

# VIVIENDA Y VIVIENDA SOCIAL EN EL ÁREA METROPOLITANA DE BARCELONA UNA VISIÓN RETROSPECTIVA

AMADOR FERRER

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

LOS MECANISMOS DE PRODUCCIÓN DE LA VIVIENDA Y SU POSICIÓN TERRITORIAL EN LOS  
INICIOS DE LA FORMACIÓN METROPOLITANA DE BARCELONA

Esta intervención recorre, aunque muy sintéticamente, más de medio siglo de proyectos y actuaciones en el campo de la vivienda en el marco del área metropolitana de Barcelona. El hilo conductor de la reflexión es la relación entre vivienda y ciudad. Una relación cambiante a lo largo del tiempo, por razón de la fuerte incidencia de factores de diversa índole, como pueden ser la estructura espacial de los precios del suelo, el mapa de accesibilidades, las determinaciones del planeamiento urbanístico, entre otros; todos ellos han condicionado y condicionan, a veces decisivamente, el producto final. Visto inversamente, se puede decir que la calidad de este producto final —la vivienda— depende también, en parte, de como se integra o se relaciona con la ciudad.<sup>1</sup>

Podemos partir de un primer momento, que se puede hacer extensivo al tercer cuarto del siglo pasado (1950-1976), donde la producción masiva de viviendas en Barcelona y municipios del entorno más inmediato constituyen el mismo cemento forjador del área metropolitana. No en vano se construyen en estos años un total de más de 750.000 viviendas, aumentando en un 73% el parque existente el año 1950. Es evidente que el añadido de esta enorme masa de viviendas nuevas modifica esencialmente las ciudades sobre las que gravitan, pero también el propio sistema de ciudades metropolitanas, que podrá a partir de este momento ser entendido como una conurbación con demandas comunes y necesidad de formas específicas de organización.<sup>2</sup>

---

1. Sobre este tema, desde una perspectiva teórica general y comparada, pueden consultarse los textos de Andrea VILLANI: *Tesi sulla casa e la città*, Franco Angeli editore, Milano, 1974, o de Francesco CANNONE, F. A. STURIANO e I. VESCO: *Città e abitazioni*, Palumbo, Palermo, 1980.

2. Este período está documentado en mi tesis doctoral *L'habitatge massiu i la construcció metropolitana de Barcelona. Els polígons d'habitatges a Barcelona, 1950-1975*, Universitat Politècnica de Barcelona, 1982, publicada con el título *Els polígons de Barcelona* (Ed. UPC, Barcelona, 1996).

Pero el punto que ahora más nos interesa es el relativo a como esta gran cantidad de viviendas se situó en relación a la ciudad ya existente, qué relaciones se establecieron y como estas relaciones condicionaron su propia concepción. Lo cierto es que la mayor parte de las viviendas construidas en el periodo a que hacemos referencia fueron a densificar los barrios urbanos existentes, en suelos ya consolidados o en proceso de consolidación urbana. La mayor parte se situaron especialmente en los tejidos suburbanos de la periferia en los núcleos agregados, en áreas marginales no urbanizadas, pero también en los cascos antiguos metropolitanos y en los propios ensanches de ciudades más grandes. La densificación de estos tejidos se produjo mediante el mecanismo de sustitución de la tipología edificatoria (pasando, por ejemplo, de la casa de cuerpo unifamiliar de dos plantas, entonces mayoritaria, a la casa de ensanche de ocho plantas, edificada también entre medianeras, sobre la misma parcela de seis metros) o bien simplemente aumentando la elevación de las edificaciones (desdoblamiento de planta baja y entresuelo, aumento del número de plantas, añadido de ático y sobreáticos, etc.).

Pero la gran novedad del momento fue la aparición y el afianzamiento, en paralelo a este proceso de densificación de las ciudades y los barrios, de un nuevo planteamiento urbanístico para la vivienda, que da como resultado los denominados polígonos de viviendas. Se trata de un planteamiento ya ensayado anteriormente en Cataluña, si bien en pequeña escala, y que contaba con un fuerte bagaje teórico y práctico en Europa, desarrollado en el seno del movimiento moderno de arquitectura y urbanismo.

