Caterina Figuerola
Ibon Bilbao (eds.)





gestar | habitar

ESTRATEGIAS PARA **LA VIVIENDA SOCIAL** EN BARCELONA



N.º de viviendas sociales 2015-2023

Estrategias

Finalizados finalizados + planificados

Finalizados	finalizados + planificados	Estrategias
1.112	3.722	Promoción IMHAB
1.505		Rehabilitación fincas compradas
54	378	Promoción industrializada del IMHAB
156	1.074	Convenio ESAL Fundaciones y cooperativas
	762	Promoción de Habitatge Metròpolis Barcelona
2.306		Rehabilitación de entornos vulnerables *
1.747		Movilización de vivienda vacía **

En el mapa contiguo se puede apreciar gráficamente la incidencia de cada una de las siete estrategias para incrementar la vivienda social y asequible que el Ayuntamiento de Barcelona está llevando a cabo desde el 2015 y las previstas a enero del 2023, fecha de cierre de la edición de este libro. Se ha tomado como elemento común el número de viviendas que ha promovido cada una de las estrategias, ya sea construyendo, comprando o rehabilitando.

*

En el apartado “Rehabilitación de entornos vulnerables” se han contabilizado las viviendas beneficiadas por ayudas a la rehabilitación de entornos vulnerables (fincas de alta complejidad y regeneración urbana) y de viviendas donde residen personas vulnerables.

**

En el apartado “Movilización de vivienda vacía” se han contabilizado las viviendas que son administradas por los programas de captación de viviendas con destino al alquiler asequible y social: Bolsa de Alquiler, el programa de cesión (gestionado por Hàbitat3) y el programa de captación de viviendas de uso turístico con destino a alquiler social.

ÍNDICE

Introducción 12

Prólogo 18 Guim Costa
Prólogo 19 Anna Vergés
GESTAR 20 Alex Hemingway
HABITAR 21 Alejandro Echeverri

Promoción del IMHAB 22

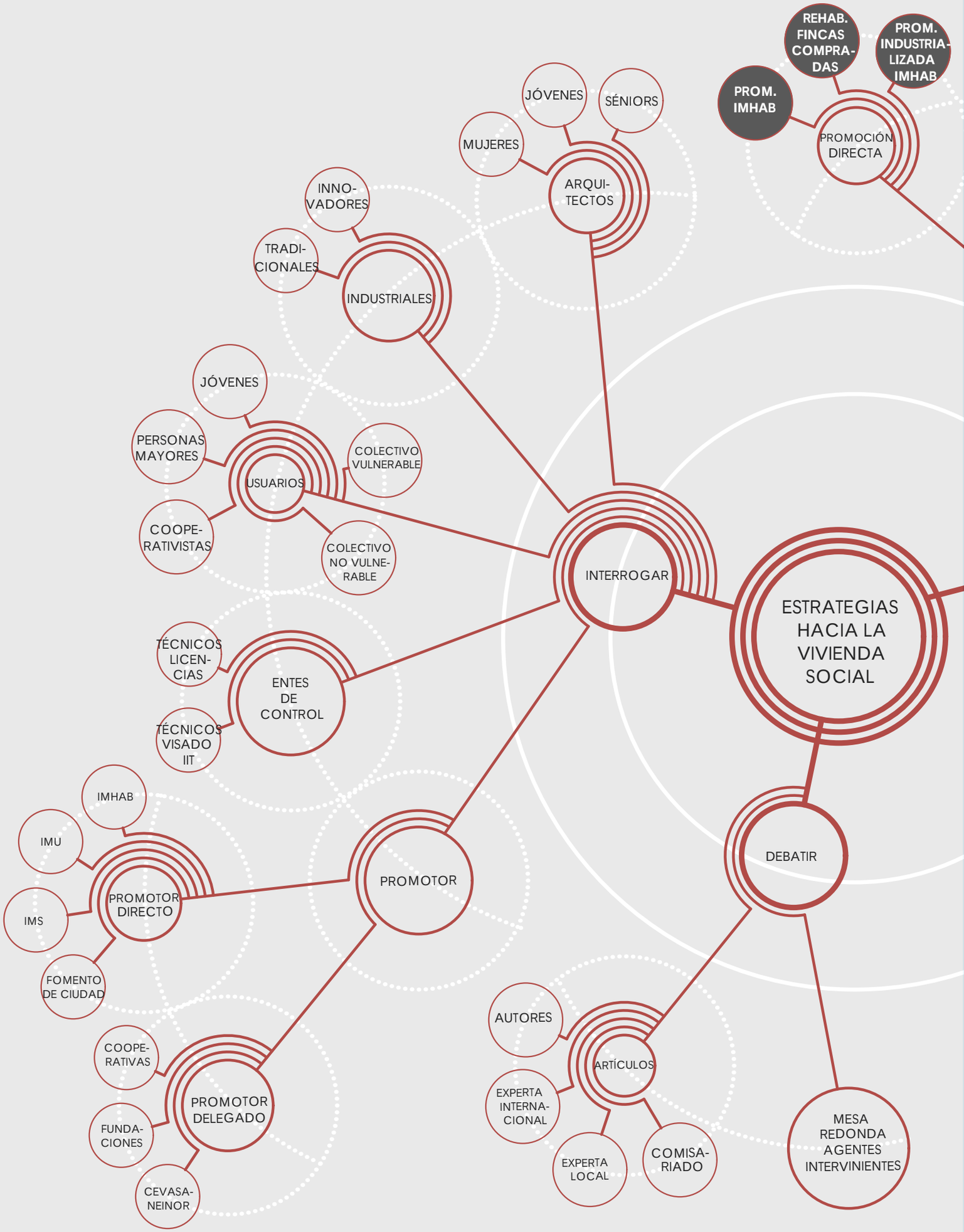
Gestar 24 Juan Carlos Melero
Habitar 25 Marta Peris
68 viviendas / Sancho de Ávila II 26 BAAS - Jordi Badia
105 viviendas / Glòries 34 Bonell i Gil / Peris + Toral
44 viviendas / Can Fabra 46 Roldán + Berengué
81 viviendas / Josep Pla 54 Estudi Massip-Bosch
61 viviendas / Bon Pastor 66 Pascual-Ausió
44 viviendas / Quatre Camins 72 Ravetllat-Ribas
47 viviendas + 20 alojamientos / Tànger 84 Coll-Leclerc

Rehabilitación de fincas compradas 94

Gestar 96 Isidre Costa
Habitar 97 Magda Mària
17 viviendas / Raval 98 MIAS Arquitectes
114 viviendas / Encuny 104 MSA+A

Promoción industrializada del IMHAB 110

Gestar 112 Tonet Font
Habitar 113 Bestraten-Hormias
12 alojamientos de proximidad temporal / Ciutat Vella 114 Straddle3 / Eulia Arkitektura / Yaiza Terré
42 alojamientos de proximidad temporal / Glòries 124 Bestraten-Hormias / Ramos + Roig
40 viviendas / Arriassa LOTE 4 128 Guallart Architects


ESTRATEGIAS HACIA LA VIVIENDA SOCIAL
INTERROGAR
DEBATIR
PROMOTOR
ENTES DE CONTROL
TÉCNICOS LICEN-CIAS
TÉCNICOS VISADO IIT
USUARIOS
JÓVENES
PERSONAS MAYORES
COLECTIVO VULNERABLE
COOPE-RATIVISTAS
COLECTIVO NO VULNE-RABLE
INDUSTRIALES
INNO-VADORES
TRADI-CIONALES
ARQUI-TECTOS
JÓVENES
SÉNIORS
MUJERES
PROMOCIÓN DIRECTA
REHAB. FINCAS COMPRA-DAS
PROM. INDUSTRIA-LIZADA IMHAB
PROM. IMHAB
PROMOTOR DIRECTO
IMHAB
IMU
IMS
FOMENTO DE CIUDAD
PROMOTOR DELEGADO
COOPE-RATIVAS
FUNDA-CIONES
CEVASA-NEINOR
ARTÍCULOS
AUTORES
EXPERTA INTERNA-CIONAL
EXPERTA LOCAL
COMISA-RIADO
MESA REDONDA AGENTES INTERVINIENTES

Estrategias para incrementar la vivienda social y asequible en Barcelona

La finalidad de la vivienda es ser habitada. Esta afirmación, que en principio puede parecer obvia, no siempre se cumple. Claramente, el valor especulativo que ha adquirido como bien de mercado en muchas ocasiones la ha alejado dramáticamente de esta finalidad. Pero en el caso de la vivienda social se está produciendo un cambio, estamos viviendo la transición de la vivienda de venta a otras formas de tenencia, como la vivienda protegida de alquiler o en cesión de uso, para que el suelo y los inmuebles no pierdan su titularidad pública y evitar así los procesos de especulación y gentrificación.

