

HABITATGE I HABITATGE SOCIAL A L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA: UNA VISIÓ RETROSPECTIVA

AMADOR FERRER

Arquitecte-Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona

ELS MECANISMES DE PRODUCCIÓ DE L'HABITATGE I LA SEVA POSICIÓ TERRITORIAL EN ELS
INICIS DE LA FORMACIÓ METROPOLITANA DE BARCELONA

Aquesta intervenció recorre, encara que molt sintèticament, més de mig segle de projectes i actuacions en el camp de l'habitatge en el marc de l'àrea metropolitana de Barcelona. El fil conductor de la reflexió és la relació entre habitatge i ciutat. Una relació canviant al llarg del temps, per raó de la forta incidència de factors de diversa índole, com poden ser l'estructura espacial dels preus del sòl, el mapa d'accessibilitats, les determinacions del planejament urbanístic, entre d'altres; totes elles han condicionat i condicionen, a vegades decisivament, el producte final. Vist inversament, es pot dir que la qualitat d'aquest producte final —l'habitatge— depèn també, en gran part, de la forma com s'integra o es relaciona amb la ciutat.¹

Podem partir d'un primer moment, que es pot fer extensiu al tercer quart del segle passat (1950-1976), on la producció massiva d'habitatges a Barcelona i municipis de l'entorn més immediat constitueixen el mateix ciment forjador de l'àrea metropolitana. No en va es construeixen en aquests anys un total de més de 750.000 habitatges, augmentant en un 73% el parc existent a l'any 1950. És evident que l'afegit d'aquesta enorme massa d'habitatges nous modifica essencialment les ciutats sobre les que graviten, però també el propi sistema de ciutats metropolitanes, que podrà a partir d'aquest moment ser entès com una conurbació amb demandes comunes i necessitat de formes específiques d'organització.²

Però el punt que ara més ens interessa és el relatiu a com aquesta gran quantitat d'habitatges es va situar amb relació a la ciutat ja existent, quines relacions s'hi varen establir i com aquestes relacions varen condicionar-ne la pròpia concepció.

1. Sobre aquest tema, des d'una perspectiva teòrica general i comparada, poden consultar-se els textos d'Andrea VILLANI: *Tesi sulla casa e la città*, Franco Angeli editore, Milano, 1974, o de Francesco CANNONE, F. A. STURIANO i I. VESCO: *Città e abitazioni*, Palumbo, Palermo, 1980.

2. Aquest període està documentat en la meua tesi doctoral *L'habitatge massiu i la construcció metropolitana de Barcelona. Els polígons d'habitatges a Barcelona, 1950-1975*, Universitat Politècnica de Barcelona, 1982, publicada amb el títol *Els polígons de Barcelona* (Ed. UPC, Barcelona, 1996).

El cert és que la major part dels habitatges construïts en el període a què fem referència densificaren els barris urbans existents, en sòls ja consolidats o en procés de consolidació urbana. La major part se situaren especialment en els teixits suburbans de la perifèria, en els nuclis agregats, en àrees marginals no urbanitzades, però també en els nuclis antics metropolitans i en els mateixos eixamples de ciutats més grans. La densificació d'aquests teixits es va produir mitjançant el mecanisme de substitució de la tipologia edificatòria (passant, per exemple, de la casa de cos unifamiliar de dues plantes, aleshores majoritària, a la casa d'eixample de vuit plantes, edificada també entremitgeres, sobre la mateixa parcel·la de sis metres) o bé simplement augmentant l'alçada de les edificacions (desdoblament de planta baixa i entresòl, augment del nombre de plantes, afegit d'àtic i sobreàtics, etc.).

Però la gran novetat del moment fou l'aparició i l'afermament, en paral·lel a aquest procés de densificació de les ciutats i els barris, d'un nou plantejament urbanístic per a l'habitatge, que donà com a resultat els anomenats polígons d'habitatges. Es tracta d'un plantejament ja assajat anteriorment a Catalunya, si bé a petita escala, i que comptava amb un fort bagatge teòric i pràctic a Europa, desenvolupat en el si del moviment modern d'arquitectura i urbanisme.

Els polígons d'habitatges permetien desplegar nous tipus arquitectònics com el bloc d'habitatges lineal, la torre en alçada o les cases en filera i oferien un marc més àgil a la construcció massiva d'habitatges, la incorporació de promocions de major grandària i una major llibertat d'ordenació i projecte que evitava les limitacions derivades de la convivència amb els vells teixits.

Cal remarcar que els polígons d'habitatges ni de lluny, considerant la globalitat del període, varen vehicular el nombre d'habitatges que arribaren a absorbir els vells teixits urbans (tot i que, en la dècada 1960-1970, varen suposar quasi una tercera part del total construït). Això no obstant, els polígons varen adquirir un gran protagonisme urbà, com és obvi, pel fet de constituir formes enterament projectades de nou i de gran visibilitat en el paisatge metropolità de Barcelona. Els polígons d'habitatges permetien gestionar unitàriament grans peces de sòl, facilitant extraordinàriament els mecanismes de producció de ciutat i obrint noves perspectives a la gestió dels creixements urbans.

Una visió retrospectiva dels polígons d'habitatges construïts al llarg d'aquell període ens pot fer veure com varen plantejar de distintes formes, i no sempre equivocadament (com se sol pensar), la seva relació amb la ciutat precedent. Així en un primer moment i fins a mitjan anys cinquanta, els petits grups d'habitatges promoguts pel Patronat de l'Habitatge de Barcelona o per l'*Obra Sindical del Hogar* s'integraren bé en els teixits existents, omplint espais buits o prolongant carrers. L'exemple més significatiu és el de les *Viviendas del Congreso*, a Barcelona, que completa i dona coherència a sectors urbans indecisos, tot introduint un important eix que connecta la plaça de Virrei Amat amb l'eixample (carrer Felip II). Més tard, en la dècada dels seixanta, s'inicia la vasta operació de construcció sobre l'eix del

carrer Guipúscoa, a la Verneda (aleshores dit sector de llevant de Barcelona), que concreta les previsions explícites del Pla comarcal de l'any 1953, que el contempla com un gran sector residencial. El resultat de la successiva addició de polígons, coordinats per la Comissió d'urbanisme de Barcelona, dona com a resultat un gran districte de residència popular, ben travat per la malla de carrers del pla Cerdà, que es pren com a suport. Els nous polígons, entre ells el del Besòs, acaben soldant-se ordenadament i en continuïtat física, i establint finalment les connexions necessàries amb els barris i nuclis anteriors.

