



▶ 14 Octubre, 2019

BCN afronta el repte d'encaixar nous tipus de vivenda

Els experts avalen els pisos contenidor sempre que siguin només de transició // Defensen la innovació contra els alts preus i la urgència habitacional

PATRICIA CASTÁN
 BARCELONA

Fa 15 o 20 anys veïns i administracions haurien declarat la guerra a qui pretengués crear allotjaments en vells contenidors marítims per allotjar els barcelonins. Haurien sortit més mal parats que els fallits minipisos de 30 metres quadrats que va voler promoure la ministra Trujillo. Però la galopant necessitat de vivenda a la capital catalana, tant d'emergència social com per atendre les noves necessitats d'alguns col·lectius, ha accelerat la revolució mental necessària perquè ben aviat s'estreni el primer edifici Aprop (amb 12 contenidors-pisos) a Ciutat Vella, o perquè uns promotors s'atreveixin a plantejar els polèmics ruscos. Diversos experts consultats per aquest diari coincideixen en el seu diagnòstic que Barcelona necessita obrir la seva ment a noves classes de vivenda innovadora per donar sortida a la demanda acumulada, tot i que no a qualsevol preu. Prioritzant la qualitat i el control de les administracions per evitar abusos i aspectes especulatiu o degradants.

L'arquitecte i especialista en disseny Juli Capella rememora com des de fa tres lustres a través del FAD han sorgit projectes i debats sobre els minipisos i les vivendes provisionals. Així que ni vacilla al sentenciar que «cal innovar en la construcció, que no s'ha industrialitzat» i necessita fórmules més àgils i imaginatives. Però amb una frontera clau: «no fer marxa enrere en l'habitabilitat». La mida no sempre importa, perquè 15 metres quadrats «poden servir per a una persona», com a solució provisional, en temps restringit i per cobrir una necessitat habitacional, sigui social o d'un estudiant. Però haurien de ser solucions «mai en propietat i sem-

pre fiscalitzat per l'Administració» perquè els promotors no les puguin desvirtuar.

Matisos que repeteixen la majoria d'entrevistats. Com ara l'arquitecta i expresidenta d'ArquinFAD, Silvia Farriol, que també beneeix la fórmula de contenidors com a «solució d'emergència» no definitiva, però culpa les administracions de falta de voluntat per controlar la construcció de vivenda social. Per contra, considera «denigrants» els ruscos –es basen a compartir espais comuns i dormir en llits cubicle–, i acceptaria albergs d'emergència per a persones que com a alternativa només tinguin el carrer. Per a aquesta professional que sempre ha encapçalat el paper social de la vivenda, Barcelona encara té molt a fer pel que fa a

L'ajuntament admet que la novetat **ha alentit els Aprop**, però confia en la seva expansió

Els experts creuen que la línia vermella **no són els metres quadrats**, sinó la qualitat de l'espai i la seva funció

Es planteja convertir **locals buits en habitatges**, créixer en altura i crear minipisos amb espais comuns

reutilització d'edificis ja construïts i noves propostes, «des d'una oficina de Vivenda que funcioni», per barrejar, per exemple, gent gran i joves i afavorir la seva interrelació.

MÉS VIES // Algunes de les idees suggerides bateguen també en l'informe *El repte de la vivenda*, que a començaments d'any va presentar Barcelona Global després d'escollar les veus de desenes de professionals, des d'urbanistes fins a promotors. Jaume Oliu, vicepresident de la plataforma i responsable de Real State de Banc Sabadell, recorda que «el 40% de la població de l'àrea metropolitana fa un sobre esforç per accedir a la vivenda i hi destina més del 30% dels seus ingressos». Una conjuntura que converteix en «interessant» la proposta del pla municipal dels Aprop si aconseguixen l'equilibri entre «assequibles i dignes», però que estan lluny de ser una solució davant de l'enorme dèficit acumulat. Per això, defensa tant crear més vivendes per frenar el risc d'exclusió social, com facilitar l'accés als que no ho aconseguixen pels alts preus a la ciutat. «És necessària més oferta, construir més, agilitar tràmits, flexibilitzar tipus de vivenda...». ¿Quines? Contempla «unitats molt petites amb espais compartits si són innovadores i de qualitat», anant més enllà de les limitacions de la cèdula d'habitabilitat; i activar els centenars de locals comercials en desús que hi ha a la ciutat per fer-los residencials. O guanyar altura en edificis consolidats.