Este libro expone y analiza precisamente las diferentes estrategias de promoción y ejecución de vivienda social y asequible adoptadas en los últimos años por la Administración municipal en la ciudad de Barcelona, seleccionando una serie de proyectos que ejemplaricen el mayor número de metodologías de trabajo, programas y propuestas innovadoras, preferentemente ya ejecutadas y habitadas, para poder contactar con la experiencia y la situación de las personas que las habitan y conocerlas de primera mano.

Abordamos estas estrategias desde dos vertientes: el **GESTAR** y el **HABITAR.** Entendemos por GESTAR todo un proceso que comprende desde que se toma la decisión de promover los proyectos hasta que los futuros habitantes reciben las llaves de su casa, pasando por los diferentes mecanismos de contratación, fases de proyecto y obra. Asimismo, son protagonistas de esta gestación todos los intervinientes que acompañarán este proceso: Administración, Colegio de Arquitectos, arquitectos, equipos técnicos, industriales e, incluso, las usuarias y usuarios en el caso de las cooperativas.

En paralelo a este GESTAR, introducimos el HABITAR. Los habitantes, en su cotidianidad, dan sentido a la casa: cómo hacen suyo el espacio y cómo lo adaptan a sus circunstancias; como están viviendo personalmente todos estos proyectos y cómo les afecta en sus vidas; cómo conviven y cómo se mueven por los diferentes ámbitos del barrio, del edificio y de la vivienda.

Como comisariado, nos ha parecido importante abordar el proceso de generación de vivienda social tanto por su emergencia como por su complejidad. La mayoría de los proyectos que se muestran en este libro ya han aparecido en otras publicaciones, pero en esta ocasión hemos querido narrar el camino completo desde que se programa la promoción hasta la experiencia de ser habitados. Esto obedece a nuestra voluntad de visibilizar los recursos administrativos, técnicos y humanos que hay detrás de un proceso complejo y que consideramos imprescindible conocer en todas sus dimensiones con el fin de entender su valor.

Como arquitectos con interés por los proyectos de vivienda social, siempre hemos querido conocer con precisión todos los aspectos que rodean el hecho de que unas personas acaben habitando las viviendas que proyectamos y domesticando los espacios definidos por nosotros. Hay que decir que son muchos los condicionantes y agentes que intervienen en un proceso de generación de vivienda social, lo que lo convierte en un recorrido complejo en el que todas las partes tienen su incidencia y su compromiso. Hace tiempo que nos hubiera gustado conocer la fase de preproyecto, todos los pasos previos que se llevan a cabo para que un proyecto sea finalmente desarrollado y construido, y sobre todo, considerábamos imprescindible conocer la fase posproyecto, una mirada sobre la vida en las viviendas una vez que ha finalizado la obra acompañada de la presencia del usuario. Es un parámetro que muchas veces no se ha tenido en cuenta, pero añadir al proceso proyectual la huella de este usuario final puede darnos pautas para reflexionar sobre las decisiones a tomar a la hora de afrontar los nuevos retos que nos presenta la vivienda contemporánea.

Como ciudadanas, sentíamos la necesidad de explorar la capacidad y el valor estratégico de la vivienda social y asequible para generar barrio, relaciones comunitarias y dar respuesta a la emergencia habitacional en el contexto de una diversidad muy amplia de situaciones vitales.

Son estas inquietudes y reflexiones las que alimentan esta publicación, que se ha promovido desde el COAC (Colegio Oficial de Arquitectos de Cataluña) y el Ayuntamiento de Barcelona. Gracias a esta coparticipación, se ha podido poner sobre la mesa la vivienda social desde la calidad arquitectónica y desde las estrategias implantadas para su desarrollo. Hemos querido elaborar un libro que, además de mostrar la obra realizada, invite a reflexionar sobre la vivienda social en su vertiente cuantitativa y cualitativa.

La metodología del libro parte de la realización de tres mapas mentales: el mapa estratégico, el mapa de ejemplificaciones y el mapa de producción, en el que se define el marco conceptual y el alcance de la publicación.

El **mapa mental de estrategias** (fig. 1) organiza la explicación partiendo de tres acciones que se han desarrollado simultáneamente en torno a la vivienda social: categorizar, interrogar y debatir.

Categorizar nos ha permitido exponer y entender los parámetros que inciden en **la cantidad y la calidad** de las promociones planteadas, las diferentes fórmulas de promoción y subvenciones que se están llevando a cabo desde el Gobierno municipal, y en qué grado los resultados atienden a las demandas de calidad arquitectónica y a los requerimientos de sostenibilidad y eficiencia energética.

Desde el punto de vista de la gestión, el hecho más significativo ha sido la apuesta por regímenes de tenencia que comportan que la Administración pública no se desprende de las viviendas ni de

Introducción

los suelos que promociona de forma directa o delegada. Esta realidad introduce un nuevo parámetro absolutamente determinante y transversal: el mantenimiento del edificio, de los suelos y de las viviendas a lo largo de su vida útil.

En esta categorización, partiendo de los tres procesos gestacionales: promoción directa, promoción delegada y subvenciones, se han concretado las **siete estrategias** para la vivienda social y asequible que se desarrollan en esta publicación: **promoción directa del IMHAB + rehabilitación de fincas compradas + promoción industrializada del IMHAB + promoción delegada de cooperativas y fundaciones sin ánimo de lucro (Convenio ESAL) + promoción delegada de Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB) + rehabilitación de entornos vulnerables + movilización de vivienda vacía.**

Interrogar a los agentes intervinientes en la gestación de cada una de las estrategias ha aportado información necesaria sobre cada promoción directa o delegada: las fases administrativas y de proyecto por las que ha pasado y el tiempo invertido en cada una, los tiempos de ejecución y el periodo hasta la asignación de las viviendas. Con todo ello, uno de los objetivos ha sido exponer la complejidad del proceso y cuantificar los tiempos y los recursos humanos necesarios para que finalmente unas personas puedan habitar una vivienda social. Además, hemos considerado imprescindible recoger el testimonio de las personas que habitan los proyectos que hemos explicado y que son ya una realidad.

Debatir con todos los agentes que intervienen en la gestación de una promoción de vivienda social, ya sean promotores, técnicos de la Administración, cooperativistas, redactores de los diferentes proyectos o constructores, es la oportunidad de escuchar la aportación de cada uno a un proceso que nace con la asignación de un solar municipal como uso residencial y que no finalizará con la entrega de llaves a las personas o colectivos específicos que habitarán las viviendas, sino que se prolongará, en la mayoría de las estrategias, a lo largo de los años, asumiendo su mantenimiento y gestión. Por ello, durante el proceso de gestación de esta publicación hemos convocado dos jornadas de trabajo en la sede del COAC durante las cuales todos los equipos redactores de los proyectos que ejemplarizan cada una de las estrategias han compartido mesa de debate con las personas que, desde la Administración, fundaciones o cooperativas, han promovido y gestionado las promociones y con los industriales que las han ejecutado. Ha sido una reflexión sobre los procesos de gestación.

El **mapa mental de ejemplificación** (fig. 2) desarrolla la metodología para definir el contenido gráfico, audiovisual y escrito del libro.

El paso del GESTAR al HABITAR se produce en el momento en que las personas reciben las llaves de su casa y entran a vivir en ella. En total se han presentado 23 casos de estudio para ejemplarizar cada una de las 7 estrategias. De estos casos, 16 están habitados y, por lo tanto, se abordan desde el GESTAR y el HABITAR, mientras que los 7 restantes, en proceso de proyecto o todavía no habitados en el momento de redactar esta publicación, se han abordado en su gestación. Para explicar el GESTAR hemos pedido a los equipos redactores la documentación de proyecto y las fechas más representativas del proceso, poniendo énfasis en los documentos generados en las distintas fases, incluidos los estados intermedios, las pruebas y las renuncias. Las imágenes aportadas por los equipos pertenecen al proceso de obra y al edificio acabado antes de ser habitado. También se ha solicitado a las diferentes administraciones la información y fechas relevantes relativas a las fases previas y posteriores del proyecto y obra, que van desde el anuncio de la promoción hasta la adjudicación o entrega de llaves a las usuarias.