Los polígonos de viviendas permitían desplegar nuevos tipos arquitectónicos como el bloque de viviendas lineal, la torre en vertical o las casas en hilera y ofrecían un marco más ágil a la construcción masiva de viviendas, la incorporación de promociones de mayor tamaño y una mayor libertad de ordenación y proyecto que evitaba las limitaciones derivadas de la convivencia con los viejos tejidos.

Conviene remarcar que los polígonos de viviendas ni de lejos, considerando globalmente el periodo, vehicularon el número de viviendas que llegaron a absorber los viejos tejidos urbanos (aun cuando, en la década 1960-1970, supusieron casi una tercera parte del total construido). No obstante, los polígonos adquirieron un gran protagonismo urbano, como es obvio, por el hecho de constituir formas enteramente proyectadas de nuevo y de gran visibilidad en el paisaje metropolitano de Barcelona. Los polígonos de viviendas permitían gestionar unitariamente grandes piezas de suelo, facilitando extraordinariamente los mecanismos de producción de ciudad y abriendo nuevas perspectivas a la gestión de los crecimientos urbanos.

Una visión retrospectiva de los polígonos de viviendas construidas a lo largo de aquel periodo nos puede hacer ver cómo plantearon de distintas formas, y no siempre equivocadamente (como se suele pensar) su relación con la ciudad precedente. Así, en un primer momento y hasta mediados de los años cincuenta, los pequeños gru-

pos de viviendas promovidas por el Patronato de la Vivienda de Barcelona o por la Obra Sindical del Hogar se integraron bien en los tejidos existentes, llenando espacios vacíos o prolongando calles. El ejemplo más significativo es el de las Viviendas del Congreso, en Barcelona, que completa y da coherencia a sectores urbanos indecisos, introduciendo un importante eje que conecta la plaza del Virrey Amat con el ensanche (calle Felipe II). Más tarde, en la década de los sesenta, se inicia la vasta operación de construcción sobre el eje de la calle Guipúzcoa, en la Verneda (llamado entonces sector de levante de Barcelona), que concreta las previsiones explícitas del Plan comarcal del año 1953, que lo contempla como un gran sector residencial. El resultado de la sucesiva adición de polígonos, coordinados por la Comisión de urbanismo de Barcelona, da como resultado un gran distrito de residencia popular, bien trabado por la malla de calles del plan Cerdà, que se toma como apoyo. Los nuevos polígonos, entre ellos los del Besòs, acaban soldándose ordenadamente y en continuidad física, y estableciendo finalmente las conexiones necesarias con los barrios y núcleos anteriores.

En cambio, otros polígonos de viviendas iniciadas en los sesenta y en los setenta, se sitúan en lugares externos a la ciudad, mal comunicados y sin apoyo urbano suficiente. En estos casos el comercio, los equipamientos o los parques previstos llegan con mucho retraso respecto de la construcción de las viviendas y el déficit se prolonga con el tiempo, por efecto también de la insuficiencia del transporte público. En algunos casos las propias previsiones internas no se van a llevar a cabo hasta dos décadas más tarde. Estos son los polígonos de viviendas de concepción más autista, donde tampoco los proyectos (operación en la que hace falta incluir las opciones sobre los esquemas de ordenación urbana, la elección de los tipos arquitectónicos y la concepción de la vivienda) ayudaron, con excepciones, a consolidar las nuevas piezas construidas en tanto que barrios integrables —ni que fuera en un futuro— a la ciudad. Las carencias reforzaron el alto grado de aislamiento y desarraigo, dificultando la participación de los residentes en la comunidad urbana y propiciando episodios de conflictividad basados en la demanda de un mayor grado de urbanidad.<sup>3</sup> Estos polígonos han tenido siempre muchas más dificultades que los anteriores en su efectiva incorporación social, que se produce en todo caso con mucho retraso y sólo en base a actuaciones urbanísticas posteriores de religamiento y reequipamiento.<sup>4</sup>

---

3. Ver el capítulo III “Transformació de la perifèria i formació de l'àrea metropolitana” del libro *Els polígons de Barcelona, op. cit.*

4. Ver el artículo “Behind Barcelona’s Success Story. Citizen Movement and Planners’ Power” (Amador FERRER y Nico CALAVITA), publicado en el *Journal of Urban History*, vol. 26, n. 6, 2000 y en el libro *Transforming Barcelona* (Routledge, London & New York, 2004).

