

Qüestions d'Habitatge

19  
FEBRER 2016

**Repensar el Patronat  
Municipal de l'Habitatge**

Jornada "Repensar el Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona" (27.10.15)



# Índex

## **Qüestions d'Habitatge** Número 19, Febrer 2016

**Col·lecció**  
Qüestions d'Habitatge

**Textos:**  
Josep Maria Montaner  
Ricard Fernández  
Javier Burón  
Ferran Sagarra  
Eugeni Forradellas  
Xavier González  
Carme Trilla  
Zaida Muxí  
Marta Peris  
Carme Ribas  
Arnau Andrés  
Josep Bohigas  
David H. Falagán

**Coordinació:**  
Jaume Barnada  
Imma Santos

**Fotografies:**  
Adrià Goula, Jordi Surroca, Marta Peris,  
Pablo Tena

**Edició:**  
Ajuntament de Barcelona.  
Regidoria d'Habitatge (Josep Maria  
Montaner, Vanesa Valiño, Javier Burón,  
Jaume Barnada, Eva Jou, Merche Montilla)

Patronat Municipal de l'Habitatge

Reservats tots els drets d'edició

**Disseny gràfic:**  
Gerard Medina

Correcció: Treeloc

**Producció editorial**  
Direcció d'Imatge i Serveis Editorials  
ISSN:  
Dipòsit Legal: B-4847/99

## **Introducció**

**Josep Maria Montaner**, regidor d'Habitatge Ajuntament de Barcelona. 5

## **Presentació**

**Ricard Fernández**, gerent Drets Socials 7  
**Josep Maria Montaner**, regidor d'Habitatge 10

## **Repensar el PMHB. Objectius**

**Ferran Sagarra**, arquitecte 17

**Eugeni Forradellas**, president del PMHB (1995-2007) 21  
**Carme Trilla**, presidenta de la Fundació Hàbitat3 25  
**Xavier González**, gerent del PMHB (2011-2015) 31

## **Repensar el PMHB. Arquitectura**

**Zaida Muxí**, arquitecta 35

**Marta Peris**, arquitecta 39  
**Carme Ribas**, arquitecta 47  
**Arnau Andrés**, arquitecte 53  
**Josep Bohigas**, arquitecte 57  
**David H. Falagán**, arquitecte 63

## **Cloenda**

**Javier Burón**, gerent d'Habitatge Ajuntament de Barcelona. 69

## **Annex**

**Dades del Pla d'Habitatge 2008-2016. Juny 2015.** 75  
Balanç de seguiment del Pla d'Habitatge 2008-2016 77  
El Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona 87

*\*La publicació recull les ponències de la jornada "Repensar el Patronat Municipal de l'Habitatge", que es va dur a terme al COAC el 27 d'octubre de 2015.*



Torre Júlia (Via Favència, 350). Arquitectes: Sergi Pons, Ricard Galiana, Pau Vidal





---

# Introducció

---

**Josep Maria Montaner**

Regidor d'Habitatge

L'any 1999 el Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona publicava el primer *Qüestions d'Habitatge*. Amb la voluntat d'aprofundir en temes relacionats amb el món de l'habitatge, es concebia com un fòrum de debat que havia de permetre elaborar material i conclusions diverses per tal de definir futures polítiques d'habitatge. Eren moments de canvis profunds i de reptes importants, com ara el manteniment del sòl productiu, la invenció de noves tipologies d'habitatges o l'ús d'energies alternatives. Des de llavors se n'han publicat dinou números de temàtica variada, però tenint sempre l'habitatge col·lectiu com a eix central.

Ara, divuit anys després, tornem a trobar-nos en un moment de grans reptes. L'esclat de la bombolla immobiliària ha tingut com una de les seves conseqüències més visibles l'agreujament de l'emergència habitacional a Barcelona. El gran repte que ara se'ns planteja és com podem donar una resposta a aquest problema i fer efectiu el dret a l'habitatge. Cal buscar els mecanismes per defensar i garantir l'accés a un habitatge digne i als subministraments bàsics de les persones en situació de risc d'exclusió residencial i evitar que hi hagi desnonaments. Ja s'han començat a fer les primeres passes en noves línies de treball, com ara impulsar la promoció d'habitatge nou i que aquest sigui de lloguer assequible, recuperar habitatges buits per a donar-hi un ús social, rehabilitar i millorar els barris, etc. En aquesta etapa, el *Qüestions d'Habitatge* torna a recuperar el sentit pel qual es va crear, i es converteix en una plataforma de treball multidisciplinari que aportarà nou material per a les noves polítiques d'habitatge. Volem donar un fort impuls a la publicació per fer-la més dinàmica, i per aquest

motiu n'hem redefinit el disseny. Volem apropar el *Qüestions* a la ciutadania i, en aquest sentit, disposarem d'una versió digital a la nostra pàgina web, mentre que la versió en paper es podrà trobar en diferents punts de venda a un preu simbòlic.

Iniciem una nova etapa, i la comencem amb un nou número que recopila les ponències de la jornada Repensar el Patronat Municipal de l'Habitatge, que es va celebrar al Col·legi d'Arquitectes el 27 d'octubre del 2015, amb la intenció de fomentar aquesta activació del Patronat.

Esperem que gaudiu tant d'aquest com dels pròxims números i que aportin coneixement i alternatives per aconseguir incrementar molt sensiblement l'habitatge assequible a Barcelona. ☺



Interior dels habitatges de Torre Júlia (Via Favència, 350). Arquitectes: Sergi Pons, Ricard Galiana, Pau Vidal



# Presentació

## Ricard Fernández Ontiveros

Gerent de Drets Socials

Bona tarda. Ens toca al regidor Josep Maria Montaner i a mi mateix fer la inauguració d'aquest acte. Agraïxo al degà del Col·legi l'organització amb el Patronat d'aquesta jornada. Estem molt contents pel fet que hi hagi tantíssima quantitat —i sobretot, qualitat— d'assistents, entre els quals trobem molta gent que ha aportat moltes coses a les polítiques d'habitatge des dels moviments socials, des de les institucions i des de la professió d'arquitecte.

La lluita pel dret a l'habitatge és una lluita necessària en la qual necessitem la cooperació de la societat civil i la qual volem renovar davant els nous problemes generats per l'esclat de la bombolla financera i immobiliària.

L'última vegada que vaig venir a aquesta sala va ser per un acte en què vàreu oferir la paraula com a candidata a la senyora Ada Colau, actual alcaldessa, al senyor Montaner, actual regidor d'Habitatge, i a la senyora Merche Vidal, actual regidora de Mobilitat del districte d'Horta-Guinardó. Llavors, des de la meua cadira, em vaig entusiasmar perquè s'obria una nova possibilitat d'avançar en la lluita pel dret a l'habitatge.

**La lluita pel dret a l'habitatge és una lluita necessària en la qual necessitem la cooperació de la societat civil i la qual volem renovar davant els nous problemes generats per l'esclat de la bombolla financera i immobiliària.**

Efectivament, el nou equip de govern de l'Ajuntament ha entrat la bandera de la reducció de les desigualtats amb molts projectes, i és innegable que els projectes socials estan al bell mig d'aquest impuls, que crec sincerament que pot ser compartit pel conjunt de l'Ajuntament de Barcelona. I una demostració d'això, no sols simbòlica, és que la responsabilitat d'habitatge social s'hagi encabint per primer cop dins l'àrea de Drets Socials. No dins una àrea econòmica, no dins una àrea urbanística, sinó dins l'àrea de Drets Socials. Al costat de la salut, de l'educació, de les responsabilitats de Cicle de vida, Feminismes

i LGTBI i dels serveis socials. I això ja és una proclama: entendre que la política d'habitatge és una política de benestar social, i entendre-ho en un moment de crisi, de duríssima crisi econòmica, d'exclusió social, que té en l'habitatge una de les seves primeres manifestacions, i

necessita, com es comentarà durant tota la tarda d'avui, buscar noves eines per fer real el dret a l'habitatge, reconegut per la Constitució, reconegut per l'Estatut d'Autonomia de l'any 2006 i successivament violat en les pràctiques dels governs durant tantíssims anys.

Jo vaig tenir l'honor de ser molt breument, el 2003, a sol·licitud del regidor Eugeni Forradellas, gerent del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona, després d'haver estat gerent de REGESA i abans de ser secretari d'Habitatge. Recordo

que llavors vàrem fer un acte, també molt concorregut, a la seu del Patronat, a Doctor Aiguader, en què presentàvem un llibre amb participació de molts dels que esteu avui a la primera o a altres files, que feia un recordatori del que havien estat els primers anys, cinquanta anys, del 1929 al 1979, del Patronat.

El Patronat ha estat, com qualsevol institució pública, un reflex durant la seva història de les llums i de les ombres de la ciutat i el país de què forma part, i hem de reconèixer que la història d'Espanya té més ombres que llums al segle XX, perquè va haver-hi més anys de dictadura que de democràcia. El Patronat va néixer amb la dictadura del Primo de Rivera i va conuiu quatre dècades amb la dictadura del General Franco. I les polítiques d'habitatge social en aquests períodes no van ser mai polítiques socials, com ara defensem. Van ser polítiques, inicialment, en les primeres actuacions del Patronat, de façana, per treure de Montjuïc i d'altres llocs aquella gent que havia vingut a treballar a l'Exposició i encabir-la a les cases barates. Van ser polítiques més de reproducció de la força de treball que no pas polítiques socials durant el franquisme, amb aquella política d'habitatge que segregava espacialment —i, per tant, també socialment— la població.

Però també hi havia llums: també aquell Patronat, fins i tot en aquells anys, es va dotar de professionals que van adoptar criteris urbanístics en aquell moment revolucionaris en alguns dels polígons d'habitatge que es van fer. El Patronat reflecteix tant les llums i les ombres de la nostra història que fins i tot podem veure en les publicacions que ha fet el mateix Patronat com ha hagut d'esmenar i com continua esmenant algunes de les errades que es van fer, com va haver de reinventar el que havien estat les cases barates a través de les successives remodelacions, o com a Can Peguera ha donat una altra solució de rehabilitació amb la participació de les famílies que hi viuen. O com ara —i n'estem molt orgullosos— s'està avançant en la recuperació del barri del Bon Pastor amb l'impuls i la participació, llavors i ara, dels veïns i veïnes d'aquest barri de

Barcelona, a la vora del Besòs, en l'entorn on eren tres dels quatre grups de cases barates.

El Patronat reflecteix aquestes llums i ombres quan s'ha vist obligat a millorar i rehabilitar aquells habitatges que s'havien fet amb altres criteris i amb altres qualitats en altres temps. Paradoxalment, el Patronat tampoc no pot estar gaire content, no de la feina que va fer —la va fer de la millor manera possible—, sinó de la feina que se li va encarregar en els primers anys de la democràcia. Diguem-ho clar perquè tots ho sabem: els primers anys de la nova democràcia espanyola, des de l'any 1977 fins ben entrats els anys noranta, no van prioritzar la política d'habitatge; no la van prioritzar com a política de benestar. Potser perquè no es reclamava com a prioritat des de la societat, que tenia altres necessitats més urgents, com ara l'educació, la sanitat o l'urbanisme.

A Barcelona vàrem començar a rectificar a mitjan anys noranta, però deixeu-me destacar tant la qualitat de molt del que va fer el Patronat als vuitanta i noranta com l'impuls renovador de les polítiques d'habitatge a partir de mitjan anys noranta, i encara ara, amb una continuïtat remarcable. El Patronat sí que va tenir un

////////////////////////////////////  
**El Patronat sí que va tenir un paper de lideratge en fer coses noves, en la ubicació dels habitatges, en la manera de fer ciutat, en les morfologies, en els criteris de sostenibilitat, en l'habitatge dotacional per a joves i gent gran... I també va ser el primer que va fer un esforç, un esforç importantíssim contra vent i marea, per recuperar l'habitatge de lloguer social.**  
 //////////////////////////////////////

paper de lideratge en fer coses noves, en la ubicació dels habitatges, en la manera de fer ciutat, en les morfologies, en els criteris de sostenibilitat, en l'habitatge dotacional per a joves i gent gran... Estic veient aquí molts professionals que van compartir aquest projecte i que van fer que aquest habitatge social fos el millor habitatge que es feia a la ciutat de Barcelona; com, d'altra banda, ho era també l'habitatge social a tot Catalunya. I també va ser —i m'enorgulleix dir-ho— el primer que va fer un esforç, un esforç importantíssim contra vent i marea, per recuperar l'habitatge de lloguer social. I no únicament, tot i que sí principalment en aquell moment, per la política dels més de 400 habitatges de les construccions de les vores del Cinturó. Es va fer, i es va fer amb fortes dificultats, perquè no se'ns permetia l'endeutament, perquè no hi havia quotes de lloguer als plans d'habitatge estatals, perquè no hi havia política catalana



d'habitatge, perquè en un sol any el Patronat va esgotar totes les quotes del Pla d'habitatge estatal a Catalunya, amb una convicció que és bo reconèixer en aquells que la van impulsar, en aquells professionals que la van fer i la van administrar i la continuen administrant en un Patronat que avui té 6.500 habitatges de lloguer; és a dir, a penes l'1 % de l'habitatge familiar a la ciutat de Barcelona. Un percentatge certament ridícul si el comparem amb els estàndards europeus o els objectius marcats a la Llei del dret a l'habitatge, però que és molt més del que teníem quan vam engegar aquesta política.

El Patronat era i continua sent una referència en els tipus d'habitatge que construeix, en els règims en què ho fa, en les innovacions que aporta, en l'exercici del dret de l'assaig i error que ha manifestat en els últims anys i que veurem pròximament si resulta en encerts o en errors. El Patronat ha estat buscant noves formes d'accés a l'habitatge: en propietat, en lloguer, en lloguer dotacional, en dret de superfície, en usdefruit, en allotjament temporal, etc. El Patronat era, és i vol seguir sent una referència per a tots nosaltres. Però ja us he dit que no em toca parlar del futur, perquè d'això en parlarà Josep Maria Montaner, com també en pot parlar tot el Patronat, molt ben dirigit per l'amic Xavier González, i per això som aquí, per fer un debat.