En canvi, altres polígons d'habitatges iniciats als anys seixanta i setanta, se situen en llocs externs a la ciutat, mal comunicats i sense suport urbà suficient. En aquests casos el comerç, els equipaments o els parcs previstos arriben amb molt retard respecte de la construcció dels habitatges i el dèficit es prolonga amb el temps, per efecte també de la insuficiència del transport públic. En alguns casos les pròpies previsions internes no es varen portar a terme fins al cap de dues dècades. Aquests són els polígons d'habitatges de concepció més autista, on tampoc els projectes (operació en la que cal incloure les opcions sobre els esquemes d'ordenació urbana, l'elecció dels tipus arquitectònics i la concepció de l'habitatge) varen ajudar, amb excepcions, a consolidar les noves peces construïdes en tant que barris integrables —ni que fos en un futur— a la ciutat. Les mancances reforçaren l'alt grau d'isolament i desarrelament, dificultant la participació dels residents en la comunitat urbana i propiciant episodis de conflictivitat basats en la demanda d'un major grau d'urbanitat.³ Aquests polígons han tingut sempre moltes més dificultats que els anteriors en la seva efectiva incorporació social, que es produeix en tot cas amb molt retard i només en base a actuacions urbanístiques posteriors de religament i reequipament.⁴

LA INCIDÈNCIA DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ DE 1976 EN LA REGULARITZACIÓ DE LES TRAMES URBANES RESIDENCIALS

En el moment de l'aprovació el pla general metropolità de Barcelona, l'any 1976,⁵ els dos models urbanístics de creixement a què ens hem referit en el paràgraf anterior (és a dir, el model basat en la densificació dels eixamples, nuclis antics i extensions suburbanes, i el nou model que representaven els polígons d'habitatges) eren àmpliament presents en el conjunt del territori de l'àrea metropolitana de Barcelona i constituïen sense cap mena de dubte el suport urbà principal de l'habitatge.

3. Vegeu el capítol III "Transformació de la perifèria i formació de l'àrea metropolitana" del llibre *Els polígons de Barcelona*, op. cit.

4. Vegeu l'article "Behind Barcelona's Success Story. Citizen Movement and Planners' Power" (Amador Ferrer i Nico Calavita), publicat al *Journal of Urban History*, vol 26, n.6, 2000 i al llibre *Transforming Barcelona* (Routledge, London & New York, 2004).

5. Sobre el pla general metropolità de Barcelona, vegeu el número 28 de la revista *Papers. Regió metropolitana de Barcelona*, Barcelona, 1997, amb treballs d'Albert Serratos, Ricard Pié, Amador Ferrer, Fernando de Terán, Josep M. Huertas, Juli Esteban i Joan Antoni Solans.

D'una banda, la progressiva addició d'habitatges als nuclis urbans de les ciutats mitjanes i petites en tot l'àmbit metropolità de Barcelona, o als eixamples i extensions suburbanes sense suficient infraestructura i serveis, i sense dimensió per a poder suportar les noves densitats, varen portar la situació congestiva a límits inacceptables, que en alguns barris suposaren densitats altíssimes, dèficits generalitzats de serveis i una multitud de desajustos formals i funcionals.

Aquest procés s'havia anat desenvolupant a mesura que la demanda de nous habitatges anava creixent, especialment a partir de la dècada dels anys cinquanta, quan el fenomen immigratori va assolir una certa dimensió i constància. Alguns dels municipis metropolitans varen experimentar enormes creixements, multiplicant la població (alguns petits pobles d'uns milers d'habitants varen passar en pocs anys a ciutats de trenta, quaranta o cinquanta mil habitants). La càrrega fonamental dels nous habitatges va gravitar sobre els petits eixamples i trames suburbanes indecises. La tipologia edificatòria majoritària de cases unifamiliars entremetgeres d'una o dues plantes d'alçada, característica d'aquestes formacions urbanes, va evolucionar fins als edificis de set o vuit plantes d'alçada, amb major profunditat edificable, sovint construïts sobre la mateixa parcel·la inicial.

El nou tipus edificatori va trencar la majoria d'aquestes trames urbanes, per impossibilitat de situar-hi els equipaments o espais lliures necessaris, però també per les dificultats d'encaix sobre el parcel·lari: impossibilitat per a dotar els nous edificis d'aparcament (per la dimensió de la parcel·la i també per l'amplada de molts carrers), parets mitgeres vistes, conflictes de veïnatge sobre les cases unifamiliars que romanen (mitgeres sobre els patis, solejament, vistes), aparcament als carrers, ús de les voravies, etc. Alguns d'aquests conflictes han arribat fins avui, i han obligat en certs moments a prendre mesures contundents en alguns barris.

El mateix eixample de Barcelona va suportar també l'efecte densificador d'aquest procés, fins el mateix moment de l'aprovació del pla general metropolità en 1976, i fins i tot més enllà, per efecte de les disposicions transitòries de les normes urbanístiques del pla, que varen prolongar les densitats anteriors per a les promocions ja sol·licitades abans de la seva entrada en vigor. L'efecte sobre l'eixample Cerdà, però, va ser menys conflictiu, per raó de les diferents condicions parcel·làries, la major amplada dels carrers i el millor estàndard d'equipament, serveis i espais lliures. Això no obstant, alguns del conflictes formals abans indicats (parets mitgeres vistes, conflictes entre noves i velles edificacions, noves plantes afegides sobre edificacions antigues, incorporació d'àtics i sobreàtics, etc.) són encara actualment molt visibles en molts punts de l'eixample.

D'altra banda, el pla general metropolità va entrar en funcionament quan ja la gran operació de construcció de polígons d'habitatges s'havia produït i tocava a la seva fi. La necessitat de reconduir aquests grans conjunts de nova planta era evident. La majoria dels polígons d'habitatges construïts en els anys immediatament anteriors al pla, és a dir, a les dècades dels anys seixanta i setanta, mantenia encara grans dèficits

en matèria d'urbanització, serveis urbanístics, espais lliures i equipaments públics, i el transport públic no arribava. Els polígons d'habitatges dels darrers anys no estaven encara integrats a la ciutat i es mantenien en posicions territorials allunyades, amb dificultats d'accés i amb escàs transport públic. En aquestes condicions, la seva participació en la vida ciutadana era com a mínim difícil.

