

L'arquitectura de l'habitatge, camins de canvi?

En aquest primer terç del segle XXI es fa recurrent la pregunta de com hem arribat a tantes situacions d'emergència residencial i quines eines de rectificació i d'intervenció podem albirar-hi. I, més enllà d'allò més punyent —grans fraccions de la societat mancades d'accés efectiu a una llar pròpia—, quins poden ser els camins tècnics i projectuals per incidir-hi: millorar el cost i el temps de producció, diversificar els estatges amb mides adients a una població més desagregada, reduir la despesa energètica de construir, i habitar i mantenir els edificis. Veurem aquí diversos camins ja encetats al nostre país, tot just incipients, mentre s'acumulen urgències socials i climàtiques. Però abans convé recular per subratllar les causes d'aquest panorama problemàtic.

Text > **FREDERIC CABRÉ, JORDI R. RODA i JOSEP MARIA BIRULÉS**, arquitectes

És conegut que la promoció d'habitatge de lloguer a Espanya i la proporció respecte del de propietat va quedar condicionada des de l'any 1964: una congelació de preus que volia protegir els llogaters preexistents va convertir aviat (i fins al 1994) en deficitària la propietat d'edificis de lloguer. El context entre els anys 1940 i 1973 va ser de moviments massius de població rural

i meridional espanyola cap al nord i el llevant, unes zones amb una construcció frenètica que mai va equilibrar la demanda, que es va arrecerar *in extremis* en perifèries suburbanes i als centres històrics decrepits. La promoció pública existia, però la política principal fins a mitjan dècada dels vuitanta va ser l'ajut financer públic als interessos hipotecaris en la promoció privada d'habitatge (habitatges de protecció

oficial, obligació de les caixes d'estalvi, etc.). El creixement econòmic de què va gaudir Catalunya fins al canvi de sistema institucional i polític del període 1977-1979 situa així la qüestió de l'accés a la llar clarament en el camp de l'adquisició, en el qual va continuar evolucionant a l'alça, acompanyat d'un enorme desplegament de segones residències, diferents de la llar pròpia però que en condicionaven el mercat.

>> *Setanta habitatges de protecció oficial al carrer de l'Estudi General de Girona, de l'arquitecte Xavier Tragant, edificats per Constructora d'Aro i CompactHabit, l'any 2011. (Foto: COMPACTHABIT)*





>> Trenta habitatges de protecció oficial al carrer dels Orfes de Banyoles, dels arquitectes Tragant i Morte, construïts per CompactHabit i promoguts per l'INCASÒL l'any 2011. (Foto: COMPACTHABIT)

Es fan poques actuacions municipals directes i són petites, amb pànic al gueto; intenten controlar la població de destinació i sovint estan més pensades per redimir entorns problemàtics

El panorama propietarista, doncs, era molt predominant als inicis de la dècada dels vuitanta, quan Espanya va descentralitzar l'acció sobre l'habitatge. Els municipis, fins i tot els minúsculs, van assolir la competència quasi total en urbanisme; les regions autònomes, la iniciativa en la promoció d'habitatge i en les seves mides i característiques, i l'Administració central va retenir el marc normatiu crucial en el camp fiscal i financer. Amb un tret legislatiu prou útil: des de l'any 1975, una part del sòl que s'urbanitzés s'havia de donar al municipi, i així es formava un patrimoni per a habitatge social que compensava la mera promoció privada. Doncs bé, aquella constel·lació va fracassar, tot i que fins al 1996 aparentment predominava una visió socialdemòcrata. D'una banda, l'orientació fiscal i financera perpetuava la tendència a la propietat com a forma principal d'estalvi i d'inversió, fomentava l'alça de preus, convertia la tinença en un factor de rigidesa de

les geografies laborals i exclouia progressivament franges àmplies de la població. De l'altra, hi havia una gran desídia local a l'hora d'abocar sòl municipal a la promoció social en les seves diverses variants (amb algunes excepcions actives: Lleida, per exemple). A les comarques gironines, amb una propietat molt

repartida i de gran ascendent *clientelar* sobre l'urbanisme, es va defugir la inserció d'habitatge social entremig de la promoció privada, es va oferir poca col·laboració als organismes regionals i es va afavorir sobretot la plusvàlua de les classes mitjanes.