---

LA INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL METROPOLITANO DE 1976 EN LA REGULARIZACIÓN DE LAS TRAMAS URBANAS RESIDENCIALES

En el momento de la aprobación del plan general metropolitano de Barcelona, el año 1976,<sup>5</sup> los dos modelos urbanísticos de crecimiento a que nos hemos referido en el párrafo anterior (es decir, el modelo basado en la densificación de los ensanches, cascos antiguos y extensiones suburbanas, y el nuevo modelo que representaban los polígonos de viviendas) estaban muy presentes en el conjunto del territorio del área metropolitana de Barcelona y constituían sin el menor asomo de duda el apoyo urbano principal de la vivienda.

Por un lado, la progresiva adición de viviendas a los cascos urbanos de las ciudades medianas y pequeñas en todo el ámbito metropolitano de Barcelona, o a los ensanches y extensiones suburbanas sin suficiente infraestructura y servicios, y sin dimensión para poder soportar las nuevas densidades, trajeron la situación congestiva a límites inaceptables, que en algunos barrios supusieron densidades altísimas, déficit generalizado de servicios y una multitud de desajustes formales y funcionales.

Este proceso se había ido desarrollando a medida que la demanda de nuevas viviendas iba creciendo, especialmente a partir de la década de los años cincuenta, cuando el fenómeno inmigratorio logró una cierta dimensión y constancia. Algunos de los municipios metropolitanos experimentaron enormes crecimientos, multiplicando la población (algunos pequeños pueblos de unos miles de habitantes pasaron en pocos años a ciudades de treinta, cuarenta o cincuenta mil habitantes). La carga fundamental de las nuevas viviendas gravitó sobre los pequeños ensanches y tramas suburbanas indecisas. La tipología edificatoria mayoritaria de casas unifamiliares entre medianeras de una o dos plantas de elevación, característica de estas formaciones urbanas, evolucionó hasta los edificios de siete u ocho plantas de altura, con mayor profundidad edificable, a menudo construidos sobre la misma parcela inicial.

El nuevo tipo edificatorio rompió la mayoría de estas tramas urbanas, por la imposibilidad de situar los equipamientos o espacios libres necesarios, pero también por las dificultades de ensamblaje sobre el parcelario: imposibilidad para dotar los nuevos edificios de aparcamiento (por la dimensión de la parcela y también por la anchura de muchas calles), paredes medianeras vistas, conflictos de vecindad sobre las casas unifamiliares que permanecen (medianeras sobre los patios, insolación, vistas), aparcamiento a las calles, uso de las aceras, etc. Algunos de estos conflictos han llegado hasta hoy, y han obligado en ciertos momentos a tomar medidas contundentes en algunos barrios.

---

5. Sobre el plan general metropolitano de Barcelona, véase el número 28 de la revista *Papers*. Regió metropolitana de Barcelona, Barcelona, 1997, con trabajos de Albert Serratos, Ricard Pié, Amador Ferrer, Fernando de Terán, Josep M. Huertas, Juli Esteban y Joan Antoni Solans.

El propio ensanche de Barcelona soportó también el efecto densificador de este proceso, hasta el mismo momento de la aprobación del plan general metropolitano en 1976, e incluso más allá, por el efecto de las disposiciones transitorias de las normas urbanísticas del plan, que prolongaron las densidades anteriores para las promociones ya solicitadas antes de su entrada en vigor. El efecto sobre el ensanche Cerdà fue, sin embargo, menos conflictivo, a causa de las diferentes condiciones parcelarias, la mayor anchura de las calles y el mejor estándar de equipamientos, servicios y espacios libres. No obstante, algunos de los conflictos formales antes indicados (paredes medianeras vistas, conflictos entre nuevas y viejas edificaciones, nuevas plantas añadidas sobre edificaciones antiguas, incorporación de áticos y sobreáticos, etc.) son todavía actualmente muy visibles en muchos puntos del ensanche.