Todo el material gráfico y audiovisual para documentar el HABITAR lo hemos generado específicamente para la publicación. Son documentos que describen la cotidianidad de los habitantes y sus circunstancias. Las fotografías realizadas por Adrià Goula muestran los edificios hoy en su contexto urbano, y las fotografías de los espacios comunes y los interiores de las viviendas tomadas por Maite Caramés muestran cómo están siendo habitados. Ha hecho falta acceder a las viviendas para cartografiar la manera de ocupar los espacios y registrar sus testimonios. Ha sido el momento en el que hemos hablado, se han explicado y hemos tomado nota, conformando y dibujando su situación. Este trabajo de campo ha supuesto contactar con los usuarios y usuarias de 258 viviendas para poder finalmente entrar en 66 de estas, distribuidas en 16 edificios.

Por una parte, cartografiar lo doméstico ha incorporado en cada capítulo dedicado a cada estrategia el testimonio y la experiencia de los usuarios y usuarias con respecto al habitar, y por otra, el capítulo específico que recoge las intervenciones en las jornadas profesionales organizadas en el COAC ha incorporado en el debate la voz de todos los agentes que intervienen en la gestación de las distintas estrategias.

Asimismo, la doble mirada GESTAR/HABITAR nos ha permitido abrir cada capítulo con dos artículos complementarios y dar voz, así, a múltiples agentes de distintas disciplinas que han intervenido en primera persona o que son expertos en alguna de las estrategias. Todo ello conforma el cuerpo teórico derivado del debatir.

El **mapa mental de producción** (fig. 3) expone el material producido para la formalización del libro.

La doble entrada GESTAR/HABITAR, además de organizar los contenidos, define también el diseño gráfico del libro. Se trabaja siempre con la doble página, la del gestar con fondo de color y la

del habitar con fondo blanco, y así en todo momento se puede saber a qué entrada pertenece la documentación que se está viendo.

Cada capítulo que desarrolla una de las estrategias se presenta con el diagrama del mapa mental estratégico como guía para ubicar cada ejemplo en cada categoría, y se abre con los dos artículos desde el gestar y el habitar. La primera información gráfica que encontramos en cada ejemplificación es la línea del tiempo del proyecto. A continuación, se establece página a página el diálogo entre la documentación gestada por los equipos redactores y la habitada elaborada por el equipo de comisariado. En la zona central del capítulo, las fotografías del habitar ocupan la doble página para poder evidenciar el comparativo de las maneras de habitar.

La documentación gráfica del gestar aportada por los equipos redactores de los proyectos ha sido redibujada para unificar el grafismo, y como documentos específicos de esta publicación se han generado los artículos, las líneas del tiempo, las plantas habitadas, los audiovisuales con los testimonios de las usuarias, las fotografías de los edificios en su contexto urbano actual y las fotografías comparativas del habitar.

El libro se abre desplegando la cubierta para mostrar el **mapa cuantitativo de promociones de vivienda social y asequible en Barcelona**, donde se cuantifica y se muestra gráficamente por distritos la incidencia de cada una de las estrategias para promover vivienda social en la ciudad. Se ha cuantificado el número total de viviendas sociales promovidas entre el 2015 y el 2023 y las que están programadas a enero del 2023, fecha de cierre de la publicación de este libro.

Se han propuesto diferentes **artículos** que pretenden introducir la palabra GESTAR/HABITAR dentro del discurso sobre la vivienda y reflexionar sobre su trayectoria en un futuro próximo. El libro se inicia con dos prólogos institucionales y con dos artículos introductorios escritos por expertos internacionales donde se hace referencia a cada una de las miradas. Cada estrategia se abre con dos artículos de expertos nacionales para dar paso a la presentación de los distintos proyectos que las ejemplarizan.

La **línea del tiempo de la promoción** es un documento que muestra la secuencia temporal de las diferentes fases y fechas significativas del proceso de cada promoción. Comprende desde la decisión por parte de la Administración de iniciar una promoción en una parcela hasta la entrega de llaves a los usuarios y usuarias. El documento desplegable que cierra el libro es el comparativo de las líneas del tiempo de todas las promociones.

Partiendo de los archivos editables aportados por los distintos equipos redactores de las 23 promociones seleccionadas, se ha **redibujado todo el material gráfico** del gestar con el fin de unificar el grafismo de toda la publicación y posibilitar así un material comparable.

Gracias al trabajo de campo realizado en cada una de las visitas, se ha dibujado la **planta habitada** de cada vivienda mostrando 16 vivencias. Se entiende la planta como soporte de la información derivada de agotar la realidad, como cartografía de un instante en que se consideran los objetos como una prolongación misma del sujeto, la interacción del usuario con estos es lo que les da sentido, los completa. La cartografía muestra todo un conjunto de objetos que deben entenderse no como aislados sino en el contexto de la vivienda, donde alguien invade un espacio con su manera de habitar. Este espacio es el que debemos entender a partir de cada casuística particular. Estos documentos gráficos quieren transmitir y representar con rigor y exactitud la condición de lo que es cotidiano, del habitar.

Hemos querido registrar en soporte audiovisual las **entrevistas a los habitantes** de las diferentes promociones estudiadas. Hemos realizado 21 en 16 edificios distintos. Han sido solo tres preguntas premeditadamente muy abiertas para no dirigirlas hacia una temática concreta: ¿qué tal el barrio? ¿qué tal el edificio? ¿qué tal tu casa? Abordando tres escalas, desde lo urbano hasta lo doméstico, pasando por lo comunitario, pero con la intención de que cada persona hablara de los temas que consideraba relevantes en cada una. Escuchar a los habitantes en su contexto ha aportado una gran cantidad de información comparable. Mediante un código QR impreso al lado de un fotograma de la entrevista se puede acceder al vídeo que reproduce cada entrevista.

Adrià Goula ha realizado **las fotografías de los edificios en su contexto urbano actual.** Años después, ha vuelto a los edificios objeto de estudio para fotografiarlos con la mirada dirigida hacia las relaciones que se están estableciendo entre estos y el espacio público, hacia la capacidad de la vivienda de crear ciudad. En cada capítulo se establece un diálogo entre las infografías del edificio imaginado y las fotografías del edificio acabado aportadas por los equipos redactores dentro del gestar con las fotografías del edificio ya habitado.

Maite Caramés ha tomado las **fotografías de los espacios comunes** de 16 edificios y las **fotografías comparativas del habitar** en 66 viviendas. Ha accedido a su interior con la mirada dirigida hacia las diferentes relaciones de vecindad y las maneras tan diversas de entender el mismo espacio desde la cotidianidad. En la parte central de cada capítulo aparece la fotografía del mismo espacio en cuatro viviendas distintas representativas del edificio estudiado. Creemos que su escrito expresa muy bien el sentido y el valor de estas fotografías:

Guim Costa
Decano del Colegio de Arquitectos de Cataluña

gestar

Según el diccionario de la lengua española, el significado de *gestar* es “llevar y sustentar en su seno [la hembra] el embrión o feto hasta el momento del parto”.

No es gratuito que en el título de este libro se incluya esta palabra, ya que el proceso a través del cual primero imaginamos, luego proyectamos y, por último, dimensionamos físicamente una vivienda no deja de ser un proceso de gestación figurado, que culmina con la entrega de un proyecto único y concreto, adaptado al programa funcional original y a las especificaciones previas.

Cada vivienda debe permitir a cada persona y a cada unidad familiar configurar su microcosmos particular, de acuerdo con su forma de vivir, incorporando las dinámicas y los elementos para convertirla en un espacio privado confortable y, al mismo tiempo, energéticamente eficiente.

Así, cuando en este libro se habla de gestar, efectivamente se quiere poner el acento en ese proceso de desarrollo embrional hasta el momento del parto, que en este caso será una vivienda que permita el desarrollo de sus usuarios, con sus particularidades y circunstancias y con el gasto justo de energía.

La Declaración universal de los derechos humanos (1948) establece que toda persona tiene derecho a un nivel de vida que le asegure la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios.