El pla general metropolità de Barcelona va afrontar directament la situació en unes i altres trames residencials. Pel que fa als processos de densificació urbana, la regularització dels paràmetres edificatoris en les normes urbanístiques tenia com a objectiu aturar el canvi tipològic i el conseqüent procés densificador sobre les trames urbanes més febles. Així, la definició dels paràmetres corresponents a alçades i profunditats edificables, nombre de plantes i densitat neta per parcel·la varen aconseguir modificar radicalment la situació, retornant als tipus edificatoris adequats a cada trama urbana, segons la grandària, la seva capacitat infraestructural i l'amplada de carrer. La funcionalitat perduda, però, només s'ha anat recuperant de forma gradual al llarg dels anys, i en la mesura que altres ofertes han reequilibrat les densitats en el territori metropolità.

Amb relació als polígons d'habitatges, el pla va actuar de forma indirecta. Es va optar per reconèixer i mantenir tant l'ordenació física com els paràmetres edificatoris aprovats i consolidats per l'edificació, com no podia ser d'altra manera, especialment perquè el problema principal no venia donat per l'ajust entre l'edificat i el buit, o per l'excés d'alçada, o per la densitat d'habitatges (usualment més baixa que en les trames urbanes densificades), sinó sobretot per la manca d'accessos i connexions urbanes, per la insuficiència de la urbanització, i per la baixa participació en els equipaments i espais lliures de caràcter general de la ciutat i del conjunt de l'àrea metropolitana. Així doncs, l'esforç principal del pla va consistir a buscar la fórmula per a garantir la connectivitat i la continuïtat funcional entre les diferents peces urbanes, facilitant la relació entre les velles i les noves, amb les conseqüents implicacions en els ordres urbanístic i social.

Als efectes d'establir la regulació urbanística més ajustada als processos sobre els que es volia incidir, el pla va identificar les formes d'ordenació urbana (amb una metodologia que després ha esdevingut general en la redacció de plans d'ordenació urbanística municipals), diferenciant entre formes d'ordenació de l'edificació segons alineacions de vial, formes d'ordenació de l'edificació aïllada i formes d'ordenació de l'edificació segons volumetria específica. Això permetia relacionar la forma urbana amb la tipologia de l'edificació, definir els paràmetres de l'edificació amb relació a la capacitat urbana de cada forma i identificar els processos urbans que calia regular o contrarestar.⁶

6. Vegeu el treball de Juli ESTEBAN: *Elements d'ordenació urbana*, COAC, Barcelona, 1980.

El balanç general de la intervenció del pla general metropolità de 1976 en el procés de resituació urbanística de la construcció d'habitatges en l'àrea metropolitana de Barcelona (inclosos els habitatges socials) fou en aquest sentit molt important.⁷ Es pot parlar d'un abans i un després del pla general metropolità pel que fa a l'evolució urbanística de Barcelona i la seva àrea metropolitana. En efecte, a partir de l'any 1976 entren en vigor les noves mesures i el mercat del sòl inicia una tendència a la normalització. Els sòls urbans consolidats ja no poden absorbir indefinidament la mateixa quota de demanda i veuen limitada la seva capacitat portant. La conseqüència és la forta empena que reben els nous desenvolupaments en sòls urbanitzables, ara ben delimitats i posicionats amb relació als nuclis urbans i àrees consolidades, quasi sempre en tant que eixamples connectats o fàcils de connectar a la ciutat existent, i en les condicions adequades quant a qualitat de la urbanització i els espais lliures i quant a la previsió d'equipaments i dotacions locals. Aquests nous *polígons d'habitatges*, si bé es construeixen seguint mecanismes de gestió similars als dels anteriors (promotor únic, gestió unitària dels diferents elements urbans, reparcel·lació, etc.), són clarament distints pel que fa a les condicions de posició territorial, grandària i estàndard urbà.

L'EMERGÈNCIA DE NOVES FORMES D'ACTUACIÓ

Amb l'aprovació del pla general metropolità i el canvi polític i institucional a Catalunya i a l'àrea metropolitana de Barcelona, a mitjan dècada dels anys setanta, podem dir que es tanca també un cicle quant a la concepció de l'habitatge metropolità. Això inclou també l'habitatge social, que havia anat perdent pes i que anirà ressorgint sobre unes bases completament noves.

En efecte, a partir de mitjan dècada dels anys vuitanta, amb la irrupció de l'Institut Català del Sòl, en primera instància, i d'altres promotors públics immediatament després, les actuacions públiques d'habitatges es plantegen directament com a intervencions urbanes;⁸ és a dir, com a peces que formen part de la ciutat o que s'han de poder integrar fàcilment en un futur no gaire llunyà a partir de la seva construcció. Es tracta, així doncs, de polígons d'habitatges que se situen quasi sempre en relació de continuïtat respecte dels nuclis i barris existents, completant-ne els extrems, prolongant teixits, omplint buits, estirant carrers o eixamplant àrees ja urbanitzades o en procés de consolidació. Aquesta estratègia, clarament formulada per l'Institut Català del Sòl des del seu mateix inici, implica plantejar promocions de

7. Un primer balanç d'aquests efectes es conté en la meua ponència al IV Congrés d'Història de Barcelona: "Idees urbanístiques i instruments tècnics en la transformació material i social de Barcelona, 1975-1995", publicada en el llibre *Expansió urbana i planejament a Barcelona* (coord. Joan Roca), Institut Municipal d'Història, Ed. Proa, Barcelona, 1997.

8. Vegeu, per exemple, les successives *Memòries* de l'Institut català del sòl i dels altres promotors públics d'habitatge. L'Impsol inicia la seva tasca amb alguns anys de retard respecte de l'Incasol.

menor grandària i major complexitat, més adaptables a les distintes situacions urbanes en les que s'hauran d'inserir els nous habitatges i elements urbans.⁹

La qüestió de la grandària dels nous grups d'habitatges no és secundària. S'opta clarament per promocions petites o mitjanes, precisament per la seva major facilitat d'adaptació a les situacions preexistents; això inclou tant la flexibilitat de què disposen els projectes per a resoldre les continuïtats o connexions, com el fet que facilita una millor integració social urbana dels residents.

Els barris d'habitatges socials apareguts a principis dels anys vuitanta es conceben igualment, com ha quedat dit, en tant que peces urbanes unitàries, pel que fa a la gestió urbanística, i en tant que unitats de projecte, pel que fa a la concepció del producte.