Por otro lado, el plan general metropolitano entró en funcionamiento cuando la gran operación de construcción de polígonos de viviendas ya se había producido y tocaba a su fin. La necesidad de reconducir estos grandes conjuntos de nueva planta era evidente. La mayoría de los polígonos de viviendas construidas en los años inmediatamente anteriores al plan, es decir, en la década de los años sesenta y setenta, mantenía todavía un gran déficit en materia de urbanización, servicios urbanos, espacios libres y equipamientos públicos, y el transporte público no llegaba. Los polígonos de viviendas de los últimos años no estaban todavía integrados con la ciudad y se mantenían en posiciones territoriales alejadas, con dificultades de acceso y con escaso transporte público. En estas condiciones, su participación en la vida ciudadana era, como mínimo, difícil.

El plan general metropolitano de Barcelona afrontó directamente la situación en unas y otras tramas residenciales. Con respecto a los procesos de densificación urbana, la regularización de los parámetros edificatorios en las normas urbanísticas tenía como objetivo parar el cambio tipológico y el consecuente proceso densificador sobre las tramas urbanas más débiles. Así, la definición de los parámetros correspondientes a alturas y profundidades edificables, número de plantas y densidad limpia por parcela consiguieron modificar radicalmente la situación, devolviendo los tipos edificatorios adecuados a cada trama urbana, según su tamaño, su capacidad infraestructural y la anchura de calle. La funcionalidad perdida, sin embargo, sólo se ha ido recuperando de forma gradual a lo largo de los años, y en la medida en que otras ofertas han reequilibrado las densidades en el territorio metropolitano.

En relación con los polígonos de viviendas, el plan actuó de forma indirecta. Se optó por reconocer y mantener tanto la ordenación física como los parámetros edificatorios aprobados y consolidados por la edificación, como no podía ser de otra manera, especialmente porque el problema principal no venía dado por el ajuste entre lo edificado y lo vacío, o por el exceso de altura, o por la densidad de viviendas (usualmente más baja que en las tramas urbanas densificadas), sino sobre todo por la falta de accesos y conexiones urbanas, por la insuficiencia de la urbanización y por

la baja participación en los equipamientos y espacios libres de carácter general de la ciudad y del conjunto del área metropolitana. Así pues, el esfuerzo principal del plan consistió en buscar la fórmula para garantizar la conectividad y la continuidad funcional entre las diferentes piezas urbanas, facilitando la relación entre las viejas y las nuevas, con las consecuentes implicaciones en los órdenes urbanístico y social.

A efectos de establecer la regulación urbanística más ajustada a los procesos sobre los que se quería incidir, el plan identificó las formas de ordenación urbana (con una metodología que después se ha generalizado en la redacción de planes de ordenación urbanística municipales), diferenciando entre formas de ordenación de la edificación según alineaciones de vial, formas de ordenación de la edificación aislada y formas de ordenación de la edificación según volumetría específica. Esto permitía relacionar la forma urbana con la tipología de la edificación, definir los parámetros de la edificación en relación a la capacidad urbana de cada forma e identificar los procesos urbanos que hacía falta regular o contrarrestar.<sup>6</sup>

El balance general de la intervención del plan general metropolitano de 1976 en el proceso de resituación urbanística de la construcción de viviendas en el área metropolitana de Barcelona (incluidas las viviendas sociales) fue en este sentido muy importante.<sup>7</sup> Se puede hablar de un antes y un después del plan general metropolitano con respecto a la evolución urbanística de Barcelona y su área metropolitana. En efecto, a partir del año 1976 entran en vigor las nuevas medidas y el mercado del suelo inicia una tendencia a la normalización. Los suelos urbanos consolidados ya no pueden absorber indefinidamente la misma cuota de demanda y ven limitada su capacidad. La consecuencia es el fuerte empujón que reciben los nuevos desarrollos en suelos urbanizables, ahora bien delimitados y posicionados en relación a los cascos urbanos y áreas consolidadas, casi siempre en tanto que ensanches conectados o fáciles de conectar a la ciudad existente, y en las condiciones adecuadas en cuanto a la calidad de la urbanización y los espacios libres y en cuanto a la previsión de equipamientos y dotaciones locales. Estos nuevos polígonos de viviendas, si bien se construyen siguiendo mecanismos de gestión similares a las de los anteriores (promotor único, gestión unitaria de los diferentes elementos urbanos, reparcelación, etc.) son claramente distintos en tanto a las condiciones de posición territorial, tamaño y estándar urbano.

