment d'accessos independents.

  Normalment no seran les qualificacions més idònies per ubicar-hi un habitatge cooperatiu, però caldrà avaluar les especificitats de cada qualificació i avaluar si el model de convivència previst s'hi pot adaptar.

- **Habitatges en sòl rústic.** Tots els municipis compten amb gran diversitat d'edificacions en sòl rústic, ja siguin edificacions històriques com masies o edificacions sense un ús residencial previ, o edificacions més modernes construïdes amb destí a l'habitatge.

  Sempre que se'n permeti l'ús com a habitatge es podran desenvolupar

projectes cooperatius. En qualsevol cas, les edificacions de majors dimensions, amb dificultats per ser utilitzades per part d'unitats familiars independents són aquelles que ofereixen més possibilitats per a les cooperatives. En aquest sentit, serà necessari avaluar si es poden segregar habitatges, i quants, i si hi ha un límit màxim d'unitats de convivència establert.

Per altra banda, les cooperatives d'habitatge, poden oferir una resposta molt adequada en aquest tipus d'edificacions, especialment en els projectes amb un major pes de l'espai comunitari, ja que poden aportar diferents valors:

- Faciliten la fixació de població al territori en entorns que antigament ja havien estat residencials.
- Diversifiquen el destí de les grans masies, i poden permetre l'arribada de població permanent i no de segona residencia o d'ús com a turisme rural.
- Permeten mantenir l'estructura de propietat única de la masia, fet que facilita el manteniment i responsabilitat envers al territori.
- Permeten preservar els grans espais centrals de la masia, al destinar-los a ús comunitari i, per tant, mantenir la seva configuració tipològica moltes vegades catalogada que altres intervencions no aconsegueixen respectar.
- Faciliten la creació de projectes que a part de l'habitatge també generin ocupació, a partir de noves ocupacions o de la recuperació dels treballs vinculats amb el camp com explotacions agrícoles, ramaderes o forestals.
- Faciliten el desenvolupament de projectes sense necessitat de divisió horitzontal.

Complementàriament, a les condicions establertes per les pròpies qualificacions urbanístiques, la creació de la figura dels allotjaments amb espais comuns complementaris (AECC), a través del DL50/2020, pot aplicar-se a totes les qualificacions en que es preveu l'ús d'habitatge.

En aquells casos en que es vulgui desenvolupar un model cooperatiu amb un pes important dels espais d'ús comunitari, serà una figura que tindrà un bon encaix i permetrà donar marge al projecte cooperatiu pel que fa a la dimensió dels espais privatius i d'us compartit.

Per facilitar el desenvolupament de cooperatives d'habitatges en cessió d'ús també es poden desenvolupar diferents modificacions de planejament (o incloure els següents criteris en la redacció de nous Plans d'Ordenació Urbanística Municipal) que poden abastar diferents àmbits:

- Modificacions per facilitar la generació de cooperatives en entorns de baixa densitat. En aquests entorns es poden preveure modificacions de planejament que abordin la transformació d'aquests sòls a partir de dues premisses:
  - *Facilitar l'agrupació d'habitatges.* Permetria generar un entorn de convivència que pugui facilitar l'establiment d'una cooperativa d'habitatges, sense necessitat de modificar els paràmetres urbanístics bàsics (sostre i número d'habitatges, fonamentalment).
  - *Destinar a habitatge assequible.* Permetria augmentar la densitat d'habitatges previstos a partir de la transformació de l'habitatge lliure en habitatge assequible i així aportar l'interès social necessari per justificar la modificació.
- Modificacions per a la reducció de les exigències d'aparcament.
- Modificacions per establir reserves per a pisos sense divisió horitzontal.

5.2.1 MODIFICACIONS DE PLANEJAMENT PER A L'AGRUPACIÓ D'HABITATGES EN ENTORNS DE BAIXA DENSITAT

Es basaran en la modificació de paràmetres secundaris, com la distància entre edificacions i la seva separació als límits de la parcel·la. Alhora s'abordarà la possibilitat de disposar d'espais mancomunats, com poden ser els aparcaments o altres elements d'ús comunitari.

Pràcticament tots els planejaments municipals estableixen que bona part

dels habitatges unifamiliars s'hauran de situar de manera aïllada a l'interior de la parcel·la i amb unes distàncies específiques amb els edificis veïns i els límits de la pròpia parcel·la. En ocasions, els propis planejaments preveuen mecanismes per facilitar que es puguin agrupar els habitatges en els casos que es desenvolupen a partir de projectes unitaris.

En aquests casos és potestat del propi Ajuntament facilitar, que en el cas que es desenvolupin projectes unitaris (es podria limitar aquesta opció a que es desenvolupin projectes cooperatius o en els quals s'estableixin uns criteris de convivència que ho justifiquin), es puguin eliminar aquestes separacions per disposar d'espais comuns.

Aquest tipus de modificacions, a banda de facilitar la implantació de cooperatives, aporten un doble interès social de cara al municipi:

→ ***Aporten diversitat social i urbana***

Faciliten la creació d'habitatges amb unes característiques diferents als existents, pel que fa a dimensions, relació amb el carrer i relació amb la pròpia parcel·la, entre d'altres. Aquest canvi també pot facilitar l'arribada de persones amb unes característiques diferents a les que ja hi resideixen, diversificant l'estructura social del barri o municipi.

Les zones d'habitatge unifamiliar són entorns urbans amb una baixa diversitat, tant pel que fa als grups socials que hi resideixen, habitualment persones amb rendes mitges altes o alta, (tot i que en funció de les característiques de la urbanització poden variar); com per la forma urbana, únicament constituïda per cases aïllades i amb un espai urbà dominat per les tanques. I per, una modificació de planejament d'aquest tipus pot respondre a un interès doble del municipi.

→ ***Faciliten una menor transformació del sòl.***

Permeten l'agrupació dels espais lliures d'edificació i el manteniment de les característiques del sòl en aquests entorns.

Les urbanitzacions dominades per l'habitatge unifamiliar, tot i la il·lusió de viure en un entorn més natural, fan una transformació intensiva de l'espai per la completa fragmentació, que fa necessaris importants moviments de terres i la generació d'espais lliures entorn als habitatges, normalment de baixa qualitat i escassa dimensió.

En el cas que es vulgui tirar endavant una modificació d'aquest tipus caldrà plantejar-se una sèrie d'aspectes entre ells, els criteris de la modificació, l'àmbit d'aplicació i les seves característiques.

Criteri de partida

→ **Manteniment d'una parcel·la unitària, sobre la qual es pugui establir una divisió horitzontal, si es valora necessari, però mai la divisió de la parcel·la entre els habitatges.**

A partir d'aquí ja es podran establir serveis comuns a tots els habitatges. Habitualment aquest model s'ha donat per facilitar la implantació d'aparcaments conjunts a tots els habitatges, una piscina, o algun altre serveis comunitari. No obstant, aquest model també pot permetre la implantació d'altres serveis comuns a tots els habitatges en funció dels interessos de la pròpia cooperativa o projecte comunitari, com serien sales d'usos diversos, cuina i menjador o taller entre molts d'altres.

Àmbit d'aplicació

→ Aquest tipus de modificacions es poden desenvolupar per un àmbit concret del municipi, fins i tot per a unes parcel·les concretes, o de manera genèrica per una sèrie de qualificacions urbanístiques. Això facilitarà la diversificació tipològica i social en aquests entorns, més enllà del desenvolupament d'un projecte comunitari concret.

Característiques de la modificació

→ *Agrupació d'un nombre concret de parcel·les.* En funció de les característiques de l'entorn es pot valorar la necessitat d'establir un topall màxim al nombre de parcel·les que es poden agrupar. En aquest sentit es poden establir limitacions diferents en funció del tipus de projecte comunitari que es planteja, de tal manera es pugui permetre l'agrupació d'un major nombre de parcel·les en funció dels serveis que es vulguin mancomunar i del projecte comunitari vinculat.

Es recomana que en el cas que es pugui plantejar una agrupació superior a les 4 parcel·les, es faci necessària la redacció d'un pla especial per validar que la implantació no afecta les condicions de l'entorn.

→ *Creació d'edificis per a l'ús comunitari.* Permetrà la creació d'edificis comunitaris al servei del conjunt de parcel·les. Es podrà establir un sostre màxim per aquests edificis. No obstant, es recomana que es vinculi a un sostre màxim del conjunt i a unes característiques del volum construït pel que fa especialment a l'altura. L'objectiu serà facilitar el desenvolupament de projectes comunitaris on s'implantin habitatges de menors dimensions, que es complementin amb espais comuns vinculats a un projecte comunitari.

→ *Agrupació de l'edificació i manteniment de la tipologia d'habitatge unifamiliar.* Es permetrà l'agrupació del sostre edificable en un únic volum, però es mantindran les característiques com a habitatges unifamiliars amb accessos independents.

Segons les característiques de l'entorn, es poden establir condicions volumètriques que permetin la lectura com a habitatges agrupats.

Es recomana que s'estableixin criteris que el projecte pugui adaptar segons les seves necessitats, sempre que es respectin els criteris bàsics. Per exemple, la necessitat de fragmentar altures, o establir seriacions, però sense predeterminar un volum.

RECOMANACIÓ 1

Desenvolupar modificacions de planejament que permetin que en cas de projectes unitaris es puguin agrupar els habitatges de diferents parcel·les i establir serveis mancomunats entre ells.

Caldrà valorar limitar la possibilitat d'agrupació al desenvolupament de projectes cooperatius o comunitaris que aprofitin l'agrupació per generar serveis mancomunats entre les parcel·les amb habitatges agrupats.

5.2.2 MODIFICACIONS DE PLANEJAMENT PER AUGMENTAR LA DENSITAT I GENERAR HABITATGE ASSEQUIBLE

Es basaran en la premissa de l'augment del nombre d'habitatges, però el manteniment del sostre previst, i la transformació dels habitatges en habitatges de protecció pública. Els habitatges que es generin a partir d'aquestes modificacions es podran destinar a habitatges de protecció pública en qualsevol règim de tinença, ja sigui compra, lloguer o cessió d'ús.

Per tirar endavant aquest tipus de modificacions caldrà avaluar l'entorn on se situen, per garantir que la densificació d'aquest entorn podrà ser suportada per l'estructura urbana que l'envolta, tant a nivell de serveis com de connexió a les xarxes de transport bàsic.

La legislació urbanística actual preveu la possibilitat d'augmentar el nombre d'habitatges previstos en una parcel·la sense que això hagi d'implicar la destinació de nou sòl a espais lliures o equipaments, sempre que els nous habitatges es destinin a protecció pública o a allotjaments amb espais comuns complementaris. En els dos casos la densitat no podrà ultrapassar el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació, inclosos els espais comuns complementaris, en el seu cas.

Aquesta possibilitat, prevista expressament per facilitar la generació d'habitatge assequible, pot tenir una rellevància especial en entorns de baixa densitat, a on la parcel·lació preveu el construcció d'habitatges de grans dimensions. No obstant, la seva aplicació és difícil en el cas de parcel·les privades que es volen destinar a habitatge per part de les persones propietàries. Pel contrari, pot tenir un bon encaix en el cas de cooperatives d'habitatge que adquireixin un sòl amb la voluntat de proveir d'habitatge a les persones sòcies.

Aquesta especificitat de les cooperatives en cessió d'ús, que és constitueixen com a cooperatives sense ànim de lucre i no busquen obtenir un benefici, sinó proveir d'habitatge a les persones sòcies, fa molt adequat als seus plantejaments una modificació d'aquest tipus. En aquest sentit, aquesta modificació pot facilitar l'obtenció d'un sòl privat, molt escàs en

molts municipis, amb les dimensions necessàries per a un projecte cooperatiu i de manera més econòmica.

Aquesta modificació planteja un doble interès social de cara al municipi:

→ ***Facilita la densificació d'entorns de baixa densitat.***

La densificació pot oferir beneficis tant per a l'entorn, com per a les persones residents:

- Permet que hi hagi més residents i per tant, pot impulsar la implantació de serveis i comerços.
- Pot facilitar la millora de la pròpia urbanització i els serveis urbans al generar-se nous entorns amb capacitat de donar suport a la millora.
- Permet generar habitatges més assequibles, ja siguin els nous habitatges amb protecció oficial, o la resta d'habitatges que es podran construir i que no disposaran del mateix sòl i dimensions que els habitatges originals de l'entorn.

→ ***Permet generar habitatge assequible i de manera distribuïda.***

Aquest mecanisme pot permetre generar habitatge assequible en entorns de baixa densitat, on en poques ocasions s'ha previst aquest destí.

Aquest tipus de modificacions poden ser especialment interessant en municipis amb una forta implantació de l'habitatge unifamiliar aïllat, que normalment compten amb poc sòl per a habitatge amb protecció oficial i on l'habitatge d'aquest tipus previst té unes característiques que en fan molt difícil la promoció (dimensió petita de la promoció, però dimensió elevada dels habitatges i amb vinculació a trasters i aparcaments).

Alhora, també pot ser aplicada en sòls previstos amb destí a habitatge protegit en que s'hagi previst una densitat baixa, en consonància amb els models residencials de l'entorn, i a on es vulgui replantejar el model residencial a implantar.

Com en el cas anterior, si es vol tirar endavant una modificació d'aquest tipus caldrà plantejar-se una sèrie d'aspectes entre ells, els criteris de la modificació, l'àmbit d'aplicació i les seves característiques.

Criteri de partida

→ **Manteniment del sostre previst al planejament, però augment de la densitat, de manera que tots els habitatges que es generin (més enllà d'aquells ja previstos pel planejament vigent) hauran de ser habitatges amb protecció oficial.**

Aquest mecanisme permetrà que es generin en una mateixa parcel·la habitatges lliures i habitatges amb protecció oficial, fet que pot facilitar el desenvolupament de projectes comunitaris i cooperatius amb diversitat social entre les persones integrants.

Àmbit d'aplicació

El desenvolupament d'aquest tipus de modificacions es pot donar a partir de dues línies de treball diferenciades en funció de l'abast de l'actuació que es vulgui desenvolupar:

→ La modificació de parcel·les específiques a partir de projectes d'interès municipal.

→ L'establiment d'una qualificació dual en un àmbit ampli que permeti el manteniment de la qualificació vigent, alhora que es preveu la possible transformació cap a un model amb habitatge protegit de menor dimensió. (Unitats d'Autopromoció Col·lectiva, UACs).

Modificacions a partir de parcel·les específiques

L'augment de la densitat en parcel·les específiques per generar habitatge amb protecció pública es podrà preveure tant en parcel·les de propietat municipal, com en parcel·les privades.

En el cas de parcel·les de propietat municipal pot facilitar la resposta a dues problemàtiques habituals als municipis amb un important parc d'habitatges unifamiliars:

→ La propietat municipal de parcel·les d'habitatge lliure de tipologia unifamiliar, fruit de cessions d'aprofitament de nous desenvolupaments.

→ La propietat de parcel·les destinades a habitatge de protecció pública amb poca densitat i poc número d'habitatges per fer viable la seva execució.

Abans de tirar endavant una modificació d'aquest tipus caldrà avaluar les característiques de les parcel·les resultants i la possibilitat que la modificació abasti diferents punts del municipi per concentrar l'habitatge protegit en un punt amb bona accessibilitat als serveis i amb una dimensió suficient per fer viable la promoció.

Aquesta modificació permetrà disposar de parcel·les que poden ser desenvolupades per diferents operadors, entre els quals cooperatives d'habitatge en cessió d'ús. En aquest cas, caldrà avaluar que sigui possible la promoció dels habitatges previstos per persones els ingressos de les quals els han de permetre acollir-se a la protecció oficial, ja que en cas contrari caldria repensar l'operació i complementar-la amb ajust específics.

Establiment d'Unitats d'autopromoció col·lectiva

Partiran de premisses similars a la situació anterior: manteniment del sostre, augment de la densitat i transformació en habitatge assequible, però es fixarà el destí a projectes d'autopromoció col·lectiva.

Referències

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Quirze del Vallès, aprovació inicial, abril de 2019.

El POUM de Sant Quirze del Vallès preveu, en la definició dels diferents tipus d'ús residencial, l'ús com a habitatge cooperatiu que defineix de la següent manera:

"Article U3. Ús residencial.

f) ***Habitatge cooperatiu.*** Es correspon amb l'habitatge destinat a cooperatives d'habitatge sense ànim de lucre, les quals s'encarreguen de construir o obtenir habitatge pels seus soci cooperativistes. Una vegada la cooperativa disposa de la propietat de l'immoble, cedeix als socis els habitatges. Els habitatge es consideren un bé d'ús i les persones sòcies en poden gaudir indefinidament o per un període molt llarg de temps, entre 50 i 100 anys. La densitat en el cas de l'habitatge cooperatiu, serà la que resulti de dividir el sostre total destinat a habitatge pel mòdul de 70 m2 de sostre per unitat d'habitatge. La condició d'habitatge cooperatiu no exclou la condició d'habitatge lliure o protegit que el POUM pugui determinar sobre aquell mateix sòl de forma que la condició del règim de tinença (cooperatiu o no) no és incompatible amb les modalitats del mateix habitatge (lliure o protegit)".