Ara, però, els criteris han canviat: d'una banda, com s'ha explicat, es tracta de projectar barris amb voluntat de diàleg amb la ciutat existent, a la qual s'integren i a la que aporten nous elements, edificacions i espais comunitaris; de l'altra, no obstant això, també les opcions sobre els tipus arquitectònics s'acomoden als requeriments i a les limitacions que imposa el context urbà on s'han d'inserir. El producte final, vist des de la perspectiva de la seva integració urbana o metropolitana, és un producte nou, clarament diferenciat dels polígons d'habitatges de les dècades anteriors.¹⁰

Cal fer esment, també, a la major atenció a les operacions de rehabilitació i renovació urbana, que adquireixen especial significació i importància com a conseqüència de la nova situació urbanística dels nuclis urbans i de les trames urbanes consolidades en general, derivada del desplegament del pla general metropolità i de la seva normativa urbanística.¹¹ La qüestió de la rehabilitació urbana integral emergeix amb força en aquest precís moment i donarà lloc a la definició i regulació de les "àrees de rehabilitació integrada" i, més recentment, al pla de barris de la Generalitat de Catalunya.

El volum que les operacions de rehabilitació, ampliació, reforma o millora, d'una banda, o de substitució, remodelació o renovació, de l'altra, en el conjunt de l'àrea metropolitana de Barcelona és molt significatiu i explica amb claredat el nou valor que, una vegada eliminada la possibilitat de la densificació abusiva, han adquirit els teixits urbans ja consolidats, en posicions centrals, que experimenten un procés de renaixement molt acusat (clarament fomentat, encara que no plenament reeixit, per les polítiques de rehabilitació integral i els ajuts econòmics de l'administració autonòmica i els ajuntaments).

9. Vegeu la publicació *La ciutat nova*. Incasol. Barcelona.

10. Vegeu els exemples publicats a les revistes *UR*, núm. 3, Barcelona, 1985, o *Geometria*, núm. 17, Màlaga, 1994.

11. Una síntesi de la qüestió es pot trobar al número 15 de la revista *Papers. Regió metropolitana de Barcelona*, Barcelona, 1993, que resumeix un treball d'investigació més ampli sobre l'estat de les trames urbanes residencials a l'àrea metropolitana de Barcelona.

Pel que fa a l'habitatge pròpiament dit (si és que el podem reduir únicament a les seves característiques intrínseques: superfície útil, distribució en planta, nombre d'habitacions, serveis, qualitat general, etc.) s'avança, encara que molt lentament, tant en la diversificació de l'oferta (amb l'aparició paulatina d'habitatges amb superfícies, distribucions i programes molt més variats respecte dels anteriors) com en l'adaptació a l'evolució del nivell mitjà d'ocupació, a les distintes situacions familiars i personals i, en general, a les noves demandes socials (major flexibilitat en la planta i en l'ús dels espais, major amplitud de la cuina, incorporació de les màquines i de les noves tecnologies).¹²

L'evolució de l'habitatge social és en aquest aspecte molt significativa, atès que ofereix un camp important per a la innovació conceptual i per a l'assaig de solucions avançades, tot i les grans dificultats derivades de les limitacions pressupostàries. La labor d'entitats com l'Institut català del sòl (INCASOL), l'Institut metropolità de promoció del sòl i gestió patrimonial (IMPSOL), la Societat urbanística metropolitana de rehabilitació i gestió, SA (REGESA), els diferents patronats municipals de l'habitatge i altres promotors públics, amb obra construïda a l'àrea metropolitana de Barcelona al llarg de quasi trenta anys, permet seguir l'evolució tant dels tipus edificatoris residencials, en els seus intents d'adaptació als llocs i a les preexistències urbanes, com dels habitatges, buscant la millor resposta a les demandes socials a les que es dirigeixen (acotades en funció dels segments de renda i altres condicions d'elegibilitat). Però, malgrat la necessitat de disposar d'una quota de mercat molt superior a l'actual, l'habitatge social no acaba de trobar el seu lloc, entre el generalitzat rebuig del lloguer per part dels promotors públics (a causa de les grans dificultats de manteniment del parc i d'interlocució amb els residents) i l'engrandiment de la diferència de preus entre el mercat lliure i el protegit, factor que sumat a les insuficiències dels mecanismes legals i normatius de control, afavoreix el frau.

L'ACCIÓ DE L'INSTITUT METROPOLITÀ DEL SÒL

“La ciutat intersticial no es pot construir mitjançant el simple expedient d'estendre indefinidament el continu urbà, prolongant un traçat aliè a la base topogràfica del mateix territori. Ja no és possible seguir adoptant l'estratègia del colonitzador que considera l'àmbit metropolità com un espai sense petjades i sense identitat, un espai neutre i disponible que resta només a l'espera de veure's inundat pel desenvolupament urbà. S'imposa, més aviat, l'estratègia de l'arqueòleg, és a dir, l'intent de comprendre l'especificitat de cada lloc, de descobrir, un per un, el sentit de cada fragment

12. Vegeu les ponències dels cursos de l'Escola Sert del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, recollides en els dos volums *Habitatge: innovació i projecte*, COAC, Barcelona, 2000, i *Noves maneres de fer*, COAC, Barcelona, 2002, publicats amb la col·laboració de la Generalitat de Catalunya.

i restituir-lo, a partir de la seva articulació amb els altres, a un ordre més ampli i més complex.”¹³

Aquestes paraules de l'arquitecte Carles Martí Arís reflecteixen bé la labor empresa per l'Institut metropolità del sòl (IMPSOL) en els darrers anys, que apareix resumida en el volum publicat que recull els millors projectes construïts entre els anys 1999 i 2003.¹⁴ En efecte, la relació entre habitatge i ciutat se situa en primer terme; la majoria d'intervencions busquen resoldre, amb qualitat i coherència urbana, la integració dels nous habitatges en un sistema urbà en formació, cada vegada més travat.

El plànol de l'àrea metropolitana de Barcelona, a escala 1:50.000, permet examinar el potencial del conjunt de polígons residencials i grups d'habitatges on se situen les promocions de l'IMPSOL. Aquests potencials apareixen quantificats, per al conjunt de sectors metropolitans (diferenciant potencials totals i sectors en construcció) al quadre 1, i per a les promocions de l'Impsol al quadre 2. Aquestes últimes apareixen diferenciades en quatre grans apartats: habitatges finalitzats, habitatges en construcció, habitatges de propera construcció i habitatges previstos. Els quadres resumeixen les xifres relatives a nombre d'habitatges i a sostre edificable en cada cas.