Permeteu-me ara que recordi ara unes paraules de Carme Trilla que em va dir a començaments del 2004, quan ella i jo i tants d'altres ens vam embarcar en el projecte de construir la primera Secretaria d'Habitatge i posar la política d'habitatge on tocava en el govern de Pasqual Maragall, amb el conseller Milà. Doncs bé, Carme Trilla, quan estàvem decidint què anàvem a fer, em va dir: «Ricard, hem de fer una refundació de les polítiques d'habitatge». Ho vàrem fer aprofitant experiències que es feien des del món local, entre les quals les que havia endegat el Patronat a Barcelona. Crec que també ara hem de refundar les polítiques d'habitatge. Llavors ho vàrem fer tirant endavant la Llei del dret a l'habitatge, que després va patir greus retallades però de la qual ara resulta que gairebé tothom, dreta i esquerra, fins i tot aquells que la van retallar dràstica-

ment, s'enorgulleix, patrimonialitza i demana aprofitar-la. Doncs bé, aprofitem-la, aprofitem-la al màxim, com fa per exemple la ILP convertida en Llei 24/2015, interessantíssima, aprovada a finals de juliol per pràctica unanimitat del Parlament de Catalunya. I constituïm-la amb un cos diferent de com la vam constituir fa uns anys, perquè no és el mateix una política social, de qualsevol tipus, d'una societat que s'acosta — encara que no hi hagi arribat mai— a la plena ocupació, que una política social d'una societat com l'actual que viu clarament i dissortadament la consagració de la pobresa i la desigualtat. Avui la política d'habitatge és sobretot una política que ha de lluitar contra la desigualtat i la pobresa i que ha d'atendre prioritàriament els sectors socials més vulnerables.

I us demano, als qui ens heu acompanyat, als que com jo teniu més edat i ens heu acompanyat abans, amb o després que nosaltres en aquest esforç, us convoco des de l'Ajuntament de Barcelona perquè participeu a refer les polítiques d'habitatge, que altres comentaran avui, però si us plau, no ho fem nosaltres sols. Fem-ho

amb els nous agents socials que estan revelant les nostres mancances, fem-ho amb les diverses plataformes pel dret a l'habitatge, especialment la PAH i les associacions de veïns, que porten una promesa de futur i tots hauríem de saber estar a la seva alçada; fem-ho també amb la gent jove i fem-ho amb la gent vulnerable, que és la que actualment estem prioritant en les polítiques de creació d'habitatge nou i de mercat secundari; fem-ho encara més activament de com ho hem fet en el passat amb els veïns i veïnes dels barris; fem-ho amb aquesta professió tan torturada i tan digna com és la professió de l'arquitectura i altres professions tècniques; fem-ho amb tots aquells que ens podeu ajudar, però deixant pas als nous agents interessats. Espero que durant quatre anys ens convoqueu diverses vegades aquí mateix i ens digueu si hem complert o no hem complert allò que estem promentent. La convocatòria està feta: canviarem les polítiques d'habitatge, i les canviarem amb vosaltres. Tenim la porta oberta a tots vosaltres.

Gràcies. ☺

////////////////////////////////////  
**El Patronat ha estat buscant noves formes d'accés a  
 l'habitatge: en propietat, en lloguer, en lloguer  
 dotacional, en dret de superfície, en usdefruit, en  
 allotjament temporal, etc.**  
 //////////////////////////////////////

////////////////////////////////////

**Josep Maria Montaner**

Regidor d'Habitatge

Bona tarda. En primer lloc dono les gràcies al degà del Col·legi d'Arquitectes i agraeixo la intervenció de Ricard Fernández. Val a dir que tenim la fortuna i el privilegi que en el nou Ajuntament el gerent de la gran àrea de Drets Socials sigui Ricard Fernández. És a dir, tenim de gerent un dels més grans experts en polítiques d'habitatge, una persona que en la seva preocupació per tot el que són els drets socials col·loca en un lloc preminent el dret a l'habitatge. És una sort immensa i una oportunitat única.

També voldria agrair moltíssim l'interès que ha despertat aquesta jornada, amb tanta assistència. Hi ha més de 250 inscrits, la sala està plena, la qual cosa vol dir que era oportú que el primer acte —entre d'altres que ja tenim pensats— del nou Ajuntament al Col·legi d'Arquitectes estigui relacionat amb l'habitatge i que la primera qüestió sigui repensar el Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona. De fet, ja ho ha dit el Ricard, és una herència de gairebé noranta anys de funcionament. La història del Patronat està completament lligada a la història de la ciutat, de la nostra societat i també dels arquitectes, de les polítiques d'habitatge i de les obres d'arquitectura relacionades amb l'habitatge. Per això aquesta gran responsabilitat del Patronat.

El públic procedeix de molts llocs: hi ha moltíssims arquitectes, hi ha representants de serveis socials, hi ha molts representants també de les institucions que estan a l'Agència de l'Habitatge Social de Barcelona i, sobretot, hi ha molts treballadors i treballadores de les dues empreses que intervenen en la construcció d'habitatge social a Barcelona. Hi ha BAGURSA, que és l'encarregada de gestionar tot el procés de preparació i cessió del sòl, després intervé el Patronat, que s'ocupa d'una part important de les obres residencials municipals, i després, de nou, BAGURSA torna a intervenir en la fase final de la urbanització. Per això aquesta diversitat de persones que assistiu, i evidentment se us ha convidat a tots i totes aquells que heu tin-

gut alguna relació amb les polítiques d'habitatge a Barcelona i a Catalunya. Entenem que, d'aquesta herència del Patronat, en tota la seva història, amb les seves qualitats, també lògicament amb les coses millorables, la nostra responsabilitat és treure'n el màxim partit durant quatre anys de mandat; aprofitar al màxim les oportunitats i possibilitats.

Després de les presentacions que estem fent el Ricard i jo, la sessió l'hem dividida en dues parts clarament diferenciades: una que parla dels objectius i de la gestió i fa una recapitulació que serà moderada per Ferran Sagarra, autor d'un dels llibres sobre el Patronat. Hi són presents Eugeni Forradellas, un dels presidents que més temps va estar en el Patronat, i que hi va deixar més petjada; Xavier González, que és l'actual gerent del Patronat, i Carme Trilla, una de les persones que més ha definit les polítiques d'habitatge a Catalunya i a Barcelona. Després hi haurà un torn d'intervencions, en el qual hi ha una fila zero con-

vidada, i hi ha també representants dels diversos partits polítics, de les àrees d'Urbanisme i Habitatge, etc. I hi ha una altra part, que mira més cap al futur, i és una part en la qual es parlarà d'arquitectura, de com són els concursos, de com poden ser els

futurs projectes. Aquesta segona part estarà moderada per Zaida Muxí i hi seran presents cinc arquitectes: Marta Peris, amb obres en aquest moment en construcció pel Patronat; Carme Ribas, professora d'urbanisme i també autora en aquest moment d'un altre projecte d'habitatge dotacional per a gent gran a Sarrià-Sant Gervasi; Arnau Andrés, que representa els joves arquitectes, la cooperativa d'arquitectes LaCol i també la cooperativa d'habitatges La Borda; Josep Bohigas, polifacètic, que en aquest cas parlarà des de la posició crítica i l'exposició «Piso Piloto», i David H. Falagán, que té l'encàrrec d'analitzar les característiques de flexibilitat i igualtat de gènere dels últims projectes que està fent el Patronat. A la segona part hi haurà també una ronda d'intervencions, que tancarà el nostre gerent d'Habitatge, Javier Burón.

Com deia, doncs, tornant a l'explicació, ara toca repensar aquest Patronat del qual volem treure el màxim partit i que és l'operador més important per fer habitatge social, que és la clau per abordar el problema de l'habitatge a Barcelona. I entenem, doncs, que aquesta herència comporta enormes qualitats, al-

////////////////////////////////////

**Ara toca repensar aquest Patronat del qual volem treure el màxim partit i que és l'operador més important per fer habitatge social.**

////////////////////////////////////

gunes de les quals ja ha assenyalat el Ricard; per exemple, haver inventat una línia que és modèlica i que funciona tan bé com és els habitatges dotacionals per a gent gran. Al mateix temps, el Patronat rep algunes crítiques d'alguns dels seus usuaris recollides pel Síndic de Greuges... També som conscients que tot el procés de rehabilitació i reallotjament al Bon Pastor ha generat i encara pot generar alguns problemes i algunes polèmiques. Però, sens dubte, quan anem a visitar els habitatges dotacionals per a gent gran, la immensa majoria de la gent n'està agraïda i demostra que aquesta política ha estat ben encertada. Per tant, calen més projectes d'habitatges dotacionals per a gent gran.

El Patronat el caracteritza haver definit un estàndard de qualitat, un mínim d'exigència, un nivell de qualitat recognoscible, que potser en part també es podrà replantejar, i posa molt d'èmfasi en la cultura del manteniment. Les mateixes decisions dels concursos i de com es trien els projectes també es podrien revisar: es té molt en compte els materials, les instal·lacions, les tipologies que més facilitats poden donar per dur a terme un correcte manteniment d'aquests edificis.

I, lògicament, el Patronat cada cop és més responsable —i més ara que l'Ajuntament està comprant habitatges a partir d'exercir els drets de tanteig i retracte i lluitant per la cessió per part dels bancs— en gran part de les inspeccions i de la rehabilitació d'aquests habitatges. I quan hi ha rotació es dedica a rehabilitar els seus propis habitatges.

No em vull allargar molt, però us vull passar algunes imatges, entre les quals hi ha una que és clau. Ja s'ha dit que estem a la segona tinença de l'alcaldia, a l'àrea de Drets Socials, que cal posar èmfasi en l'habitatge com a dret essencial, i que d'alguna manera la nostra obligació és recuperar, refer aquest maltractat dret a l'habitatge que recull la Constitució i que, en canvi, s'incompleix d'una manera tan flagrant. Bàsicament, aquestes són les qüestions: la crisi immobiliària i l'incompliment d'aquest dret, que ha fet que la que aleshores va ser la fundadora i cap de la Plataforma dels Afectats per la Hipoteca (PAH) sigui ara l'alcaldesa de Barcelona. Això és singular i és un reflex del paper

que ha tingut la crisi immobiliària, amb gran repercussió social que se n'ha derivat, i l'exigència d'una societat que es planta i que defensa que el dret a l'habitatge és irrenunciable.

Avui parlarem del Patronat, que és l'operador que ha fet i que farà habitatge en el futur. Li acabem de traspasar 10 solars per fer noves obres; en total, 1145 habitatges, essencialment pisos de lloguer social. Prèviament, però, hem d'explicar que la nostra regidoria té quatre línies de treball. La primera, que és la més urgent, és la d'afrontar l'emergència habitacional, intentant que ja no hi hagi desnonaments. En aquest sentit, tot i que no ho hem aconseguit encara al cent per cent, n'hem aturat moltíssims. Estem portant a terme un treball de coordinació amb jutges per tenir les dades pertinents, amb Drets Socials perquè les persones estiguin ben informades dels mitjans que hi ha per resoldre els seus problemes, essencialment mitjançant els ajuts al lloguer. Aquesta és la part que d'alguna manera és més activa, junt amb la segona, la

de recuperar els habitatges buits i donar-los un ús social. Aquests pisos, com ja sabeu, són una quantitat gran: 31.000 segons l'estadística oficial de l'anterior mandat a Barcelona. D'aquests n'hi ha 2.500 de declarats, propietat de les entitats financeres, que fa més de dos anys que estan buits i dels quals el principal tenidor és la

SAREB. Els altres dos eixos són, d'una banda, la promoció d'habitatge nou, que és del que parlarem avui, junt amb la innovació, i, de l'altra, la rehabilitació i la millora de barris.

Barcelona en general i el Patronat en particular es basen en la continuïtat i es desenvolupen en una societat acomodada, però al mateix temps sempre han tingut una actitud avantguardista. Per tant, tot això ho intentarem fer innovant, inventant noves formes de tinença, noves tipologies, noves maneres de gestió, facilitant que hi hagi nous operadors, fent rehabilitació energètica, etcètera.

Una de les mesures que hem pres parteix d'entendre que el problema de l'emergència social està molt relacionat amb la impossibilitat de pagar els lloguers, fins i tot en casos d'unitats de convivència i famílies que tenen recursos però no poden arribar a pagar el lloguer. Ja fa un mes que hem activat uns

////////////////////////////////////  
**Una de les mesures que hem pres parteix d'entendre que el problema de l'emergència social està molt relacionat amb la impossibilitat de pagar els lloguers, fins i tot en casos d'unitats de convivència i famílies que tenen recursos però no poden arribar a pagar el lloguer.**  
 //////////////////////////////////////





Rodalies Renfe (Dr. Aiguader, 15-17), Arquitecte: Conxita Balcells

ajuts al lloguer, amb un pressupost de 7 milions d'euros, amb la finalitat que en el procés del problema de l'habitatge, el de no poder pagar el lloguer, hi hagi els ajuts necessaris perquè això es pugui resoldre. Això soluciona una part del problema, però encara no l'hem pogut resoldre per complet. Aquesta és una de les primeres mesures adreçades a garantir aquest dret a l'habitatge.

Hem dit la xifra d'habitatges de lloguer social que hi ha a Barcelona. Els habitatges en total de lloguer protegit, d'una manera o altra —no tots gestionats pel Patronat, sinó també per altres entitats— en aquest moment són 10.300. Doncs bé, el nostre repte és augmentar en un percentatge ben alt aquest nombre d'habitatges públics, que representa només l'1,5 % del parc d'habitatge de Barcelona. Carme Trilla ho sap molt bé —i tots ho sabem— que el nivell de les altres ciutats europees és més alt i que, a més a més, hi hauria d'haver moltes polítiques durant aquests quatre anys perquè aquest percentatge d'habitatge de lloguer social arribi a equiparar-se al de les altres ciutats. Encara que per aconseguir aquest objectiu es tardaran diverses legislatures, en la nostra intentarem que aquest número augmenti.

Hi ha 28.850 unitats de convivència o famílies que estan inscrites en el registre únic, que correspon a unes 52.000 persones, i d'aquestes hi ha 4.788 famílies en situació de gran fragilitat. A aquestes s'hi afegeixen, evidentment, les persones que estan en

situació de major vulnerabilitat, com són els sense sostre, com són les 80 famílies que avui encara no hem pogut allotjar a partir de la taula d'emergència, etcètera.

El quadre que teniu sota aquestes línies pot explicar moltes coses. Si no tenim aquesta imatge no s'entén la crítica que nosaltres vàrem fer des de l'Eix d'Habitatge i Urbanisme a Barcelona en Comú. Lògicament, hi ha molts arguments, però aquest és indiscutible; Eugeni Forradellas ens en pot fer una bona explicació. És a dir, la clau està en els habitatges públics que l'Administració promou en cada moment per intervenir en certa manera en el mercat de l'habitatge, en la forma de la ciutat, en les condicions socials. Aquest és l'objectiu: aconseguir al final fer habitatges. Lògicament, el resultat és acabar-los, però per acabar-los s'han d'haver començat.