La regulación del derecho a la vivienda en la Declaración universal supone la primera vez que se reconoce que la vivienda forma parte fundamental del desarrollo de una vida digna, de una identidad personal, especialmente en las facetas de intimidad, pero también en la cotidianidad y la creación de expectativas vitales.

La Constitución española, por otra parte, reconoce el derecho a la vivienda como un principio rector de la política socioeconómica, por lo que los poderes públicos deben procurar protegerlo —al igual que se hace con los servicios médicos universales y la red de educación pública—, y desde la igualdad de oportunidades, deben garantizar su acceso por parte de la ciudadanía, evitando la exclusión social mediante la intervención pública.

La concentración urbana actual y la crisis económica y medioambiental plantean la necesidad de revisar el proceso de creación de vivienda —ya sea a partir de una gran rehabilitación o de nueva construcción— y de gestionarla en las ciudades para dar cobertura a todas las necesidades.

Esta tarea le corresponde a la Administración, que debe reglamentar el uso del suelo y los grandes procesos de reforma del tejido urbano existente procurando el interés general, evitando la especulación y, por otra parte, implementando también todas las innovaciones y nuevas propuestas para generar espacios energéticamente sostenibles y saludables, con el fin de evitar la sobreexplotación del entorno y de la ciudadanía.

El derecho a la vivienda, por lo tanto, es un derecho tendente a erradicar diferencias sociales, y es en este aspecto que el libro que tenéis en vuestras manos pretende mostrar una nueva línea de trabajo: la intervención pública en materia de vivienda con el objetivo de dotar de contenido efectivo a este derecho social, pero desde una perspectiva innovadora que, desde hace ocho años, el Ayuntamiento de Barcelona está llevando a cabo en colaboración con las demás partes integrantes del proceso, es decir, arquitectos, promotoras y constructoras.

Así, el presente libro expone el camino de aprendizaje que ha significado el desarrollo de estos proyectos sociales y las conclusiones que pueden extraerse para mostrar no solo proyectos de éxito, sino también posibilidades de mejora a futuro.

Cada una de las partes intervinientes, desde su experiencia, ha contribuido a diseñar un sistema global que, trabajando de forma coordinada y transversal, culmina en la creación de una serie de viviendas para dar cobertura a necesidades sociales diversas en las que, con el liderazgo de la Administración, se concierta activamente el proceso con todas las partes interesadas.

Sin ningún tipo de duda es una obra que invita a la reflexión sobre la estrategia que hay que seguir en un contexto urbano en el cual el espacio es escaso y las vulnerabilidades y necesidades son numerosas, y más en un momento como el actual, en el que la situación económica, social, energética y ambiental es especialmente delicada.

Afrontar la crisis y la falta de vivienda: una perspectiva desde Vancouver

Alex Hemingway
Economista sénior. Centro Canadiense de Políticas Alternativas

Igual que muchas otras jurisdicciones, mi ciudad natal, Vancouver, y la provincia de la Columbia Británica se enfrentan a una situación de crisis y de falta de vivienda. Desde un punto de vista político, la crisis de la vivienda tiene muchas facetas y requiere múltiples soluciones políticas en todos los niveles de gobierno. Entre ellas, medidas del lado de la demanda, como la reforma del impuesto sobre el patrimonio[1] y la regulación y fiscalización de las viviendas vacías,[2] así como el refuerzo de los controles de alquiler, la protección de los inquilinos e inquilinas y un movimiento organizado por sus derechos.

En este artículo, sin embargo, me centraré en dos factores clave subyacentes a la crisis de la vivienda del lado de la oferta: un déficit crónico de inversión pública en vivienda asequible específica y la escasez general de oferta de vivienda relacionada con las políticas de uso del suelo. En el contexto canadiense, los gobiernos nacionales y provinciales tienen un importante papel que desarrollar en la financiación de vivienda asequible, pero los gobiernos locales son capaces de hacer avances significativos incluso sin apoyo gubernamental de alto nivel.[3]

Las políticas que se necesitan aquí pueden aportar luz para otras jurisdicciones con sus propias dinámicas y complejidades. Confío en que los lectores y lectoras con un conocimiento más profundo de las condiciones locales de Barcelona y otras jurisdicciones se basen en lo que les sea útil y aplicable de este análisis y que descarten lo que no lo sea.

Uno de los principales motivos de la falta de vivienda en la Columbia Británica es que los gobiernos de austeridad, tanto federales como provinciales, han abandonado durante dos décadas su papel tradicional en la financiación de vivienda asequible específica. En los últimos años, la modesta reinversión en vivienda por parte de los dos niveles superiores de gobierno ha sido útil, pero se ha quedado muy corta.

Un aumento masivo de la inversión pública en viviendas fuera del mercado es uno de los enfoques más eficaces que pueden adoptar los gobiernos para combatir la crisis de la vivienda. Un hecho importante, aunque poco comprendido, es que la inversión pública en la vivienda de renta media se puede diseñar de manera que se amortice en gran medida por sí misma. La razón de ello es bien sencilla: tal como pasa con el alquiler privado, los costes de financiación de la inversión de capital inicial en vivienda pública de alquiler se pueden sufragar mediante el flujo de ingresos que pagan los residentes en concepto de alquiler.

Pero en el caso de la inversión pública en vivienda, los alquileres se pueden fijar moderadamente por debajo de los precios de mercado y aun así mantener el punto de equilibrio. Esto se debe a que el sector público puede financiar la inversión de capital inicial a unos tipos de interés más bajos que el sector privado, puede amortizar los costes a lo largo de un periodo más prolongado, y puede renunciar al 15 % que los promotores privados suelen destinar a su propio beneficio en un proyecto de alquiler.

Los alquileres de estos proyectos de vivienda pública y sin ánimo de lucro que mantienen el punto de equilibrio también pueden conservarse más estables con el tiempo, ya que están vinculados a la cobertura de costes y no a la maximización de beneficios. Gracias a este modelo de autofinanciación, que expuse en un informe en el 2022, se puede construir una enorme cantidad de vivienda fuera del mercado destinado a rentas medias sin competir con otras prioridades por el dinero de los contribuyentes.[4]

Para conseguir alquileres muy por debajo de los precios de mercado, asequibles para las personas con rentas más bajas, hacen falta más medidas. Por ejemplo, la financiación de flujos de subvenciones y ayudas independientes, el uso de subvenciones cruzadas entre las unidades a precio de mercado y las asequibles de un edificio, la adquisición y aportación de suelo público, la recalificación de zonas de baja densidad, y la eliminación de los costosos requisitos de aparcamiento. Además de una mayor expansión de la vivienda pública y fuera del mercado, se debe tener en cuenta la escasez general de oferta de vivienda.[5] No hay salida a la crisis de la vivienda en la Columbia Británica sin un gran esfuerzo para terminar con la escasez crónica de vivienda, que contribuye a la subida de los alquileres y crea un flujo constante de desplazamientos y exclusión. Todo buen plan de vivienda —incluidos los centrados en la vivienda pública y sin ánimo de lucro— tiene que garantizar que los alquileres bajen de forma generalizada, que la oferta de alquiler aumente y que haya hogares para todo el mundo.