En aquest apartat s'examina de forma més aprofundida l'acció de l'Institut metropolità del sòl, en particular, en tant que entitat amb un camp d'acció específicament metropolità.

L'Institut metropolità de promoció del sòl i gestió patrimonial (IMPSOL) és un organisme de la Mancomunitat de municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona que orienta la seva activitat a l'adquisició i la urbanització de sòl i a la construcció d'habitatges assequibles, d'acord amb els ajuntaments i adaptant-se a les necessitats de cada municipi i del territori metropolità en general.

Els criteris que orienten l'actuació de l'Impsol els resumeix la mateixa entitat de la següent forma:

- a) construir i oferir habitatges assequibles en tots els municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona amb un alt nivell arquitectònic i constructiu
- b) crear alhora paisatge i entorn urbà de qualitat
- c) assajar noves tipologies d'habitatge més atentes als nous models d'organització familiar

13. Carles MARTÍ ARÍS: “La ciutat intersticial”, introducció al llibre *Habitatge protegit metropolità, 1995-2003*, Barcelona, 2004.

14. Vegeu la *Memòria 1999-2003* de la Mancomunitat de municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona (Barcelona, 2004) i el volum publicat per la mateixa entitat i l'Impsol: *Habitatge protegit metropolità, 1995-2003*, Barcelona, 2004.

QUADRE 1. Potencial total i habitatges en construcció als sectors residencials

ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA (2006)

	Règim de sòl	Sector (m²s)	Habitatges totals		Habitatges protegits	
			Sostre resid. (m²t)	Habitatges (n)	Sostre resid. (m²t)	Habitatges (n)
Potencial	SUnc	1.207,08	4.035.925	49.486	1.741.589	21.612
	URd	868,92	1.532.890	20.981	469.432	6.570
	URnd	833,89	1.456.343	16.425	404.227	5.709
	Altres	53,54	131.528	1.494	66.068	943
	Total	2.963,43	7.156.686	88.386	2.681.316	34.834
En construcció	SUnc	208,66	1.075.200	13.440	303.752	4.263
	URd	273,79	729.943	8.431	194.728	2.784
	Total	482,45	1.805.143	21.871	498.480	7.047
TOTAL		3.445,88	8.961.829	110.257	3.179.796	41.881

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de la Mancomunitat de municipis de l'Àrea metropolitana de Barcelona.

SUnc: sol urbà no consolidat

URd: urbà residencial

URnd: urbà no residencial

QUADRE 2. Activitat de l'IMPSOL (1992-2005) i previsió de participació en sectors

	Nombre habitatges (n)	Sostre edificació (m²t)	Superfície sectors (m²s)
Habitatges finalitzats	2.729	354.435	4.199.192
Habitatges en construcció	389	52.344	805.757
Habitatges a construir	1.127	114.845	1.163.383
Total	4.245	521.624	6.168.332
Previsió d'actuacions futures (Dades dels sectors complets)	14.689	1.428.677	6.944.086

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades d'IMPSOL.

Tal com es dedueix del quadre 2, l'IMPSOL ha lliurat en el període 1992-2005 un total de 2.729 habitatges protegits, en un total de 35 promocions situades en 12 municipis metropolitans. Això equival a 354.435 m² de sostre construït. A aquesta xifra cal afegir 389 habitatges actualment en construcció (equivalents a 52.244 m²st) i 1.127 habitatges previstos (114.845 m²st), la qual cosa dona un total de 4.245 habitatges (521.624 m²st), sense comptar les actuacions futures que en aquest moment es troben en fase d'anàlisi de viabilitat, planejament urbanístic o previsió general.

Aquesta acció és important i significativa, però segurament insuficient per a aturar l'escalada de preus en el conjunt del sector, o per a abastar tota la gamma de demandes (en funció de les rendes personals o familiars) i necessitats (en funció de les característiques de les llars). Cal tenir en compte que el parc d'habitatges cons-

truits a l'àrea metropolitana de Barcelona és actualment d'1.320.585 habitatges (cens habitatge 2001) i que els volums totals d'habitatges de nova planta construïts s'han situat, en la dècada 1992-2002, en uns 13.115 habitatges anuals.¹⁵ És evident que la política d'habitatge no es pot reduir a l'habitatge protegit, per més que aquesta sigui una faceta especialment important d'aquella política. Cal una acció global sobre el conjunt del mercat.

Els exemples seleccionats per a aquesta presentació (i que es comenten en la presentació oral) corresponen tots ells a actuacions de l'Institut català del sòl i de l'Institut metropolità del sòl que responen a característiques comunes:

- a) Posició territorial: sectors situats en continuïtat física i funcional respecte del sòl urbà consolidat o d'altres sòls previstos pel planejament urbanístic com a creixements urbans.
- b) Grandària del sector: mitjana o mitjana-baixa, amb superfícies que oscil·len típicament entre 10 i 30 ha i capacitat per a 200-800 habitatges.
- c) Resolució dels problemes de connectivitat viària amb la ciutat i el territori.
- d) Tipologies arquitectòniques variades: blocs de PB+4P, blocs lineals, torres, cases en filera, etc. buscant la compacitat i densitats adequades.
- e) Disposició dels blocs residencials buscant la formació d'espais urbans de fàcil manteniment, amb el suport del comerç quan és possible, urbanitzats com a avingudes, carrers, places o espais lliures.
- f) Oferta d'habitatges tendent a ampliar la gamma de productes —amb relació al nombre d'habitacions per habitatge o a la concepció de l'habitatge.
- g) Contribució al sistema d'espais lliures municipal.
- h) Aportació de reserves de sòl per a equipaments i construcció d'equipaments de barri quasi sempre en proporció superior a la legalment establerta, absorbint dèficits anteriors dels sectors veïns.
- i) Increment constant de les reserves de sostre per a habitatges protegits (i concertats) per sobre de l'estàndard legal (en molts sectors fins al 40-50% del sostre total).

15. *El territori metropolità de Barcelona: dades bàsiques, evolució recent i perspectives*. Àrea metropolitana de Barcelona. Barcelona, 2003.