Aquest nou ús específic permet que en algunes qualificacions a on es preveu implantar altres usos residencials, com l'ús unifamiliar, la propietat pugui optar per destinar a l'ús d'habitatge cooperatiu, amb la corresponent ampliació de la densitat permesa a la parcel·la.

En aquest cas aquesta doble qualificació implícita es preveu únicament en parcel·les municipals i en entorns de baixa densitat a on pel seu nivell de connectivitat i serveis és pertinent aquesta densificació

Per a la implantació d'unitats d'autopromoció col·lectiva, es pot plantejar una doble línia d'intervenció, que es tradueix en una qualificació que permet desenvolupar dos models d'intervenció:

- **Manteniment de la qualificació vigent.** Permetrà generar l'habitatge unifamiliar amb baixa densitat que ja preveia el planejament.
- **Generació d'habitatge cooperatiu.** En el cas que hi hagi interès per part de la propietat, es podrà transformar l'habitatge unifamiliar previst en habitatge destinat a habitatge cooperatiu. En aquesta cas s'augmentarà la densitat fins als límits establerts per la legislació d'1 habitatge cada 70 m2.

  En aquest cas, caldrà definir l'habitatge cooperatiu específicament entre els usos d'habitatge previstos al planejament. En la definició caldrà establir les condicions de l'habitatge cooperatiu que s'implanti i que, orientativament, haurà de tenir en compte els següents criteris:

  — *Propietat col·lectiva dels habitatges.* La propietària dels immobles serà una cooperativa sense ànim de lucre. Es recomana que no es permeti la divisió horitzontal.
  — *Cessió d'ús.* Les persones residents hi accedeixen en règim de cessió d'ús, que mai es podrà transformar en propietat.

RECOMANACIÓ 2

Desenvolupar modificacions de planejament que recullin la possibilitat d'augmentar la densitat d'habitatges prevista en una zona, fins al límit d'1 habitatge cada 70 m2 establert per la legislació urbanística, en el cas que els habitatges resultants es destinin a habitatge amb protecció oficial.
— Modificacions parcel·la a parcel·la.
— Unitats d'autopromoció col·lectiva.

Prèviament caldrà valorar si l'entorn a on es preveu la modificació reuneix les condicions per portar-hi a terme una densificació.

5.2.3 MODIFICACIONS DE PLANEJAMENT PER A LA REDUCCIÓ DE LES EXIGÈNCIES D'APARCAMENT

El planejament urbanístic, regula el nombre de places mínimes d'aparcament que s'hauran de preveure en cada cas, en funció dels usos que es desenvolupin.

La inclusió de places d'aparcament en edificis residencials acostuma a materialitzar-se en planta baixa o soterranis, fet que repercuteix en un augment substancial del cost total de promoció i en habitatges menys assequibles. És per això que la reducció de les exigències d'aparcament o la seva supressió poden contribuir a la viabilitat econòmica dels projectes cooperatius, a més de fomentar una mobilitat sostenible basada en el transport públic i els mitjans de transport no motoritzats.

Referències

Modificació de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità (PGM) que regulen els aparcaments de Barcelona, aprovada definitivament per al Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona, el 16 d'octubre 2018.

L'Ajuntament de Barcelona ha promogut la reducció de les exigències d'aparcament específicament per a habitatges de protecció pública o habitatge dotacional públic, així com per a les promocions d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, que assoleixin una qualificació d'eficiència energètica de nivell A o un grau addicional sobre el mateix, d'acord amb la regulació vigent en cada moment.

La Memòria de la Modificació de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità redactada per l'Àrea d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat (2017) destaca com a principal objectiu de la mesura la millora mediambiental, doncs s'evita generar places suplementàries que contribueixen a perpetuar un model de mobilitat poc sostenible; alhora que reconeix la necessitat de modular les exigències de reserves de places d'aparcament per tal d'oferir habitatges més assequibles.

La reducció de les exigències mínimes d'aparcament no exclou la possibilitat de que s'opti per preveure'n algunes quan es desenvolupi el projecte, com pot ser disposar de vehicles compartits a l'abast de tota la cooperativa.

RECOMANACIÓ 3

Desenvolupar modificacions de planejament que redueixin les exigències d'aparcament repercuteix en una major assequibilitat dels habitatges.

La reducció de places d'aparcament fomenta un model de mobilitat més sostenible i afí als valors que promou l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.

5.2.4 MODIFICACIONS DE PLANEJAMENT PER ESTABLIR RESERVES PER A HABITATGES SENSE DIVISIÓ HORITZONTAL

La llei 17/19 de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge preveu que es puguin fer reserves per a habitatges sense possibilitat de dividir-los horitzontalment i destinats exclusivament a la cessió d'ús. [3] Així doncs, es poden establir modificacions de planejament que recullin aquestes reserves, alhora que es poden incloure en planejaments derivats.

5.3 CARACTERÍSTIQUES ECONÒMIQUES

L'accés a sòl lliure per part de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús representa un dels principals reptes per al creixement del sector. Davant l'elevat preu del sòl privat, la viabilitat econòmica dels projectes queda subjecta a l'accés a sòl públic i només es fa viable l'accés al sol privat en municipis amb un preu de mercat relativament baix.

Les promocions d'habitatge cooperatiu en sòl per a habitatge lliure o no protegit poden accedir a finançament bancari comercial en igualtat de condicions amb d'altres tipologies d'habitatge. Malgrat això, el desconeixement del model cooperatiu en cessió d'ús per part de moltes entitats bancaries, i les particularitats respecte els vincles contractuals entre cooperativa i els seus membres, poden dificultar-hi l'accés.

Paral·lelament, les entitats bancàries es mostren, en alguns casos, reticents a finançar projectes en sòl rústic, per exemple per a l'adquisició i rehabilitació de masies, degut a que acostumen a treballar amb estàndards de sòl urbà, més homogenis i replicables.

Les entitats de banca ètica s'han mostrat més obertes a finançar projectes cooperatius, si bé es tracta d'un sector relativament reduït. Igual que la banca comercial, algunes entitats requereixen la divisió horitzontal de la propietat, fet que pot entrar en conflicte amb el model cooperatiu. Des de la Sectorial de l'habitatge cooperatiu de la XES s'està treballant per flexibilitzar aquest requisit.

L'accés a ajuts al lloguer per fer front al pagament de quotes també és aplicable en alguns casos a les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, sempre que compleixin els requisits que fixa la normativa per als habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer, sens perjudici que la dita normativa reconegui les diverses formes de cessió d'ús com a règim específic.[4]

En sòl d'habitatge lliure no es podrà accedir a subvencions vinculades a la promoció d'habitatge protegit i la cooperativa tampoc es podrà beneficiar d'algunes exempcions destinades a aquest tipus d'habitatge. En qualsevol cas la cooperativa podrà decidir qualificar tots o una part dels habitatges amb protecció oficial, en el cas que ho consideri adequat i les persones sòcies compleixin els requisits d'accés (veure capítol 6.4).

3 Nou article 57bis del TRLUC incorporat pel DL17/19.

4 Les subvencions per al pagament del lloguer de la Generalitat no ho contemplen, mentre que sí que ho fan les prestacions econòmiques d'especial urgència (febrer 2021).

6 L'HABITATGE PROTEGIT

6.1 CARACTERÍSTIQUES JURÍDIQUES

D'acord amb la LDH, un habitatge protegit:

> *"(...) se subjecta a un règim de protecció pública que permet establir-ne com a mínim el preu màxim de venda, lloguer o altres formes d'accés a l'habitatge, i que un acte administratiu dictat pel departament competent en matèria d'habitatge qualifica com a tal d'acord amb el procediment específic establert per reglament. (...) La funció essencial dels habitatges amb protecció oficial és satisfer la necessitat d'habitatge de les persones usuàries que els ocupen legalment perquè en constitueixin la residència habitual." (art. 77 LDH)*

Els habitatges promoguts en règim cooperatiu de cessió d'ús poden ser considerats com habitatges de protecció pública si compleixen els requisits fixats per la normativa (art. 80 LDH), i per tant, els sòls destinats a habitatge amb protecció pública es podran destinar a cooperatives d'habitatge amb cessió d'ús.

6.2 CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES

El planejament urbanístic estableix la qualificació urbanística d'habitatge de protecció pública i la determinació dels percentatges de sostre que els sectors de planejament derivat han de reservar per a aquesta destinació (art. 17 LDH).

Els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions han de reservar sòl amb destí a habitatge amb protecció pública suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social. Aquest haurà de ser com a mínim, el sòl corresponent al 30 per cent del sostre de nova implantació que es qualifiqui per a l'ús residencial . Els habitatges amb protecció pública es podran destinar a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús (art. 57 TRLUC). Alhora, municipis com Barcelona han començat a establir la necessitat de preveure que un percentatge del sostre provinent de noves construccions o grans rehabilitacions en sòl urbà consolidat es destini a habitatge amb protecció pública.

En termes generals, la vigència de la qualificació dels HPP perdurarà en el temps sempre que el planejament urbanístic els reservi aquest ús i/o si estan integrats en el PPSH (art. 79 LDH, modificat pel DL 17/19). Per a les promocions prèvies a l'aprovació del DL 17/19, el període de vigència oscil·larà entre els 5 i els 30 anys segons si es troba en una àrea de demanda residencial forta i acreditada, segons si es troba en sòls de reserva urbanística, i segons si ha rebut ajuts directes (art. 47 PHabitatge).

Allotjaments amb espais comuns complementaris

En el cas dels habitatges amb protecció oficial, la possibilitat d'encaixar-se en el model d'allotjaments amb espais comuns compartits pot ser important si es vol desenvolupar un projecte cooperatiu amb una component important d'espais comunitaris.

Aquests espais comuns d'ús complementari tindran un doble efecte: [5]

- → Els espais d'ús comú complementari es podran repercutir a l'hora de calcular la superfície mínima dels habitatges. En aquest sentit,
  - — La superfície d'ús privatiu podrà ser inferior a la fixada per a la resta de tipologies d'habitatge, ja que aquesta es complementa amb els espais comuns complementaris.
  - — La suma de la superfície privativa i d'ús comú comunitari no pot ser inferior a la mínima establerta en normativa d'habitabilitat per als habitatges complets.

5 Veure regulació de la nova Disposició transitòria onzena de la LDH, establerta pel DL 50/2020

— Per al càlcul dels preus i rendes màximes aplicables als habitatges amb espais comuns complementaris amb protecció oficial, es poden repercutir proporcionalment sobre les superfícies privatives la superfície dels espais comuns complementaris, d'acord amb els preus establerts per metre quadrat per als habitatges protegits, tenint en compte que a suma de superfície privativa i ECC no pot superar els 90 m2. [6]

6.3 CARACTERÍSTIQUES ECONÒMIQUES

L'habitatge cooperatiu qualificat com a habitatge de protecció pública pot accedir a finançament bancari comercial i a suport públic en igualtat de condicions amb d'altres tipologies d'habitatge protegit (veure Càpsula 4 per a més detall).

Accés al crèdit bancari

El desconeixement del model cooperatiu en cessió d'ús per part de moltes entitats bancàries, i les seves particularitats respecte els vincles contractuals entre cooperativa i persones sòcies, poden dificultar-ne l'accés. Aquesta dificultat es veu agreujada en molts casos per l'ús del dret de superfície com a mecanisme d'accés a sòl públic, al no oferir el domini ple del bé com a col·lateral. En aquest sentit, la provisió d'avals i garanties públiques en cas d'impagament (com ja contemplen els concursos o el Conveni marc de l'Ajuntament de Barcelona) poden contribuir a l'accés a finançament privat.

En els últims anys han estat les entitats de finances ètiques (Coop57, FIARE, Triodos Bank) les que han finançat projectes cooperatius d'habitatge protegit. En alguns casos aquestes mateixes entitats també han facilitat l'emissió de títols participatius.

6 Fins a l'adaptació del D 75/14.

Accés a finançament i subvencions públiques

Es poden materialitzar en forma de préstecs a interès reduït, bonificacions dels interessos d'operacions de préstec, o subvencions.

→ **Accés al finançament:** La promoció d'habitatge protegit de lloguer o en cessió d'ús es podrà finançar parcialment amb ajuts de la Generalitat de Catalunya provinents, totalment o parcial, del Pla Estatal d'Habitatge. Els ajuntaments també podran oferir subvencions retornables (per exemple, el Conveni marc entre l'Ajuntament de Barcelona i entitats socials ofereix una subvenció retornable del 7% del cost total de la promoció, a retornar en 36 mensualitats a partir del tercer any següent a la finalització de l'amortització del préstec hipotecari).

→ **Bonificacions dels interessos de les operacions:** L'Agència de l'Habitatge de Catalunya bonifica els interessos de préstecs concedit per l'Institut Català de Finances (ICF) per a projectes de promoció d'habitatge amb protecció oficial o allotjaments dotacionals.

→ **Accés als ajuts al lloguer:** Quan els ajuts al lloguer estan l'abast de cooperatives en cessió d'ús, l'accés per fer front al pagament de quotes queda limitat pels requisits de renta i quantia del lloguer establerts per la normativa, que en termes generals queden per sobre dels preus màxims per a habitatge protegit.

→ **Bonificacions fiscals:** L'habitatge cooperatiu protegit es podrà beneficiar de bonificacions fiscals com per exemple en el cas de l'Impost de Béns Immobles (IBI) o l'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO). El RDL 2/2004 estableix diferents bonificacions:

— Bonificació obligatòria del 50% en la quota íntegra de l'IBI durant els 3 períodes següents a l'atorgament de la qualificació definitiva d'habitatge de protecció oficial i equivalents (art. 73.2).

— Bonificacions potestatives del 50% un cop acabat el termini obligatori, i de fins el 90% o el 95% en altres supòsits (art. 74).

— Bonificació del 90% a l'ICIO si s'atenen a persones amb alguna discapacitat o del 95% en projectes declarats d'especial interès o d'utilitat municipal (art. 103).

En aquest sentit, es podria impulsar l'establiment de bonificacions als projectes d'habitatge cooperatiu basant-se en la declaració d'especial interès o utilitat municipal, que requereix la majoria simple del ple del consistori. Aquest supòsit permetria bonificacions del 95% de l'IBI i l'ICIO, a més de l'IAE i IIVTNU, i no tindria limitació temporal (Informe La Dinamo pàg. 121).[7]

6.4 CARACTERÍSTIQUES DE LES PERSONES USUÀRIES

6.4.1 CONDICIONS D'ACCÉS A L'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

L'accés a l'habitatge de protecció pública està limitat per una sèrie de condicionants. Aquestes condicions les hauran de complir totes aquelles persones que accedeixin a viure a un habitatge de la cooperativa, ja sigui en el moment d'inici del projecte o en un futur quan una nova unitat de convivència accedeixi a un habitatge que hagi quedat vacant.

- **Inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.**
- **Límit d'ingressos.** S'estableix un límit màxim d'ingressos en funció del règim de protecció i del municipi a on s'ubiquen els habitatges (PHabitatge).
- Pel que fa al règim de protecció, s'estableixen 3 règims específics:
  - *Règim especial:* per a persones amb ingressos familiars ponderats que no superin 2,5 vegades l'Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya (IRSC).
  - *Règim general:* per a persones amb ingressos familiars ponderats que no superin 5 vegades l'IRSC, en el cas d'habitatges situats en àrees de demanda residencial forta i acreditada; i 5,5 vegades l'IRSC, a la resta del territori.
  - *Preu concertat:* Per a persones amb ingressos familiars ponderats que no superin 6,5 vegades l'IRSC.
- Pel que fa al municipi a on s'ubiquen, s'estableixen 4 zones (de la A, a la D) que abasten tots els municipis de Catalunya i estableixen els ingressos màxims de les unitats de convivència per poder acollir-se a cadascun dels règim, amb una variació entre el nombre de persones que integren les unitats de convivència
- **No propietat d'un altre habitatge.** Per poder accedir a un habitatge amb protecció oficial no es pot ser titular d'un domini ple, d'un usdefruit o d'un altre dret que permeti disposar de l'ús d'un habitatge.[8] Aquest requisit s'ha de mantenir durant tot el termini d'ús i gaudi de l'habitatge cooperatiu.