Llavors, aquí tenim les xifres del 2002 al 2014, que són ben clares. Al principi d'aquest període s'iniciaven més de mil habitatges per any: 1.500, 1.100... Després, cap al 2010 i 2011, el creixement s'atura, i durant el 2012, el 2013 i el 2014 —alguns diran que és per la crisi econòmica; nosaltres diríem que és per una intencionalitat política de no fer habitatge social— la xifra baixa dràsticament. És a dir, pràcticament no es prepara sòl ni projectes per fer més habitatge social. El nombre d'habitatges acabats varia, perquè és un procés que pot tenir moltes vicissituds, que pot anar més o menys lent o que pot anar lentíssim —ràpid no hi va mai, sobretot si és de promoció pública. Llavors això fa

**Els habitatges en total de lloguer protegit, d'una manera o altra –no tots gestionats pel Patronat, sinó també per altres entitats– en aquest moment són 10.300. Doncs bé, el nostre repte és augmentar en un percentatge ben alt aquest nombre d'habitatges públics, que representa només l'1,5 % del parc d'habitatge de Barcelona.**

### **Evolució de la construcció d'habitatge protegit a Barcelona**

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Iniciats</b>	1.742	1.328	879	1.519	1.442	1.650	1.174	1.919	893	1.077	306	225	305
<b>Acabats</b>	1.328	845	1.806	855	898	925	1.915	739	926	1.154	1.036	172	378

que un any se n'acabessin 1.800... És clar, i que el 2011 i 2012 encara hi hagués tota una inèrcia de projectes d'edificis que s'estaven fent. Però veiem que el 2014 són 378, i que el 2015 també n'acabarem pocs, perquè d'alguna manera hi ha hagut la intencionalitat política de fer que no acabi de funcionar tota la maquinària per preparar sòl públic que hi ha disponible en aquest moment, preparada per construir 5.000 habitatges.

Aquesta és la voluntat que tenim. Ens hi hem compromès i ho intentarem aconseguir, apassionats per l'opció política que hem pres. Hem assumit un repte, hem d'aconseguir pisos buits i donar-los un ús social. I nosaltres ens comprometem —tot i que lògicament ara no podem agafar aquest ritme, perquè el ritme s'ha perdut, però intentarem incrementar-lo— a construir 500 habitatges nous, flexibles, amb igualtat de gènere, sostenibles, etc. Amb les qualitats que ha de tenir l'habitatge contemporani, perquè no n'hi ha prou d'utilitzar el que ja existeix o refer-ho: s'ha de fer habitatge adequat a les exigències de la nostra època. Uns 500 per any, més uns altres 500 per any realitzats per altres entitats, com ara cooperatives, entitats sense ànim de lucre i, fins i tot, en algun cas, societats o operadors amb un ànim de lucre limitat. Amb això arribaríem a aquests 4.000 habitatges que, si no estaran acabats, almenys estaran en obres al final del mandat.

Per acabar la meua introducció, encara que serien moltes les coses que podríem dir, i per donar la paraula a alguns dels actors i algunes de les persones que han tingut més paper en els últims anys i ens poden donar noves idees, acabo presentant com està la situació. Aquests serien els habitatges de frontera de mandat, de gran qualitat, sens dubte. El primer és el projecte de Conxita Balcells, al carrer Doctor Aiguader, que és de dret de superfície. Alguns dels de dret de superfície estem intentant que puguin passar a ser de lloguer social. En aquest cas hi ha 30 pisos reservats per a gent gran que viu a pisos de la Barceloneta sense ascensor. Aquest seria un projecte com el del final de l'anterior mandat, que en aquest moment s'està urbanitzant, i s'estan adjudicant els habitatges. És un projecte que marca molt clarament les característiques: com es cuida la planta en aquests habitatges mínims, la construcció, la situació urbana d'aquests projectes. I el segon és un projecte d'Esteve Bonell, Josep Maria Gil, Marta Peris i José Toral que està en construcció. Són 105 habitatges dotacionals per a gent gran, just al bell mig de la plaça de les Glòries, que seran una de

les primeres obres que podran acabar-se, suposem a finals del 2016. Compta amb aquests tres blocs orientats en funció de les vistes i de la ubicació urbana, i també amb aquesta planta flexible que gira i circula entorn del bany i que té una flexibilitat màxima. En aquests escassos 40 metres quadrats, d'alguna manera, gaudeixen de les màximes qualitats espacials.

Mentrestant, aquesta espera, aquesta ànsia per fer tirar endavant el procediment i la promoció de l'habitatge social a Barcelona, per a la qual cosa, repensar el Patronat és clau. Moltes gràcies. ☺

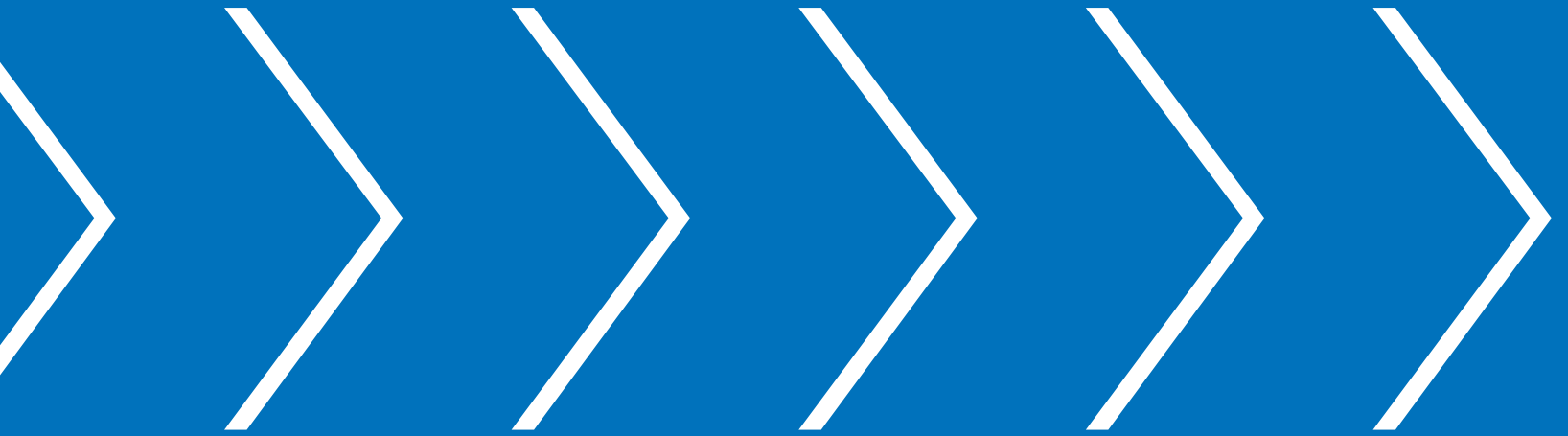
**Hem assumit un repte, hem d'aconseguir pisos buits i donar-los un ús social. I nosaltres ens comprometem –tot i que lògicament ara no podem agafar aquest ritme, perquè el ritme s'ha perdut, però intentarem incrementar-lo– a construir 500 habitatges nous, flexibles, amb igualtat de gènere, sostenibles, etc.**





Glòries I (Badajoz, Bolívia, Ciutat de Granada). Arquitectes: Esteve Bonell, Josep M. Gil, Marta Peris, José Toral





Repensar el Patronat  
Objectius





# Repensar el Patronat. Objectius.



**Ferran  
Sagarra**  
Arquitecte

Molt bona tarda. En aquesta primera taula rodona de la jornada hi intervindran tres persones relacionades amb el Patronat Municipal d'Habitatge de Barcelona. En primer terme, un protagonista de les polítiques d'habitatge a Barcelona, Eugeni Forradellas, regidor de Sòl i Habitatge i president del Patronat durant dos mandats. En els dotze anys que va ser al càrrec, i malgrat disposar d'un pressupost limitat, va poder endegar una sèrie de noves polítiques i reforçar molts aspectes relacionats amb la informació, com són l'arxiu i les publicacions. En segon lloc, una economista referent en qüestions d'habitatge, Carme Trilla, que abans de ser secretària d'Habitatge del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat va ser una col·laboradora imprescindible en aquella política, i especialment en la publicació que porta el nom de *Qüestions d'Habitatge*. Posteriorment, va tenir una participació important en el Pacte nacional per a l'habitatge el 2007, i en la Llei del dret a l'habitatge que se'n va derivar. Finalment, Xavier González, gerent del Patronat actualment i en els darrers tres mandats, coneix molt a fons la institució i pot aportar aquest coneixement a la reflexió sobre les possibilitats futures. Pel que fa al moderador, sóc professor d'urbanisme a la Universitat Politècnica, vaig participar en l'equip del regidor Forradellas i, per encàrrec seu, vaig

tenir cura de l'edició d'un parell de llibres sobre la història el Patronat.

El Patronat és una eina de la política municipal d'habitatge. De manera molt succinta voldria recordar que va néixer l'any 1927 arran de la problemàtica de les barraques i d'acord amb la Llei de cases barates. Aquesta va ser la primera llei sobre habitatge de l'estat, que tingué l'origen en la idea anglesa de ciutat jardí, promoguda a casa nostra per Cebrià de Montoliu, si bé es va simplificar dràsticament abans d'aprovar-se en temps del primer dictador per donar una resposta immediata al problema de les barraques. Concretament, el Patronato de la Habitación va ser la resposta per «netejar» Montjuïc de barraques i poder fer-hi l'Exposició Universal. Després, el gruix de l'activitat posterior del Patronat i, en general, de les polítiques d'habitatge social a Espanya fins als anys vuitanta van tenir aquest objecte d'erradicació del barraquismo, cosa que a Barcelona es va aconseguir a costa de deixar un reguitzell de pràctiques irregulars i un cert mare-màgnum administratiu amb el consegüent descrèdit que, al Patronat, els primers responsables dels ajuntaments democràtics van aconseguir posar ordre, no sense molt d'esforç. Posteriorment, els habitatges que es van construir pretenien majoritàriament allotjar afectats per actuacions urbanístiques. És a dir, que van estar d'una manera o altra al servei de la política urbanística, aquest cop no pel

creixement, ans per alimentar la màquina de la reforma interior de la ciutat.

Tot just fa vint anys, precisament durant els mandats d'Eugeni Forradellas, va obrir-se pas la preocupació per l'equilibri social al municipi central de l'Àrea Metropolitana, en constatar-hi la progressiva tendència a marginar i expulsar gent segons classes socials, edats, gèneres, etc. La ciutat, més que créixer, s'estava acomodant malament a això que ara en diem la globalització i el neoliberalisme. L'exacerbació de les rendes diferencials estava produint grans desigualtats entre el municipi central i la perifèria, tot i que encara no havien arribat els creuers ni el monocultiu del turisme. Eren anys en què es va anar imposant la paraula gentrificació i, per tal d'evitar que la Barcelona central deixés de ser part de la ciutat i es convertís en un «parc temàtic» o en una «marca» i garantir habitatges per a aquells grups amb més risc d'exclusió, el Patronat va començar a fer habitatges per a joves i per a gent gran, dins de les limitacions dels pactes dels governs de coalició.

En aquests anys de crisi —no només econòmica—, el repte ha crescut i la qüestió de l'exclusió s'ha fet més punyent, de manera que s'ha estès a amplis sectors, a tota mena de famílies i ciutadans. El problema ja no és tant com es faran més cases i de quins tipus arquitectònics seran, malgrat la importància d'ambdues discussions. Ara la

qüestió és què es fa amb l'estoc d'habitatge de la ciutat, no només del Patronat —que cal rehabilitar i adequar—, o amb l'estoc objectivament mort de riure que tenen alguns bancs que hem reflatat entre tots, o amb el que tenen alguns propietaris que poden esperar a posar-los en joc en aquest moment de grans mancances d'habitatge. Una qüestió gens menor amb relació al que diem és la d'aconseguir polítiques metropolitanes de sòl i d'habitatge que responguin a problemes que, com dèiem, són metropolitanos.

De moment, acabo aquesta introducció proposant als ponents que, a partir de la seva experiència, facin un diagnòstic i ens diguin com pensen que s'haurien d'instrumentar actuacions adequades, siguin del tipus que ara suggeria o siguin d'altra mena. ©

Interior dels habitatges de Torre Júlia (Via Favència, 350). Arquitectes: Sergi Pons, Ricard Galiana, Pau Vidal







# 01

## El PMHB i el dret de l’habitatge. Aportacions i entrebancs.

**B**ona tarda. Vull agrair la invitació a aquesta jornada, Repensar el Patronat Municipal de l’Habitatge.

El primer objectiu que volia plantejar ja està assolit, i és que l’accés a l’habitatge sigui una prioritat per l’Ajuntament. És evident que ho és per l’actual equip de govern, començant per l’Alcaldessa, però també és obvi que no sempre ha estat així. Ara fan falta els instruments, els recursos i la continuïtat de les polítiques. En una publicació del Patronat Municipal de l’Habitatge de Barcelona (PMHB) vaig escriure fa temps que, quan vaig arribar, «ningú no m’esperava». Em referia al fet que era un regidor acabat d’escollir, d’un grup minoritari dins l’equip de govern —cosa que tindria les seves conseqüències—, i no era arquitecte, a diferència d’anteriors presidents.

Vaig descobrir que era regidor-president del PMHB i que la meua signatura era la darrera, amb la qual cosa assumia totes les responsabilitats.

Quines limitacions vaig trobar-me? La primera, no disposar conjuntament de les polítiques de sòl i habitatge.

Existia la primera tinença d’urbanisme, però també hi havia altres organismes o empreses com ara Paisatge Urbà (rehabilitació), o PROEXAM-PLA, PRONOBA o PROCIVESA, que, si bé no construïen —excepte aquesta última—, sí que estaven implicades en les polítiques d’habitatge. No m’oblido tampoc de BAGURSA-IMU.

Conclusió: cal que les polítiques estiguin unificades sense dispersió i amb uns objectius clars. Calen polítiques coordinades de sòl i habitatge.



### **Eugeni Forradellas**

President del Patronat Municipal de l’Habitatge de Barcelona (1995-2007)



**Haviem de construir habitatges de lloguer per a joves de fins a 35 anys seguint uns criteris mediambientals. Van ser els 433 habitatges de les vores del Cinturó, per als quals es va comptar amb un plec de condicions mediambientals en una època no tan llunyana en què no s’instal·laven plaques solars, no hi havia ordenança en aquest àmbit i els criteris de sostenibilitat eren a les beceroles.**



En aquells moments, 1995, Barcelona ja no tenia barraques, objectiu assolit en gran part per la feina feta des del PMHB. L’accés a l’habitatge no es considerava una prioritat, però també és cert que no apareixia en els baròmetres d’opinió que elaborava el mateix Ajuntament.