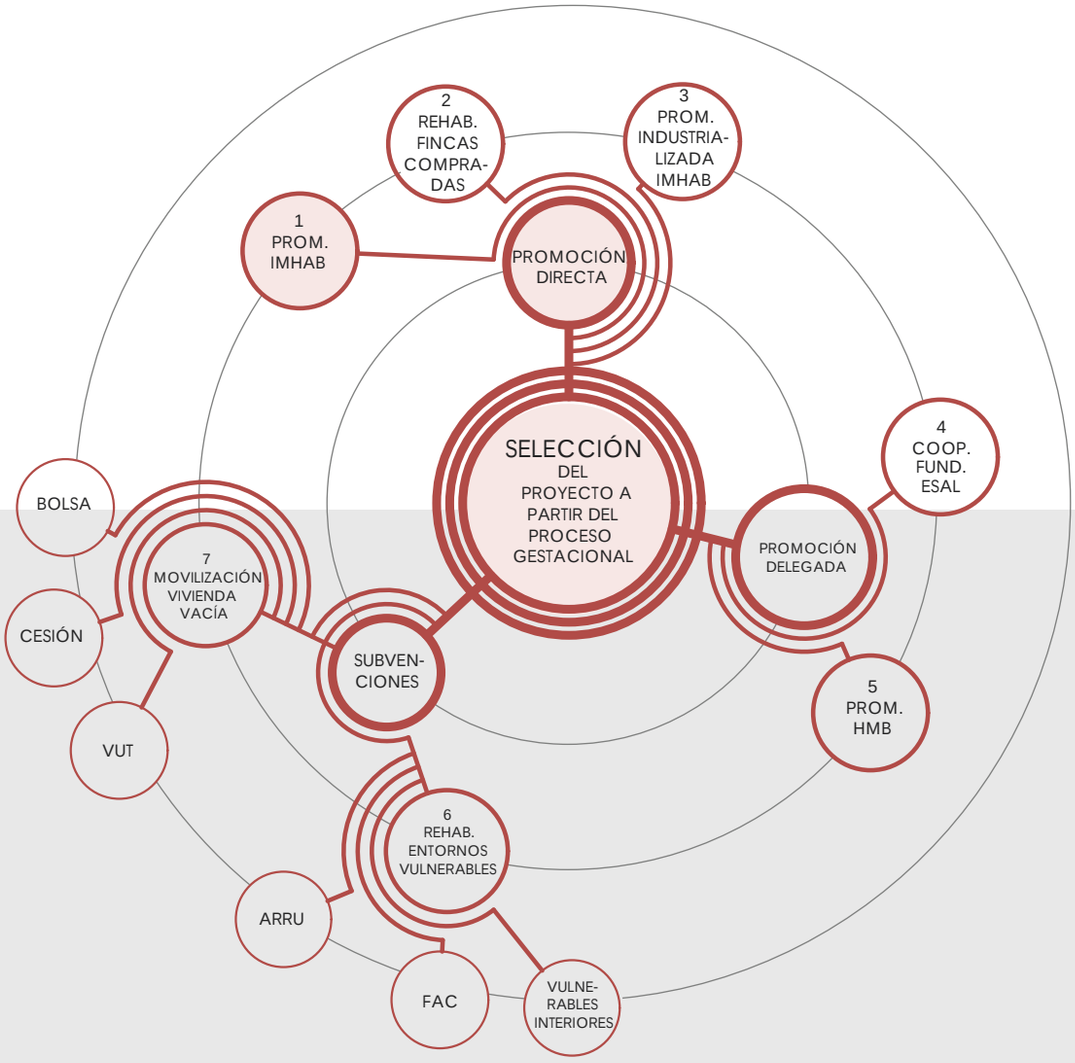
Desde el punto de vista de la asequibilidad, el patrón empírico está claro: cuanto más bajas son las cifras de viviendas vacías, más rápidamente suben los alquileres. Cuando las cifras de pisos vacíos son más altas, es decir, cuando hay más vivienda disponible para las personas que buscan, los alquileres suben más lentamente o bajan. Esta es la razón por la que las empresas propietarias, como los fondos de inversión inmobiliaria, temen el aumento de la oferta de vivienda y la perspectiva de tener que competir por inquilinos e inquilinas con una gran variedad de opciones de vivienda. En los informes al accionariado y en los expedientes reglamentarios, lo declaran como “riesgos”.

Cada vez son más los estudios académicos que destacan las ventajas de aumentar la oferta de viviendas, incluidas las de precio de mercado. A medida que los inquilinos con mayores ingresos se mudan a los nuevos edificios, esto “relaja el mercado de la vivienda en las zonas con ingresos medios y bajos, incluso a corto plazo... y es probable que mejore la asequibilidad fuera de los submercados donde se produce la nueva construcción y que beneficie a la gente con ingresos bajos”.[6]

Según el mismo estudio, la construcción de nueva vivienda social alivia la presión de la falta de vivienda a través del mismo mecanismo de “cadena móvil” pero de una forma todavía más eficaz. Asimismo, las nuevas viviendas sociales son inmediatamente más asequibles. Si un plan de construcción de nueva vivienda pública y social no es lo bastante grande para reducir los alquileres en general —incluidos los de las personas que viven en viviendas a precio de mercado—, entonces o bien es demasiado pequeño y se tiene que ampliar, o bien debe acoger nuevas viviendas a precio de mercado como complemento.

Otra cuestión clave es dónde se construyen las viviendas. Las políticas de zonas unifamiliares en lugares como Vancouver (y otros municipios), de hecho, prohíben los apartamentos en la mayoría del suelo residencial de la ciudad. Esto hace subir el precio de las escasas parcelas en las que se permite la vivienda multifamiliar, y dificulta y encarece la construcción de nuevas viviendas tanto para los promotores públicos como para los privados y los sin ánimo de lucro. También provoca el desplazamiento de inquilinos e inquilinas al orientar el desarrollo de nuevas viviendas hacia los complejos de apartamentos existentes.

La política local de uso del suelo debe garantizar la disponibilidad de vivienda en todos los barrios, dando prioridad al desarrollo en áreas de exclusión, de alto precio y de baja densidad. Los procesos democráticos relacionados con la planificación del uso del suelo también tienen que empezar a incluir plenamente las voces de los inquilinos que ahora mismo están expulsados o excluidos de una ciudad o un barrio, y no solo las de propietarios y residentes. Para hacer frente a la profunda y prolongada crisis de la vivienda y a la falta de vivienda en lugares como la Columbia Británica, hace falta un enfoque que incluya todo lo que se acaba de exponer: un aumento masivo de la oferta de vivienda en todos los ámbitos, con la máxima cantidad posible de viviendas públicas, sin ánimo de lucro, cooperativas y de alquiler; el fortalecimiento de los derechos de los inquilinos y del control de los alquileres; el afianzamiento del poder de los inquilinos a través de la organización, y la imposición de impuestos sobre la riqueza de la tierra para pagar viviendas muy subvencionadas.


SELECCIÓN
DEL
PROYECTO A
PARTIR DEL
PROCESO
GESTACIONAL
PROMOCIÓN
DIRECTA
1
PROM.
IMHAB
2
REHAB.
FINCAS
COMPRA-
DAS
3
PROM.
INDUSTRIA-
LIZADA
IMHAB
PROMOCIÓN
DELEGADA
4
COOP.
FUND.
ESAL
5
PROM.
HMB
SUBVEN-
CIONES
6
REHAB.
ENTORNOS
VULNERABLES
VULNE-
RABLES
INTERIORES
7
MOVILIZACIÓN
VIVIENDA
VACÍA
BOLSA
CESIÓN
VUT
ARRU
FAC

La necesaria colaboración entre proyectistas e industriales

Juan Carlos Melero
Director de los Servicios Técnicos del IMHAB

Contratación pública habitual

En la promoción de vivienda pública, diseñar un edificio en colaboración con los industriales que ejecutarán la obra es casi imposible con los sistemas habituales de contratación pública.

En el desarrollo de las promociones públicas de vivienda, la aplicación de la Ley de contratos del Estado es obligatoria, y los sistemas de contratación habituales derivados segregan radicalmente la labor de los proyectistas y de los industriales que construyen los edificios, bloqueando avances en la industrialización de la construcción de vivienda pública.

Quien redacta el proyecto es quien gana un concurso de ideas en el que un jurado elige la propuesta de mayor calidad arquitectónica. Esta propuesta se tendrá que materializar previendo la construcción del edificio con materiales y sistemas constructivos que garanticen "la máxima concurrencia" en el futuro concurso de licitación de ejecución de obras. Así lo determina la Ley de contratos del Estado, la cual, con esta premisa, imposibilita redactar proyectos con sistemas constructivos desarrollados por empresas que apuestan por la investigación y desarrollan sistemas propios.

Las empresas constructoras participantes en el concurso público para adjudicar la ejecución de la obra harán una oferta económica sobre un proyecto en cuya redacción no han tenido ningún tipo de colaboración. Asumirán riesgos con la esperanza futura de forzar modificaciones del proyecto que les permitan recuperar una baja económica que han determinado, en muchos casos, a partir de la estadística de licitaciones anteriores.