Quan va arribar el declivi socialdemòcrata i el vot popular va abraçar postulats neocapitalistes (préstec barat i minimització de l'acció pública), es va desfermar un vertiginós creixement de la inversió i dels preus, indiferent als efectes nocius que va tenir sobre àmplies capes de població, la geografia laboral i el territori. L'aportació migratòria recent, la crisi dels actius immobiliaris i la regressió econòmica des del 2008 es van encastar al dèficit precedent. Tot i aportar-hi alguna contradicció positiva, van situar la nostra qüestió de la llar pròpia com una de les més punyents d'Europa, malgrat el devessall de construcció feta. Diguem que s'ha bandejat durant dècades una sopa d'all centenària:

l'única manera d'incidir sobre el preu de les llars és l'acció pública directa i continuada de producció d'habitatges. I els intents catalans de redreçar la inacció (des del 2004, amb un nou activisme públic de la Generalitat: Llei per al dret de l'habitatge de 2007; àrees residencials estratègiques, etc.) es van estavellar a partir del 2008 amb la crisi del sector i de la capacitat inversora.

Com haurien de ser els habitatges?

Si bé les causes de les deficiències actuals són de política econòmica i d'orientació política, aquesta crisi desvetlla —com tota crisi— altres assumptes rellevants en el camp de l'arquitectura. Com han de ser els nous habitatges; cap a on cal reconvertir els que són buits o obsolets; de quins models, tipus i dimensions han de ser i per a quina mena de famílies?

D'una banda, la promoció privada va prolongant l'aplicació d'estereotips dels anys seixanta i setanta, amb uns esquemes rígids de peces nocturnes i diürnes, graduant-ne les dimensions i el programa només segons la rendibilitat del sòl i la capacitat hipotecable dels compradors suposats, i assetjant els intents polítics d'ampliar o de matissar els mínims legals, com l'any 2012, que es van bandejar les novetats d'habitabilitat del 2009 —vegeu: Rafael de CÁCERES, «El dret a un habitatge digne en el viatge a Ítaca», *Ara* (1 agost 2015). Però també s'ha esperonat el debat sobre la llar assequible, un tema recurrent a Europa des del segle XIX (la llar obrera) i que avui encara presenta nous requeriments. Un debat intermitent als nostres (pocs) organismes públics, a les fundacions i cooperatives, en una part dels gremis professionals i en alguna divisió il·lustrada del món bancari.

L'Institut Català del Sòl ha pogut implantar a Girona algunes actuacions petites i mitjanes els darrers vint anys seguint les seves premisses: unes ràtios ajustades entre la superfície útil habitable i la superfície construïda que s'ha de sufragar, i també entre l'espai privat i el comunitari, i la facilitat del manteniment futur i el cost literal de la construcció. El mòdul és el dormitori i genera estàndards de cinquanta, seixanta o setanta metres quadrats, segons els que conté l'habitatge. I, des de l'any 2018, amb més aspiració a l'estalvi energètic i introduint con-



>> Habitatge aïllat modular d'anells mixtos d'acer i formigó amb fibres, ubicat a la urbanització de Cal Ferrer Pagès, a Vilobí, d'LPR Arquitectes, Construccions Busquets, Fusteria Danés i Prefabricats Planas, de l'any 2013. (Foto: NEWLIFECONCEPT. LOURDES JANSANA.)

ceptes com la biohabitabilitat. N'han resultat algunes arquitectures d'austeritat estricta, així com algunes altres de més experimentals, entre les quals destaquen, a tall d'exemple, les de Salt, el 1999, o el Mas Ramada de Girona, el 2001; Palafrugell i Sant Hilari, el 2004; Vidreres, Santa Cristina d'Aro, Llagostera, Tossa de Mar i Figueres, el 2005; Sant Feliu Guíxols i Platja d'Aro, el 2006, i Santa Coloma de Farners, el 2011.