El PMHB era un organisme ben gestionat i sanejat econòmicament, i entre les seves funcions tenia facilitar l’habitatge als sectors de la ciutat amb menys recursos. D’aquesta manera, existia el que podríem anomenar «un públic PMHB», molt vinculat també als serveis socials municipals.

S’administrava el parc d’habitatges municipal, i una gran part de l’obra nova anava adreçada a afectats urbanístics, força nombrosos en aquell moment. S’estaven completant les remodelacions d’Eduard Aunós i el Baró de Viver, i s’atenien els polígons afectats per patologies diverses que necessitaven rehabilitació.

Vaig poder configurar —gràcies a l’alcalde Pasqual Maragall— un consell d’administració, cosa que en els següents mandats ja no vaig aconseguir. En aquest hi havia fins i tot un representant de la FABV.

Ens vàrem proposar la construcció d’habitatges per a un sector que començava a tenir dificultat d’accés: els joves.

Haviem de construir habitatges de lloguer per a joves de fins a 35 anys seguint uns criteris mediambientals. Van ser els 433 habitatges de les vores del Cinturó, per als quals es va comptar amb un plec de condicions mediambientals en una època no tan llunyana en què no s’instal·laven plaques







Can Cortada (Av. Estatut de Catalunya, 57). Arquitectes: Ramon Martí, Antoni Miralles





















# 03

## El PMHB, sempre en constant transformació

**B**envinguts a totes i a tots. El títol de la jornada convida en primer lloc a revisar i reflexionar sobre la història del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona (PMHB).

En aquest sentit, fóra bo tenir en compte que estem parlant d'un organisme que té quasi noranta anys d'història i que ha construït més de 31.000 habitatges a tota la ciutat, dels quals aproximadament 5.000 es mantenen en règim de lloguer i, per tant, la resta (uns 26.000) s'ha adjudicat en règim de compravenda. Cal fer un aclariment: el PMHB gestiona avui un parc de lloguer d'aproximadament 6.300 habitatges, dels quals, com deia, uns 5.000 corresponen a patrimoni propi del PMHB (és a dir, construïts pel PMHB) i la resta són titularitat o bé de l'INCASOL o bé de l'Ajuntament, la major part provinents de l'antiga PROCIVESA.

Si analitzem cronològicament la història del PMHB, podem observar-hi diferents etapes: en una primera etapa que comença l'any 1927, el llavors Patronato de la Habitación va construir quatre grups de les anomenades «cases barates» —així es deia la llei de protecció oficial de l'època: Llei de les cases barates— amb l'objectiu d'eliminar les barraques de la muntanya de Montjuïc i donar una bona imatge davant l'Exposició Universal del 1929. Són les promocions d'Eduard Aunós, Bon Pastor (llavors Milans del Bosch), Baró de Viver i Can Peguera (llavors Ramon Albó).



**Xavier González**  
Gerent del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona (2011-2015)

Més endavant, als anys quaranta, el que llavors era l'Institut Municipal d'Habitatge va començar a construir habitatges per a real·lotjar afectats urbanístics. D'aquesta època són les promocions de Torre Llobeta, Passeig Calvell, Verdum, el Polvorí, la Verneda o Trinitat.

Els anys cinquanta i seixanta, i ja com a Patronat Municipal de l'Habitatge, són l'època dels grans polígons d'habitatge a la Barcelona perifèrica, que tenien com a objectiu donar resposta a la necessitat d'allotjament davant la forta onada migratòria. Són els polígons de Montbau, S. O. Besòs, la Mina i Canyelles.

Durant els anys vuitanta i noranta es va treballar per eradicar el barraquisme i es van centrar esforços en les grans remodelacions de barris degradats que s'havien construït amb deficiències en el seu origen. Es tracta de l'època preolímpica. Són promocions d'aquesta època les de Can Clos, La Capa, Llevant Sud, Can Carreras, Can Farrero, la remodelació de Baró de Viver o la remodelació d'Eduard Aunós.

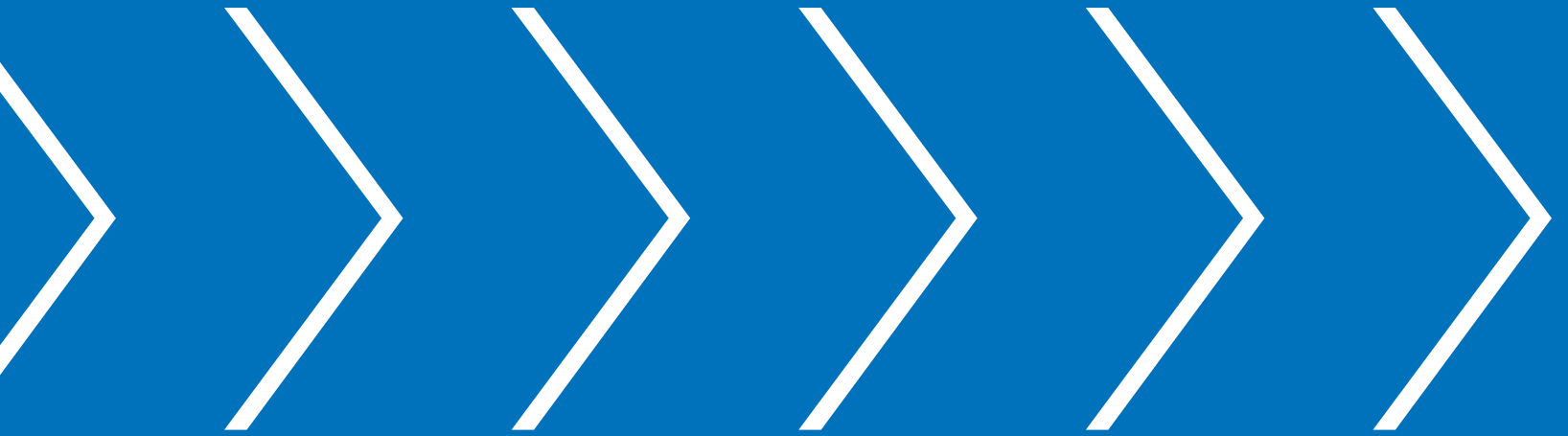
A partir de l'any 2000 apareixen els plans d'habitatge estatals i autonòmics, que durarien fins al 2012 i que fomenten especialment la construcció de promocions en règim de lloguer mitjançant importants subvencions al promotor i subsidis de les quotes dels préstecs. Atenent la demanda de la població que hi havia en aquell moment, es porta a



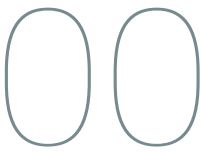








# Repensar el Patronat Arquitectura



# Repensar el Patronat. Arquitectura.



**Zaida Muxí**  
Arquitecta

Intervinc per introduir aquesta segona taula enfocada més des de la professió d'arquitecte, des de l'arquitectura. Una taula que pretén reflectir des de les diferents pràctiques professionals la diversitat d'abordatges sobre aquesta jornada titulada *Repensar el Patronat*, des del projecte més arquitectònic de concurs fins a repensar també la manera de gestionar o de produir habitatge i fins a l'anàlisi de quines són les condicions per les quals podem considerar més o menys adequat un habitatge.

De toda la mesa de debate retomo cuestiones que se han dicho y que me parecen importantes, y algunas de ellas han atravesado de alguna manera los cinco discursos. El usuario, las personas usuarias, el sujeto en el centro, o sea: para quién estamos construyendo, cómo viven, cómo desean vivir, opciones, maneras de vivir... Sin duda, la cooperativa es una opción que se ha de incorporar y que debe crecer en proporción, sin llegar a ser tampoco la única, porque ninguna solución es buena cuando es universal e ineludible. Lo más importante de estas cinco ponencias es la demostración de que hay opciones de tenencia, opciones tipológicas y opciones constructivas, y el ideal sería alcanzar la máxima variedad y combinación entre ellas.

Un tema planteado han sido las normativas, que influyen de infinitas maneras, aunque es importante reconocer que siempre se pueden encontrar buenos proyectos que a pesar de la normativa logran proponer muchísimas cosas. Sin embargo, hay normativas o parámetros con los que se han de cumplir, como son las ratios de relación entre superficies, como decía Carme Ribas, o, como decía David H. Falagán, las relaciones entre espacio público e interior, las densidades, la invariabilidad en la gestión, u otras gestiones que dificultan la experimentación y la capacidad de albergar otras maneras de vivir o de obtener mejores relaciones entre el edificio y la ciudad.

También me parece muy importante el papel educador que se ha de tener desde las entidades públicas. Cuando ha habido un gran cambio en las políticas de vivienda que ha resultado exitoso en términos urbanos, sociales, tipológicos... en definitiva, propositivo, como fue el primer gran caso moderno de la ciudad de Fráncfort en los años veinte, es que ha habido un proceso de elaboración, de difusión, de educación y de colaboración con la ciudadanía. Si no se puede explicar, sino se hace pedagogía, si no hay diálogo, no se producirá ningún gran cambio en políticas de vivienda por mucho que desde las instituciones públicas y los espacios profesionales se realicen propuestas. Hay que salir de los espacios de profesionales que se entienden en sus discursos,

hay que poder hablar, escuchar, explicar y recibir información, tal como sucede en la experiencia de la cooperativa de vivienda de La Borda, en la cual todas las personas, y no solo las que han estudiado arquitectura, explican y participan de las decisiones referentes a la arquitectura (como de otras áreas de la promoción).

Son importantes las innovaciones en la legislación, entre ellas la necesaria creación de las dobles o triples calificaciones de suelo como ha reclamado Carme Ribas, que permitirían una gran innovación urbana y tipológica. Hay que generar nuevos espacios de relación y usos intermedios para el conocimiento entre habitantes y entre generaciones.

Obviamente, la rehabilitación es una cuestión fundamental y de la que se pueden obtener resultados inesperados e interesantes arquitectónicamente; como decía Marta Peris, la rehabilitación permite saltarse restricciones normativas porque el corsé que tienes ya está dado y aparecen configuraciones nuevas. Es el caso, por ejemplo, de las viviendas del PERI de Santa Catalina: el nuevo programa se adecua a un límite existente y eso resulta en una riqueza de espacios que alteran la rigidez de la normativa.

Obviamente, las dos escalas principales de evaluación de una vivienda son la relación con sus habitantes y la relación con la ciudad, con el espa-

cio público. Por lo tanto, de qué manera la vivienda responde a las necesidades cambiantes de la vida de las personas es una cuestión no siempre considerada, que nuevamente nos lleva a la importancia que el sujeto, las personas, sea el centro del proyecto resolviendo lo cotidiano real. Y de qué manera construimos ciudad con la vivienda, cómo es el encuentro físico y visual de los edificios con el espacio público y con qué actividades son todas ellas cuestiones de vital importancia para el buen funcionamiento de lo privado y de lo público.

Otra cuestión que propuestas como La Borda evidencian, tal como Arnau Andrés ha mencionado, es que el modelo de unidad de convivencia ha cambiado y, sin embargo, la manera de considerar al grupo plausible de ser considerado beneficiario de una vivienda pública no. Las UEC, o unidades de convivencia, son cada vez más diversas en su composición y en sus condiciones económicas. Porque las normativas hablan de familias, pero hoy la diversidad de los posibles habitantes —de la que también hablaban Marta Peris y Carme Ribas— incluye unidades de convivencia que no tienen ninguna calificación normativizada. No son familia, no son parejas, no son una persona que vive sola, son otra cosa, y cómo eso se teje con las condiciones para poder tener una vivienda es también un tema a repensar. ☺

Navas de Tolosa, 310. Arquitectes: Txema Onzain, ONL Arquitectura







# 01

## Repensar el Patronat desde la vivienda

Un punto de inflexión en la trayectoria del Patronat fue a finales de los años cincuenta, cuando López Iñigo y Subías visitaron la Interbau, inaugurada en 1957, y volvieron fascinados. Tras la visita a Berlín, ensayaron nuevas tipologías y sistemas de agregación que cristalizaron especialmente en el polígono de Montbau, que además destaca por la calidad del diseño de la ordenación urbana y del espacio público. Otro de los factores claves del éxito de Montbau fue que todo se gestionó a través de cooperativas.<sup>1</sup>



**Marta Peris**  
Arquitecta

Desde mi punto de vista, uno de los objetivos debería ser conocer el usuario, saber a quién van dirigidas las viviendas. Actualmente el Patronat trabaja con dos tipologías: viviendas para gente mayor y viviendas de dos o tres habitaciones, con uno o dos baños y sala de estar-comedor. En el primer caso, si bien no se conoce al usuario final, sí que hay un perfil bastante definido. En cambio, en el segundo se trata de viviendas genéricas para un usuario genérico. Esta indefinición ofrece poco margen a cambios tipológicos, pues difícilmente se podrá apostar por nuevas formas de habitar si se desconoce el perfil cultural y social del usuario. A partir de aquí, creo que hay tres conceptos que podrían introducir cambios en las tipologías, y en los tres es fundamental el conocimiento del perfil de usuario.

### Colectivización de servicios

El primer concepto es la colectivización de servicios. Tal y como sugiere el dibujo,<sup>2</sup> se trata de disponer estratégicamente en el edificio de una serie de servicios comunitarios: lavandería, salas compartidas, huertos urbanos, incluso cocinas... Es decir, todo aquello que construya una verdadera comunidad de vecinos. De hecho, el Patronat, en el programa de viviendas para gente mayor, ya incluye muchos de estos servicios. Dentro del panorama conservador que domina tanto la vivienda



1. TENA, Pablo. *Universalidad y adecuación en la obra de LIGS: Pedro López Iñigo, Guillermo Giráldez Dávila y Xavier Subías Fages 1956-1966*. Barcelona: Universitat Politècnica de Catalunya, 2010.



porque saca las escaleras a fachada, de manera que los recorridos verticales enlazan espacios comunitarios que permiten al usuario lugares de estancia más allá del perímetro de su casa.<sup>3</sup> Los servicios sociales se encargan de dinamizar estos espacios: a veces lo hacen montando talleres y actividades, otras simplemente atendiendo a las situaciones que surgen. Por ejemplo, la gente mayor acumula libros a lo largo de la vida de los que le cuesta deshacerse y que por otro lado ocupan mucho espacio. Al colocar simplemente una estantería de Ikea, aparece una improvisada biblioteca que genera una ocupación del espacio comunitario. Pero, además, quizá es más interesante cuando los usos surgen solos como reacción en cadena, pues junto a la librería aparece una máquina de coser que una



4. Fotografía de la autora.











### ¿Obra nueva o rehabilitación?

De entrada, es indiscutible priorizar la rehabilitación por muchos motivos: menor huella ecológica, menos emisiones, menos consumo de suelo... pero también como oportunidad tipológica. En lugar de buscar la manera más conveniente de organizar un programa ideal, partir de lo existente, de divisiones sobrantes, de lugares muertos, de largos pasillos... En definitiva, partir del error permite deconstruir estructuras heredadas y cargadas de inercia y, a través de un proceso de adaptación a nuevos programas, llegar a soluciones imprevisibles capaces de sugerir nuevas formas de habitar que permitan ver más, sentir más, y tener más en un mismo espacio.<sup>8</sup>

La rehabilitación del parque de pisos vacíos en Barcelona puede y debe contribuir a solucionar la urgencia habitacional. Esta rehabilitación podrá cubrir deficiencias energéticas, pero la Ley de Propiedad Horizontal de 1960 atomizó el parque de vivienda en España; por lo tanto, las estrategias

de rehabilitación son mucho más limitadas al acotarse a escala de vivienda que si se actuara sobre inmuebles enteros. En este sentido, también se reduce el potencial de la rehabilitación como oportunidad. De esta forma, desde mi punto de vista, para poder incorporar todos los conceptos citados anteriormente es imprescindible la obra nueva. Eso sí, creo que la obra nueva debe realizar un papel ejemplarizante a todos los niveles.