QUADRE 3. Actuacions comentades en la presentació

<i>Nom</i>	<i>Municipi</i>	<i>Superfície</i>	<i>Viviendas</i>	<i>Promotor</i>
Pla de la Bruguera	Castellar del Vallès	32	877	INCASOL
Les Bòviles	Gavà	26	845	INCASOL
Gallecs-Sud i Santa Rosa	Mollet del Vallès	119	3.398	INCASOL
Pla d'en Coll	Montcada i Reixac	22	691	INCASOL
Mas Abelló	Reus			INCASOL
Can Canals	Sant Andreu de la Barca	8	280	INCASOL
La Creu de la Rutlla	Torroella de Montgrí	10	349	INCASOL
Pla de les Vinyes	Santa Coloma de Cervelló	18	129	IMPSOL
La Granja	Molins de Rei	15	74	IMPSOL
Mas Lluhi	Sant Feliu de Llobregat	44		IMPSOL
Pla de l'Estació	Sant Andreu de la Barca	2	162	IMPSOL
Josep Juvé	Cervelló	1	57	IMPSOL
Canaletes	Cerdanyola			
Pont de la Cadena	Molins de Rei	10	349	
Mas Lluhi	Sant Feliu de Llobregat	44	1.804	

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de l'INCASOL i l'IMPSOL

UNA REFLEXIÓ FINAL

Aquesta ràpida visió històrica sobre l'habitatge, i en particular sobre l'habitatge social, a l'àrea metropolitana de Barcelona, ens permet definir algunes línies principals de l'evolució i també situar millor l'acció més recent dels promotors públics de l'Institut metropolità del sòl, del que hem extret els exemples, de l'Institut català del sòl o d'altres promotors actius. Aquesta evolució de l'habitatge social seria fàcilment mesurable en termes de qualitat final del producte, de diversificació de l'oferta i d'estàndard general de l'equipament; però també es pot valorar en termes de l'adequació als llocs, de l'apropiació dels contextos i de la resposta a condicions urbanes cada vegada més complexes i canviants.

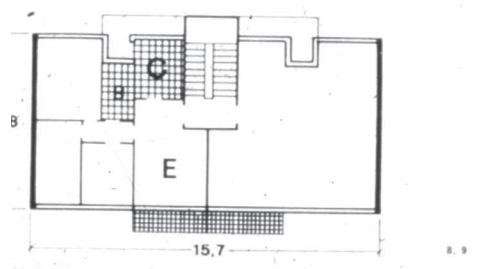
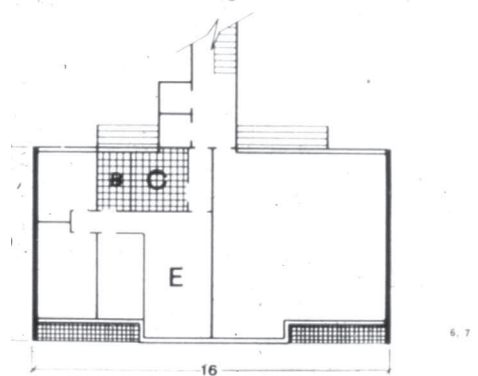
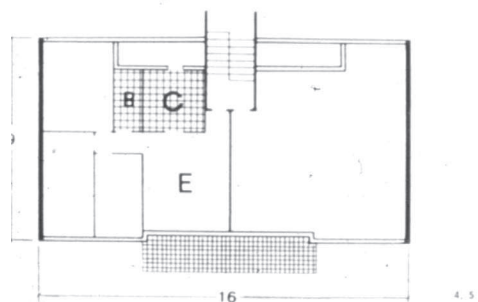
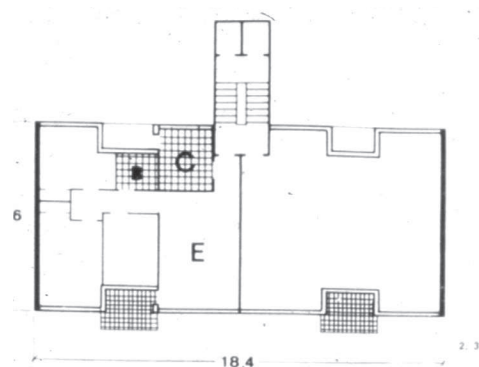
L'experiència recent de l'Institut metropolità del sòl ens mostra amb claredat alguns d'aquests trets significatius:

- a) L'àmbit central de la regió metropolitana de Barcelona és un territori en formació, d'una gran complexitat estructural general, compost per un mosaic de nuclis urbans, polígons d'habitatges, extensions residencials de mitjana i baixa densitat, àrees industrials, vies de comunicació, espais agrícoles, zones de bosc, que emmarquen un munt de territoris indecisos. Aquest és el territori a construir, no únicament a partir d'alguns elements d'estructura general sinó també, i sobretot, a partir de les intervencions parcials i, entre elles, molt especialment les d'habitatge.

- b) Les intervencions converteixen la seva posició en el territori en un valor estratègic, en la mesura que és aquesta posició (accessos, relació amb la xarxa de carrers, continuïtats i permanències, jerarquies espacials) la que permet contribuir a l'ordenació general.
- c) La forta interrelació entre projecte urbà i projecte arquitectònic que evidencien alguns dels projectes comentats, implica un canvi en la forma d'abordar el problema, evitant els compartiments estancs que abans representaven el planejament urbanístic sectorial, d'una banda, i el projecte arquitectònic dels habitatges, de l'altra.
- d) Així, els millors projectes han pogut contrastar prèviament, i de comú acord amb el planejament urbanístic, les opcions sobre l'emplaçament dels edificis, les alçades d'edificació, la secció territorial o les connexions als serveis, buscant no únicament una màxima adaptació a les característiques dels terrenys, sinó també als contextos urbans amb els quals han de dialogar.
- e) L'enteniment d'aquestes relacions defineix les dues escales rellevants del projecte d'habitatge metropolità: la que relaciona directament l'habitatge amb els espais immediats de la vida quotidiana, i la que el relaciona amb la ciutat de suport i el territori. L'atenció dels projectes a la seqüència d'espais públics, semipúblics, semiprivats i privats (profunditat territorial) que connecta l'habitatge amb la ciutat revela una nova sensibilitat urbana.
- f) En canvi, continua essent manifesta la relativa immobilitat de la planta de l'habitatge, que admet pocs experiments. Al llarg de més de cinquanta anys l'evolució principal s'ha concretat en la major superfície de les cuines (que ara admeten una taula o es relacionen amb un espai de menjador), la major flexibilitat i superfície de la sala d'estar (ara més articulada amb relació a la cuina i als dormitoris) i les opcions per al tercer o quart dormitori. Alguns projectes introdueixen un circuit interior a partir de la cuina-menjador; altres juguen amb l'espai de la terrassa per flexibilitzar els espais; pocs independitzen el circuit de la roba de la cuina, i molt pocs admeten innovacions en la distribució convencional.