6.4.2 LIMITACIONS RELATIVES AL TIPUS DE COL·LECTIU

El destí a habitatge cooperatiu en cessió d'ús d'un sòl amb protecció oficial és un dels mecanismes més a l'abast de l'administració local per facilitar sòl a aquestes cooperatives. Alhora, la LDH preveu la possibilitat que l'Agència de l'Habitatge de Catalunya signi convenis de col·laboració amb les societats cooperatives d'habitatges, per concretar les modalitats de promoció i fer compatibles els criteris i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb els principis cooperatius.

No obstant, cal ser conscients que aquest tipus de sòl imposa important condicionants, especialment en relació als ingressos de les persones usuàries i al seu patrimoni. Per aquest motiu, caldrà tenir en compte que pot ser un sòl que exclogui a determinats grups organitzats:

- **Gent gran.** Les persones que volen promoure una cooperativa en cessió d'ús amb un projecte d'envelliment actiu, en molts casos disposen d'un habitatge en propietat. Alhora, la seva edat els fa difícil accedir al crèdit necessari per promoure un habitatge sense el suport del propi habitatge.

  Aquesta contradicció es contraposa a la necessitat de respondre a l'envelliment de la població, que fa necessari disposar d'habitatges ac-

7 IBI (article 74.2 quàter), IAE (article 88.2.e), ICIO (article 103.2.a) IIVTNU (article 105.5) (RDL 2/2004).

8 L'article 55 del PHabitatge estableix algunes excepcions.

cessibles i amb serveis comuns que permetin el manteniment de les persones habitants als seus habitatges.

Així doncs, caldrà buscar mecanismes que permetin a les administracions locals apostar per un envelliment actiu i que poden passar per facilitar que aquest col·lectius s'autopromoguin habitatge.

→ **Grups amb ingressos heterogenis.** Un dels valors que fomenta el cooperativisme és la solidaritat i suport mutu entre sòcies. En aquest sentit, el fet que dins d'un grup hi hagi persones amb ingressos superiors als de l'HPO, si aquests paguen unes quotes superiors, podria fer viable que hi haguessin persones amb ingressos molt baixos. Malgrat això, els condicionants d'HPO ho exclouen.

RECOMANACIÓ 4

Avaluar l'encaix entre el tipus de demanda del municipi i les característiques de les persones que podran accedir als habitatges.

Realitzar un estudi de viabilitat que garanteixi que els condicionants vinculats a l'habitatge amb protecció oficial (ingressos de les persones habitants, especialment) són compatibles a les obligacions establertes.

Establir mecanismes que permetin la cessió dels seus habitatges a unitats de convivència que vulguin accedir a un habitatge. En aquest sentit es poden establir convenis amb l'AHC que facilitin l'encaix entre els criteris d'adjudicació i el model cooperatiu.

(Caldrà avaluar l'interès públic. Pot ser un mecanisme per afavorir la dotació d'habitatge a persones grans que busquen un envelliment actiu, però no a persones joves ja propietàries).

Buscar sòls amb diferents règims de protecció o on part de la promoció se situï en sòl de protecció oficial i part en sòl lliure per poder donar resposta a col·lectius heterogenis.

(Caldrà avaluar les contraprestacions que se sol·liciten en funció del tipus de sòl i els col·lectius als quals s'adreça).

7 ELS EQUIPAMENTS

Aquest apartat es centra en aquells equipaments comunitaris que admeten un ús de caràcter residencial o d'allotjament, és a dir, els equipaments de tipus sanitari i assistencial i els allotjaments dotacionals, ja que poden permetre la implantació de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús; i no aborda altres tipologies d'equipaments com aquells de tipus religiós, cultural o docent, entre d'altres, ja que no admetran aquesta destinació.

La legislació urbanística estableix que el sòl qualificat de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, en funció de les necessitats i requeriments que s'estableixin pel planejament, es podrà destinar a diferents tipologies d'equipament comunitari, entre les quals els equipaments d'allotjaments dotacionals.[9]

Cal destacar, com a continuació es desenvoluparà, que els allotjaments dotacionals tenen com a funció acollir i satisfer necessitats temporals d'habitació, que responguin, entre d'altres, a requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o d'assistència social (art. 34.5 TRLUC). Així doncs, **dins dels sistema d'equipaments, coexisteixen dues figures com els allotjaments dotacionals i els equipaments sanitari-assistencials**, existint entre ells diferències i punts d'intersecció.

En aquest sentit, les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, tot i que en general la seva vocació principal és cobrir les necessitats residencials i d'habitació, en alguns casos també poden incloure la cobertura de determinades necessitats assistencials pròpies d'un sòl d'equipaments.

Davant d'aquests dos tipus de sòls d'equipaments (sòl d'equipament dotacional i sòl d'equipament no dotacional), la regulació actual dirigeix el sòl d'allotjament dotacional a cobrir necessitats on el factor de l'allotjament i la residència és més marcat (enfront els aspectes sanitaris i assistencials). Per contra, els equipaments no dotacionals (com seria el cas d'aquells equipaments amb ús sanitari-assistencial, per exemple) estan normalment més dirigits a cobrir necessitats on la prestació dels serveis de tipus assistencial tingui un caràcter més marcat (hospitals i centres mèdics, centres de dia o fins i tot residències per a gent gran). Així, resulta il·lustratiu allò establert en la nova regulació (DL 17/19) en relació als allotjaments dotacionals, on a l'exposició de motius s'assenyala que amb els allotjaments dotacionals es pretén *"obrir aquest tipus d'allotjament cap a una tipologia més diversa, més adaptable a les necessitats de residència temporal de col·lectius diversos i, per tant, més funcional"*.

Tanmateix, cal tenir en compte que la varietat de casuístiques que es pot donar en els diferents municipis és àmplia i, per tant, en funció de casos concrets, tenint en compte els diferents planejaments i el volum i característiques del sòl existent, els projectes cooperatius de tipus residencial amb serveis es poden arribar a adaptar correctament a sòls d'equipaments sanitari – assistencials.

En qualsevol cas, es centrarà l'anàlisi respecte a la viabilitat dels projectes cooperatius en sòl d'equipaments en els allotjaments dotacionals, atès que són aquests sòls on millor poden arribar a encaixar-hi i que, per tant, s'han de valorar amb caràcter prioritari dins d'aquesta tipologia de sòl.

CONCLUSIONS

Els sòls d'allotjament dotacional presenten una major aptitud per al desenvolupament de projectes residencials o d'allotjament en règim de cessió d'ús que no pas els sòls d'equipaments comunitaris amb altres usos assignats, com els sanitari – assistencials.

Malgrat això, en funció del sòl disponible, les necessitats i característiques de cada municipi i el seu planejament, es podrien adaptar projectes cooperatius de tipus residencial amb serveis a una tipologia d'equipaments que no sigui la d'allotjament dotacional.

9 Aquesta regulació establerta pel DL 17/2019, es diferencia de la regulació anterior, que establia els llavors anomenats habitatges dotacionals públics com una subtipologia específica i individualitzada d'equipaments, i que el seu volum respecte al conjunts dels equipaments del municipi havia d'estar limitat.

8 ELS EQUIPAMENTS D'ALLOTJAMENT DOTACIONAL

En aquest capítol analitzarem el conjunt de regulació continguda en les diferents normatives que afecten a la figura dels allotjaments dotacionals, per a valorar-ne, finalment, el seu encaix amb els referits projectes de cessió d'ús.

8.1 CARACTERÍSTIQUES JURÍDIQUES APLICABLES ALS ALLOTJAMENTS DOTACIONALS

Les característiques jurídiques dels allotjaments dotacionals venen establertes en diferents normatives que cal avaluar per veure l'encaix de les cooperatives d'habitatge dins dels sòls destinats a equipaments comunitaris i les característiques i condicionants que hauran de tenir aquestes cooperatives.

En aquest capítol s'analitza l'encaix amb les següents normatives:

- Normativa en matèria d'urbanisme i habitatge
- Regulació relativa a la qualificació de protecció oficial dels allotjaments
- Normativa sectorial de serveis socials

8.1.1 REGULACIÓ GENERAL EN MATÈRIA D'URBANISME I HABITATGE

La normativa en matèria d'urbanisme i habitatge estableix les bases de la regulació dels allotjaments dotacionals i, per tant, s'aborda en primer terme.

Antecedents

Arran de diferents Modificacions del Pla General Metropolità dels anys 2004 i següents, es va crear la figura dels "*habitatges dotacionals públics*". Aquesta regulació va quedar recollida i consolidada al TRLUC i el RLUC amb les següents característiques essencials:

- Tenen la consideració d'habitatges a efectes de configuració i habitabilitat, sense perjudici de la previsió d'espais o serveis comuns en funció del cas.
- Formen part del sòl de sistemes com una tipologia específica dels mateixos
- Requerien necessàriament la titularitat pública del sòl.

A continuació es fa un repàs de la regulació al PGM dels habitatges dotacionals i la seva evolució a través de diferents modificacions de PGM atès que ha estat un referent important que ha vehiculat, fins i tot, la incorporació d'aquesta figura dins de la Llei d'urbanisme:

Referències

Modificació de PGM, per a l'ajust de la normativa del sistema d'habitatges dotacionals i la incorporació a aquest sistema de la parcel.la situada al carrer de l'Escorial, núms. 177-179, aprovada definitivament el 8 d'octubre de 2010 (en endavant, MPGM de 2010).

Aquesta MPGM, a més de la incorporació de determinats sòls al sistema d'habitatge dotacional, també introdueix determinats canvis en la regulació general d'aquesta classe de sòls.

Concretament, pel que fa la desenvolupament i gestió dels sòls amb la clau HD/7, es preveu que, per al cas dels sòls que en origen siguin de titularitat privada, es preveu que els mateixos es puguin desenvolupar a través de la mateixa MPGM que prevegi las incorporació de sòls al sistema d'habitatge dotacional o bé a través d'un pla especial integral a aquest efecte (art. 4 MPGM 2010).

Referències

Modificació de PGM, per a la creació del sistema d'habitatge dotacional i creació dels sòls als quals s'assigna aquesta qualificació al terme municipal de Barcelona, aprovat definitivament per al Subcomissió d'Urbanisme del municipi de Barcelona, l'1 de juny de 2006 (en endavant, MPGM de 2006).

D'acord amb l'article 1 de l'esmentada MPGM "*es destina a la realització d'actuacions públiques d'habitatge dirigides a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides (...)*".

Pel que fa als col·lectius als quals van destinats aquests habitatges, l'article 2 de l'esmentada MPGM diferencia els habitatges dotacionals per a joves (clau HD/7-j) i els habitatges dotacionals per a la gent gran (clau HD7-g).

Les possibilitats de gestió d'aquest tipus de sòl queden referides a l'article 3.2 de la MPGM, que estableix la possibilitat de que pugui dur-se a terme per part de l'Ajuntament directament o bé amb la participació de la iniciativa privada, mitjançant l'atorgament d'un dret de superfície o concessió administrativa.

Respecte a les característiques i condicions dels habitatges dotacionals per a gent gran, l'article 8 de la MPGM estableix que els mateixos s'han de destinar al "lloguer assequible" i específicament al col·lectiu de gent gran autònoma, les circumstàncies sociofamiliars de les quals no els permetin romandre a la seva llar. En aquesta línia, els articles 9 i 10 d'aquestes normes fan referència al destí d'aquests habitatges, especificant que els mateixos hauran de complir les condicions mínimes d'habitabilitat previstes en el Decret de la Generalitat vigent i s'hauran d'ajustar a la tipologia definida com a "habitatges tutelats per a la gent gran", regulada pel DSCSS.

La regulació dels habitatges dotacionals ha rebut diversos ajustos a través de diverses MPGM, de les que a continuació referim les més rellevants.

Referències

Modificació de PGM, per a la incorporació al sistema d'habitatges dotacionals dels sòls situats als carrers Infanta Isabel 9-11, Còrsega 363, pg. de Valldaura 271-289, Industria 344-346, Pare Manyanet 12-40, Lluís Borrassà 23-25, Josep Pla 180, i Puigcerdà 100-102, aprovada definitivament el 22 de desembre de 2008 (en endavant, MPGM de 2008).

Per mitjà d'aquesta modificació de PGM, s'incorporen els sòls abans esmentats al sistema d'habitatges dotacionals i, a la vegada, s'efectuen modificacions en la regulació dels habitatges dotacionals, al municipi de Barcelona, tenint en compte, entre d'altres, les novetats derivades de l'aprovació de la LDH.

Aquesta MPGM estableix una nova qualificació urbanística per al conjunt dels habitatges dotacionals al municipi, las clau HD/7 (art. 2.2 MPGM 2008). L'esmentada clau incorpora els 3 tipus d'habitatges dotacionals previstos, en funció del col·lectiu al qual vans destinats (joves, gent gran o altres col·lectius, art. 3.1 MPGM 2008), si bé la clau urbanística HD/7 és única per als diferents col·lectius, sense predeterminar el destí concret a un dels diferents col·lectius.

Pel que fa a la forma de gestió d'aquest tipus de sòls, es preveu la possibilitat d'establir un dret de superfície o concessió administrativa, tenint en compte que en el cas de sòls de titularitat privada en origen, l'esmentada concessió o dret de superfície actuarà com a contraprestació per la cessió del sòl a favor de l'Administració i tindrà una durada màxima de 50 anys (art 4.2 MPGM 2008).

Respecte a la definició del tipus d'habitatge per als diferents col·lectius, s'efectuen les següents previsions (art. 6 MPGM 2008):

- Dotacionals per a joves: Aquells promoguts en règim de lloguer assequible destinat expressament a gent jove.
- Dotacionals per a gent gran: Aquells promoguts en règim de lloguer assequible destinat expressament a gent gran autònoma, quines circumstàncies sociofamiliars no li permeten romandre a la seva llar.
- Dotacionals per a altres col·lectius: Aquells promoguts en règim de lloguer assequible destinat expressament a col·lectius específics que es continguin en el pla de l'habitatge, d'acord amb les previsions de la LDH.

Respecte al destí i condicions dels habitatges, amb caràcter general es preveu que sigui el planejament que en determini les condicions d'edificació, programa funcional, etc. Tanmateix, en el cas dels dotacionals per a gent gran es preveu que s'ajustin a la tipologia definida a la legislació sectorial vigent (art. 7 MPGM 2008).

Pel que fas a les condicions d'habitabilitat, els edificis i d'habitatges dotacionals hauran de complir les condicions mínimes d'habitabilitat del Decret d'habitabilitat vigent (avui Decret 141/2012).

Regulació actual

El DL 17/19 efectua una profunda transformació en el règim jurídic dels allotjaments dotacionals, que substitueix la regulació anterior relativa a habitatges dotacionals. Les característiques actuals del sistema d'allotjaments dotacionals són les següents:

→ **Configurats com a allotjaments,** (article 3j LDH i 34.5 TRLUC). Malgrat que la LDH encara fa referència a la possibilitat de que els allotjaments dotacionals s'implantin donant l'ús privatiu d'un habitatge complet, el Decret Llei els configura com a allotjaments. Aquest canvi remarca el seu caràcter col·lectiu i/o assistencial, ja que reforça la idea de compartir espais i/o serveis amb el conjunt de les persones usuàries que en formen part.

L'esmentat canvi, afecta a tota la regulació respectiva als sistemes dotacionals, ja que totes les referències a la legislació vigent als "habitatges dotacionals", s'han d'entendre referides ara als "allotjaments dotacionals" (D addicional 2a del DL 17/19).

Tanmateix, sobre l'esmentada modificació normativa realitzada pel DL 17/19, s'ha afegit una nova modificació en la regulació dels allotjaments dotacionals, donada pel DL 50/20, ja referit anteriorment. El DL 50/20 afecta principalment, com es veurà a continuació, a les previsions en matèria de característiques dels allotjaments, condicions d'habitabilitat i qualificació de protecció oficial.

Cal destacar que, fins a la modificació donada pel DL 17/19, als habitatges dotacionals públics els eren d'aplicació les condicions d'habitabilitat específiques establertes a l'annex 3 del Dhabitabilitat. A partir del D50/2020, s'han establert unes condicions d'habitabilitat transitòries per als allotjaments dotacionals en tant en quant no es modifiqui el decret 141/2012 que regula les condicions d'habitabilitat.

Així, de manera transitòria, s'estableixen condicions d'habitabilitat diferents per als allotjaments dotacionals en funció de si aquests estan constituïts a partir d'un habitatge complet o compten amb espais comuns complementaris. Les característiques bàsiques són:

— Allotjaments dotacionals amb espais comuns complementaris. L'espai privatiu de cada allotjament ha de tenir una superfície útil interior no inferior a 24 m^2 i els espais comuns complementaris una superfície útil no inferior als 6 m^2 per allotjament.