Si el desfase entre la necesidad de la vivienda por parte del usuario y el proceso de la construcción y adjudicación de la vivienda por parte de la Administración impide trabajar con el usuario final concreto, debería perfilarse cuidadosamente el usuario genérico. Para ello se hace imprescindible una colaboración interdisciplinar entre sociólogos, antropólogos, psicólogos y arquitectos que, además, garantice la constante atención a lo que pasa en la sociedad. En los últimos años no se han construido viviendas para jóvenes porque durante la crisis no se consideró un sector social de prioridad. Como consecuencia se han producido procesos de desemancipación en que los jóvenes, después de vivir de manera independiente, vuelven a casa porque no pueden encontrar trabajo o no pueden mantener una hipoteca. Vuelven pero ya no son los mismos, como tampoco lo son sus familiares, y las casas tampoco están preparadas para estos procesos. Por consiguiente, se hace tan necesario diversificar los regímenes de tenencia como encontrar nuevas tipologías intergeneracionales.

El Patronat hace un seguimiento de las promociones que consiste en la monitorización de las viviendas, que facilita mucha información tanto en aspectos de optimización de recursos energéticos como respecto a la observación de los patrones de comportamiento de los usuarios. Todos estos datos se deben cruzar, interpretar y superponer al perfil del usuario genérico, y creo que la universidad podría aportar y participar en este proceso. Es una oportunidad de acercar la universidad a la realidad y las viviendas a la sociedad. ☐



8. Renovación del Bloque XII de Camp Redó, Palma de Mallorca, a cargo de NIU Arquitectura.



Rodalies Renfe (Dr. Aiguader, 15-17). Arquitecte: Conxita Balcells







# 02

## Habitatge públic a la ciutat. Tres acotacions.

**C**rec que tots coincidiríem a demanar-li al Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona que lideri una actuació modèlica en la promoció d'habitatge públic, que pugui servir d'exemple per a altres actuacions de caràcter privat o inclús per a promocions públiques endegades des d'altres estaments de l'Administració. Quan dic «modèlica» em refereixo al caràcter experimental de les seves actuacions, que obren noves maneres d'enfocar la gestió, però també pel que fa a la definició tipològica i els sistemes constructius.

He centrat la intervenció en tres aspectes al voltant dels quals voldria argumentar la necessitat d'innovació o experimentació, d'acord amb els requeriments de la societat actual. Per il·lustrar-los he utilitzat bàsicament exemples de projectes recents duts a terme per les cooperatives d'habitatge de Zuric presents a l'exposició «Import Zurich/Export Barcelona», al Col·legi d'Arquitectes de Catalunya.

### El programa

Partint de la base que la nostra ciutat és cada vegada més diversa, complexa i canviant, l'estructura organitzativa del nostre parc d'habitatge ha de ser capaç de donar resposta a diferents maneres de viure i possibilitar l'adaptació als canvis que apareguin al llarg del temps. Cal, doncs, experimentar amb el programa i treballar la flexibilitat. Un alt



**Carme Ribas**  
Arquitecta



**Partint de la base que la nostra ciutat és cada vegada més diversa, complexa i canviant, l'estructura organitzativa del nostre parc d'habitatge ha de ser capaç de donar resposta a diferents maneres de viure i possibilitar l'adaptació als canvis que apareguin al llarg del temps. Cal, doncs, experimentar amb el programa i treballar la flexibilitat.**

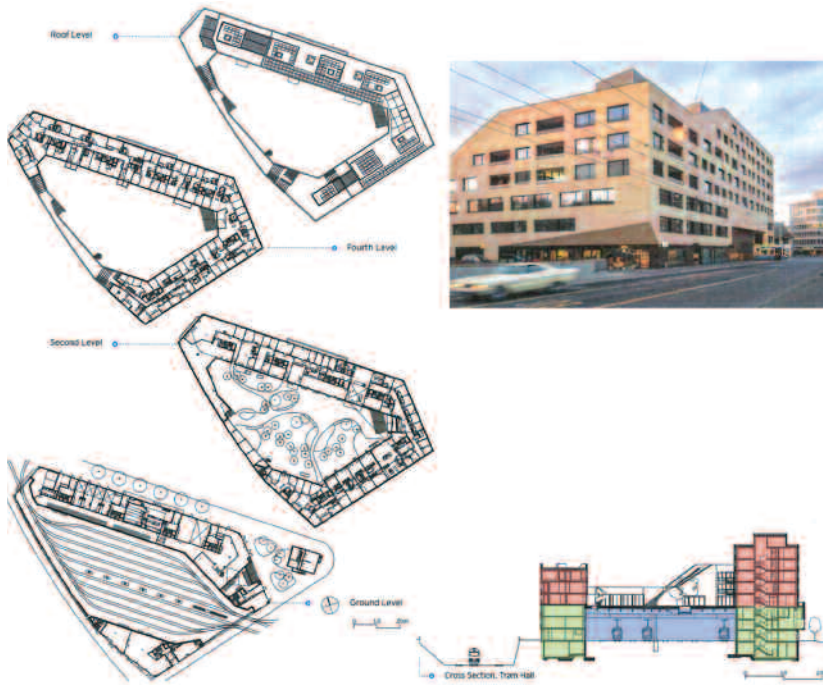


percentatge de les nostres llars no estan ocupades per una família tradicional i, per tant, els habitatges han de donar resposta als diferents grups convivencials que actualment tenim. Per altra banda, augmenta de manera exponencial el percentatge de gent gran respecte al total de la població.

Així, l'habitatge públic hauria d'experimentar en l'agrupació d'unitats habitacionals diferenciades que comparteixin espais comuns o de trobada. L'actual Ajuntament de Barcelona, que ha introduït una nova regidoria anomenada Cicle de Vida, Feminismes i LGTBI, hauria de potenciar agrupacions mixtes i fomentar la convivència entre edats, gèneres i models de vida diferents.

Els edificis de la cooperativa Mehrs als Wohnen construïts a la Hunziker Areal de Zuric-Oerlikon (imatges 1 i 2) són un bon exemple del que estic explicant. Quatre o cinc unitats habitacionals de diferents tipus comparteixen espais comuns destinats a zones d'estada, cuina, menjador, estudi, magatzematge o bugaderia. Totes les unitats poden subsistir sense la necessitat de compartir, però gaudeixen de la possibilitat d'utilitzar les zones comunes, fet que possibilita i fomenta la convivència i la trobada entre tots els habitants. Per altra banda, les unitats bàsiques tenen en compte situacions diverses que van des de la parella fins a la persona que viu sola, passant per dues persones que comparteixen habitatge sense





Imatge 3. Kalkbreite, Zürich. Cooperativa d'habitatges "Kalkbreite". Müller Sigrist Architekten AG

sos que conté com per l'establiment de continuïtats amb l'espai públic urbà. Per altra banda, cal valorar la capacitat de reciclatge de les infraestructures existents: en lloc de desmantellar-les o traslladar-les, les inclou en l'operació, de manera que manté la intensitat urbana del conjunt i evita esforços inútils tant des del punt de vista econòmic com del d'eficiència ambiental.

### **Els espais de transició privat-públic**

La idea de ciutat entesa com a espai que fomenta la convivència entre persones diverses comença en la manera en què s'aborden les relacions humanes en l'interior de les agrupacions d'habitatge i en l'espai delimitat entre aquestes i la resta de ciutat. L'habitatge és l'activitat principal que conforma la ciutat i que, per tant, alimenta l'activitat a l'espai públic. És a dir, habitatge i espai públic són dos conceptes indissociables; no hi ha espai públic de qualitat sense la presència d'habitatge que li dona la raó de ser.

La rendibilitat econòmica i la dificultat en la gestió dels espais comuns ha tendit a reduir a mínims els espais de transició entre el carrer i



Imatge 4. Kalkbreite, Zürich. Cooperativa d'habitatges "Kalkbreite". Müller Sigrist Architekten AG











Interior dels habitatges de Torre Júlia (Via Favència, 350). Arquitectes: Sergi Pons, Ricard Galiana, Pau Vidal





# 03

## Impuls del model de cooperatives d'habitatge de cessió d'ús a Barcelona

Bona tarda, en primer lloc gràcies per la invitació. Em dic Arnau Andrés Gallart, formo part de la cooperativa d'arquitectes LaCol, des de la qual col·laborem en el projecte de la cooperativa d'habitatges de cessió d'ús La Borda, que s'està gestant a Barcelona, a l'entorn de Can Batlló, al barri de La Bordeta. Tot i tractar-se d'un projecte en desenvolupament, ara per ara ja ens permet aprendre moltes coses del procés. En aquest sentit, des de l'inici s'ha volgut que el model impulsat a través del projecte de La Borda sigui un model replicable, reproduïble en el territori. Per aquesta raó, al llarg del procés mirem d'analitzar-ne les característiques i ser conscients de quins són els elements principals del model proposat. En la trobada d'avui ens semblava interessant explicar breument aquestes característiques, i posteriorment compartir algunes idees de com pensem que el Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona (PMHB) podria relacionar-se amb aquest tipus d'iniciatives.

Situem ràpidament el context en el qual sorgeix la iniciativa. El projecte neix en el marc del moviment per la recuperació del recinte fabril de Can Batlló, en el qual a partir del 2012 es comença a impulsar tota una sèrie de projectes basats en l'autoorganització veïnal per resoldre diferents necessitats de la vida quotidiana; entre les quals, l'habitatge. En aquest cas, un grup de veïns i veï-



**Arnau Andrés Gallart**  
Arquitecte



**Per començar, parlem d'autopromoció. És a dir, que les futures usuàries dels habitatges, agrupades i constituïdes com a cooperativa, sòcies de la cooperativa, són les qui dirigeixen i desenvolupen la promoció.**



nes, persones vinculades al cooperativisme i a l'economia social del barri de Sants, s'ajunten per començar a impulsar aquest projecte i, des del cooperativisme, prenent com a referència el model escandinau Andel, difós els darrers anys per Sostre Cívic, implementar aquesta alternativa d'habitatge assequible i no especulatiu, a la vegada que intenten repensar maneres de relacionar-nos i viure en l'habitatge col·lectiu.

Identifiquem set elements que caracteritzen el model que es planteja a través de l'experiència de La Borda.

Per començar, parlem d'autopromoció. És a dir, que les futures usuàries dels habitatges, agrupades i constituïdes com a cooperativa, sòcies de la cooperativa, són les qui dirigeixen i desenvolupen la promoció. Hi ha, per tant, un volum important de treball voluntari de les persones sòcies, tot i que també es compta amb el suport d'equips tècnics contractats, que permeten anar resolent les tasques que excedeixen la capacitat tècnica del grup humà i/o de dedicació de les sòcies. Es compta amb equips jurídics, econòmics i d'arquitectura, entre altres.

El segon element és la cessió d'ús, la manera mitjançant la qual els socis i sòcies disposen d'un dels habitatges. Les sòcies, agrupades en unitats de convivència, tenen un dret d'ús indefinit sobre un dels habitatges. En el cas que es vulgui deixar







Interior dels habitatges de Torre Júlia (Via Favència, 350). Arquitectes: Sergi Pons, Ricard Galiana, Pau Vidal





# 04

## L'arròs de la paella

**A** Barcelona vivim un moment de canvis engrescadors, en què es preveuen noves polítiques per encarar les urgències derivades d'una greu crisi que ha afectat el conjunt de la societat i, molt especialment, el sector de l'habitatge i l'arquitectura. El gran interès que ha despertat aquest acte entre els arquitectes de Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC) és la constatació de la rellevància del moment per repensar el paper que el Patronat Municipal de l'Habitatge pot tenir en un canvi estructural en les polítiques socials, i també el paper que els arquitectes podríem assumir en aquesta nova etapa.

Durant els prop de noranta anys d'existència, el Patronat ha estat el principal instrument municipal en la promoció d'habitatge protegit, així com també ha estat el principal administrador del parc públic d'habitatges de la ciutat. Una responsabilitat que ha portat a terme posant un accent especial en la investigació tipològica i en la qualitat del disseny. Només cal repassar els premis que han obtingut algunes de les seves promocions (Premis Ciutat de Barcelona, Premis FAD, etc.) per adonar-nos de l'esforç i de l'enorme diferència de qualitat que hi ha entre el patronat i altres promotors d'habitatge públic de l'estat. En aquest sentit, no és estrany que el 2010 es reconegués la feina del Patronat amb el Premio Nacional de Vivienda concedit pel Ministeri de Foment.



**Josep Bohigas**  
Arquitecte i director general de Barcelona Regional



**Durant els prop de noranta anys d'existència, el Patronat ha estat el principal instrument municipal en la promoció d'habitatge protegit, així com també ha estat el principal administrador del parc públic d'habitatges de la ciutat.**



Per molts arquitectes, el Patronat ha estat un bon aliat. Els que hem tingut la sort de col·laborar-hi, podem assegurar que en cap altre lloc se'ns ha permès investigar tan a fons en tipologies ni proposar solucions innovadores en la integració urbana dels edificis.