Les actuacions municipals directes són petites i se'n fan poques, amb pànic al gueto, i intenten controlar la població de destinació i sovint estan més pensades per redimir entorns problemàtics que no pas per plasmar un programa residencial. Destaquem, a Girona, deu llars al carrer de la Força, 11; quinze llars al carrer del Pou Rodó, 7-9, i seixanta-set al carrer de Matilde Clopés, 1. A Vilablareix, quaranta-sis llars al carrer de Lluís Companys, 57-63. Justament l'escàs panorama públic atorga relleu compensatori a l'activitat empresarial d'algunes fundacions, patronats o entitats bancàries que fan habitatge protegit per llogar, llars per a ancians o re-

Els criteris legals d'habitabilitat hauran de regular una casuística més àmplia, tenir en compte el cycle de la roba i de l'emmagatzematge i encabir la feina telemàtica a la llar

sidències per a joves. També en aquestes cas el manteniment i la proporció entre volum construït i superfície aprofitable són premisses bàsiques. Alguns exemples són: a Olot, cinquanta-dues llars a la plaça de Balmes, de la Fundació de l'Hospital (2010), i a Girona, noranta-dues llars al carrer de Ferrer i Gironès, de "la Caixa", cent nou llars a Santa Eugènia, quaranta-dues llars a Can Gibert, algunes llars per a ancians al Puig d'en Roca i deu llars a Sant Ponç, del Patronat Santa Creu i de la Immobiliària Pérez Xifra.

En el món de l'arquitectura, la forma conspícua de debat és el projecte. I alguns concursos de projectes palesen línies d'interès, a més a més del cost econòmic de construir i mantenir. Evoquem aquí objectius específics de la immobiliària Solvia l'any 2014: la varietat de dimensions, dels quaranta als cent vint metres quadrats; l'adaptabilitat de la llar, amb flexibilitat distributiva i dimensional al llarg del cycle vital de l'habitant; la qualitat espacial i una despesa energètica mínima. Hi va respondre una allau entusiasta (237 metaprojectes) en la qual

podem resseguir preocupacions i propostes de tota una generació d'arquitectes joves (<http://es.calameo.com/read/004272903ebbeef144fa7?authid=FF2RLng8HrLO>). També des del 2014, la cooperativa barcelonina La Borda va promoure vint-i-vuit llars sobre sòl municipal i les premisses i l'obra van anunciar les noves pulsions, no totes extrapolables fora del món cooperatiu: un conjunt d'estatges de quaranta a setanta-cinc metres quadrats s'afaiçonaven entorn d'un pati, amb tot un programa de serveis comuns i molta cura en l'aïllament passiu i les energies renovables (<http://www.lacol.coop/projectes/laborda> i <http://www.lacol.coop/actualitat/sostenible-realment-borda>). A Girona ciutat, algun promotor privat assaja la distribució lliure dels habitatges alhora que la reducció energètica i la preindustrialització (Capdeferro, amb fusta Egoín, fa trenta-cinc llars a Can Gibert), mentre d'altres treballen entre la millora energètica i el *mainstream* comercial (com fa Incovi).

De la frisança actual, que superposa fins a la ingenuïtat desenes de desitjos i objectius, garbellem aquí les tendències més plausibles que convé incorporar a les arquitectures de la llar. La llar individual o monoparental va passant al primer terme de la demanda. La flexibilitat de mides i de distribució serà sobretot un afer projectual fins al lliurament dels mòduls resultants als primers habitants (per la difícil

concertació de les variacions futures; en canvi, pot ser un valor perdurable a les mans de cooperatives i dels ens públics dedicats al lloguer). Els criteris legals d'habitabilitat hauran de regular una casuística més àmplia, tenir en compte el cicle de la roba i de l'emmagatzematge i encabir la feina telemàtica a la llar o fer-hi jugar espais intermedis o col·lectius com a ampliació de l'habitatge mateix. Segurament l'aparcament associat a cada llar haurà de minvar segons la minva del transport individual i, en canvi, els espais d'ús comú hauran de créixer i equilibrar el seu cost amb una optimització dels nuclis d'escala i ascensor. La mitomania del gran finestral assolellat haurà de cedir pas a obertures més contingudes amb un recer exhaustiu de la insolació, mentre que l'epidèmia actual ens interpel·la sobre les eixides i els balcons, tan cobejats com poc usats. Els sistemes preindustrialitzats s'obren camí enmig d'una artesania i d'un *ofici* en declivi a fi d'aconseguir bon aïllament i certeses en el cost. El corol·lari ha d'estalviar cost energètic, però no augura menys cost per construir: la clau del cost final segueix sent el preu del sòl.