Per acabar... Una altra cosa és la qüestió de com donar una resposta global i generalitzada a la necessitat d'accés a l'habitatge de determinats grups socials, entre els quals hi ha el dels joves en edat d'emancipació; però aquesta és una qüestió estrictament de política econòmica general, que hauria d'afectar la globalitat del sector i a la qual probablement no es donarà resposta només amb un augment de l'oferta d'habitatge social.





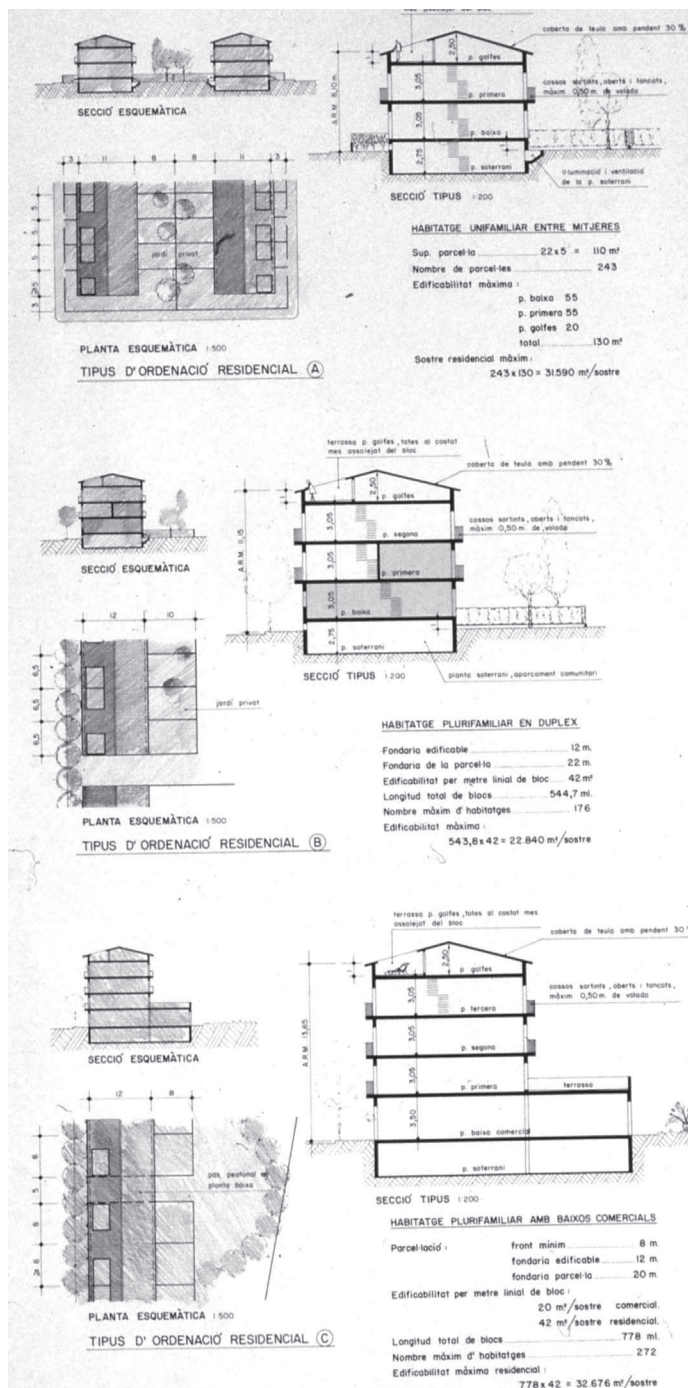
Tipologia dels polígons, anys seixanta



Ciutat Badia



Pla d'en Coll-MC-INCASOL-89-2



Pla d'en Coll-MC-INCASOL-89-1

ANY INICI ACTUACIÓ: **1985**

PLANEJAMENT

Data d'aprovació definitiva: 23/OCT/85
 Superfície total del sector: 102.325 m²
 Nombre d'habitatges: 349
 Densitat bruta (hab/ha): 34,11

DISTRIBUCIÓ DE SUPERFÍCIES

Vials i estacionaments: 32.046 m²
 Parc urbà i zones verdes: 10.785 m²
 Equipaments: 17.067 m²
 Altre sòl públic: —