— Allotjaments dotacionals a partir d'un habitatge complet. La superfície útil interior no pot ser inferior a 30 m2.En tots el casos, quan la estança privativa sigui un únic espai, s'ha de poder generar una habitació de 6 m^2, sense que la sala d'estar ni l'habitació perdin els seus requisits obligatoris.

A més d'aquesta regulació transitòria, el DL 50/20 ha modificat l'article 18 de la LDH, on es regulen els allotjaments dotacionals, afegint-hi un nou apartat 7, en el qual s'estableix que "*La normativa d'habitabilitat ha de determinar els nivells de qualitat mínima exigibles als allotjaments dotacionals tenint en compte la varietat de formes que poden adoptar per satisfer les necessitats d'habitació temporal*". Així les coses, resulta d'importància estar atents a la nova regulació en matèria d'habitabilitat que es desenvolupi amb caràcter específic sobre els allotjaments dotacionals, ja que podrà determinar condicions específiques d'habitabilitat per als diferents allotjaments dotacionals en funció dels col·lectius destinataris i necessitats a satisfer.

Per altra banda, en el cas que els allotjaments rebin la qualificació de protecció oficial, o es tracti d'allotjaments dotacionals privats, comptaran amb una regulació específica que es desenvolupa en els apartats següents.

→ **Destinats a satisfer necessitats temporals d'habitació** per raó de: dificultats d'emancipació, requeriments d'acolliment, assistència sanitària o social, feina o estudi i afectació per actuació urbanística (art. 3j LDH i 34.5 TRLUC).

Malgrat que la temporalitat és un element definitori dels sòls dotacionals, la normativa no acota de forma específica un període de temps. Per tant, cal entendre que el projecte garantirà el seu ús temporal, a través del caràcter rotatiu de les persones usuàries, de manera que no es produeixi una ocupació permanent de llarga duració de les unitats habitacionals.

→ **Destinats a col·lectius específics.** Els col·lectius destinataris dels allotjaments dotacionals són la gent jove, gent gran, persones amb discapacitat, dones víctimes de la violència de gènere, immigrants,

persones separades i divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit, persones sense llar o pendents de reallotjament per actuacions urbanístiques (art. 3j) LDH).

De conformitat amb l'enumeració de col·lectius de la normativa vigent i tenint en compte les particularitats del model cooperatiu de cessió d'ús, s'identifiquen els següents tres grans grups de col·lectius que podran ser usuaris dels allotjaments col·lectius:

— Gent gran
— Gent Jove
— Altres col·lectius (dins d'aquest grup s'inclouen la resta de col·lectius assenyalats a l'art. 3j LDH, diferents dels dos anteriors, a excepció dels reallotjaments per raons urbanístiques, que per la seva especificitat no seran objecte del present estudi).

Els col·lectius destinataris marquen de forma rellevant quines són les característiques i condicions, especialment a nivell tècnic i de serveis, dels diferents allotjaments. Mentre que el col·lectiu de la gent jove no presenta, a priori, uns requeriments específics a nivell de serveis i condicions tècniques, el destí dels allotjaments a gent gran o altres col·lectius pot comportar la dotació de determinats serveis i característiques, d'acord amb les previsions de la normativa en matèria de serveis socials (veure apartat 8.1.3).

→ **Integrats dins del sistema d'equipaments comunitaris** (article 34.5 del TRLUC). Els allotjaments comunitaris no constitueixen un sistema independent, sinó que s'integren al sistema d'equipaments comunitaris i no es preveu cap limitació quantitativa a nivell legislatiu, a priori, per a la seva implantació.

Cal destacar igualment la situació dels terrenys actualment qualificats com a habitatges dotacionals públics pel planejament no adaptat al DL 17/19. Aquests terrenys s'integren en el sistema d'equipaments comunitaris amb destí a allotjament dotacional públic (disposició transitòria 9a del DL 17/19). Resulta d'importància recalcar el tracte i consideració que tindran aquests sòls ja existents, ja que tenen un gruix quantitatiu rellevant en el conjunt dels municipis catalans.

→ **Possibilitat de crear allotjaments dotacionals privats.** Amb la nova regulació del DL 17/19, s'obre la possibilitat de que els allotjaments dotacionals a més de poder crear-se sobre sòls de titularitat pública (que era l'única opció legalment admesa abans del DL 17/19), puguin ser-ho també sobre sòls de titularitat privada.

CONCLUSIONS

Com a norma general, les solucions residencials sobre sòls dotacionals seran els **allotjaments** (en comptes dels habitatges com es preveia en la normativa anterior). Tanmateix, les característiques a nivell d'habitabilitat estan pendents de desplegament,

Les persones destinatàries dels allotjaments dotacionals hauran de ser uns **col·lectius específics**, els quals, a grans trets podem agrupar en: Gent jove, Gent gran i Altres col·lectius.

Temporalitat. Els allotjaments dotacionals han de cobrir necessitats temporals d'habitació, de tal manera que resulta necessari limitar l'estada dels usuaris als allotjaments.

Es preveu que es puguin desenvolupar **allotjaments dotacionals de promoció privada**, sempre que es compleixin els requisits normativament establerts (veure apartat 4.1.3)

8.1.2 REGULACIÓ RELATIVA A LA QUALIFICACIÓ DE PROTECCIÓ OFICIAL DELS ALLOTJAMENTS

La qualificació com a allotjament de protecció oficial no és obligatòria per a promoure allotjaments, a menys que així es prevegi de forma específica en el planejament o ho exigeixi l'Administració pública titular del sòl, en el cas de concurs o adjudicació per a la seva gestió privada.

Tanmateix, a efectes d'aquest estudi, resulta rellevant tenir en compte aquesta regulació, ja que aquesta pot ser establerta via planejament (com succeeix en diversos casos d'habitatges dotacionals públics) i l'Administració pot imposar-la als impulsors del projecte. Aquesta qualificació com a protecció pot donar una bona garantia d'ajust a l'interès públic de la iniciativa.

Fins a l'aprovació del DL 50/20, la qualificació de protecció oficial dels allotjaments dotacionals quedava regulada pels articles 58 i 59 del PHabitatge (relatiu als allotjaments protegits). Tanmateix, amb l'aprovació del nou DL, es preveuen unes condicions d'habitabilitat transitòries per als allotjaments dotacionals[10], de les que a continuació es refereixen les condicions bàsiques:

- Per al càlcul dels preus i rendes màximes aplicables als allotjaments amb espais comuns complementaris amb protecció oficial, es poden repercutir proporcionalment sobre les superfícies privatives la superfície dels espais comuns complementaris, d'acord amb els preus establerts per metre quadrat per als habitatges protegits, tenint en compte que la suma de superfície privativa i repercussió de la superfície dels ECC no pot superar el doble de la superfície privativa.

CONCLUSIONS

La qualificació de protecció oficial no és obligatòria, a menys que es prevegi específicament en el planejament o per l'Administració.

El sotmetiment a qualificació pot donar elements de garantia de l'interès públic per a promocions privades o promocions públiques amb gestió privada dels allotjaments.

Les condicions en matèria de superfície i serveis són específiques per als allotjaments.

8.1.3 INCIDÈNCIA DE LA NORMATIVA SECTORIAL DE SERVEIS SOCIALS

Els sòls dotacionals tenen una especial naturalesa, ja que per la seva configuració legal, han d'estar destinats a cobrir necessitats habitacionals temporals de determinats col·lectius que presenten una necessitat d'assistència residencial.

10 Regulades a la nova Disposició transitòria onzena de la LDH, incorporada pel DL50/20 i amb efectes fins a l'adaptació del PHabitatge.

En el cas dels sòls dotacionals públics, es consideren béns subjectes a la prestació d'un servei públic de caràcter social, a l'estar subjectes, per mitjà de la seva qualificació urbanística, a dotar als municipis de solucions residencials que cobreixin les necessitats temporals de determinats col·lectius.

Com hem vist anteriorment, arran de la modificació normativa imposada pel DL17/19, s'ha obert la porta a la creació d'allotjaments dotacionals sobre sòls de titularitat privada; en aquests casos, no seria el més precís parlar de servei públic, però, en qualsevol cas, el promotor o titular privat d'aquests allotjaments quedaria igualment obligat a cobrir les necessitats socials i d'assistència que s'imposen legalment.

Les característiques concretes de les necessitats habitacionals dependran en gran mesura del col·lectiu destinatari dels allotjaments, així com del projecte concret que es vulgui desenvolupar, d'acord amb les previsions del planejament o acordades amb l'Administració competent.

Amb caràcter general, la normativa urbanística i d'habitatge no estableix la necessitat de que els allotjaments dotacionals hagin de complir amb els requeriments de la normativa de serveis socials. Ara bé, l'existència o no de determinades necessitats d'acolliment, assistència o graus d'ajuda a les persones usuàries podran determinar, a criteri de l'Administració, o de conformitat amb les previsions del planejament, la necessitat o la conveniència de que els allotjaments resultants, amb els serveis que porten aparellats, s'acullin a les previsions de la normativa sectorial en matèria de serveis socials i compleixin amb els seus requisits per a la prestació dels corresponents serveis.

Subjecció a la normativa sectorial de serveis socials

A nivell general, es podria plantejar el següent criteri com a orientació per a determinar la necessitat de subjecció a la normativa de serveis socials en funció dels diferents col·lectius que voldrà atendre.

- Els col·lectius com la **gent gran amb limitada autonomia, les persones amb diversitat funcional, les dones víctimes de violència masclista o les persones sense llar**, presenten majors necessitats d'assistència i/o serveis, el que pot aconsellar o fer necessari, en funció del cas, que els allotjaments resultants compleixin amb les característ-

tiques requerides per a les prestacions de la xarxa de serveis socials establertes al DCSS.

→ Els col·lectius com **la gent jove, la gent gran amb un grau d'autonomia suficient, els immigrants o les persones separades o divorciades que han perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit**, a priori no tindrien uns requeriments d'assistència o serveis sanitaris específics, de tal manera que els allotjaments resultants no seria necessari que complissin amb les característiques requerides per a les prestacions de la xarxa de serveis socials.

En el cas que els allotjaments resultants s'haguessin d'adaptar a les característiques requerides per a les prestacions de la xarxa de serveis socials, caldria que els mateixos complissin amb els requeriments de la normativa vigent de serveis socials (amb caràcter general la LCSS i el DCSS).

Requeriments en el cas de subjecció a la normativa sectorial de serveis socials

En el cas que uns allotjaments s'hagin de subjectar a la normativa sectorial de serveis socials, amb caràcter general, caldrà tenir en compte les següents qüestions:

→ **Necessitat d'acreditació de l'entitat**.

— La prestació d'un servei de la xarxa de serveis socials per part d'una entitat privada requereix que la mateixa estigui acreditada per l'Administració competent en matèria de serveis socials (art. 70 LSS).

— Per ser autoritzades les entitats han d'estar inscrites en el Registre d'Entitats, Serveis i Establiments Socials (RESES) (art. 68 a 71 LSS).

— Les cooperatives, com a entitats d'iniciativa social poden esdevenir entitats socials acreditades.

— Per obtenir l'autorització o acreditació caldrà complir amb condicions específiques de qualitat, seguretat, edificació i també del personal necessaris per a la prestació del servei.

→ Tipus de prestacions

Els tipus específics de prestacions de serveis socials i les seves característiques i requeriments es troben previstos al DCSS, (detallats a l'annex 1). A tall d'exemple, alguns dels serveis que s'adaptarien als diferents col·lectius destinataris dels allotjaments dotacionals, podrien ser:

— Gent gran: Servei d'habitatge tutelat per a gent gran de caràcter temporal o permanent (1.2.3.4).

— Persones amb discapacitat: Serveis d'acolliment residencial per a persones amb discapacitat intel·lectual (1.2.6.2.3); Serveis d'acolliment residencial per a persones amb discapacitat física (1.2.6.3.3)

Alhora, les especificitats del model cooperatiu de cessió d'ús i la contribució a l'interès general que comporta la consolidació d'aquests projectes pot fer convenient, en funció dels requeriments específics de determinats projectes i promocions, valorar el reconeixement d'una prestació específica per a aquest tipus de servei.

CONCLUSIONS

En cas que les necessitats d'acolliment o assistència de determinats col·lectius, facin necessari la prestació d'un servei social, taxat i especificat en la normativa de serveis socials, s'imposaran sobre l'entitat prestadora dels serveis un conjunt de requeriments que donaran una major complexitat al desenvolupament de l'activitat:

- Acreditació com a entitat de serveis socials.
- Compliment dels requeriments tècnics per a l'autorització.
- Condicions específiques del tipus de prestació.

8.2 ALLOTJAMENTS DOTACIONALS PÚBLICS

Els allotjaments dotacionals públics són aquells que es desenvolupen sobre sòls públics amb aquesta qualificació urbanística, i en els quals es pretén satisfer les necessitats temporals d'habitació dels col·lectius abans esmentats.

Els sòls d'equipament públic, destinats a allotjaments dotacionals, tenen la condició de béns de domini públic, per estar **afectats a la prestació d'un servei públic** dels ens locals (art. 3.1 RPEL), ja que hi ha una clara funció de servei públic de caràcter social quan es cobreixen les necessitats residencials temporals d'uns col·lectius determinats (gent gran, gent jove, altres col·lectius legalment definits) que presenten requeriments de caràcter social (emancipació, ajuda mútua i/o assistència, supervisió i/o tutela, etc.).

La normativa urbanística i d'habitatge estableix un grau de condicions i requisits superior i més detallat per als allotjaments dotacionals privats que per a aquells de titularitat pública. En aquest sentit, en el cas dels allotjaments públics, la normativa urbanística i d'habitatge únicament determina la necessitat de que:

- Les necessitats habitacionals que es cobreixin siguin de **caràcter temporal.**
- Els allotjaments es destinin als **col·lectius específics**, que són el que determina el seu caràcter com a servei públic social.

Aquests menors condicionants es deuen a que l'Administració, està sotmesa als imperatius d'interès públic en l'ús dels seus béns i per tant ha de preveure les corresponents condicions específiques per a aquests, ja sigui a través del corresponent planejament o en el desplegament i condicions del projecte concret.

L**a gestió d'aquest servei públic d'allotjaments dotacionals es pot produir de forma directa** per part de la pròpia Administració (Ajuntament o altre ens o organisme públic o de capital públic**) o bé de forma indirecta** a través de l'atorgament d'una concessió administrativa o altre fórmula jurídica a una entitat privada (art. 188 ROAS i 85 LBRL).

CONCLUSIONS

Els allotjaments dotacionals públics estan subjectes a la prestació d'un servei públic de caràcter social.

La gestió d'aquest servei es podrà produir de forma directa (per part de la mateixa administració), o de forma indirecta (per part d'un particular)

Els requeriments per als allotjaments dotacionals públics tenen un grau de desenvolupament i precisió a nivell legal inferior que per als allotjaments dotacionals privats.

8.2.1 GESTIÓ DIRECTA

En aquest cas, és la pròpia Administració, amb els seus mitjans o els d'aquelles entitats o organismes de capital públic, és qui executa les obres corresponents i gestiona de forma directa els allotjaments resultants, per destinar-los a cobrir les necessitats habitacionals d'uns col·lectius específics.

En aquest supòsit, l'Administració haurà de desenvolupar el servei, d'acord amb els condicionants i característiques establerts a la normativa. No es desenvoluparan les característiques i condicions en les quals es podrien promoure els allotjaments públics en cas de gestió directa, atès que s'allunya de l'objecte de l'estudi, que és la consecució de projectes cooperatius en règim de cessió d'ús (on el gestor haurà de ser la cooperativa o altre entitat anàloga i no la pròpia Administració).

8.2.2 GESTIÓ INDIRECTA

En aquest cas, la prestació del servei públic no l'executa la pròpia administració, sinó que la promoció i gestió dels allotjaments dotacionals es desenvolupa per part d'un tercer, a través d'una fórmula de gestió indirecta.

El fet que els allotjaments públics es desenvolupin en prestació de servei públic comporta la necessitat de tenir en compte un conjunt de requeri-

ments i condicions que l'administració fixarà al particular que gestioni el servei, per garantir la correcta prestació del mateix. En aquest sentit caldrà tenir en compte les següents qüestions (recollides, entre altres a l'art. 232 del ROAS):

- **El règim de tarifes** que, en el seu cas, es percebi de les persones.
- **La determinació de criteris i condicions d'accés de les usuaris al servei**. La selecció de les persones usuàries no serà lliure i incondicionada per part del gestor i promotor privat (cooperativa, en el nostre cas), sinó que haurà de tenir en compte aquells criteris o condicionants que l'Administració determini, ja sigui a través del corresponent plec de clàusules o reglament de regulació del servei. En aquest sentit, seria raonable determinar condicions com un determinat grau de necessitats, arrelament en el barri o altres condicions que s'estableixin per part dels serveis socials per a l'accés als allotjaments, els quals caldrà modelar i adaptar en funció de quin sigui el col·lectiu específic que hagi d'accedir als allotjaments.