---

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

7. Un primer balance de estos efectos se puede consultar en mi ponencia 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 libro *Expansió urbana i planejament a Barcelona* (coord. Joan Roca), Institut Municipal d'Història, Ed. Proa, Barcelona, 1997.

## LA EMERGENCIA DE NUEVAS FORMAS DE ACTUACIÓN

Con la aprobación del plan general metropolitano y el cambio político e institucional en Cataluña y en el área metropolitana de Barcelona, a mediados de la década de los años setenta, podemos decir que se cierra también un ciclo en tanto a la concepción de la vivienda metropolitana. Esto incluye también a la vivienda social, que había ido perdiendo peso y que irá resurgiendo sobre unas bases completamente nuevas. En efecto, a partir de mediados de la década de los años ochenta, con la irrupción del Institut Català del Sòl, en primera instancia, y de otros promotores públicos inmediatamente después, las actuaciones públicas de viviendas se plantean directamente como intervenciones urbanas;<sup>8</sup> es decir, como piezas que forman parte de la ciudad o que se deben poder integrar fácilmente en un futuro no demasiado lejano a partir de su construcción. Se trata de polígonos de viviendas que se sitúan casi siempre en relación de continuidad respecto de los núcleos y barrios existentes, rematando bordes, prolongando tejidos, llenando vacíos, estirando calles o ensanchando áreas ya urbanizadas o en proceso de consolidación. Esta estrategia, claramente formulada por el Institut Català del Sòl desde su mismo inicio, implica plantear promociones de menor tamaño y mayor complejidad, más adaptables a las distintas situaciones urbanas en las que se tendrán que insertar las nuevas viviendas y elementos urbanos.<sup>9</sup>

La cuestión del tamaño de los nuevos grupos de viviendas no es secundaria. Se opta claramente por promociones pequeñas o medianas, precisamente por su mayor facilidad de adaptación a las situaciones preexistentes; esto incluye tanto la flexibilidad de que disponen los proyectos para resolver las continuidades o conexiones, como el hecho que facilita una mejor integración social urbana de los residentes.

Los barrios de viviendas sociales aparecidos a principios de los ochenta se conciben igualmente, como ha quedado dicho, en tanto que piezas urbanas unitarias, con respecto a la gestión urbanística, y en tanto que unidades de proyecto, con respecto a la concepción del producto.

Ahora, no obstante, los criterios han cambiado: por un lado, como se ha explicado, se trata de proyectar barrios con voluntad de diálogo con la ciudad existente, a la que se integran y a la que aportan nuevos elementos, edificaciones y espacios comunitarios; por otro lado, sin embargo, también las opciones sobre los tipos arquitectónicos se acomodan a los requerimientos y a las limitaciones que impone el contexto urbano donde se tienen que insertar. El producto final, visto desde la perspectiva de su integración urbana o metropolitana, es un producto nuevo, claramente diferenciado de los polígonos de viviendas de las décadas anteriores.<sup>10</sup>

---

8. Ver, por ejemplo, las sucesivas *Memòries* del Institut Català del Sòl y de los otros promotores públicos de vivienda. El IMPSOL inicia su tarea con algunos años de retraso respecto del INCASOL.

9. Ver la publicación *La ciutat nova*. INCASOL. Barcelona.

10. Ver los ejemplos publicados en las revistas *UR*, núm. 3, Barcelona, 1985, o *Geometría*, núm. 17, Málaga, 1994.

Por otro lado, conviene también mencionar la mayor atención a las operaciones de rehabilitación y renovación urbana, que adquieren especial significación e importancia como consecuencia de la nueva situación urbanística de los núcleos urbanos y de las tramas urbanas consolidadas en general, derivadas del despliegue del plan general metropolitano y de su normativa urbanística.<sup>11</sup> La cuestión de la rehabilitación urbana integral emerge con fuerza en este preciso momento y dará lugar a la definición y regulación de las “áreas de rehabilitación integrada” y, más recientemente, al plan de barrios de la Generalitat de Catalunya.