Adjudicado el concurso a la empresa constructora, la obra empieza y la batalla está servida. La dirección facultativa defenderá a ultranza la solidez de su proyecto. La empresa constructora la pondrá en duda buscando una rendija que le permita introducir modificaciones para reducir el impacto de una baja económica excesiva. Los industriales, verdaderos ejecutores de la obra, verán forzadas a la baja sus ofertas para adaptarlas al presupuesto asumido por la empresa constructora en el concurso para ejecutar la obra. Solo la buena voluntad de las partes y la mediación de los representantes de la empresa pública de vivienda evitarán que cada agente haga la guerra por su cuenta.

La semilla de este conflicto es el modelo habitual de licitación establecido en la Ley de contratos del Estado, que imposibilita la colaboración en la redacción del proyecto entre direcciones facultativas e industriales. Es un modelo productivo inoperante para alcanzar los objetivos que el IMHAB se plantea para sus promociones de obra nueva, entre los que destacan:

- Reducir el impacto ambiental asociado a la fabricación de los materiales con que se construyen los edificios.
- Reducir los plazos de ejecución de obras.

Contratación conjunta de redacción de proyecto y ejecución de obra

Para alcanzar los objetivos anteriores, en febrero y en octubre del 2020 el IMHAB impulsó un nuevo tipo de licitación en el que redactores de proyecto y ejecutores de obra tenían que realizar, conjuntamente, propuestas de edificios que, garantizando su calidad arquitectónica (35 % de la puntuación del proceso de licitación), debían desarrollarse con materiales que produjeran el mínimo impacto ambiental en su proceso de fabricación (25 % de la puntuación) y utilizando sistemas constructivos industrializados que permitieran reducir el plazo de ejecución de obra (25 % de la puntuación). Que la oferta económica suponga solo un 15 % de la puntuación total de la licitación explica que las propuestas ganadoras hayan sido las de mayor calidad, y no las de menor precio.

La consecuencia de este nuevo tipo de licitación en la que el proyecto ejecutivo se ha redactado en colaboración entre proyectistas y empresas constructoras ha sido la promoción de viviendas públicas en las que se han sustituido las estructuras de hormigón armado, responsable del 8 % de las emisiones globales de CO_2, por estructuras de madera, material que durante su crecimiento captura CO_2 presente en la atmósfera. Con este cambio de material, los edificios se convierten en depósitos de CO_2 y las emisiones asociadas a la fabricación de los materiales de construcción se reducen en más de un 30 %.

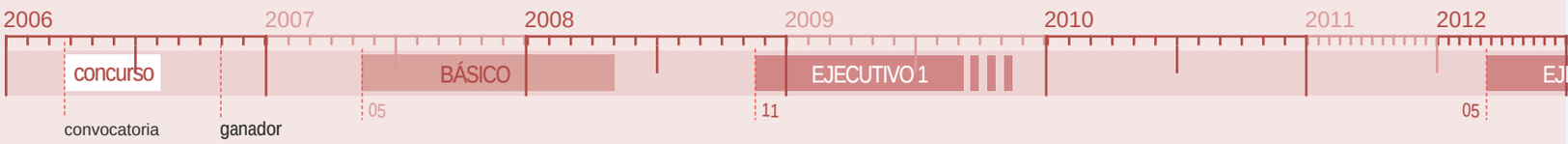
La utilización de madera maciza permite convertir la obra en el lugar donde se montan los paneles macizos que previamente se han fabricado en taller. Simultanear la producción en taller de muros y forjados de madera maciza con la construcción en obra de la cimentación permite reducir los plazos de ejecución en un 35 % aproximadamente. El trabajo en taller, además, disminuye la siniestralidad, mejora las condiciones laborales de la mano de obra, abre nuevas oportunidades de profesionalización en el sector y gestiona de forma eficiente los residuos generados en la ejecución de la obra.

El trabajo realizado demuestra que los objetivos descritos pueden alcanzarse sin un incremento de coste significativo, si proyectistas e industriales trabajan en un marco de colaboración. Desgraciadamente, la Ley de contratos del Estado especifica que este modelo de licitación conjunta de redacción de proyecto y ejecución de obra que tan buenos resultados ha dado tiene carácter excepcional y, por lo tanto, no es replicable.

Nuevas formas de contratación pública

Pero la misma ley abre un pequeño resquicio que podría permitir la colaboración de los industriales en la fase de redacción del proyecto ejecutivo sin que tenga carácter excepcional. Se trata de licitar la ejecución de la obra definiendo el objeto del contrato en función de sus funcionalidades, sin cerrarlo a una solución única. Se trata de un modelo de contratación hasta ahora no explorado, un camino intermedio entre los dos modelos anteriores.

Los objetivos de las promociones de obra nueva del IMHAB están definidos, y el nuevo modelo de contratación que posibilita la colaboración entre proyectistas e industriales en la fase de redacción del proyecto ejecutivo está en marcha. Esperamos que el resultado final sea el deseado.

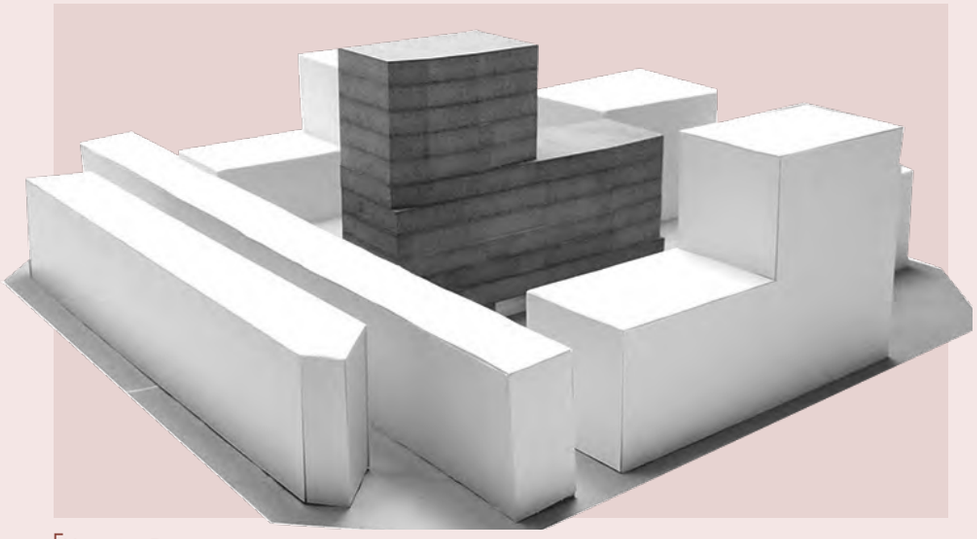


68 viviendas / Sancho de Ávila II

BAAS - Jordi Badia

El edificio se sitúa en un emplazamiento extraño, en el centro de un patio de manzana ajardinado del Poblenou sin acceso directo a la calle. La incomodidad del volumen, que viene marcado por el planeamiento, con una parte de once alturas y otra de seis, se matiza con una estrategia de aplastamiento estratégico de las esquinas que relaciona la pieza con las alturas de los edificios que lo rodean y, así, con su entorno. En planta baja, el edificio se perfora para permitir el paso a través y tratar de conectar mejor el espacio público.

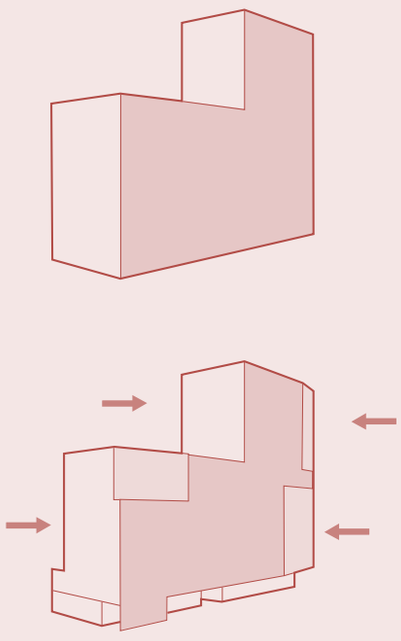
La propuesta se materializa en un ladrillo de color oscuro, masivo y tosco, que contrasta con el entorno tecnológico que rodea el edificio y que evoca el material que construía la mayoría de las arquitecturas industriales del lugar. Las ventanas horizontales dotan a las habitaciones de un lujo de luz y de vistas excepcionales para viviendas de tan poca superficie.