Els èxits són evidents, però potser les «ombres» que entelen la feina del Patronat encara ho són més, i això té a veure, no tant en la indiscutible qualitat de la feina feta, sinó més aviat amb l'equilibri entre la qualitat i la quantitat. Aquesta tarda Xavier González repassava les dades i confirmava el que m'imaginava: el patronat només ha construït 31.000 habitatges durant la seva llarga història; gairebé la mateixa xifra que es necessitaria per atendre la urgència d'habitatges actual. Però el que és més greu és que en els darrers tres anys ha fet tot just 200 habitatges l'any, uns números preocupants, que confirmen la irrellevància social de la seva acció.

I si les dades són preocupants és sobretot perquè la inanició del Patronat s'ha accentuat justament quan més urgent era la seva autoritat per atendre una ciutadania ofegada per la crisi. És en aquests moments quan podíem esperar del Patronat la revisió dels processos per posar a prova noves i innovadores solucions que abordesin quantitativament els problemes. Sabem que les realitats són diverses i no es resolen de la













Can Cortada (Av. Estatut de Catalunya, 57). Arquitectes: Ramon Martí, Antoni Miralles.







# 05

## Flexibilidad e igualdad de género

Continuamos con el tono más crítico iniciado en la ponencia anterior, aunque en este caso podríamos hablar de autocrítica. Lo que voy a explicar es un informe que está en proceso, encargado por el propio Patronat. Es un trabajo en el que hacemos un análisis específico, en cierta manera acrítico, de proyectos de vivienda colectiva que ha desarrollado el Patronat durante los últimos años; estamos hablando aproximadamente de los últimos veinte proyectos.

Es una mirada parcialmente acrítica porque no entra a valorar muchos temas que se han comentado ya en esta mesa: conceptos que tienen que ver con lo colectivo, con la ciudad, con la sostenibilidad... El informe se centra en observar cómo se habitan estas viviendas, la mayoría de las cuales todavía no están construidas. Es decir, es un trabajo desarrollado desde lo doméstico que analiza si los modelos tipológicos funcionan o no.

Aunque decimos que es crítico, no lo es explícitamente contra el Patronat, o autocrítico desde esta institución, sino que muy probablemente es crítico hacia la normativa o la coyuntura legislativa que obliga a que las viviendas sean de una determinada manera. El grupo de conceptos que se analizan en este trabajo se mueven en dos áreas: por una parte, se analizan aspectos que tienen que ver con la flexibilidad y, por otra, aspectos que tienen que ver con las jerarquías de géne-



**David H. Falagán**  
Arquitecte

ro y otros tipos de jerarquías espaciales que se producen dentro de las viviendas.

Desde el punto de vista de la flexibilidad, el acercamiento se aproxima al concepto de «adaptabilidad» tal y como lo definió Steven Groák. El que fue durante mucho tiempo jefe de investigación de Ove Arup definió los conceptos de «adaptabilidad» y «flexibilidad» en *The Idea of Building*, uno de sus textos más conocidos. Se refiere a «adaptabilidad» cuando un espacio es apto para acoger diferentes usos, y se refiere a «flexibilidad» cuando un espacio tiene la capacidad de modificarse para acoger esos usos. Por lo tanto, un espacio es adaptable cuando acoge varios usos, y es flexible cuando necesita incorporar algún tipo de mecanismo para acoger esos usos. Nosotros nos fijamos en si las viviendas y los espacios que las componen admiten o no esa multiplicidad de usos, cosa que no siempre pasa.

Por otra parte, enfocamos esta mirada desde el punto de vista de las jerarquías, algo que tiene que ver con la visibilidad de los usos que se desarrollan en la vivienda, su previsión real en el diseño, su condicionamiento en la propia ocupación de la vivienda, o la accesibilidad no restringida a esos usos. En cierta manera, resumiendo el objetivo de este enfoque, se puede decir que es la mirada del habitante. Se contempla la vivienda en los mismos términos en los que Kevin Lynch se refería a la ciu-



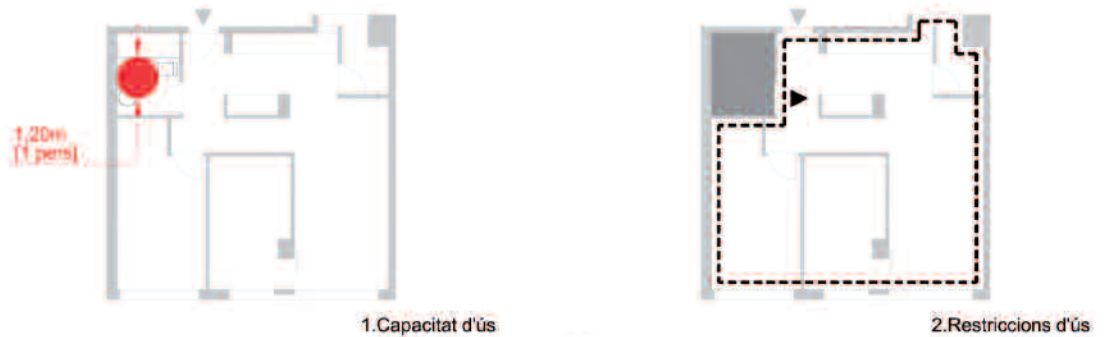
promoción de 150 viviendas, de las cuales 120 corresponden a la tipología que revisamos. A continuación seguiremos punto por punto los aspectos analizados. Las fichas que veremos reproducen la planta varias veces, analizándose un aspecto específico en cada una de ellas. En relación con el análisis gráfico hay que decir que todas las indicaciones en color rojo son notas de atención, cosas que *a priori* podrían mejorarse, en algunos casos muy ostensiblemente.

Fijándonos en el primer punto, vemos que hay dos círculos rojos que representan los dos dormitorios que habría en esta vivienda. Esos dos círculos sirven para identificar los diámetros máximos que tienen cabida en esos dormitorios y que se acomodan escrupulosamente a lo que especifica

la normativa. Estas dimensiones son insuficientes para que esos espacios sean adaptables, para que puedan acoger usos diferentes. Para empezar, hacemos el ejercicio gráfico de intentar modificar la posición de la cama. Simplemente al cambiar la disposición de los muebles ya empezamos a encontrar problemas: o literalmente es imposible, o cuando es posible no hay un cambio real en las posibilidades de la habitación. Por diferentes motivos, la adaptabilidad queda muy limitada: a veces no podemos mover el mobiliario porque la fachada impide la disposición de la cama, por la posición de la ventana, a veces porque aparece un pilar o un ensanchamiento de la tabiquería, que puede ser algún tipo de instalación, que hace imposible otro tipo de utilización de ese espacio. A

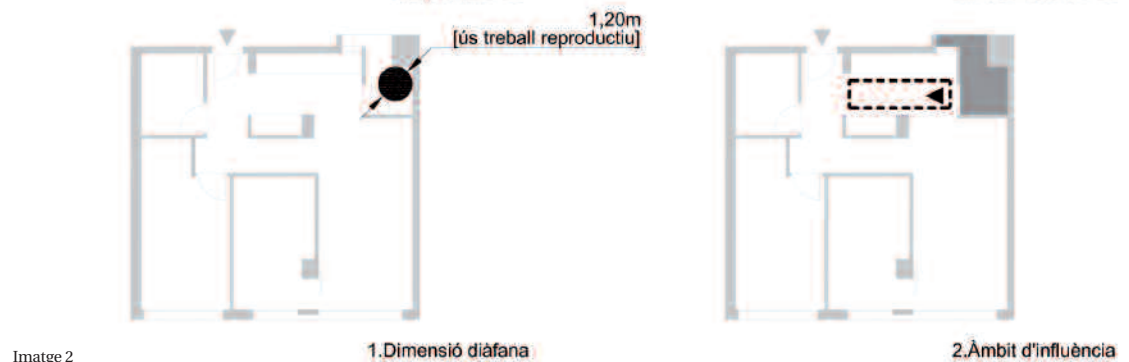
### Cambres de bany

- Ús similar (1 ús) (ús similar)
- Ús similar (ús similar)
- Ús similar (ús similar)
- Ús desjerarquitzat



### Balcons/Terrasses

- Ús per habitació
- Ús emmagatzematge
- Ús treball reproductiu



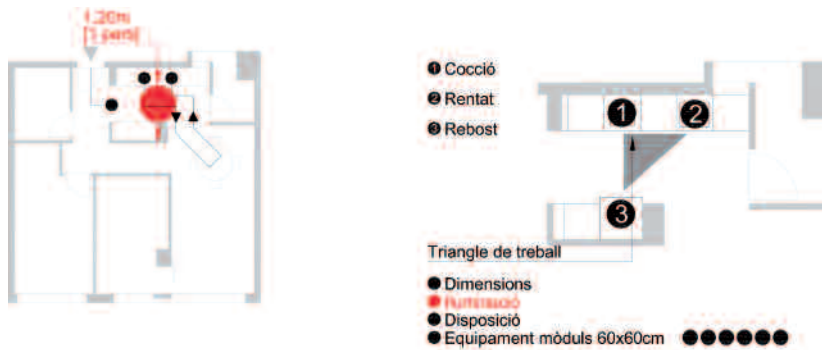
Imatge 2



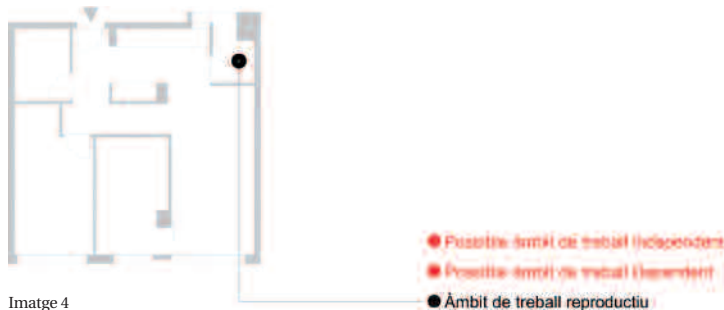


Fijándonos ahora en las funciones, específicamente en el almacenamiento, hacemos un pequeño esquema identificando los lugares en los que consideramos que se coloca la ropa, la comida, los instrumentos de cocina, los productos de limpieza, los residuos (tal y como recoge el Código Técnico) u objetos de gran formato. Al hacer este registro, vemos que en este caso no hay un espacio específico para objetos grandes y que el volumen total por habitante —teniendo en cuenta que esta vivienda tiene dos dormitorios dobles y, por lo tanto, la habitan cuatro personas— es de 1,5 m<sup>3</sup>. Considerando que un volumen óptimo se aproximaría a 2,5 m<sup>3</sup> por habitante, el ejemplo muestra una cifra bastante escasa. (Imatge 3)

### Eix del menjar



### Espais de treball



Imatge 4

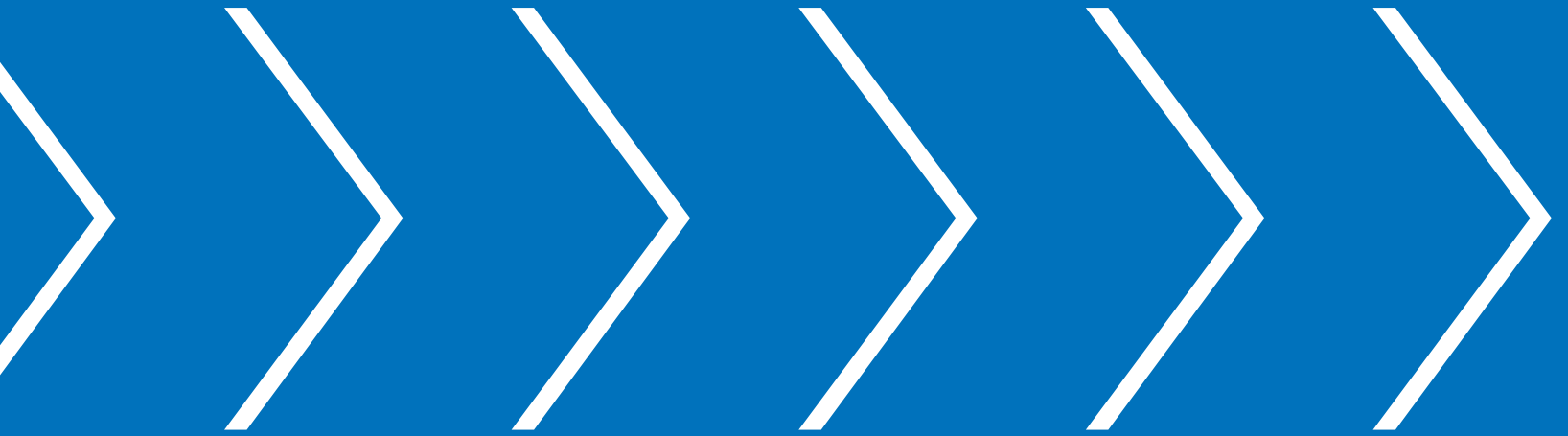
En cuanto al ciclo de la ropa, se percibe que normalmente no pensamos explícitamente en espacios para el almacenamiento de la ropa sucia, igual que no planteamos espacios para el plegado o planchado. Suele pasar que en las viviendas más pequeñas, como es el caso de las viviendas dotacionales, hay un espacio comunitario para desarrollar estas funciones, cubriéndose muchas veces mejor que en los modelos tipológicos familiares.

En relación con el eje de la comida, hacemos una mirada específica a la propia cocina. Aparecen diámetros de uso y dimensiones de lo que llamamos el «triángulo de trabajo en la cocina»: cocción, lavado y guardado. Al ser mínimos, se dificulta que haya más de una persona trabajando en la cocina, y eso es algo que jerarquiza su uso. En ese sentido, analizamos otros aspectos: si ese triángulo está suficientemente iluminado (en el ejemplo la iluminación es algo precaria), o si la disposición del equipamiento es correcta. (Imatge 3)

Finalmente, identificamos los posibles espacios de trabajo previstos en la tipología. En el ejemplo que vemos no hay previsión en este sentido. Como mucho, se puede interpretar el safareig como un pequeño ámbito de trabajo reproductivo. Sin embargo, no hay un lugar previsto para trabajos productivos, ni siquiera ninguno de los dormitorios podría acoger esta función (no hay prevista ni una mesa de trabajo).