El volumen que las operaciones de rehabilitación, ampliación, reforma o mejora, por un lado, o de sustitución, remodelación o renovación, por otro, han representado en el conjunto del área metropolitana de Barcelona es muy significativo y explica con claridad el nuevo valor que, una vez eliminada la posibilidad de la densificación abusiva, han adquirido los tejidos urbanos ya consolidados, en posiciones centrales, que experimentan un proceso de renacimiento muy acusado (claramente fomentado, aunque no plenamente exitoso, por las políticas de rehabilitación integral y las ayudas económicas de la administración autonómica y los ayuntamientos).

En lo que hace referencia a la vivienda propiamente dicha (si es que lo podemos reducir únicamente a sus características intrínsecas: superficie útil, distribución en planta, número de habitaciones, servicios, calidad general, etc.) se adelanta, aunque muy lentamente, tanto en la diversificación de la oferta (con la paulatina aparición de viviendas con superficies, distribuciones y programas muy variados respecto de los anteriores) como en la adaptación a la evolución del nivel medio de ocupación, a las distintas situaciones familiares y personales y, en general, a las nuevas demandas sociales (mayor flexibilidad en la planta y en el uso de los espacios, mayor amplitud de la cocina, incorporación de las máquinas y de las nuevas tecnologías).<sup>12</sup>

La evolución de la vivienda social es en este aspecto muy significativa, dado que ofrece un campo importante para la innovación conceptual y para el ensayo de soluciones adelantadas, a pesar de las grandes dificultades derivadas de las limitaciones presupuestarias. La labor de entidades como el Institut Català del Sòl (INCASOL), el Institut Metropolità de promoció del sòl i gestió patrimonial (IMPSOL), la Societat urbanística metropolitana de rehabilitació i gestió, S.A. (REGESA), los diferentes patronatos municipales de la vivienda y demás promotores públicos, con obra construida en el área metropolitana de Barcelona a lo largo de casi treinta años, permite seguir la evolución de los tipos edificatorios residenciales, en sus intentos de adaptación a

---

11. Una síntesis de la cuestión se puede encontrar en el número 15 de la revista *Papers*. Regió metropolitana de Barcelona, Barcelona, 1993, que resume un trabajo de investigación más amplio sobre el estado de las tramas urbanas residenciales en el área metropolitana de Barcelona.

12. Ver las ponencias de los cursos de la Escola Sert del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya recogidas en los dos volúmenes *Habitatge: innovació i projecte*, COAC, Barcelona, 2000, y *Noves maneres de fer*, COAC, Barcelona, 2002, publicados con la colaboración de la Generalitat de Catalunya.

los lugares y a las preexistencias urbanas, como de las viviendas, buscando la mejor respuesta a las demandas sociales a las que se dirigen (acotadas en función de los segmentos de renta y otras condiciones de elegibilidad). Pero, pese a la necesidad de disponer de una cuota de mercado muy superior a la actual, la vivienda social no acaba de encontrar su lugar, entre el generalizado rechazo del alquiler por parte de los promotores públicos (debido a las grandes dificultades de mantenimiento del parque y de interlocución con los residentes) y al aumento de la diferencia de precios entre el mercado libre y el protegido, factor que sumado a las insuficiencias de los mecanismos legales y normativos de control, favorece el fraude.

#### LA ACCIÓN DEL INSTITUTO METROPOLITANO DEL SUELO

“La ciudad intersticial no se puede construir mediante el simple expediente de extender indefinidamente el continuo urbano, prolongando un trazado ajeno a la base topográfica del mismo territorio. Ya no es posible seguir adoptando la estrategia del colonizador que considera el ámbito metropolitano como un espacio sin huellas y sin identidad, un espacio neutro y disponible que queda sólo a la espera de verse inundado por el desarrollo urbano. Se impone, más bien, la estrategia del arqueólogo, es decir, el intento de comprender la especificidad de cada lugar, de descubrir, uno a uno, el sentido de cada fragmento y restituirlo, a partir de su articulación con los otros, a un orden más amplio y más complejo”.<sup>13</sup>