Establiment de les condicions de la prestació del servei

L'establiment de les condicions concretes de la prestació del servei dependran de variables que caldrà **concretar** en el moment oportú, com el col·lectiu destinatari concret, les condicions econòmiques, els detalls de la qualificació urbanística, etc.). Aquestes condicions es podran concretar a través d'una regulació municipal, ja que no existeix una regulació general específica en relació al servei d'allotjaments dotacionals públics.

La regulació municipal es podrà preveure a través de dos instruments complementaris o alternatius:

- El plec de clàusules administratives de la concessió o dret de superfície.
- Un reglament o ordenança municipal regulador.

Reglament o ordenança municipal

Es redactarà en el cas que l'Administració vulgui establir una regulació d'abast més general per al municipi. Donarà un caràcter més estable a la determinació de les característiques del Servei.

El plec de clàusules de la concessió o dret de superfície

Sempre s'haurà de redactar. En ell s'hauran de preveure un mínim de condicions de com s'haurà de preveure la prestació del Servei d'allotjaments dotacionals (es tractarà doncs, d'una concreció dins de les condicions legalment previstes per a cada cas, a les que ens referim més endavant).

Mecanismes de traspàs de la gestió

Els mecanismes jurídics que donen un millor encaix per poder dur a terme una gestió per part d'un tercer privat d'un conjunt d'allotjaments dotacionals públics són diversos. Per tant, es centra l'atenció en aquells que poden generar un millor encaix en la normativa vigent del model cooperatiu i permetre, a la vegada, una gestió eficient del patrimoni públic.

Els sòls dotacionals públics tenen el caràcter de sòls demanials i, atesa aquesta naturalesa, el mecanisme més àmpliament utilitzat ha estat el de la **concessió administrativa**.[11] Tanmateix, malgrat el reconeixement específic que es produeix a la LDH, cal tenir en compte també el **dret de superfície** com a mecanisme per al seu aprofitament per part dels privats.[12]

En el cas d'un projecte cooperatiu en cessió d'ús, els elements essencials que configuraran els drets i les obligacions del gestor del sòl per executar un projecte sobre un sòl dotacional seran la construcció de la corresponent edificació amb destí a allotjaments dotacionals i la posterior gestió dels mateixos per part de l'entitat corresponent (cooperativa o anàloga). En conseqüència, caldrà preveure la corresponent concessió administrativa o dret de superfície, en els quals s'atorgui a un privat el dret i l'obligació de:

11 L'article 188.3 del ROAS preveu la gestió indirecta dels béns de domini públic, per mitjà de la corresponent concessió administrativa; així mateix, l'article 86.3 de la LPAP preveu que l'ús privatiu del domini públic a través d'obres i construccions es dugui a terme per mitjà de la corresponent concessió administrativa (així com ho preveu l'art. 59 del RPEL).

12 L'article 18 de la LDH preveu que l'Administració o ens públic titular del sòl pot construir i gestionar directament els allotjaments dotacionals públics o pot atorgar un dret de superfície o una concessió administrativa a tercers perquè els construeixin i gestionin.

- Construir l'edificació amb destí a allotjament dotacional.
- Gestionar els allotjaments per tal que donin servei als col·lectius específics beneficiaris dels mateixos.

Així doncs, en aquesta guia ens referirem a les següents opcions per a la gestió indirecta dels sòls dotacionals:

- Concessió demanial (regulada per la LPAP).
- Concessió de servei públic (regulada per la LCSP).
- Dret de superfície (regulada per la LDH, el TRLUC, el TRLS i el Codi Civil de Catalunya).

Les principals diferències pel que fa a les condicions i característiques dels tres mecanismes de gestió indirecta es troben en el procés d'adjudicació i en la durada de la concessió. La resta de característiques principals, que a continuació es descriuen, són comunes:

- **Subjecció a un cànon.** S'estableix la possibilitat de que l'ocupació del domini públic i la prestació del servei estigui subjecte a un cànon que l'entitat adjudicatària haurà d'abonar a l'Administració, segons les condicions econòmiques específiques que es prevegin per aquesta última.[13]
- **Subjecció a una tarifa per a l'ús del servei.** Aquesta l'hauran d'abonar les persones usuàries al concessionari per la prestació del Servei. L'entitat gestora l'haurà d'acordar amb l'Administració (art. 93.4 L33/03).[14]
- **Establiment de criteris per a l'accés de les usuàries.** L'Accés de les usuàries s'haurà de produir en base als criteris determinats prèviament per l'Administració.
- **Obtenció d'un dret real inscrivible.** L'adjudicació de la concessió dona lloc a un dret real inscrivible en el Registre de la Propietat. (art. 93.2 i 97 L33/03 per a les concessions i 564-3 L5/2006 per al dret de superfície).
- **Possibilitat de constituir una hipoteca sobre la concessió.** Per fer-ho caldrà la prèvia autorització de l'Administració, com a garantia dels préstecs contrets pel titular de la concessió per a la realització de les obres.[15]

Veure *Càpsula 3* per a més detall.

CONCLUSIONS

La prestació del servei d'allotjaments de titularitat pública parteix de la construcció de l'edificació i la gestió del servei posterior.

Al prestar-se un servei públic, l'entitat concessionària ha de complir uns requeriments derivats d'aquesta condició, bàsicament tarifes i criteris d'accés.

Les condicions del servei es podran preveure cas a cas en el plec de clàusules de cada projecte o bé, amb caràcter més general, a través d'un reglament u ordenança municipal.

Els sòls dotacionals públics tenen la condició de domini públic a l'estar afectes a la prestació d'un servei públic. Per a la seva explotació i gestió indirecta, es pot dur a terme una concessió administrativa o un dret de superfície la seva adjudicació sempre es realitzarà a través de concurs públic.

El dret de superfície es regula per la normativa urbanística i civil, ofereix terminis extensos (màxim 75 anys) i major flexibilitat en la regulació que les concessions. Per contra, és una via menys explorada i això pot generar incertesa a nivell dels serveis municipals.

Es poden establir dos tipus de concessions administratives:

- Concessió demanial, regulada per la LPAP. Ofereix major flexibilitat en la regulació i uns terminis de concessió més extensos (75 anys) que no pas la concessió de servei públic.
- Concessió de servei públic, regulada per la L7/2017. La regulació és menys flexible i els terminis inferiors (entre 25 i 40 anys).

13 La concessió demanial es regula a l'article 93.4 L33/03), la concessió de servei públic es regula a l'article 289.3 LCSP i el dret de superfície a l'article 564-3. de la L5/2006.

14 ídem per a les concessions administratives i en el cas del dret de superfície, per assimilació cal aplicar la subjecció a tarifa

15 La concessió demanial es regula a l'article 98.2 L33/03), mentre la concessió de servei públic es regula a l'article 287.3 LCSP. En el cas del dret de superfície, en els plecs de clàusules i el seu títol constitutiu es podrà preveure la possibilitat de constituir hipoteca, d'acord amb l'art. 564-4 L5/2006.

8.3 ALLOTJAMENTS DOTACIONALS PRIVATS

El DL 17/19 permet la possibilitat de que els privats puguin promoure un equipament d'allotjament dotacional en terrenys qualificats de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris (art. 34.5 del TRLUC). És a dir, que a través de la nova regulació s'obre la possibilitat de desenvolupar allotjaments dotacionals per part d'un privat, sobre un sòl d'equipaments en el cas que el planejament admeti la titularitat privada de l'equipament.

Així doncs, encara que el sòl estigui condicionat pel planejament a donar compliment a un determinat destí i a cobrir unes determinades necessitats de caràcter social, això no impedeix que aquestes finalitats es puguin acomplir per part d'un privat sobre un sòl de la seva titularitat. D'aquesta manera, la promoció dels allotjaments dotacionals privats es podria equiparar a la d'una residència per a gent gran, un hospital o un centre escolar de titularitat privada.

Com s'ha vist, els allotjaments dotacionals compleixen una funció important en relació al proveïment de solucions habitacionals a col·lectius amb necessitats que no troben satisfacció en el marc de les altres fórmules d'allotjament o habitatge. Per aquest motiu es preveuen un conjunt de requisits i condicions per poder executar allotjaments dotacionals privats que garanteixin la correcta cobertura d'aquestes necessitats:

- La Llei o el planejament NO requereixin la titularitat pública de l'equipament.
- Existeixi la previsió en el planejament dels àmbit on es poden situar aquests equipaments privats i la quantitat màxima de sòl que s'hi pot destinar. Mentre el planejament general no determini aquests àmbits, es podran promoure si es compleixen la resta de requisits, i es justifiqui en un pla especial urbanístic específic, la idoneïtat de la proposta. Aquesta haurà de tenir en compte la disponibilitat de sòls per a equipaments en el barri i l'existència d'altres allotjaments dotacionals en l'àmbit (disposició transitòria 20a TRLUC).
- S'acrediti l'interès públic de l'actuació, a partir de l'existència d'un concert amb l'Administració d'habitatge en relació als següents aspectes:
  - Els col·lectius destinataris concrets
  - Els criteris de selecció de les persones usuàries
  - El règim d'ús temporal o rotatori
  - El barem de preus
  - Les característiques fonamentals dels allotjaments i dels serveis comuns o assistencials que ha de disposar.

  La necessitat d'aquest conveni implica que un conjunt de variables queden obertes en la regulació legal i que per tant caldrà acordar-les amb l'Administració, atenent als seus paràmetres i criteris.
- Es prevegi el dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració, en relació a les transmissions oneroses del bé que es puguin produir.
- S'elabori un pla especial urbanístic on es desenvolupi l'equipament d'allotjament dotacional privat, en justifiqui l'interès públic o social i la idoneïtat de la localització, així com els aspectes essencials de l'allotjament, que han estat objecte de concert i la prohibició de la divisió horitzontal de l'edificació.

CONCLUSIONS

La nova regulació de la Llei d'urbanisme permet la creació d'allotjaments dotacionals de titularitat privada.

El TRLUC imposa condicions per al desenvolupament dels allotjaments dotacionals privats, per tal de garantir que es cobreixin degudament les necessitats habitacionals que ha de satisfer.

Entre altres, és necessari acordar un conveni amb l'Administració d'habitatge i la tramitació d'un pla especial urbanístic, el que comporta la necessitat de temps i recursos afegits per al desenvolupament del projecte.

8.4 REGULACIÓ URBANÍSTICA DELS SÒLS DOTACIONALS

En funció del planejament del municipi, existiran diferents potencialitats per a la implantació d'allotjaments dotacionals, d'acord amb els requeriments que estableix la normativa urbanística (TRLUC). En general es poden distingir 3 grans situacions:

- Sòls qualificats com a habitatge dotacional.
- Sòl d'equipament de titularitat pública sense ús concretat o l'ampliació d'un equipament existent.
- Sòls d'equipaments sense concreció de titularitat pública o privada.

Sòl qualificat com a habitatge dotacionals públic

En el cas de planejaments urbanístics no adaptats a les previsions del DL 17/19, on existeixin sòls qualificats com a habitatge dotacional públic, el TRLUC preveu que passin a integrar-se en el sistema urbanístic d'equipaments amb destinació a allotjament dotacional de titularitat pública (disposició transitòria 9a del DL 17/19).
Per tant, els sòls qualificats com a habitatges dotacionals públics hauran de ser desenvolupats d'acord amb les condicions establertes per als allotjaments dotacionals públics.

Tanmateix, cal tenir en compte que, d'acord amb les previsions del TRLUC i les potestats municipals sobre la matèria, hi ha la possibilitat de que, de forma degudament justificada i motivada, es modifiquin les previsions del planejament. En aquest sentit, es podrien preveure actuacions com obrir la possibilitat a la promoció privada dels allotjaments dotacionals o modificar els col·lectius de persones usuàries a les quals aniria destinat el sòl d'acord amb el planejament. Aquestes modificacions es podrien considerar necessàries en funció de l'antiguitat del planejament vigent o altres circumstàncies que així ho aconsellin.

Sòl d'equipament de titularitat pública sense ús concretat o l'ampliació d'un equipament existent

En el cas del sòl qualificat d'equipaments comunitaris de titularitat pública, en el qual no estigui concretat l'ús d'equipament (és a dir que el planejament no ha previst si en aquells terreny hi ha una previsió de dotació educativa, sanitària, religiosa, cultural o d'altres tipus), es podrà concretar l'ús com a allotjament dotacional de titularitat pública, d'acord amb les previsions del planejament urbanístic es tramiti a aquest efecte (disposició transitòria 9a del DL 17/19).

De la mateixa manera, es podrà desenvolupar l'ampliació d'un equipament de titularitat pública existent per destinar-lo a allotjament dotacional de titularitat pública, sempre i quan, a través del corresponent planejament derivat, s'acrediti la compatibilitat de l'allotjament amb el programa funcional de l'equipament existent i que no cal ampliar el mateix (disposició transitòria 9a del DL 17/19).

Sòls d'equipaments sense concreció de titularitat pública o privada

En sòls qualificats d'equipament, on no s'exigeixi la titularitat pública de l'equipament i mentre el planejament del municipi no determini els àmbits on es poden situar els allotjaments dotacionals d'iniciativa privada, el TRLUC obre la porta a que els particulars puguin promoure allotjaments dotacionals, sempre que es compleixin la resta de requisits previstos pel TRLUC i que en el corresponent pla urbanístic de desenvolupament es justifiqui la idoneïtat de la proposta en relació a les reserves de sòl disponible i l'existència d'altres allotjaments dotacionals (disposició transitòria 20a del TRLUC).

CONCLUSIONS

En sòls on no es requereixi la titularitat pública de l'equipament, es podrà desenvolupar una promoció privada d'allotjaments dotacionals, el que permet l'entrada a una iniciativa privada de caràcter social, que impulsi projectes cooperatius de cessió d'ús.

8.5 ENCAIX JURÍDIC DELS ALLOTJAMENTS DOTACIONALS EN EL MODEL COOPERATIU DE CESSIÓ D'ÚS

Després d'analitzar els diferents aspectes de la regulació vigent en relació als allotjaments dotacionals, a continuació es valora l'encaix jurídic que permet desenvolupar un projecte cooperatiu de cessió d'ús en sòl d'allotjament dotacional.

8.5.1 ENCAIX EN EL MARC DE LES CARACTERÍSTIQUES GENERALS APLICABLES AL CONJUNT DELS ALLOTJAMENTS DOTACIONALS

Per avaluar el possible encaix entre el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús i els allotjaments dotacionals, s'avaluen els següents aspectes:

- Condició d'allotjament
- Temporalitat de l'ús
- Necessitat de serveis comuns i aplicació de la normativa sectorial de serveis socials

Condició d'allotjament

D'acord amb les previsions de la nova regulació del TRLUC i la LDH, un dels primers elements característics dels sòls dotacionals és que, amb caràcter general, es preveu que la solució habitacional que es construeixi sobre els mateixos sigui la de l'allotjament, reforçant per tant la idea del caràcter col·lectiu de l'allotjament i la potenciació dels espais i serveis comuns.

Tot i que les cooperatives d'habitatge, com indica el seu propi nom, tenen com a objecte procurar habitatge per a les persones sòcies (art. 122 LCC), la regulació de la Llei de cooperatives també permet que es pugui destinar la construcció resultant a "*residències per a persones grans o amb discapacitat*". Per tant, si la Llei de cooperatives admet la possibilitat de que les cooperatives d'habitatge puguin tenir com a objecte la construcció d'immobles per destinar-los a residències de persones grans, s'està admetent la construcció d'unes instal·lacions que han de disposar d'elements comuns i tenir habilitats un conjunt de serveis per cobrir funcions d'assistència. Així doncs, no hi hauria impediment per a que les cooperatives promoguin una tipologia d'instal·lacions, en les quals es reforcin els elements comuns i els serveis assistencials a prestar a les persones sòcies (de la mateixa manera com es produeix en una residència per a gent gran). En aquest sentit, a través dels estatuts socials es podran establir les previsions oportunes per precisar les característiques i tipologia d'aquests serveis.

L'aprovació del DL 50/20 ha comportat l'establiment d'un règim de condicions d'habitabilitat i d'altres relatives a la qualificació de protecció oficial dels allotjaments que permeten marcar un conjunt de condicions generals aplicables com a marc bàsic. Tanmateix, resultarà rellevant atendre a la regulació en matèria d'habitabilitat que es dugui a terme en desplegament del nou article 18.7 de la LDH i de les seves noves disposicions transitòries, pel que fa a les condicions específiques per als diferents tipus d'allotjaments dotacionals, en funció de les necessitats d'habitació temporal a satisfer.