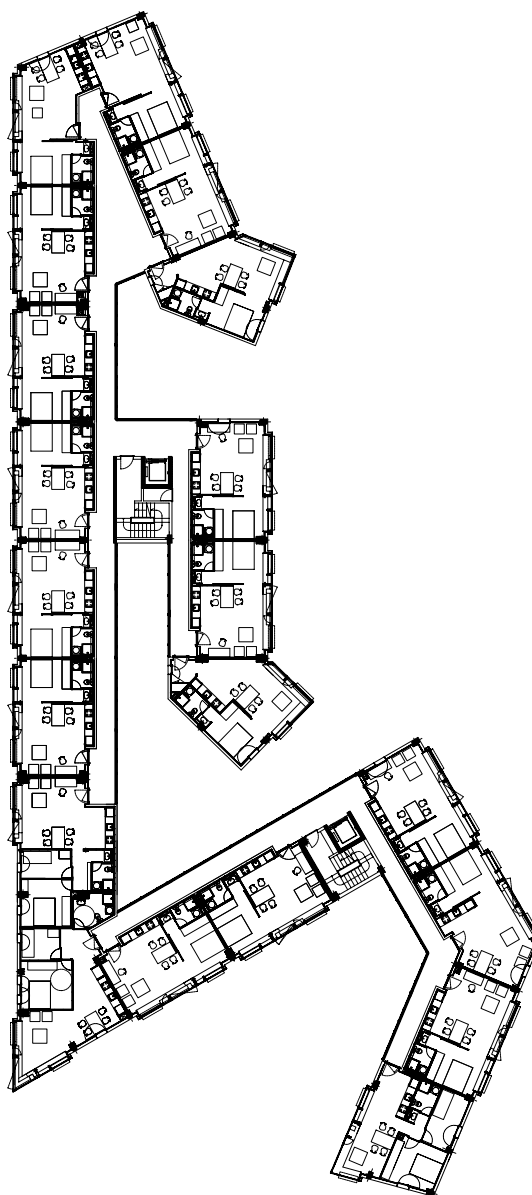
Industrialitzar la construcció: més cargol i menys rajol?

Un factor exasperant en la producció d'habitatges és el temps, llarg, entre planificar el sòl i acabar la llar. També la dificultat d'executar sense pífies ni dilacions obres en què van concurrent indústries diverses. Convé trencar la rutina i avançar cap a una eficiència avui massa limitada. En paraules de Felip Pich, els nostres edificis pesen massa, molt més que la càrrega d'ús que allotjaran: el 15 % del material aportat esdevé residu, construir-los i viure-hi gasta el 40 % de l'energia, els fem artesanalment sense artesans i la subcontractació és compulsiva des d'una indústria que produeix bé, però s'implica poc en l'obra.

A Espanya creix el nombre d'empreses industrialitzadores de cases aïllades, unifamiliars, amb models que van de l'*isba* nòrdica a la casa prismàtica, hereva del racionalisme. Un cas gironí és el prototipus de New Life Concept de 2016, i alguns altres de propers, els dels vigatans Smartliving i els lleidatans Pujol, amb les seves cases Prêt-à-porter, i els de Noem o Arquima, amb

fusta. Tot i l'interès que suscita, la llar aïllada comporta un model urbà dispers, de sòl car i només complementari d'allò sostenible al magre món mediterrani: la ciutat compacta. La industrialització, doncs, hauria de tenir l'habitatge plurifamiliar com un camp principal. Assenyaem l'interès d'alguns edificis recents de trenta habitatges seriatos a Banyoles i de setanta de més heterogenis a Girona, modulars, de formigó i de diverses plantes, per part de Compact Habit. També algunes empreses que abans ja es dedicaven a fer peces de formigó, com Hormipresa o Prefabricats Pujol, aporten avui a l'habitatge elements preindustrialitzables, la capacitat per adequar-los

al projecte i prototips per a l'execució integral de la llar. La fusta (laminada o de plafons laminats encreuats) s'obre també pas tant per a estructures en altura com per a l'aïllament extensiu, tot i el dubte de la seva sostenibilitat real, ja que la matèria primera vàlida és llunyana i això suposa que s'ha de transportar. Sens dubte, la industrialització creixerà; a les terres gironines ja creix per a cases de poca altura, i el repete dels gremis involucrats és avançar també en estructures més complexes i generar així prou massa crítica per a una indústria propera, que és la consellació que cal per abaixar costos i per a l'estalvi energètic.



>> Plànol dels quaranta-vuit habitatges de protecció oficial a l'Horta de l'Hospital, a Figueres, de l'arquitecta Benedetta Tagliabue i promoguts per l'INCASÒL, 2005-2007.
(Foto: MIRALLES TAGLIABUE EMBT)