Estas palabras del arquitecto Carles Martí Arís reflejan bien la labor emprendida por el Institut metropolità del sòl (IMPSOL) en los últimos años, que aparece resumida en el volumen publicado que recoge los mejores proyectos construidos entre los años 1999-2003.<sup>14</sup> En efecto, la relación entre vivienda y ciudad se sitúa en primer término; la mayoría de intervenciones buscan resolver, con calidad y coherencia urbana, la integración de las nuevas viviendas en un sistema urbano en formación, cada vez más trabado.

El plano del área metropolitana de Barcelona, a escala 1:50.000, permite examinar el potencial del conjunto de polígonos residenciales y grupos de viviendas donde se sitúan las promociones del IMPSOL. Estos potenciales aparecen cuantificados, para el conjunto de sectores metropolitanos (diferenciando potenciales totales y sectores en construcción), en el cuadro 1, y para las promociones del IMPSOL en el cuadro 2. Estas últimas aparecen diferenciadas en cuatro grandes apartados: viviendas

---

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

14. Ver la *Memòria 1999-2003* de la Mancomunitat de municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona (Barcelona, 2004) y el volumen publicado por la misma entidad y el IMPSOL: *Habitatge...*, *op. cit.*

finalizadas, viviendas en construcción, viviendas de próxima construcción y viviendas previstas. Los cuadros resumen las cifras relativas a número de viviendas y a techo edificable en cada caso.

En este apartado se examina de forma más profundizada la acción del Institut metropolità del sòl, en particular, en tanto que entidad con un campo de acción específicamente metropolitano.

El Institut metropolità de promoció del sòl i gestió patrimonial (IMPSOL) es un organismo de la Mancomunitat de municipis del área metropolitana de Barcelona que orienta su actividad a la adquisición y la urbanización de suelo y a la construcción de viviendas asequibles, de acuerdo con los ayuntamientos y adaptándose a las necesidades de cada municipio y del territorio metropolitano en general.

Los criterios que orientan la actuación del IMPSOL se resumen por la propia entidad de la siguiente forma:

- a) construir y ofrecer viviendas asequibles en todos los municipios del área metropolitana de Barcelona con un alto nivel arquitectónico y constructivo
- b) crear a la vez paisaje y entorno urbano de calidad
- c) ensayar nuevas tipologías de vivienda más atentas a los nuevos modelos de organización familiar

CUADRO 1. Potencial total y viviendas en construcción en los sectores residenciales

ÁREA METROPOLITANA DE BARCELONA (2006)

	Régimen de suelo	Sector (m <sup>2</sup> s)	Total de viviendas		Viviendas protegidas	
			Techo resid. (m <sup>2</sup> t)	Viviendas (n)	Techo resid. (m <sup>2</sup> t)	Viviendas (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 construcción	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

Fuente: elaboración propia a partir de datos de la Mancomunitat de municipis de l'Àrea metropolitana de Barcelona.

SUnc: suelo urbano no consolidado

URd: urbano residencial

URnd: urbano no residencial

CUADRO 2. Actividad del IMPSOL (1992-2005) y previsión de participación en sectores

	Número viviendas (n)	Techo edificación (m <sup>2</sup> t)	Superficie sectores (m <sup>2</sup> s)
Viviendas finalizadas	2.729	354.435	4.199.192
Viviendas en construcción	389	52.344	805.757
Viviendas a construir	1.127	114.845	1.163.383
Total	4.245	521.624	6.168.332
Previsión de actuaciones futuras (Datos de los sectores completos)	14.689	1.428.677	6.944.086

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de IMPSOL.