Així, tenint en compte les previsions del TRLUC i la regulació dels allotjaments col·lectius protegits, es pot valorar que el model cooperatiu de cessió d'ús ofereix elements importants a favor de la implantació d'allotjaments:

- Potencia els espais comuns (partint del model de cohabitatge).
- Reforça la possibilitat de que determinats serveis siguin de tipus comú (bugaderia, espais per cura de menors i gent gran, etc.).
- Planteja l'adaptació de les solucions residencials cooperatives per reduir l'espai d'ús individual, en benefici dels espais d'ús comú per al conjunt dels cooperativistes.

Igualment, els requeriments exigits per a la protecció oficial dels allotjaments no s'anticipen com un problema per implantar un projecte cooperatiu de cessió d'ús, en relació als dos aspectes bàsics: la necessitat d'acollir-se al nivell de renda de l'HPO; i que la duració de la qualificació sigui indefinida. Aquest fet no comportaria problemes, a priori, d'incom-

patibilitat amb els models cooperatius de cessió d'ús, ja que les quotes d'ús generalment previstes estan per sota dels preus d'HPO i es mantenen amb caràcter indefinit en el temps.

En qualsevol cas, cal tenir present que per poder desenvolupar projectes cooperatius de cessió d'ús en els quals es promoguin allotjaments de caràcter dotacional, les cooperatives hauran de:

- Incorporar en els seus estatuts i en el desenvolupament dels seus projectes, el fet que la seva activitat inclogui la promoció d'allotjaments i el seu proveïment a les persones sòcies.
- Adaptar el model residencial ofert en aquests casos per oferir aquests serveis.

Temporalitat de l'ús

Els allotjaments dotacionals estan destinats a cobrir necessitats habitacionals de caràcter temporal i no permanent de les persones usuàries , malgrat que la normativa en general no preveu un termini específic que la delimiti. En aquest sentit, resultarà fonamental que els allotjaments tinguin previst un règim d'ús que, en funció del col·lectiu destinatari, garanteixi que l'ocupació dels allotjaments no sigui permanent i de llarga duració.

La temporalitat del règim d'ús dels allotjaments, presenta punts de fricció amb el model cooperatiu de cessió d'ús, en el qual es preveu que les persones sòcies usuàries dels habitatges o allotjaments tinguin l'opció de residir-hi de manera estable. Tanmateix, des del punt de vista jurídic i normatiu no s'aprecia un impediment frontal a que la cooperativa pugui limitar la duració de l'estada de les sòcies en els allotjaments o la seva rotació.

Així doncs per adaptar la temporalitat dels allotjaments a les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús caldrà:

- Incloure als estatuts de l'entitat cooperativa les corresponents previsions per a que l'ús de les unitats habitacionals sigui compatible amb el règim temporal requerit per als allotjaments dotacionals, per exemple limitant la duració de l'estada.
- Analitzar la viabilitat econòmica, per garantir la viabilitat del projecte tot i les limitacions temporals. El model cooperatiu requereix, en el cas que calgui fer la promoció de l'edifici, d'unes aportacions de capital per part de les futures persones sòcies usuàries, que poden ser importants a l'inici del projecte. En aquest sentit, caldrà fer una valoració cas a cas de si la limitació temporal de l'estada, pot arribar a posar dificultats en la viabilitat econòmica d'aquestes aportacions.

L'adaptació a la qüestió temporal variarà en funció del col·lectiu concret al qual es destinin els allotjaments:

Gent jove
Les necessitats habitacionals a cobrir són les d'emancipació. Per tant, si no es limita la duració dels contractes d'ús dels allotjaments i la relació de les usuàries amb la cooperativa, la duració de l'estada es pot veure allargada de manera que s'extralimitin els termes d'una temporalitat raonable.

Per poder destinar els allotjaments cooperatius a aquest col·lectiu caldria determinar un límit temporal per a l'ocupació de les unitats habitacionals per part de cada unitat de convivència. Així, una fórmula seria preveure estatutàriament que l'estada de les unitats de convivència als allotjaments hagi d'estar limitada a un determinat temps (6, 8 o 10 anys, per exemple). Aquesta previsió comportaria que els contractes a través dels quals es formalitzés l'ocupació dels allotjaments es trobés vinculada a aquestes limitacions temporals, les quals es podrien recollir igualment en el plec de clàusules o el Reglament de funcionament del servei en el cas de gestió indirecta en sòl públic.

Gent gran
Aquest col·lectiu, per les seves pròpies circumstàncies personals en l'accés als projectes cooperatius, tenen una limitació temporal inherent. Estem parlant de persones que podran accedir als projectes cooperatius entre els 55 i els 65 anys, de manera que per la seva trajectòria vital, la seva estada a la cooperativa no es podrà allargar de manera desproporcionada. Així doncs, respecte a aquest col·lectiu, no caldria establir unes previsions especials a nivell estatutari, més enllà del fet que el dret a l'accés a l'habitatge no serà transmissible a d'altres persones, sinó que en el cas que les persones usuàries causin baixa per causes naturals (com malaltia greu o defunció) o per causes volun-

tàries, les noves usuàries hauran de complir amb els requisits d'accés corresponents, i no podran ser directament persones designades per les sòcies usuàries cessants.

Persones sense llar, divorciades i víctimes de violència masclista serien col·lectius afectats per unes circumstàncies que requereixen una necessitat habitacional i d'acollida durant el període de temps que els permeti recuperar les condicions de vida autònoma. En aquest sentit, en funció dels criteris en matèria de serveis socials i/o d'altres tipus que es puguin determinar, es podrà preveure que els allotjaments dotacionals destinats a aquests col·lectius tinguin limitada la duració de l'estada als allotjaments, de la mateixa manera que en el cas de la gent jove.

Persones amb diversitat funcional, la circumstància que motiva la seva necessitat habitacional no és transitòria o temporal, de manera que en aquest cas, el més raonable seria plantejar que el projecte cooperatiu en sòl d'allotjament dotacional pogués cobrir la necessitat de manera parcial. És a dir, que els estatuts cooperatius haurien de preveure una limitació temporal de la durada de l'estada de les usuàries, sense perjudici de que, en aquests casos, es pugui preveure que un cop respectada la rotació, en cas d'ésser possible, unes mateixes usuàries poguessin tornar a gaudir d'una estada temporal en el futur, en cas de que sigui viable.

Les necessitats d'atenció tant de les persones grans com del col·lectiu de persones amb diversitat funcional fan que la dotació d'espais residencials pugui donar-se tant en sòls destinats a allotjament dotacionals com en sòl d'equipament assistencial, especialment en aquells casos que es prevegi una dotació de serveis compartits més elevada.

Finalment, respecte a la qüestió dels col·lectius, cal tenir en compte que podria tenir efectes positius plantejar una mixtura d'usuàries, de manera que es desenvolupin projectes cooperatius en els quals es pugui preveure l'allotjament de diversos col·lectius (com per exemple, gent jove i gent gran o persones amb diversitat funcional amb gent jove o immigrant, etc.). D'aquesta manera, es podria potenciar el suport i ajuda mútua entre col·lectius, de la mateixa manera com s'està fent en altres projectes, com per exemple experiències d'habitatge compartit entre joves estudiants de fora de la ciutat i gent gran.

Necessitat de serveis comuns i aplicació de la normativa sectorial de serveis socials

Necessitat de serveis comuns

D'acord amb les característiques que es puguin determinar per conveni amb l'Administració en matèria d'habitatge, els requeriments dels planejament municipal i en funció dels col·lectius als quals vagin destinats els allotjaments, es preveurà un determinat grau d'elements, instal·lacions o serveis comuns hi donin.

Els elements o serveis comuns que es puguin preveure poden generar un impacte important sobre la promoció, qüestió que caldrà tenir en compte a nivell de costos i complexitat tècnica, entre d'altres. En qualsevol cas, el model cooperatiu en cessió d'ús presenta elements propis que el fan adequat per acollir allotjaments amb major o menor intensitat d'elements i serveis comuns.

Aplicació de la normativa sectorial de serveis socials

En cas que es requereixi que el servei compleixi amb els requisits de prestació de serveis socials (necessitat acreditació i compliment de requisits de qualitat, seguretat, edificació i personal, entre d'altres), el projecte tindria una complexitat important a nivell de la gestió, fet que podria fer-lo excessivament complex per a una cooperativa d'habitatge ordinària (tant a nivell tècnic, com organitzatiu i econòmic). Així doncs, amb caràcter previ a l'inici del projecte caldria valorar:

- En el cas d'una cooperativa a partir d'un grup autoorganitzat, si la cooperativa podria donar resposta al conjunt de requeriments exigits per a la prestació d'aquest servei en base a la normativa de serveis socials.
- En el cas d'una cooperativa paraigua ja consolidada i amb altres projectes en funcionament, si aquesta entitat seria adient i tindria capacitat suficient per a aquest tipus de projecte o si podria ser

adient plantejar una altra estructura social com una Fundació per desenvolupar un projecte d'aquest tipus.

→ En el cas d'una entitat de serveis, aquest projecte podria adequar-se perfectament al seu objecte i capacitat.

Avaluació de l'encaix per col·lectius

L'encaix dels projectes cooperatius, especialment en relació amb els serveis comuns necessaris i a la seva subjecció a la normativa de serveis socials, ve condicionada pels col·lectius a allotjar. A continuació es fa una aproximació d'aquest encaix, sense perjudici de les especificitats que derivin del cas concret, tenint en compte qüestions com el planejament urbanístic.

Gent jove

El col·lectiu de gent jove no requeriria amb caràcter preceptiu, d'especials elements o serveis d'ús comú. Per tant, no s'anticipa una necessitat de que els allotjaments estiguin vinculats al compliment de normativa de serveis socials. En conseqüència, respecte a aquesta qüestió, no es valora que hi hagi impediments específics respecte al col·lectiu de la gent jove.

Gent gran

En aquest cas serà molt rellevant determinar les característiques concretes del col·lectiu i especialment el seu grau d'autonomia i necessitat de cures o serveis especialitzats. En funció d'aquests aspectes, l'Administració podrà determinar un major o menor grau de serveis necessaris i per tant arribar a requerir la prestació d'un servei social com el dels habitatges tutelats, per exemple.

Així, davant d'un col·lectiu de gent gran amb un bon nivell d'autonomia i la creació d'un projecte on no es requereixin serveis d'especial complexitat, l'encaix amb el projecte cooperatiu de cessió d'ús serà senzill i de fàcil gestió per la cooperativa. Per contra, en cas de que el col·lectiu requerís de més serveis, arribant a requerir el compliment de normativa de serveis socials, es podria dificultar el desenvolupament del projecte, per la necessitat de disposar d'una entitat amb capacitat de gestionar-lo i el seu elevat cost, si no es compta amb un suport públic específic, vinculat a la pròpia dependència de les persones residents.

Altres col·lectius

Pel que fa a les persones amb diversitat funcional, dones víctimes de violència masclista o persones sense llar, amb majors necessitats d'assistència o serveis, podrien requerir de la prestació de serveis taxats a la normativa de serveis socials. De nou, en funció del grau d'exigència i complexitat dels serveis, es podria dificultar el seu desenvolupament per part d'una cooperativa en cessió d'ús, si no hi ha un suport, ja sigui públic o privat per portar-lo a terme.

Pel que fa a les persones immigrants o les persones separades sense dret a l'ús de l'habitatge compartit, no presentarien a priori uns requeriments de serveis amb tanta complexitat i, per tant, el projecte seria més senzill, tot i que per les pròpies característiques dels grups atesos, la necessitat de suport públic per al seu desenvolupament pot ser determinant.

CONCLUSIONS

El fet que el sòl dotacional comporti la promoció d'allotjaments no representa una dificultat d'encaix amb el model cooperatiu, ja que s'ajusta a característiques pròpies del model com el seu caràcter comunitari i la potenciació dels espais i serveis compartits. Tot i això, podria caldre fer ajustos a nivell estatutari per preveure la promoció d'aquesta tipologia habitacional.

Els requeriments per qualificar com a protegit un allotjament tampoc comportarien dificultats d'encaix amb el model cooperatiu de cessió d'ús.

La necessitat de que els allotjaments satisfacin necessitats habitacionals de caràcter temporal es preveu que es pugui acomplir a través del model, sempre i quan s'efectuïn les previsions oportunes a nivell d'estatuts, en funció de les característiques i requeriments de cadascun dels col·lectius. Tanmateix, caldrà modular l'aspecte temporal en funció de les necessitats de cada col·lectiu.

Respecte als requeriments aparellats als serveis complementaris als allotjaments, tot i que no presenten dificultats a nivell d'encaix amb el model cooperatiu en cessió d'ús, sí que poden implicar dificultats a nivell econòmic i de gestió que facin necessari del suport públic per al seu desenvolupament, ja que volen donar resposta a les necessitats de persones amb un nivell de dependència, ja sigui física o econòmica elevat.

8.5.2 COMPATIBILITAT DE L'ALLOTJAMENT DOTACIONAL SOBRE SÒL PÚBLIC AMB EL MODEL COOPERATIU

En relació als allotjaments dotacionals públics, l'estudi se centra en la gestió indirecta per part d'un tercer (en aquest cas, una cooperativa en cessió d'ús), ja que en la gestió directa per part de la pròpia Administració no hi té cabuda un dels elements bàsics del model cooperatiu de cessió d'ús, la gestió cooperativa.

Requeriments per a la gestió d'un servei públic

Pel que fa a la gestió indirecta, al tractar-se de la gestió d'un servei públic, hi haurà l'obligació d'adaptar-se als requeriments generals del servei públic, bàsicament, la tarifació i l'obligació de que la selecció de les persones usuàries tingui en compte els criteris i condicions prefixats per l'Administració.

Tarifació

Pel que fa al règim de tarifes, caldrà veure en cada cas la previsió de l'Administració, no obstant, donat que el model parteix de l'assequibilitat dels seus habitatges o allotjaments, no hauria de ser una font d'incompatibilitat.

Selecció de les usuàries

Respecte als criteris d'accés de les usuàries, serà determinant el grau d'intensitat i concreció dels criteris marcats per l'Administració.

- En el cas que l'Administració fos directament la que determinés les usuàries (establint una llista de possibles usuàries i un criteris d'ordinalitat, per exemple), aquest sistema d'elecció el faria incompatible amb el projecte cooperatiu, basat en la lliure adhesió de les sòcies, que configuren els grups motors per a la promoció cooperativa).
- En el cas que els criteris determinats per l'Administració permetin l'accés als allotjaments de les sòcies cooperativistes, sempre i quan compleixin uns determinats requisits, malgrat que aquesta qüestió generaria limitacions al model, no el faria a priori incompatible (especialment si tenim en compte l'existència de col·lectius amb interessos i necessitats comunes que es poden agrupar per a formar una cooperativa o una fase d'una cooperativa existent, com les persones grans o sèniors).

Mecanisme d'adjudicació

En cas que es vulgui desenvolupar una gestió indirecta d'un sòl dotacional, el dret de superfície és el mecanisme que aporta majors avantatges per a la implantació del model cooperatiu, ja que aporta flexibilitat en la regulació, fet que permet adaptar el model als requeriments de l'allotjament dotacional, i permet terminis més amplis per a la gestió del servei.[16] Cal tenir en compte igualment que el dret de superfície, al tractar-se d'un ins-

16 La regulació del dret de superfície en relació als sòls dotacionals prevista al TRLUC, remet a la normativa civil i al títol constitutiu en allò que no estigui regulat a la normativa urbanística, de tal manera que es genera un marge de flexibilitat important.

trument més conegut i utilitzat en el tràfic jurídic generaria, a priori, una millor acollida per part de les entitats que haurien de concedir el finançament. Així doncs, cal impulsar el suport públic supramunicipal necessari per salvar la resistència que en alguns casos presenten els operadors administratius davant de la minsa experiència prèvia de gestió indirecta de sòls dotacionals per mitjà d'un dret de superfície.

Pel que fa a les concessions, aquella que s'adaptaria millor a les característiques i requeriments del model seria la concessió demanial, ja que ofereix major flexibilitat en la seva regulació i un avantatge clar pel que fa al termini de la concessió (75 anys, com a mínim, enlloc dels 25 o 40 que admetria la concessió de servei públic).[17] En aquest sentit, quan major sigui la duració de la concessió per a la cooperativa, millors oportunitats d'amortitzar la inversió i rentabilitzar-la.

Per contra, la concessió de servei públic ofereix una regulació més complexa i detallada, el que faria més difícil preveure adaptacions en els plecs de clàusules que poguessin ajudar a la implantació del model cooperatiu sobre sòls dotacionals. A més, la limitació de termini (especialment en el cas de serveis de caràcter no sanitari, que limita el termini 25 anys), podria dificultar en gran mesura la implantació dels allotjaments en el model cooperatiu.