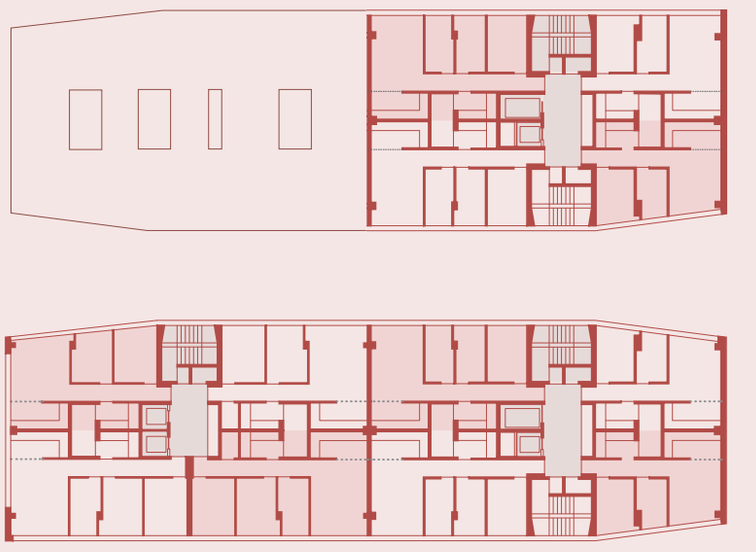
Maqueta - Proceso



Maquetas - Proceso

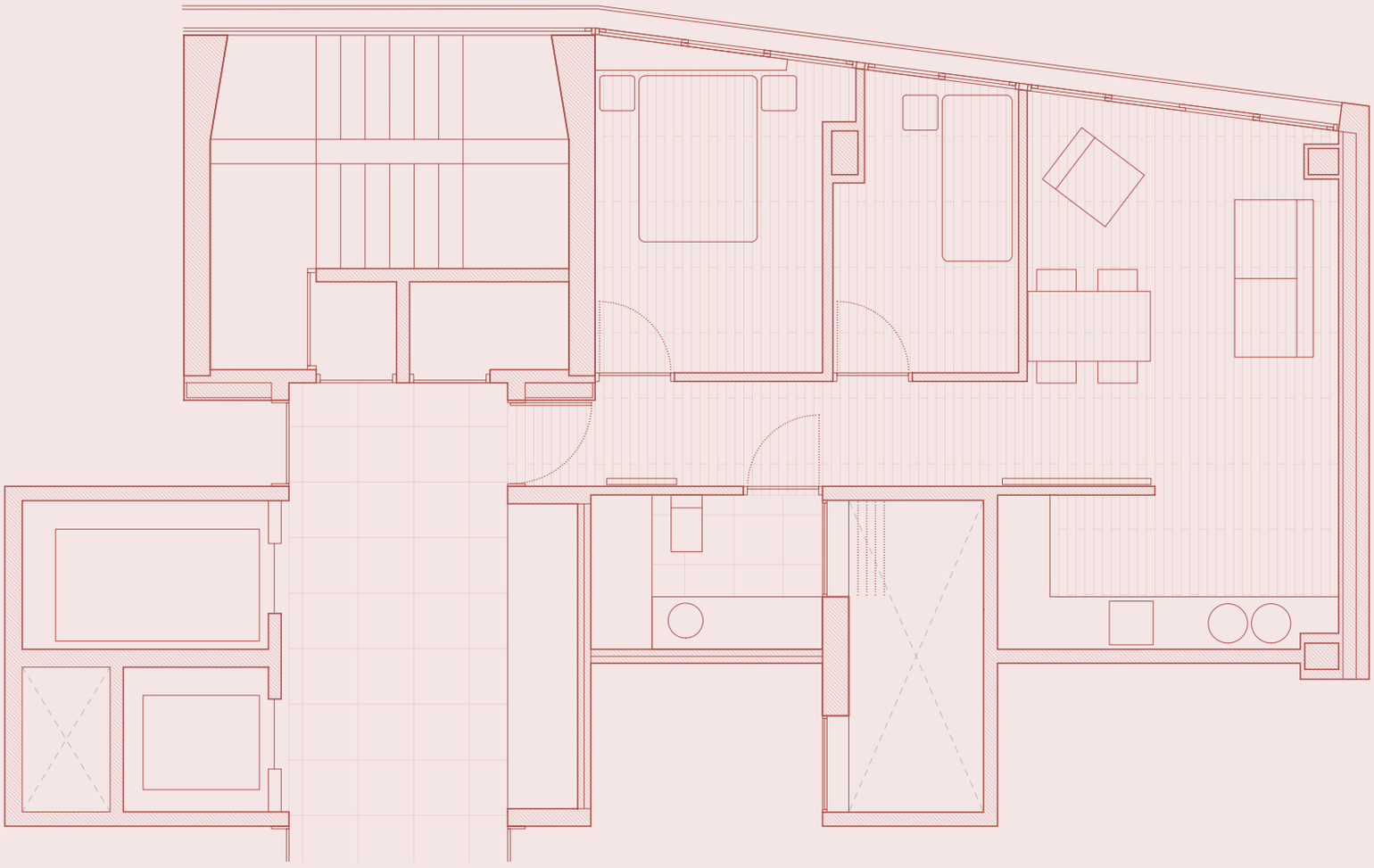


Concepto - Concurso



Planta tipo 1:500

Emplazamiento: c/ Infanta Isabel, 9-11. Barcelona. Programa: 68 viviendas. Derecho de superficie. Superficie: 15.195,95 m^2. Coste: 7.073.283,35 € (PEC IVA incluido). Arquitecto: Jordi Badia. Colaboraciones: Alba Azuara, Andreu Egido, Victoria Llinares. Constructora: Sacyr. Consultoría: AIA (instalaciones), BOMA (estructuras), Salvador Arisa (arquitecto técnico).

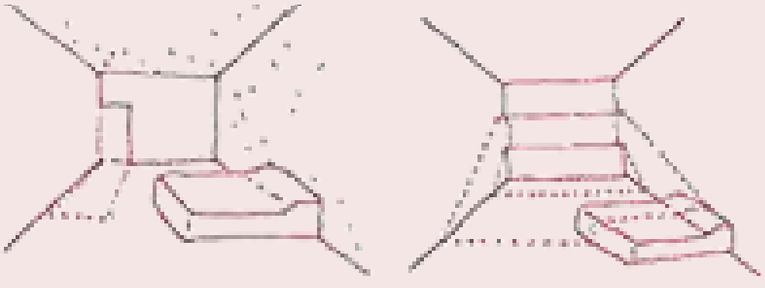


Planta vivienda 1:75

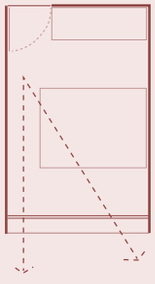




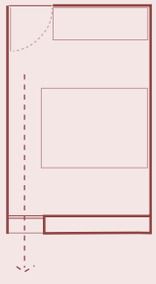
Imagen de referencia aportada por el autor