El projecte que s'aixeca al carrer Nou de Sant Francesc acumula mesos de retard. Però la regidora de Vivenda i Rehabilitació, Lucía Martín, insisteix que «com tota innovació, no ha sigut fàcil per a l'ajuntament» posar en pràctica ni trobar els aliats precisos. Però assegura a



Recta final de la construcció amb vells contenidors a Ciutat Vella.

aquest diari que el ritme de construcció és el previst per rematar-lo a finals d'octubre. Són només 12 pisos, a més a més de les altres dues promocions que es licitaran en qüestió de dies, però més enllà del concepte, destaca el canvi de prioritzar «solucions constructives sostenibles, amb menys producció de residus i molèsties», a més d'un «enfocament mediambiental». I recorda que no són formalment vivendes perquè no compleixen les mesures que exigeix la cèdula d'habitabili-

tat, sinó «un complement que se suma a la construcció de parc públic de lloguer», únicament per a urgències.

Tampoc va ser senzill trobar qui executés aquest pla pilot, que es munta en un procés industrial i després es desplacen al solar en qüestió per a l'encaix final. Ho està fent l'UTE Constructiva 3 SL Eurocatalana. Un esforç innovador (a Catalunya) que lloa l'arquitecta Benedetta Tagliabue. «Hi ha una nova generació de professionals que pensen molt en els preus i mol-



tes vegades són al mateix temps arquitectes i constructors, manté. «És bo reinventar la professió, abaratir i transformar, però cal vigilar molt la qualitat i no perdre espai públic al buscar-li ubicació», argumenta, emfatitzant que de moment un sol bloc és «un manifest», i després caldrà crear-ne més i «fer números, amb bona planificació i un límit». Defensa que els pròxims passos s'encaminin a crear vivendes petites però amb espais comuns i serveis públics, on «la dignitat la marca la qualitat» i no la dimensió exacta.

Des del punt de vista immobiliari, el cap d'estudis del macroportal Idealista, Fernando Encinar, és partidari d'«evitar dogmatismes i viscerals» al parlar de la futura vivenda, perquè amb el pes de l'estructura de vivenda familiar heretada del franquisme i per a famílies àmplies ja no n'hi ha prou. «Cal pensar en la funcionalitat» i que cada vegada hi ha més demanda per a persones soles», o parelles, argumenta. I no té perjudicis amb la mida si suposen un espai «calent, net i acceptable», si el carrer és l'alternativa.

Per al projecte municipal prefabricat, defensa l'altura que permeti optimitzar preus i guanyar metres, davant de l'enorme demanda que pateixen els barris centrals i la forta «tensió que això genera en els preus».

SOCIOLOGIA // En un debat semblant, l'investigador i sociòleg barceloní Xavier Martínez Celorrio va més enllà a l'alertar que més enllà de les limitacions geogràfiques i físiques de Barcelona, «hi ha un transfons de desigualtat, de ciutat més dual on s'endarrerix l'emancipació i hi ha un reajustament a la baixa molt fort d'expectatives». O sigui, pragmatisme per «fer acceptable el que abans no ho era», des del salari fins a les expectatives d'aconseguir un sostre, fins i tot petit.

Té clar que hi ha diversitat de necessitats, des de solucions «conjunturals per a joves, perquè una quarta part de 30 a 34 anys viuen amb els pares i hi ha una enorme necessitat d'emancipació; fins a altres per a gent més gran». Però amb obertura de ment, perquè pensa que les vídues –cada vegada més– sí que podrien conviure, per exemple. I que cal prioritzar zones comunitàries d'«interacció». Recepta que sociòlegs i consistori vagin de la mà per parir la ciutat que ve, que haurà de «canviar de visió» per tenir més mires metropolitanes. ≡

827.677

És el total de vivendes que hi ha a Barcelona. S'estima que un 2% estan buides i un 6,4% són oficines. La resta són llars. D'aquestes, la tipologia més nombrosa és unipersonal, seguida per l'habitada per dues persones. En el primer grup, el perfil majoritari són dones soles de més de 65 anys.

9.850

pisos públics gestiona l'ajuntament, la majoria de lloguer. S'estima que n'hi ha 16.000 més de protecció oficial de propietat, que segons el temps transcorregut van perdent aquest règim. El consistori afirma que en l'actualitat té en marxa 72 promocions públiques en diferent fase (moltes només en plans) per aixecar 4.600 vivendes.

944 €

És el preu d'un lloguer mitjà a Barcelona, segons les últimes dades de les fiances (primer trimestre del 2019) registrades a l'Incasol. El districte més car és Sarrià-Sant Gervasi (1.266 euros), seguit per les Corts i l'Eixample. La resta està per sota dels mil. El més assequible de la ciutat és Nou Barris (695 euros).