Acabamos aquí la mirada a esta vivienda que ha servido como ejemplo para ilustrar el objetivo del conjunto del trabajo que estamos elaborando: habitar virtualmente la vivienda sobre el plano para identificar la flexibilidad de sus espacios o las jerarquías espaciales que se pueden detectar en su uso. ☺





Cloenda



# Cloenda



**Javier Burón**

Gerent d'Habitatge

Este es el turno de los yonquis o de los muertos. Es decir: hasta esta hora (más de 4 horas de sesión) solo aguanta el que está muerto de sueño o el que es un verdadero yonqui. Por otra parte, yo no hablo catalán, no soy barcelonés y no soy arquitecto. Con lo cual estoy asumiendo, y también vosotros, un ejercicio de riesgo bastante importante. Me abstendré de hacer comentarios sobre la segunda parte de la sesión, pero sí comparto con vosotros algunas notas (vamos a llamarlas apuntes al natural), que han sido tomadas sobre el terreno, sobre la primera parte de la sesión, que, como gerente de Habitatge, me afecta más. Son diez notas, pero que no salga todavía nadie corriendo porque hablo bastante rápido y acabaré con las diez en poco tiempo.

El primer sentimiento, o la primera nota que yo he tomado, es la siguiente: **respeto**. Respeto porque el Patronat es una institución que nace en torno a 1924 y, después de poder hablar en una sesión como esta, lo único que podría superarlo es estar hablando ahora mismo ante el Patronato de Bilbao, que nació en 1918. Ahora en serio: respeto por una trayectoria colectiva, no solo del Patronat, sino de la sociedad a la que representa, con luces y sombras. Pero no pocas serán las luces que ha habido, dado que sigue en pie y, si estuviésemos en algún otro lugar de España, no estaría en pie porque, desgraciadamente, lo habrían cerrado.

La segunda nota tomada tiene que ver con que tenemos que hacer **más y mejor**. Después de haber escuchado todas las ponencias, no tengo muy claro qué es “más” y qué es “mejor”. Pero bueno, entendamos que hay que hacer más y que hay que hacer mejor porque estamos en una situación de emergencia habitacional presente y vemos generarse futuros problemas que podrían llegar a ser nuevas emergencias. Y, por otra parte, también debemos hacer más y mejor, pues lo que ocurra en Barcelona no es irrelevante a efectos de lo que ocurra en el resto de Cataluña y del Estado, o de España, podéis llamarlo como más os apetezca.

La tercera nota tiene que ver con que, aunque soy gerent d'Habitatge, no sufro de **autismo vivendil**, que es una enfermedad muy peligrosa. Es la de los gestores públicos de vivienda que entienden que solo hay que gestionar la vivienda y que el resto de asuntos es secundario. Yo no estoy en esa posición mental, aunque puedo cometer los errores que comete todo el mundo.

La cuarta nota: cuando se ha hablado de construir parque de vivienda pública en alquiler, a mí esta expresión me produce ciertos elementos de empatía y ciertos elementos de rechazo. Porque yo creo más en generar un **parque de vivienda afecta al interés general o al bien común**, que no sé muy bien, a ciencia cierta, lo que es. Pero, a veces, el parque público de alquiler no es una vivienda afecta al bien común o al interés general, y algunas



expresiones privadas de vivienda sí lo son. Así pues, tenemos que manejarnos en esa ambigüedad de obtener vivienda (que no siempre es construirla), de gestionarla bien, de usarla adecuadamente, de la diversidad de operadores, de itinerarios en el uso, etc., que son cosas que creo que más o menos se han ido tocando a lo largo de la sesión.

Quinta nota: **un poquito de ambición**. Los escoceses, hace unos cuantos años (pero no tantos), cuando recuperaron la capacidad de promulgar leyes, se plantearon el “Objetivo 2012”, con diez años de adelanto, consistente en garantizar que las administraciones públicas llegaran a ser capaces de atender a la población que tuviese necesidades de vivienda, estableciendo un calendario en el que diferentes tramos poblacionales iban siendo protegidos y generando un derecho subjetivo a esa protección. Se ha hablado antes de que en Barcelona necesitaríamos 50.000 viviendas de alquiler asequible (llamémoslas como queramos: públicas, sociales, cooperativas, del bien común, con ánimo de lucro limitado, etc.), pero que sean verdaderamente asequibles para mucha gente. Eso no se puede conseguir en cinco días, y el que diga que lo puede conseguir en cinco días es un demagogo. Pero quizá la ciudad sí se pueda plantear que, para el 2025, pudiésemos estar en esas 50.000 disponibilidades. Y este reto, evidentemente, no puede ser un reto solo del Ayuntamiento (deben involucrarse todos los actores económicos, sociales, políticos,

etc.) o estar centrado solo en la ciudad, sino que también debe procesar el área metropolitana.

En sexto lugar (y ya estamos más cerca de que podamos salir todos por la puerta), a mí me han parecido especialmente interesantes algunas reflexiones que ha habido sobre el hecho de que tenemos que hacer más, pero que a la vez hay que hacerlo con un **enfoque quirúrgico**; es decir, que hay que producir más cuantitativamente pero que tenemos que ser capaces de adaptar cualitativamente las soluciones a las necesidades de la gente, de los barrios y de los colectivos. Esto no es nada fácil; es bastante fácil decirlo en una mesa como esta, pero producirlo después en un entorno de procedimiento administrativo, de mercado, con sus restricciones, y de sistema financiero... Supongo que no hay ningún financiero entre nosotros ahora mismo, pero hay que reseñar que el sistema financiero vive completamente al margen de todo esto. Por todo ello, el reto de lo cualitativamente quirúrgico en un contexto de expansión cuantitativa de las políticas públicas de vivienda no es un reto sencillo.

Otro asunto (séptima nota) que es bastante complicado de gestionar internamente, pero que es un reto que tenemos que afrontar, es que **la vivienda (pública o del bien común), el acompañamiento social y la inserción laboral son un paquete** que en el resto de Europa básicamente funciona desde el punto de vista operativo de una



manera conjunta y, entre nosotros, no. Y tenemos que conseguirlo, aunque es bastante más fácil decirlo que conseguir hacerlo.

Recojo muchas de las intervenciones que ha habido en relación a las **reservas de vivienda protegida** (octava nota) y añado alguna cosa con relación a la calificación. Para provocar: no sé por qué no tenemos reservas de alquiler protegido. O no sé por qué no hacemos reservas de vivienda libre, en vez de reservas de vivienda protegida; si la ciudad está en un momento de emergencia habitacional, quizá sea necesario. No sé por qué hacemos reservas solo sobre suelo, y no sé por qué no hacemos calificaciones permanentes sin esperar a que lo decida la Generalitat, porque la combinación de derecho administrativo y derecho civil nos permitiría ciertas cosas, ahora mismo aquí, en esta ciudad.

Y, en noveno lugar, quiero apuntar que está bien todo este discurso que hacemos muchos sobre las cooperativas, la urgencia de otro tipo de administración, la necesidad de unos nuevos tipos de financiación, etc. Y nosotros creemos firmemente en ello. De hecho, hemos puesto en marcha hace poco la mesa para la **vivienda cooperativa**, a la que, dado el entusiasmo que evidencia la sesión de hoy, habrá bastante más gente que aportará a esa mesa, a la que, desde luego, estáis todos invitados. Pero tenemos que ser conscientes de que en muchos lugares de Europa están volviendo de su modelo cuando nosotros queremos ir al suyo. Y

esto no quiere decir que no tengamos que construir un parque público de alquiler asequible permanente en el tiempo; lo tenemos que hacer. Pero, además, tenemos que ser conscientes de que en otros lugares de la Unión Europea ese esfuerzo de construir un parque público se ha podido privatizar en tres segundos, simplemente con un decreto. Y, sin embargo, las lógicas de creación de parques públicos, públicos-privados o privados con ánimo de lucro limitado (todos ellos, en muchos casos, utilizando técnicas cooperativas), no es tan fácilmente privatizable.

Y, en último lugar (décima nota), y antes de que me empecéis a tirar zapatos y cosas parecidas, quiero deciros que, cuando se ha hablado de la vivienda protegida vinculada a procesos de mala reputación, yo, como gestor público, en esta, mi segunda etapa, lo que siento es **orgullo**. Orgullo de la vivienda pública, de su aportación a determinados barrios, de su papel como instrumento de cohesión (no sé si formando estructuras de estado o no, eso ya no me corresponde a mí). Pero me siento orgulloso y, a los que también se sienten orgullosos de lo que puede aportar lo público y lo que puede aportar el tejido social, lo único que os puedo decir, desde el equipo que va a pelear los próximos meses y años, es que todo el mundo que quiera sumarse al curro es francamente bienvenido o bienvenida. Y nos volveremos a ver; supongo que no tardaremos mucho. ☺







Annex

Interior dels habitatges de Torre Júlia (Via Favència, 350). Arquitectes: Sergi Pons, Ricard Galiana, Pau Vidal



## 01

# Balanç de seguiment del Pla d'Habitatge 2008-2016

Les dades que presentem a continuació corresponen al juny de 2015, i donen una visió global dels principals indicadors del Pla d'Habitatge 2008-2016 en el moment d'inici del nou mandat i constitució del nou equip municipal.

## 1. Promoció de sòl i habitatge protegit

Des del 2008 fins al 30 de juny de 2015, s'han iniciat els tràmits de construcció de 9.371 habitatges, que actualment es troben en diversos estats.

ESTAT		HABITATGES	TOTAL
EXECUCIÓ	Finalitzats	6.750	9.371
	En construcció	935	
	Amb llicència i previsió d'inici al 2015	102	
	Resten amb llicència atorgada	757	
	Llicències en tràmit	218	
	Projecte de redacció	609	
	<b>13.819</b>		
Estoc	A planejaments i gestió amb aprovació definitiva. Inclou els solars amb gestió executada (disponibles)	4.448	6.887
	Habitatges a altres planejaments aprovats, gestió en tràmit / pendent	6.887	
S'ha assolit un 69% dels 30.000 previstos al Pla 2008-2016			20.706

### Solars disponibles

L'any 2012 es va fer una preselecció de solars per a la construcció d'habitatge públic i el seguiment dels passos necessaris per a completar la titularitat per part de l'Ajuntament.

- Tenim un potencial de 2.000 habitatges en 28 solars disponibles.
- Actualment està en preparació el model de plec de condicions per a la concessió a promotors experts en habitatge social.

### 2. Diversificació de l'oferta d'habitatge protegit

ESTAT	DOTACIONALS	LLOGUER	DRET DE SUPERFÍCIE	VENDA	REALLOTJATS	TOTAL
Finalitzats	1.773	1.236	834	1.926	981	6.750
En construcció	134	37	106	367	291	935
Amb llicència	336	36	83	240	164	859
Llicència en tràmit	49		39	130		218
En redacció de projecte	175	0	13	137	284	609
	<b>2.467</b>	<b>1.309</b>	<b>1.075</b>	<b>2.800</b>	<b>1.720</b>	<b>9.470</b>

Dades fins al juny del 2015

### 3. Rehabilitació

La convocatòria d'ajuts a la **rehabilitació 2015** incorpora una nova línia de subvencions dels costos de **redacció d'informes tècnics dels edificis (IITE)**. Al mes d'abril es va aprovar l'ampliació de la dotació econòmica per a la convocatòria, en què es va **destinar un total de 36,9 milions d'euros per atorgar subvencions** per a la rehabilitació del parc d'habitatges de Barcelona i també per als ajuts específics dels barris de Canyelles i Sud-oest del Besòs.

Els **programes prioritaris** poden arribar a tenir una subvenció de fins al 50 % (màxim 60.000 €).

Les obres que incorporin millores de **rehabilitació energètica** podran optar a una subvenció del 50 %.

**La instal·lació d'ascensors** té un 50 % de subvenció.

**Patologies estructurals.** Sense límit a l'import de la subvenció.

**Rehabilitació arquitectònica d'elements comuns.** Les obres que no incorporin millores en l'eficiència energètica de l'edifici podran optar a una subvenció del 25 % (màxim 60.000 €).





Al primer semestre de 2015 s'han aprovat ajuts per a beneficiar 1.181 habitatges. Des del 2008 fins al 2014, **129.978 habitatges, un 17,2 % dels habitatges de la ciutat**, han rebut algun tipus d'ajut per a dur a terme una actuació de rehabilitació.

PROGRAMA	PRESSUPOST D'INVERSIÓ	SUBVENCIÓ	HABITATGES	EDIFICIS
Ajuts a la rehabilitació 2008-2014	550.880.730,53 €	157.817.168,21 €	129.978	8.877
Previsió Pla d'Habitatge	800 milions d'€	240 milions d'€	100.000	
Compliment	69 %	66 %	130 %	

#### Programa per a la instal·lació d'ascensors 2008-2014

PROGRAMA	PRESSUPOST D'INVERSIÓ	SUBVENCIÓ	HABITATGES	EDIFICIS
Ajuts a la instal·lació d'ascensors	119.686.319,17 €	48.639.325,87 €	18.917	1.354

#### Les cèdules d'habitabilitat

Des del quart trimestre de l'any 2013 es pot sol·licitar a les Oficines de l'Habitatge la concessió de **cèdules d'habitabilitat** (document necessari perquè un edifici pugui ser habitat). La Xarxa d'Oficines fa totes les gestions necessàries, inclosa la realització d'inspeccions i l'emissió de requeriment de dades, per elevar una proposta de resolució a l'òrgan competent de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Cèdules	2012-2014	Juny 2015	Total
Sol·licitades	31.213	8.277	39.490
Atorgades	28.228	8.505	36.733



### El servei de mediació en lloguer

Posat en marxa l'octubre de 2012, aquest servei té per finalitat atendre aquelles situacions de ciutadans amb dificultats de pagament del lloguer, amb la intenció d'iniciar, si s'escau, una negociació amb la propietat a l'efecte de buscar la solució més adient amb l'objectiu de mantenir l'habitatge.

Durant el 2014 s'han implementat noves eines de negociació per a aquest servei.

- Assegurança de rendes durant el període d'un any per al propietari que acordi una reducció del lloguer.
- Un ajut per al llogater durant el període d'un any, que forma part de la negociació amb el propietari de l'habitatge.

L'any 2015, fins al mes de juny, es van gestionar 243 mediacions.

<b>MEDIACIONS FINALITZADES (2012-2014)</b>	
Favorable	<b>177</b> 53,31 %
No favorable	<b>155</b> 46,69 %
<b>Total</b>	<b>332</b>





DISTRICTE	POBLACIÓ
Ciutat Vella	104.334
L'Eixample	264.851
Sants - Montjuïc	182.353
Les Corts	81.570
Sarrià - Sant Gervasi	145.934
Gràcia	12.097
Horta - Guinardó	167.940
Nou Barris	165.737
Sant Andreu	146.539
Sant Martí	233.856
	<b>1.614.090</b>

Font: Cens de Població i Habitatges 2011.  
 Instituto Nacional de Estadística

### Habitatges de lloguer social

**Habitatges en lloguer social:** fins al juny de 2015 disposàvem de **2.385 habitatges de lloguer social**, la majoria administrats pel PMHB i per als quals l'Ajuntament de Barcelona, a través de l'Àrea de Qualitat de Vida, va destinar (fins al 2014) una **subvenció de 10,9 M€ des del 2011**, per tal que el lloguer no superi el 30 % dels ingressos.