Esquema conceptual de iluminación - Fase concurso



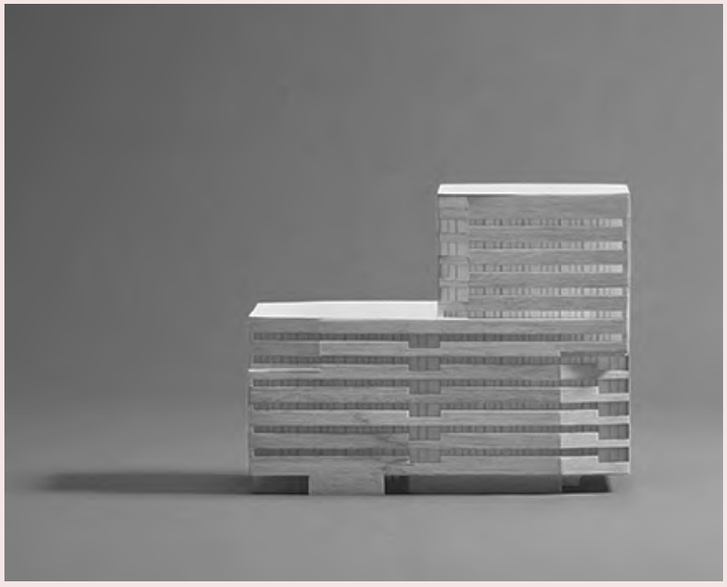
Ventana horizontal



Ventana vertical







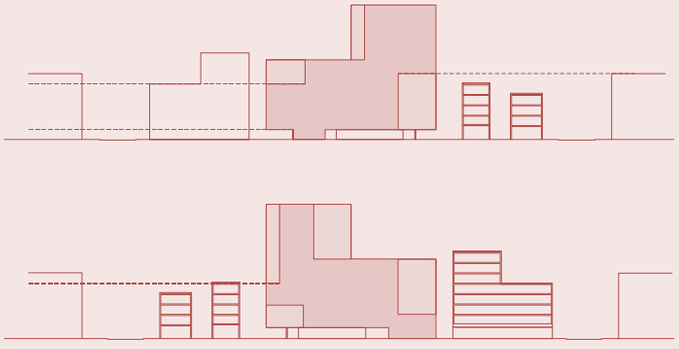
Maqueta - Proceso



Maqueta - Proceso



Maqueta - Proceso





Render proyecto básico



Alzados



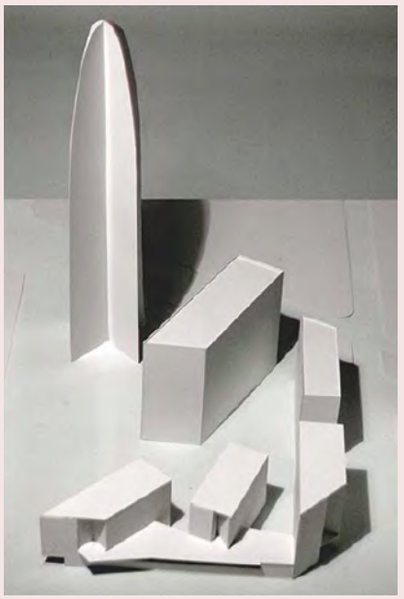
105 viviendas / Glòries

Bonell i Gil / Peris + Toral

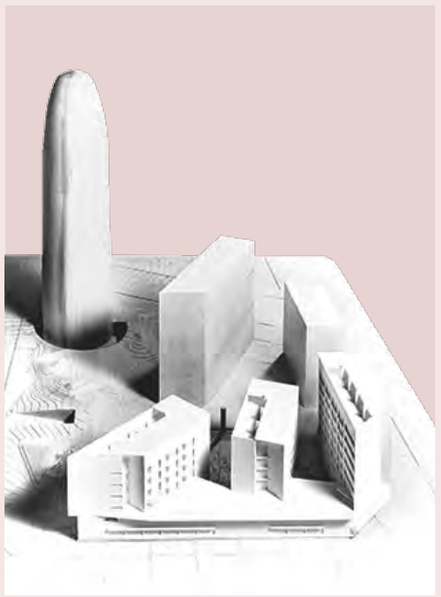
El proyecto se sitúa en una parcela próxima a la plaza de las Glòries que pertenece a una manzana donde el tejido urbano se recorta con la traza de la Diagonal. Para dar respuesta a la complejidad del entorno, se han superpuesto dos estrategias distintas. Por un lado, un zócalo continuo reconoce la trama de L'Eixample, y por otro, tres volúmenes altos dan continuidad a la secuencia de bloques aislados vecinos que responden a la Diagonal. Ambas geometrías se superponen en el chaflán, reforzando en este punto la identidad de la trama Cerdà.

Sobre un zócalo, que alberga el casal de barrio y un centro de atención sanitaria, se apoyan tres bloques de uso doméstico que cuentan con siete u ocho viviendas por rellano con un corredor central. En la cubierta de cada bloque se sitúan una lavandería, un porche para los tendederos comunitarios y un patio solárium donde se prevé la instalación de huertos urbanos. La cubierta del zócalo se habilita como terraza comunitaria. En conexión directa con esta terraza, cada bloque dispone de una sala polivalente equipada para organizar actividades, impulsadas por los servicios sociales que gestionan el edificio.

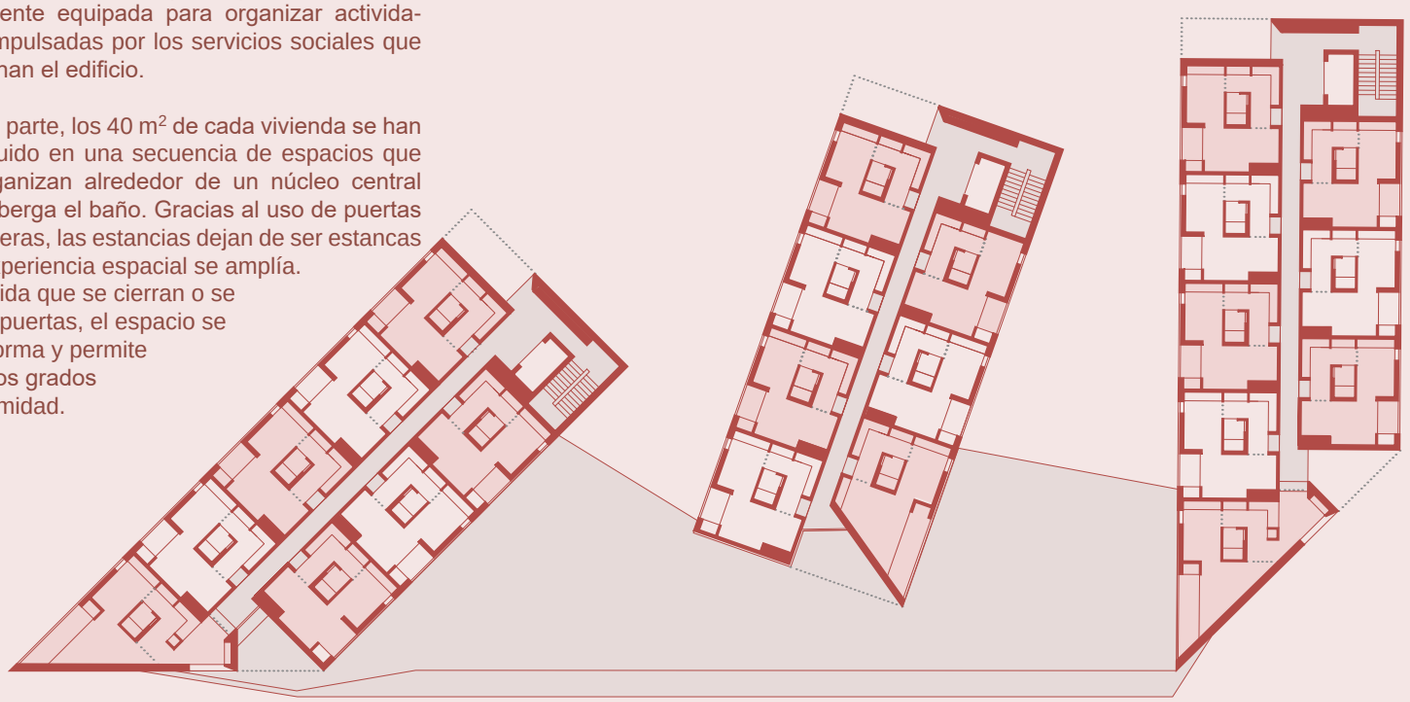
Por su parte, los 40 m^2 de cada vivienda se han distribuido en una secuencia de espacios que se organizan alrededor de un núcleo central que alberga el baño. Gracias al uso de puertas correderas, las estancias dejan de ser estancas y la experiencia espacial se amplía. A medida que se cierran o se abren puertas, el espacio se transforma y permite distintos grados de intimidad.



Maqueta - Concurso



Maqueta - Proyecto





Planta tipo 1:500

Emplazamiento: c/ Bolívia, 45-47-49. Barcelona. **Programa:** 105 viviendas, CAP y casal para personas mayores. **Superficie:** 26.740 m^2. **Coste:** 27.939.918,28 € (PEC IVA incluido). **Arquitectos:** Esteve Bonell. Josep Maria Gil, Marta Peris, José Manuel Toral. **Colaboraciones:** Elisabet Aguilar, Ana Espinosa, Genís Fernàndez, Izaskun González, Miguel Ángel Gorrachategui, Roger Parareda, David Pérez Ordeig, Cristina Porta, Cecilia Rodríguez, Albert Rubio, Maria Ubach. **Consultoría:** AIA (instalaciones), Jaume Pastor - Eletresjota Tècnics Associats, Manel Fernández - Bernuz-Fernández, UTE Scrinser & Primur.