17 La regulació legal a la LPAP dona major marge de llibertat als plecs de clàusules per al a regulació de les condicions de la concessió.

CONCLUSIONS

Els requisits propis del servei públic (tarificació i condicions d'accés) no es consideren a priori incompatibles amb el model, però caldrà analitzar-ne l'impacte en el cas concret.

Des de l'òptica del projecte cooperatiu, la via més recomanable per a la gestió indirecta és el dret de superfície, tenint en compte la flexibilitat de la regulació i el caràcter ampli dels terminis. L'obstacle al respecte és la resistència que poden generar alguns operadors administratius per pocs antecedents en l'ús de la figura.

L'adjudicació de la gestió indirecta del servei a través d'un dret de superfície seria el mecanisme que oferiria millor adaptació en l'àmbit cooperatiu. Per altra banda, de les dues opcions de concessions administratives estudiades, la concessió demanial és la que dona millors elements de compatibilitat amb el model, respecte a la concessió de servei públic, tant pel que fa a flexibilitats de les condicions que es poden preveure, com per al termini de duració de la mateixa.

8.5.3 COMPATIBILITAT DE L'ALLOTJAMENT DOTACIONAL SOBRE SÒL PRIVAT AMB EL MODEL COOPERATIU

En el cas dels allotjaments dotacionals privats s'estableixen diferents requeriments que a continuació s'analitzen d'acord amb el seu l'encaix amb el model cooperatiu en cessió d'ús.

- **Determinació d'un barem de preus i un criteri de selecció de les persones usuàries**, concertat amb l'Administració en matèria d'habitatge. Els dos elements són comuns als allotjament públics amb gestió indirecta, i per tant, tal i com s'han avaluat al punt anterior, no suposaran una incompatibilitat frontal amb el model cooperatiu de cessió d'ús.
- **Necessitat d'un concert o conveni**. Caldrà que aquest determini el grau de serveis comuns o assistencials que han de donar-se, fet que no suposa elements d'incompatibilitat amb el model.
- **Previsió d'un dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració** per al cas que es transmeti el sòl o l'edificació dels allotjaments dotacionals i la necessitat de desenvolupar un.
- Aquests requeriments no comporten impediment o limitació en relació al model, ja que el mateix parteix de la necessitat de mantenir la

propietat estable del terreny i l'edificació al llarg del temps (i per tant, no hi hauria problema per preveure un eventual dret de tanteig) i, per altra banda, atès que la gestió dels allotjaments es duu a terme de forma conjunta per part de la cooperativa, no genera inconvenient no dur a terme la divisió en propietat horitzontal de l'allotjament.

- **Tramitació d'un pla especial urbanístic** on es continguin els aspectes essencials de l'allotjament i la prohibició de la divisió en propietat horitzontal de l'edificació. Aquest requeriment genera un increment de temps i recursos dedicat per part de la cooperativa per poder desenvolupar el projecte, però no genera cap problema d'incompatibilitat.

L'establiment d'allotjaments dotacionals privats és una opció a tenir especialment en compte per desenvolupar el model cooperatiu. A més, en el cas del sòl privat, no hi ha les complexitats pròpies de la cessió de drets sobre el sòl públic, com són el concurs públic i les limitacions de condicions i terminis aparellades a la concessió administrativa.

CONCLUSIONS

Els allotjaments dotacionals de titularitat privada presenten menys punts de conflicte o fricció que la gestió indirecta dels allotjaments públics. Això és degut a la inexistència de les limitacions derivades del concurs públic i de les condicions de la concessió administrativa.

Cal tenir en compte igualment que, en funció del cas, l'accés al sòl es pot donar en condicions més assequibles que el sòl d'habitatge lliure o altres tipus de sòl.

Caldrà valorar en tot cas, quines són les condicions que s'han de concertar amb l'Administració d'habitatge per a valorar el seu grau d'ajust al projecte concret a desenvolupar, tenint en compte especialment el barem de preus i els criteris d'accés.

8.6 CARACTERÍSTIQUES ECONÒMIQUES

Per al desenvolupament del projecte cooperatiu sobre sòls dotacionals, igual que en la resta de sòls, amb molta probabilitat, la cooperativa haurà de recórrer a sol·licitar crèdit i fer una hipoteca del dret de superfície o la concessió administrativa (la qual cosa és factible, sempre i quan es disposi de l'autorització de l'Administració). En aquest sentit, també seran d'aplicació en el sòl destinat a allotjaments dotacionals, les consideracions fetes per al sòl destinat a habitatge lliure i protegit.

En el cas dels allotjaments dotacionals, serà clau tenir en compte dues limitacions que pot imposar el propi model.

- **Limitacions temporals a l'ús dels allotjaments** que s'estableixin a les persones residents en el cas que calgui fer la promoció de l'edifici o una gran intervenció, per part de les futures persones sòcies usuàries.

  El requeriment d'una important aportació inicial per portar a terme la promoció pot esdevenir una limitació per a l'arrencada del projecte. En aquest cas, pot ser necessari el suport públic per complementar les aportacions inicials que realitzin les pròpies sòcies.

- **Limitacions a la divisió horitzontal**. Actualment, la majoria d'entitats financeres estan sol·licitant la divisió horitzontal per portar a terme el finançament. En el cas del model d'allotjaments dotacionals, i específicament en aquells amb espais comuns complementaris, aquesta divisió no es podrà realitzar i, per tant, caldrà oferir mecanismes de garantia a les entitats financeres per facilitar el crèdit to i aquesta limitació.

Hipoteca d'un dret de superfície

El fet que el bé hipotecable sigui un dret de superfície pot oferir limitacions per a l'obtenció del crèdit, al no oferir el domini ple del bé com a col·lateral. Per facilitar l'accés al crèdit tot i aquesta limitació es pot preveure que l'Administració local que atorga el dret de superfície recuperi el ple domini del bé en el cas que es produeixi l'impagament d'un determinat nombre de quotes del préstec hipotecari (cinc quotes és el que es preveu en el cas de constitucions de dret de superfície per part de l'Ajuntament de Barcelona). En aquest cas, l'Administració local podrà optar per subrogar-se les obligacions derivades de l'esmentat préstec hipotecari o bé procedir a la seva cancel·lació, amb l'abonament per part de l'Administració l'import del deute pendent.

Hipoteca d'una concessió administrativa

En el cas que el bé hipotecable sigui una concessió administrativa per a la gestió d'un servei públic de caràcter social les limitacions a l'obtenció del crèdit poden ser superiors a les previstes pel dret de superfície. Per tal de fer possible que s'aconsegueixi el finançament necessari és pot establir un mecanisme similar al del dret de superfície, de manera que l'Administració propietària del sòl se subrogui el préstec en cas d'impagaments.

CONCLUSIONS

Per facilitar l'accés al crèdit de la cooperativa, es poden preveure condicions específiques en la cessió del sòl, de manera que l'administració pugui donar garanties de pagament davant l'entitat que efectuï el crèdit.

9 L'ÚS RESIDENCIAL COMUNITARI

9.1 CARACTERÍSTIQUES JURÍDICO - URBANÍSTIQUES

Diversos planejaments preveuen, entre les zones urbanístiques destinades a aprofitament privat, un tipus d'ús urbanístic que rep la denominació de "residencial comunitari", "residencial col·lectiu", "residencial especial" o altres nomenclatures similars.

De conformitat amb la definició donada al glossari de planejament urbanístic del Departament de Territori de la Generalitat de Catalunya, l'ús urbanístic residencial és aquell "*que inclou totes les modalitats d'habitar permanentment o temporalment un lloc o edifici.*" [18] La normativa general urbanística i d'habitatge de rang legal o reglamentari (TRLUC, LDH i RLUC) no inclou una regulació concreta en relació als usos residencials, ni aquells més específics com el residencial comunitari.

9.1.1 MARC CONCEPTUAL

Per establir un primer marc de referència, es pot recórrer al Pla general metropolità per obtenir una concreció normativa en relació a l'ús residencial.

En aquest sentit, l'article 277 del PGM defineix l'ús residencial com, aquell "*que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris, com són residències, asils, llars de vells, de matrimonis o de joventut i a l'allotjament temporal per a transeünts, com poden ser hotels, aparthotels, motels i, en general, els del ram de l'hostaleria*".

Per la seva banda, en l'article 276 del PGM es defineix l'ús d'habitatge com aquell *"edifici o part d'un edifici destinat a allotjament o residència familiar". En aquest cas es diferencia entre* les categories d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

18 http://territori.gencat.cat/ca/06_territori_i_urbanisme/planejament_urbanistic/planejament_general/glossari/

Així, el PGM determina un ús residencial de tipus comunitari o col·lectiu que és diferenciat i específic respecte a l'ús d'habitatge, i que presenta uns elements definitoris comuns. És aquest ús al que aquí ens referirem i desenvoluparem.

9.1.2 APLICACIÓ A DIFERENTS PLANEJAMENTS

A continuació s'analitzen algunes regulacions recollides en diferents planejaments que ens permeten extraure aspectes comuns d'aquesta qualificació per poder-ne valorar la seva aptitud i encaix en els models cooperatius. Aquests casos permeten veure com els diferents tipus de claus urbanístiques, atenent a les noves necessitats residencials, es van apropant al concepte d'allotjament, al qual es fa referència en les claus de tipus residencial comunitari. En aquest sentit, cal recordar el gir cap al concepte d'allotjament dotacional que han fet els antics "habitatges dotacionals".

S'analitzen els casos següents:

- Pla General metropolità.
- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Sant Feliu de Guíxols.
- Pla General d'Ordenació Urbanística (PGOU) del Masnou.

Pla General Metropolità, 1977

La definició establerta al PGM remet, per una banda, a aquelles instal·lacions amb un perfil més assistencial o destinat a col·lectius específics (allotjaments comunitaris del tipus residències, asils, llars per a gent gran, de matrimonis o de joventut); i, per l'altra, als allotjaments de tipus més turístic (hotels, motels, etc.). Salvant les distàncies pròpies de la terminologia emprada per un planejament aprovat l'any 1977, cal tenir en compte que el PGM determina que aquest tipus d'ús reculen la idea de l'allotjament

comunitari, la qual permet habitar un espai, sense que l'immoble resultant tingui la consideració d'habitatge, en els termes descrits pel propi PGM.

Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Feliu de Guíxols (Baix Empordà), 2006

El POUM de **Sant Feliu de Guíxols**[19], regula l'ús residencial en diferents articles.

- Article 95.4a) estableix que l'ús residencial, és *"aquell relatiu a l'allotjament de persones en edificis condicionats per aquesta funció. Inclou els usos específics següents: Habitatge, residència comunitària, alberg juvenil i hoteler, residència rural i càmping."*
- Article 98. Regula l'**ús residencial comunitari**, i determina que respon al concepte de ***"residència comunitària"***, que el defineix com *"un edifici que es destina a allotjament comunitari o col·lectiu d'una pluralitat o una comunitat de persones, com és el cas de residències d'estudiants, geriàtrics, comunitats religioses, cases de colònies i similars"*. Així mateix, s'estableix que *"l'ús residencial comunitari es regularà per la legislació específica del tipus de residència que s'estableixi."*
- Article 97. Regula l'ús d'habitatge, definint que *"un habitatge és tot recinte independent que està destinat a ser habitat per persones i compleixi amb la normativa sobre habitabilitat vigent en cada moment. Es troba inclòs dins aquest ús tant l'habitatge unifamiliar aïllat o agrupat horitzontalment amb un altre habitatge, com l'habitatge plurifamiliar que és un edifici construït per diversos habitatges, que poden tenir accessos independents, o bé, accessos i elements comuns."*

Així doncs, el planejament de Sant Feliu de Guíxols, especifica un ús residencial comunitari, diferenciat del d'habitatge i en la **seva descripció reforça la figura de l'allotjament i els elements de tipus comunitari o col·lectiu, fent incís en la idea de que la instal·lació resultant, que s'ajusti a aquest tipus d´ús és una "residència comunitària".**

19 Aprovat definitivament per acord de la Comissió territorial d'urbanisme de Girona de 20 d'abril de 2006 (publicat al DOGC de 18 de juliol de 2006).

Referències

Projecte d'habitatge cooperatiu "Walden XXI" específic per al col·lectiu sènior desenvolupat per SOSTRECÍVIC a Sant Feliu de Guíxols.

La cooperativa SostreCívic està desenvolupant un projecte d'habitatge cooperatiu específic per al col·lectiu sènior al municipi de Sant Feliu de Guíxols. Atès que el projecte es desenvolupa sobre una edificació existent, on una part del seu volum és disconforme amb el planejament, les disposicions transitòries del planejament requereixen que per a mantenir aquest volum en cas de rehabilitació i canvi d'ús (com succeeix en el cas de SostreCívic) *"que els usos existents a mantenir o els de nova implantació siguin el dotacional, l'hoteler o el residencial comunitari, segons queden definits a les normes urbanístiques del POUM".*

Per tal de donar major confort en la implantació del cas específic de SostreCívic, l'Ajuntament, l'agost de 2018, va procedir a modificar puntualment el POUM de Sant Feliu, modificant la DT2a en el següent sentit *"que els usos existents a mantenir o els de nova implantació siguin el dotacional, l'hoteler o el residencial comunitari, segons queden definits a les normes urbanístiques del POUM; també serà d'aplicació pel que fa a l'ús d'habitatge, únicament quan vagi destinat a col·lectius amb necessitats específiques (gent gran, joves, dones víctimes de violència de gènere, ...), es porti a terme en edificis complets amb règim de propietat vertical, dotats amb espais col·lectius amplis, destinats a serveis comunitaris (assistencials, d'esbarjo, ...) de tal manera que destinin un mínim del 30% de la seva superfície construïda a aquests espais i serveis col·lectius."*

D'aquesta manera, els projectes d'habitatge cooperatiu destinats a col·lectius específics, com el sènior i que es duguin a terme en edificis complerts i amb espais amplis destinats a serveis comunitaris, s'equiparen als usos residencials comunitaris.

Pla General d'Ordenació Urbanística del Masnou (Maresme), 2011

El PGOU del **Masnou**[20] incorpora a l'article 240.8 la regulació de **l'ús residencial especial**, definit de la següent manera: *"comprèn els allotjaments col·lectius, exceptuats els equipaments comunitaris i els hotelers, destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones, com per exemple: albergs de joventut, cases de colònies, residències d'estudiants, d'avis, religioses, etc."*

20 aprovat definitivament per resolució de la Comissió territorial d'urbanisme de Barcelona de 12 de maig de 2011 (Publicació al DOGC 14 de maig de 2012).

Aquesta regulació també fa referència a la idea d'un allotjament i als elements comunitaris i col·lectius que es deriven del mateix.

L'article 240 (apartats 1 a 7) també regula les diferents categories d'habitatges (unihabitatge, plurihabitatge, etc.), de tal manera que el planejament diferencia de nou l'ús d'habitatge d'aquell residencial comunitari.

9.1.3 CARACTERÍSTIQUES COMUNES BÀSIQUES DE L'ÚS RESIDENCIAL COMUNITARI

D'acord amb les previsions establertes en els planejaments urbanístics analitzats, es poden extreure les següents notes comunes en relació a l'ús urbanístic de tipus "residencial comunitari":

- Les unitats habitacionals hauran d'ajustar-se al **concepte d'allotjaments comunitaris o col·lectius** (amb caràcter general i sense perjudici de les especificitats que es puguin preveure en el planejament corresponent).

  Malgrat que el concepte d'allotjament comunitari no està descrit com a tal en la normativa ni el planejament urbanístic, cal entendre que el concepte es refereix a una figura en la qual es desenvolupa l'activitat residencial, amb unes clares notes de col·lectivitat, de tal manera que hi ha una interrelació entre les persones que hi viuen (usuàries d'un mateix servei) i l'existència d'una gestió conjunta d'aquestes instal·lacions (direcció o gestió conjunta de l'allotjament per una mateixa entitat, empresa, cooperativa, etc.).

- **No han d'admetre divisions o parcel·lacions dels diferents allotjaments que la componen.** La seva nota característica és la indivisibilitat, per mantenir el tractament de conjunt que li dona sentit com a ús urbanístic. En aquest sentit, cal recordar que els articles 196 i 218 del TRLUC prohibeixen la segregació, divisió en propietat horitzontal o creació d'establiments independents en contra de les previsions del planejament o la llicència.

  No obstant, en els diferents planejaments urbanístics sovint no s'especifica el caràcter com a parcel·la única i indivisible de l'edificació resultant. Donat que la no divisibilitat de les diferents unitats d'allotjament, dins del conjunt en el qual s'integren, resulta una qüestió essencial per a aquest tipus d'ús urbanístic. Seria bo que el mateix planejament pogués preveure la indivisibilitat en la pròpia normativa o que fos una determinació especificada en la corresponent llicència municipal que s'atorgués.