**Ajuts directes a les famílies:** l'Àrea de Qualitat de Vida, Igualtat i Esports augmenta cada any la partida pressupostària destinada al pagament de despeses vinculades a l'habitatge.

L'Àrea ha destinat 8.547.487 € per ajudar 20.970 famílies des del 2011 fins al 2014.

**Xarxa d'Habitatges d'inclusió Social:** actualment hi ha **470 habitatges d'inclusió**, gestionats per entitats que fan un acompanyament social a persones amb risc d'exclusió residencial. S'han incrementat un 86 % des del 2009.

### 5. Disfuncions del mercat immobiliari

Creixen els assessoraments jurídics per temàtiques relacionades amb l'habitatge.

TEMÀTICA DE L'ASSESSORAMENT	2009	2010	2011	2012	2013	2014	JUNY 2015	TOTAL
Lloguer	1.651	3.104	3.818	4.190	5.594	5.911	3.491	27.759
Comunitat de propietaris	242	462	504	911	1.047	1.057	608	4.831
Compra	46	176	117	208	154	113	90	904
Expedients d'emergència social	116	214	229	215	325	311	211 <sup>(1)</sup>	1.621
Assetjament	82	42	26	18	30	22	16	236
Ofideute	-	-	-	292	602	466	234	1.594
Mediació en el lloguer	-	-	-	37	169	180	243	592
<b>Total</b>	<b>2.137</b>	<b>3.998</b>	<b>4.694</b>	<b>5.871</b>	<b>7.921</b>	<b>8.060</b>	<b>4.682</b>	<b>37.363</b>

(1) Dades provisionals

### Habitatges adjudicats per a emergències socials

La Mesa d'adjudicació d'habitatge per a emergència social ha estimat des de 2009 la petició d'un habitatge a més de 1.000 sol·licitants d'habitatge per a emergència social.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	JUNY 2015	TOTAL
Habitatges per a emergències socials	75	140	138	177	213	198 <sup>(1)</sup>	132	1.073

(1) En 7 sol·licituds més, s'hi ha trobat una solució alternativa

La Borsa d'habitatges de lloguer de Barcelona ha captat més de 1.400 habitatges des del 2009; fins al juny de 2015 n'administra 705.

BORSA D'HABITATGES	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	JUNY 2015
Contractació vigent per any	1.150	958	1.103	1.081	1.064	764 <sup>(1)</sup>	751	705

(1) La davallada de la contractació vigent va ser provocada per l'alt nombre de resolucions sol·licitades pels llogaters (155 contractes) i pel compliment dels 5 anys dels 345 contractes signats al 2008, molts dels quals no han estat prorrogats per voluntat de les parts.

En relació amb el servei de Borsa d'Habitatge de lloguer de Barcelona i dins de la Convocatòria d'ajuts a la rehabilitació, s'ha previst una **subvenció del 100 % del valor de les obres** amb un màxim de fins a 10.000 €, **per a l'arranjament de l'interior dels habitatges** que es posin a disposició de la Borsa.

### 6. Innovació i sostenibilitat

Com a reconeixement a les seves tasques en aquests temes, les promocions del PMHB han obtingut les següents certificacions energètiques.

Van obtenir la **certificació energètica B** les promocions ja finalitzades:

- **Can Cortada**, amb 160 habitatges en dret de superfície.
- **Dr. Aiguader**, 150 habitatges en dret de superfície i per a afectats urbanístics.

A més, es troben en obres:

- **Bon Pastor**, 161 habitatges a 3 blocs. **Certificació energètica B.**
- **Pere IV**, 83 habitatges, dels quals 54 són per a gent gran. **Certificació energètica B.**

## 7. Proximitat i atenció al ciutadà

Més de 6,4 milions de consultes i tràmits mitjançant el sistema d'atenció multicanal a disposició dels ciutadans i ciutadanes.

<b>ATENCIÓ MULTICANAL</b>	<b>2008 -2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>JUNY 15</b>	<b>TOTAL</b>
Consultes a la Xarxa d'Oficines de l'Habitatge	672.043	150.093	152.596	146.152	95.370	1.216.254
Visites pàgines web	2.521.952	703.861	740.903	664.536	350.292	4.981.544
Consultes ateses telefònicament	214.021	27.267	21.255	16.733	9.190	288.466
<b>Total</b>	<b>3.408.016</b>	<b>881.221</b>	<b>914.754</b>	<b>827.421</b>	<b>454.852</b>	<b>6.486.264</b>

Taller de flors realitzat a la promoció per a gent gran del carrer Camí Antic de València.



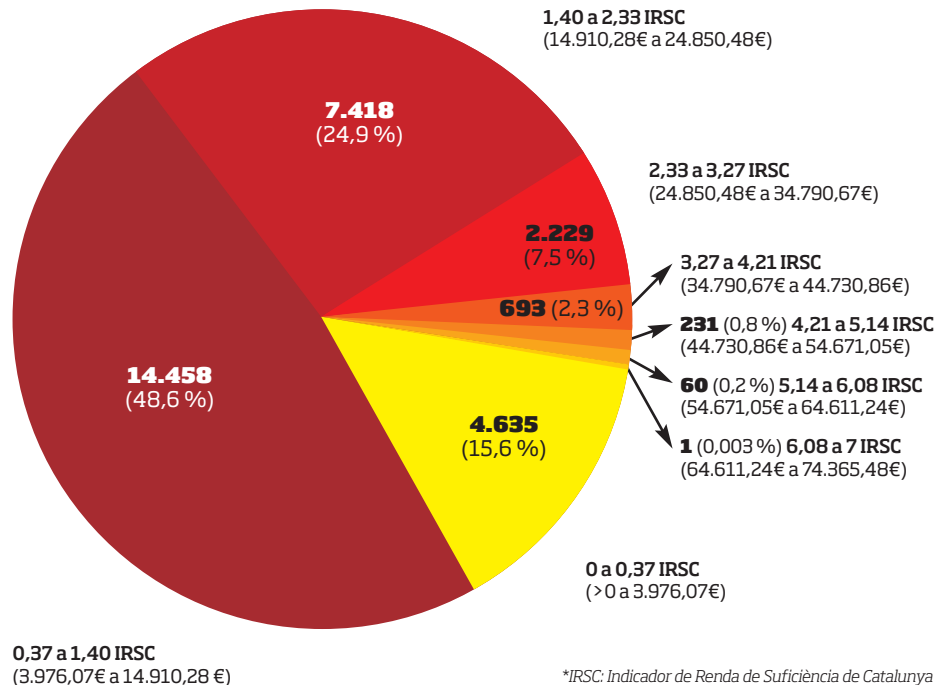


# 02

## El Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona

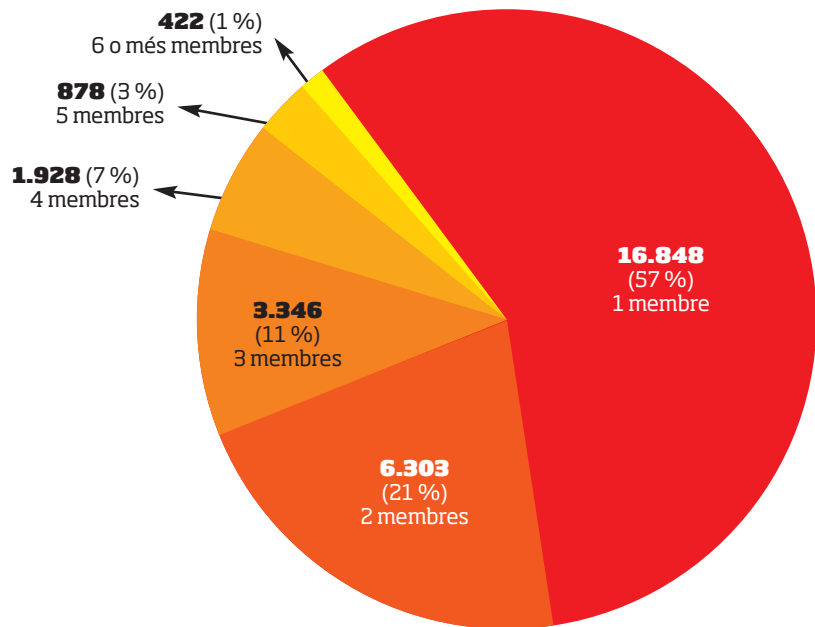
Fins al juny de 2015, 32.359 unitats de convivència tenien inscripció vigent al Registre. A continuació es faciliten les dades tancades del perfil dels inscrits al Registre i els processos d'adjudicació duts a terme fins a l'any 2014.

### Sol·licituds per ingressos

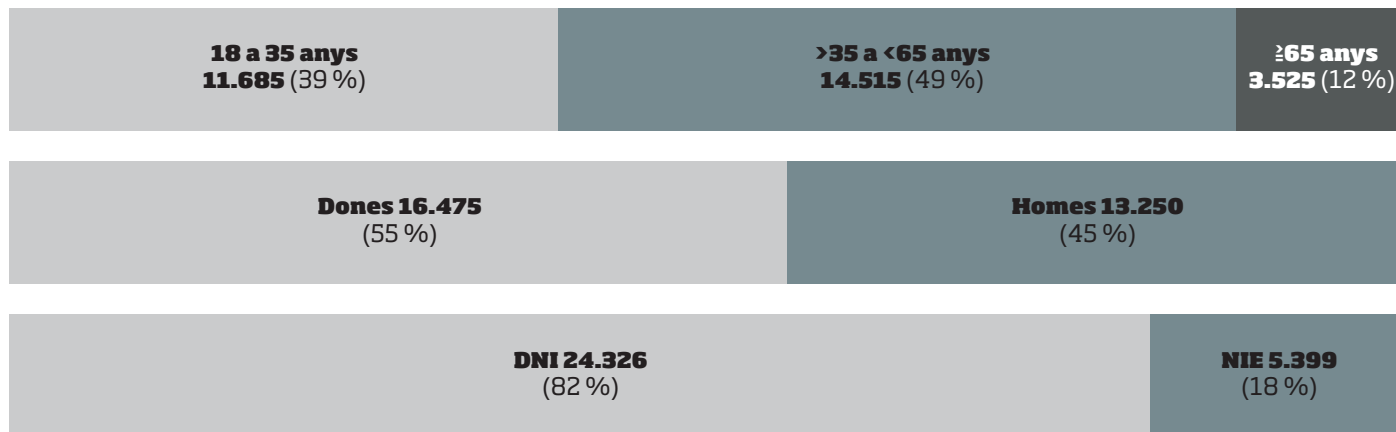


\*IRSC: Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya

### Sol·licituds inscrites per nombre de membres de la unitat de convivència



### Perfil del demandant



### Infrahabitatge i amuntegament

17.000 infrahabitatges a Barcelona i unes 20.000 persones vivint en condicions d'amuntegament.

### Sol·licitants inscrits per districte (desembre 2014)

DISTRICTE	UNITATS DE CONVIVÈNCIA	SOL·LICITANTS INSCRITS	POBLACIÓ TOTAL <sup>(1)</sup>	% SOBRE POBLACIÓ DISTRICTE
Ciutat Vella	2.989	6.259	104.334	6,00 %
Eixample	3.612	5.816	264.851	2,20 %
Sants - Montjuïc	3.204	6.047	182.353	3,32 %
Les Corts	903	1.393	81.570	1,71 %
Sarrià - Sant Gervasi	1.085	1.564	145.934	1,07 %
Gràcia	2.175	3.358	120.976	2,78 %
Horta - Guinardó	3.486	6.450	167.940	3,84 %
Nou Barris	3.928	8.054	165.737	4,86 %
Sant Andreu	3.181	5.845	146.539	3,99 %
Sant Martí	5.162	9.504	233.856	4,06 %
	<b>29.725</b>	<b>54.290</b>	<b>1.614.090</b>	<b>3,36 %</b>

(1) Dades de població a 30 de juny de 2014

### Adjudicació d'habitatges

Des de la posada en marxa del Registre, s'han dut a terme quaranta-quatre processos d'adjudicació d'habitatges de diferents tipologies en vint convocatòries.

44 PROCESSOS D'ADJUDICACIÓ		
16 convocatòries per sorteig	3.155 habitatges	62.171 participants <sup>(1)</sup>
4 convocatòries per baremació	640 habitatges	17.035 participants
<b>20 convocatòries en total</b>	<b>3.795 habitatges</b>	<b>79.206 participants</b>

(1) S'inclouen els 466 participants de la convocatòria de RENFE-RODALIES, iniciada l'any 2014, malgrat que és una xifra provisional atès que la convocatòria d'adjudicació es troba encara en procés de gestió.

### Processos d'adjudicació realitzats el 2014

	PROMOCIONS	RÈGIM DE TINENÇA	HABITATGES
Baremació	Persones vulnerables socialment i econòmicament	Lloguer social	20
	Can Cortada	Dret de superfície	160
	Vores del cinturó	Dret de superfície	29
Sorteig	Habitatges Dotacionals	Lloguer dotacional	35
	Habitatges Lloguer	Lloguer	10
	Casernes de Sant Andreu	Lloguer	21
Addicionalment, habitatges de segones adjudicacions gestionats			262
<b>Total 2014</b>			<b>537</b>

### Processos iniciats l'any 2014 i finalitzats el 2015

	PROMOCIONS	RÈGIM DE TINENÇA	HABITATGES
Sorteig	Renfe - Rodalies	Dret de superfície	120

### Resum de l'estat d'adjudicació d'habitatges

HABITATGES	ADJUDICATARIS CITATS	ADJUDICATS	PENDENT D'ADJUDICACIÓ	RENÚNCIES	DESISTIMENTS	DENEGACIONS
3.795	23.209	3.295	4	8.324	7.273	4.313

HABITATGES	ADJUDICATARIS CITATS	ADJUDICATS	PENDENT D'ADJUDICACIÓ	RENÚNCIES	DESISTIMENTS	DENEGACIONS
<b>Per sorteig</b>						
3.155	21.503	2.646	2	7.883	7.018	3.954
<b>Per baremació</b>						
640	1.706	649	2	441	255	359

Nota: La diferència entre la xifra d'habitatges i la xifra d'adjudicats i pendent d'adjudicació correspon a adjudicacions dutes a terme directament pels promotors i no a través del Registre.



Navas de Tolosa, 310. Arquitectes: Txema Onzain, ONL Arquitectura





Ajuntament  
de Barcelona