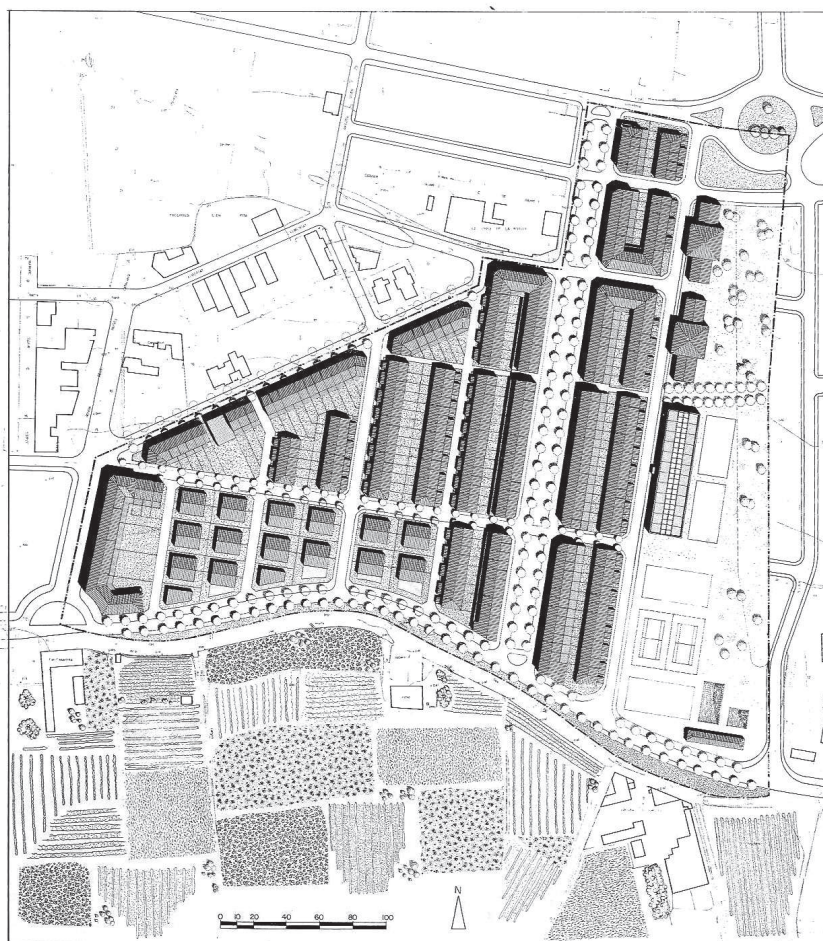
SÒL ÚS PÚBLIC (58,5 %) 59.898 m²

Sòl privat residencial: 42.427 m²

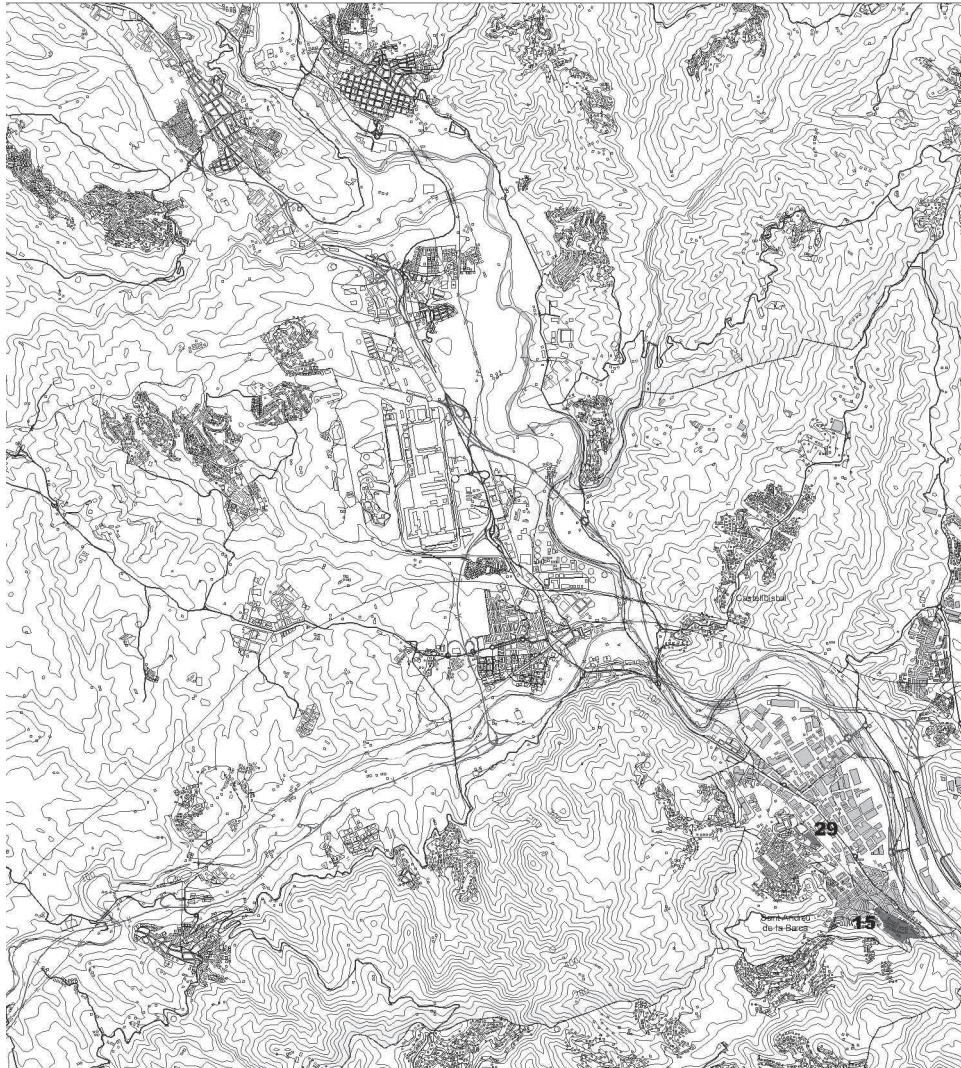
Sòl privat comercial: —

Altre sòl privat: —

SÒL ÚS PRIVAT (41,5 %) 42.427 m²



Creu de la Rutlla-Torroella de Montgrí. ED-INCASOL-85



ACTUACIONS RESIDENCIALS DE L'IMPSOL



Actuacions residencials IMPSOL

Nota dels editors: reproducció parcial del plano que per escala gràfica no es pot reproduir complet.



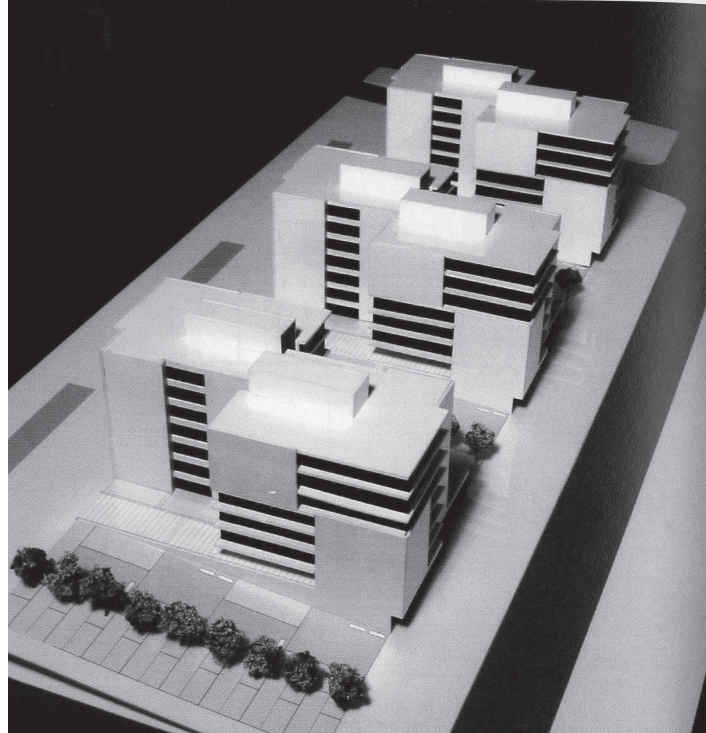
La Granja-Molins de Rei-IMPSOL-04



La Granja-Molins de Rei-IMPSOL-04-ortofoto



La Granja-Molins de Rei-IMPSOL-04-planta



Carrer Anòia-Sant Andreu-IMPSOL-06-maqueta



Carrer Anòia-Sant Andreu-IMPSOL-06