- Es donen un conjunt de característiques comunes entre les persones que viuen en aquests espais, que d'alguna manera **formen part d'un mateix grup o col·lectiu** (gent gran, estudiants, persones amb discapacitat, etc.).

- **L'allotjament ha de ser de caràcter temporal**. Malgrat que en els planejaments estudiats no es preveu específicament, la pròpia naturalesa dels col·lectius als quals aniran destinats els allotjaments (gent gran, estudiants, etc.) determina la necessitat de que l'allotjament de les usuàries en les instal·lacions sigui de caràcter temporal.

- **No hi ha una enumeració tancada de les tipologies específiques d'allotjaments que es poden encaixar dins aquest tipus d'ús**, existint per tant, un marge per a poder incorporar nous projecte dins d'aquest tipus d'ús.

- **Els serveis i instal·lacions s'hauran d'adaptar al tipus de col·lectiu.** En funció del tipus concret de projecte a desenvolupar, caldrà que els projectes garanteixin que els serveis i instal·lacions oferts, cobreixin les necessitats dels col·lectius específics que així ho requereixin (com seria el cas de determinats col·lectius de gent gran amb menor grau d'autonomia o persones amb diversitat funcional).

- En funció del grau de necessitats del col·lectiu, així com dels requeriments específics del planejament, en la determinació dels serveis i condicions de les instal·lacions, podrà ser necessari remetre's a la **normativa sectorial** corresponent (veure l'apartat específic en relació a normativa sectorial i els serveis comuns dels allotjaments dotacionals apartat *8.1.3*).

CONCLUSIONS

L'ús residencial comunitari no té una regulació a nivell legal o reglamentari (TRLUC, RLUC), pel que cal atendre a les previsions de cada planejament municipal específic al respecte.

Les activitats o projectes que encaixen en aquests usos no tenen una descripció tancada, sinó que es remeten a una tipologia determinada d'instal·lacions, com les residències per a gent gran, estudiants, etc. El fet que no sigui una enumeració tancada, indica la voluntat del planejament d'obrir aquest tipus d'ús a altres tipus d'activitats o instal·lacions que es puguin anar preveient en funció de l'evolució de la societat, com seria el cas dels projectes cooperatius en cessió d'ús.

Característiques bàsiques d'aquest tipus d'ús:

- Les unitats habitacionals resultants hauran d'ajustar-se al concepte d'allotjaments.
- Caldrà preveure la indivisibilitat del conjunt de les unitats d'allotjament.
- En funció de les necessitats concretes de cada cas i del planejament a aplicar, caldrà valorar quin és el grau de serveis o espais comunitaris a preveure. En funció del cas concret, caldrà tenir en compte les previsions de la normativa sectorial (gent gran, serveis socials, etc.).

9.2 ENCAIX JURÍDIC DE LES CLAUS RESIDENCIALS COMUNITÀRIES EN EL MODEL COOPERATIU DE CESSIÓ D'ÚS

Atès que, amb caràcter general, el planejament no determina una enumeració tancada de les instal·lacions que es poden encaixar dins d'aquesta tipologia d'ús, l'encaix d'una tipologia d'allotjament cooperatiu pot tenir cabuda dins d'aquest tipus d'ús, sempre que compleixi amb la resta de requisits exigits per a la clau urbanística. En aquest sentit, la flexibilitat de la interpretació del planejament en aquest punt és conforme amb la idea d'adaptació del mateix a les noves necessitats i realitats socials, garantint sempre el respecte al contingut de la seva normativa i a la resta de normativa legal d'aplicació en matèria urbanística.

Donat que les unitats habitacionals resultants en aquest tipus de sòl hauran de tenir el caràcter d'allotjament, cal remetre's a les valoracions realitzades a l'apartat *8.5* en relació a la compatibilitat dels allotjaments dotacionals respecte al model cooperatiu. Així mateix, caldrà tenir en compte que, en funció de les característiques del projecte concret i de les seves especificitats, caldrà valorar la possible aplicació a aquest tipus d'instal·lacions de les previsions del nou DL 50/20, en relació als Allotjaments amb Espais comuns complementaris (AECC). Per tant, en el cas que es realitzin les corresponents adaptacions a nivell estatutari i es compleixin els corresponents requisits tècnics, no s'anticipa una incompatibilitat de la implantació d'allotjaments amb serveis comuns amb els models cooperatius de cessió d'ús.

Malgrat que el sòl amb destí a residencial col·lectiu presenta similituds, pel que fa al tipus de col·lectius destinataris, amb el sòl d'allotjament dotacional, un dels principals elements que el diferencia és el fet que el sòl residencial comunitari no s'ubica sobre sòls de sistemes urbanístics (com és el cas de l'allotjament dotacional), cosa que pot donar major versatilitat pel que fa al seu ús i gaudi que no pas el sòl d'allotjament dotacional (especialment pel que fa als sòls d'allotjament dotacional públic, que té la consideració de sòl de domini públic).

Experiències com les que s'estan desenvolupant a Sant Feliu de Guíxols permeten veure com s'estan trobant encaixos dels projectes cooperatius de cessió d'ús dins del règim d'usos previst per a les claus urbanístiques del tipus residencial comunitari o similars.

Els principals aspectes per valorar si la tipologia d'ús residencial comunitari pot tenir un encaix dins del model cooperatiu de cessió d'ús són molt similars a aquells avaluats en relació als allotjaments dotacionals.

- **Temporalitat:** Malgrat que en la normativa dels planejament estudiats no consti de forma específica un requeriment de temporalitat en l'estada dels diferents col·lectius en els allotjaments de tipus residencial comunitari, resulta clar que per la pròpia naturalesa del tipus d'allotjament resultant, hi haurà una rotació en els usuaris que l'ocupin (ja siguin gent gran, estudiants, etc.).
- **Col·lectius destinataris:** Com s'ha vist, el sòl residencial comunitari requereix que els usuaris destinataris formin part d'un determinat col·lectiu (gent gran, estudiants o altres equiparables). En aquest sentit, caldrà que el projecte cooperatiu estigui destinat a col·lectius concrets i determinats (persones grans, gent jove, persones amb disminució, etc.) cadascun dels quals presenta algunes característiques diferenciades.

- En el cas dels allotjaments dotacionals, la regulació legal preveu la possibilitat de destinar aquest sòl a un ventall de col·lectius més ampli, mentre que en el cas del sòl residencial col·lectiu, la regulació a nivell de planejament (en absència de regulació legal), no enumera un ventall tan ampli de destinataris, si bé en la majoria de casos l'enumeració de col·lectius no és tancada, el que permet explorar diversos col·lectius.
- **Serveis i instal·lacions comunes.** Les característiques i abast dels serveis estaran en funció del col·lectiu i el tipus de servei que s'ofereixi, essent necessari tenir en compte, en funció del cas, les previsions de la normativa sectorial de serveis socials.
- **Gestió conjunta i indivisibilitat dels allotjaments:** D'acord amb les previsions contingudes en els planejaments estudiats i la regulació establerta als arts. 196 i 218 del TRLUC, així com les noves previsions derivades del DL 50/20, l'edificació resultant serà indivisible, sense possibilitat de separació de la titularitat o la gestió independent dels allotjaments. Així, malgrat la falta d'especificitat del planejament respecte d'aquest punt, tenint en compte els tipus d'establiments que es poden admetre en aquest tipus de sòl, se'n fa necessària una gestió conjunta per part d'una mateixa entitat i col·lectiu. En aquest sentit, no hi hauria incompatibilitat respecte al projecte cooperatiu, ja que aquest parteix precisament d'una gestió única i conjunta de l'establiment, a través de l'estructura cooperativa, no admetent-se en cap cas la transmissió de la titularitat o la gestió independent de cap dels allotjament que integrarien l'establiment.

9.3 CARÁCTERÍSTIQUES ECONÒMIQUES

En termes generals, seran aplicables al sòl amb destí a residencial col·lectiu aquelles consideracions relatives al sòl lliure. Malgrat això, les semblances amb els allotjament dotacionals pel que fa al tipus de persones destinatàries i la indivisibilitat dels allotjaments, així com la heterogeneïtat en la regulació urbanística del model a nivell local, poden dificultar l'accés a finançament privat, al no assimilar-se a les condicions del crèdit hipotecari habitual.

10 CONCLUSIONS

El tipus de sòl condiciona el tipus d'entitat i de projecte cooperatiu que es pot desenvolupar. Les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús poden donar resposta a necessitats d'habitatge diverses, però per a impulsar-ne la creació caldrà avaluar prèviament l'encaix de les necessitats concretes de cada municipi amb els tipus de sòl susceptibles d'acollir el projecte cooperatiu.

En el sòl destinat a habitatge, el principal escull es pot trobar en la densitat màxima establerta al planejament o la tipologia edificatòria prevista. Així, la càpsula explora modificacions de planejament que permetin augmentar la densitat prevista a canvi de destinar els habitatges addicionals a habitatges de protecció pública, així com modificacions que permetin agrupar habitatges de diferents parcel·les i establir serveis mancomunats entre elles.

Un altre aspecte rellevant en sòl residencial són les exigències d'aparcament, que poden suposar un encariment significatiu del projecte. La càpsula aborda aquesta qüestió destacant l'impacte positiu que poden tenir les modificacions de planejament per reduir aquestes exigències tant des del punt de vista de la viabilitat econòmica del projecte i l'assequibilitat dels habitatges, com des del punt de vista del foment d'un model de mobilitat més sostenible.

En l'àmbit residencial destaca el sòl destinat a habitatge de protecció oficial, al que s'aplicaran una sèrie de requisits addicionals vinculats al perfil socioeconòmic del veïnat. Així, caldrà avaluar la correspondència o no entre la demanda existent al municipi i els requisits vinculats a aquest tipus de sòl, particularment pel que fa a ingressos mínims i màxims exigits per la normativa.

Pel que fa a sòls d'allotjament dotacional, aquests mostren més potencial per al desenvolupament de projectes residencials o d'allotjament en règim de cessió d'ús que no pas els sòls d'equipaments comunitaris amb altres usos assignats, com el sanitari – assistencial. Malgrat això, en funció del sòl disponible, les necessitats i característiques de cada municipi i el seu planejament, es podrien adaptar projectes cooperatius de tipus residencial amb serveis a una tipologia d'equipaments que no sigui la d'allotjament dotacional. Les persones destinatàries dels allotjaments dotacionals hauran de formar part en tot cas de col·lectius específics (gent jove, gent gran, etc.) i els allotjaments tindran com a objectiu cobrir necessitats temporals d'habitació. La càpsula també aborda la possibilitat de desenvolupar allotjaments dotacionals de promoció privada.

És important destacar que els allotjaments dotacionals públics estan subjectes a la prestació d'un servei públic de caràcter social. Els requeriments per als allotjaments dotacionals públics tenen un grau de desenvolupament i precisió a nivell legal inferior que per als allotjaments dotacionals privats. Per al desenvolupaments d'allotjaments dotacionals privats seria necessari, entre d'altres, acordar un conveni amb l'Administració d'habitatge i la tramitació d'un pla especial urbanístic, el que comporta temps i recursos addicionals per al desenvolupament del projecte. Malgrat això, els allotjaments dotacionals de titularitat privada presenten menys dificultats que la gestió indirecta dels allotjaments públics degut a la inexistència de les limitacions derivades del concurs públic i de les condicions de la concessió administrativa en sòl dotacional públic.

Finalment, l'ús residencial comunitari no té una regulació específica a nivell legal o reglamentari (TRLUC, RLUC), pel que caldrà atendre a les previsions de cada planejament municipal específic o a l'aplicació de previsions legals específiques com les del DL 50/20, en funció dels casos. En qualsevol cas, aquesta modalitat es caracteritza per partir d'unitats habitacionals d'allotjament articulades en un conjunt indivisible que preveuen un cert grau de serveis o espais comunitaris que variaran segons les previsions de la normativa sectorial (gent gran, serveis socials, etc.).

11 ANNEXOS

11.1 LEGISLACIÓ REFERIDA

A continuació es detalla la legislació de referència per al contingut de la guia.

Regulació relativa a l'habitatge:
Llei 18/2007 de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LDH).
Decret llei 1/2015 de 24 de març, de mesures extraordinàries urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària (DL 1/2015).
Llei 24/2015, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica (L 24/2015).
Llei 4/2016 de 23 de desembre, de mesures per a la protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial (L 4/2016).
Llei 17/2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge (L 17/2019).
Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge (DL 17/2019).

Regulació urbanística:
Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC).
Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.

Regulació relativa al règim d'HPO:
Decret 75/2014, pel qual s'aprova el Pla pel dret a l'habitatge (inclou la regulació relativa a les condicions i règim específic de l'HPO) (D75/2014).
Decret 106/2009, pel que es regula el Registre de sol·licitants d'HPO de Catalunya i els procediments d'adjudicació de l'HPO (D 106/2009).
Regulació dels contractes del sector públic:
Llei 9/2017, de contractes del sector públic (LCSP).

Regulació dels contractes del sector públic:
Llei 9/2017, de contractes del sector públic (LCSP).

Regulació relativa al patrimoni de les Administracions Públiques:
Llei 33/2003, de Patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP).
Decret Legislatiu 2/2003 pel que s'aprova el Text refós de la llei municipal i de règim local de Catalunya (TRLMRLCAT).
Decret 336/1988, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals de Catalunya (RPEL).

Acrònims de lleis referenciades a la Guia:

CCC: Codi Civil de Catalunya.
D 179/1995: Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.
D 305/2006: Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
DCSS: Decret 142/2010, d'11 d'octubre, pel qual s'aprova la cartera de serveis socials 2010-11.
DHabitabilitat: Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel que es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
DL 1/2015: 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.
DL 17/2019: Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge.
DL 2/2003: Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
DL 3/2011: Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Contractes del Sector Públic.
DL 50/2020: Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en
DSCSS: Decret 284/1996, de 23 de juliol, de regulació del sistema català de serveis socials.
L 16/2015: Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de
L 19/2014: Llei 19/2014, de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.
L 19/2015: Llei 19/2015, del 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya.
L 4/2016: Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
L 49/2002: Llei 49/2002, de 23 de desembre, de règim fiscal de les entitats sense fins lucratius i dels incentius fiscals al mecenatge.
L 5/2006: Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya relatiu als drets reals.
LBRL: Llei 7/1985 de les Bases del Règim Local.
LCC: Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives.
LCSP: Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.
LDH: Llei 18/2007, de 28 de desembre de 2007, del dret a l'habitatge.
LGS: Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions.
LPAP: Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques.
LSS: Llei 12/2007, d'11 d'octubre de serveis socials.
PHabitatge: Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

PPSH: Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge.
RD 1098/2001: Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel que s'aprova el reglament general de la llei de contractes de les administracions públiques.
RD 1740/2003: Reial Decret 1740/2003, de 19 de desembre, sobre procediments relatius a associacions d'utilitat pública.
RDL 2/2004: Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals.
RDL 2/2008: Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la Llei del sòl.
RDL 26/2020: Reial decret llei 26/2020, de 7 de juliol, de mesures de reactivació econòmica per fer front a l'impacte de la COVID-19 en l'àmbit de transports i habitatge.
RLU: Reglament Llei Urbanisme – Decret 305/2006, 18 de juliol.
RPEL: Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Patrimoni dels ens locals.
TRLMRL: Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril.
TRLS: Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.
TRLUC: Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
RD 887/2006: Reial Decret 887/2006, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions.

11.2 BIBLIOGRAFIA

La Dinamo i Lacol, 2019. *Impuls de les cooperatives d'usuàries d'habitatge.* | PDF
La Dinamo, 2018. *Sobre el marc legal aconsellable per impulsar el model de cooperatives en règim d'ús.* | PDF
Perviure, Celobert i Fil a l'Agulla, 2019. *Cohabitatge amb cures i atenció a les persones.* | PDF
Sostre Cívic, 2017. *Les claus de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.* | PDF

Guia impulsada per

celobert
ARQUITECTURA ENGINYERIA URBANISME

www.celobert.coop
info@celobert.coop

Amb la col·laboració de:

filalagulla

coop de mà
consultoria economia social

HABITATGE COL·LECTIU
PERVIURE

e/s economia social

Promou:

Generalitat de Catalunya
Departament de Treball, Afers Socials i Famílies

Amb el finançament de:

MINISTERIO DE TRABAJO Y ECONOMÍA SOCIAL

SERVICIO PÚBLICO DE EMPLEO ESTATAL
SEPE
SERVEI PÚBLIC D'OCUPACIÓ ESTATAL