Tal y como se deduce del cuadro 2, el IMPSOL ha entregado en el periodo 1992-2005 un total de 2.729 viviendas protegidas, en un total de 35 promociones sitas en 12 municipios metropolitanos. Esto equivale a 354.435 m<sup>2</sup> de techo construido. A esta cifra hace falta añadir otras 389 viviendas actualmente en construcción (equivalentes a 52.244 m<sup>2</sup>st) y 1.127 viviendas previstas (114.845 m<sup>2</sup>st), lo que da un total de 4.245 viviendas (521.624 m<sup>2</sup>st), sin contar las actuaciones futuras que en este momento se encuentran en fase de análisis de viabilidad, planeamiento urbanístico o previsión general. Esta acción es importante y significativa, pero seguramente insuficiente para parar la escalada de precios en el conjunto del sector, o para abarcar toda la gama de demandas (en función de las rentas personales o familiares) y necesidades (en función de las características de los hogares). Hace falta tener en cuenta que el parque de viviendas construidas en el área metropolitana de Barcelona es actualmente de 1.320.585 viviendas (censo vivienda 2001) y que los volúmenes totales de viviendas de nueva planta construidas se han situado, en la década 1992-2002, en unas 13.115 viviendas anuales<sup>15</sup>. Es evidente que la política de vivienda no se puede reducir a la vivienda protegida, por más que esta sea una faceta especialmente importante de aquella política. Hace falta una acción global sobre el conjunto del mercado.

Los ejemplos seleccionados para esta presentación (y que se comentan en la presentación oral) corresponden todos ellos a actuaciones del Institut Català del Sòl y del Institut Metropolità del Sòl que responden a características comunes:

- a) Posición territorial: sectores situados en continuidad física y funcional respecto del suelo urbano consolidado o de otros suelos previstos por el planeamiento urbanístico como crecimientos urbanos.

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

- b) Tamaño del sector: medio o medio-bajo, con superficies que oscilen típicamente entre 10 y 30 ha y capacidad para 200-800 viviendas.
- c) Resolución de los problemas de conectividad viaria con la ciudad y el territorio.
- d) Tipologías arquitectónicas variadas: bloques de PB+4P, bloques lineales, torres, casas en hilera, etc. buscando la compacidad y densidades adecuadas.
- e) Disposición de los bloques residenciales buscando la formación de espacios urbanos de fácil mantenimiento, apoyados por el comercio cuando es posible, urbanizados como avenidas, calles, plazas o espacios libres.
- f) Oferta de viviendas tendente a ampliar la gama de productos en relación al número de habitaciones por vivienda o en relación a la concepción de la vivienda.
- g) Contribución al sistema municipal de espacios libres.
- h) Aportación de reservas de suelo para equipamientos y construcción de equipamientos de barrio casi siempre en proporción superior a la legalmente establecida, absorbiendo el déficit anterior de los sectores vecinos.
- i) Incremento constante de las reservas de techo para viviendas protegidas (y concertadas) por encima del estándar legal (en muchos sectores hasta el 40-50% del techo total).

CUADRO 3. Actuaciones comentadas en la presentación

Nombre	Municipio	Superficie	Viviendas	Promotor
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 Lluhí	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 Lluhí	Sant Feliu de Llobregat	44	1.804	

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de INCASOL Y DEL IMPSOL.

## UNA REFLEXIÓN FINAL

Esta rápida visión histórica sobre la vivienda, y en particular sobre la vivienda social, en el área metropolitana de Barcelona, nos permite definir algunas de las principales líneas de la evolución y también situar mejor la acción más reciente de los promotores públicos del Institut Metropolità del Sòl, del que hemos extraído los ejemplos, del Institut Català del Sòl o de otros promotores activos. Esta evolución de la vivienda social sería fácilmente mensurable en términos de calidad final del producto, de diversificación de la oferta y del estándar general del equipamiento; pero también se puede valorar en términos de la adecuación a los lugares, de la apropiación de los contextos y de la respuesta a condiciones urbanas cada vez más complejas y cambiantes.

La experiencia reciente del Institut Metropolità del Sòl nos muestra con claridad algunas de estas características significativas:

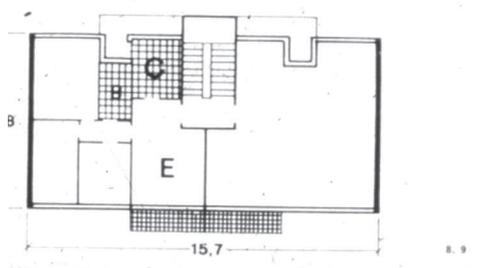
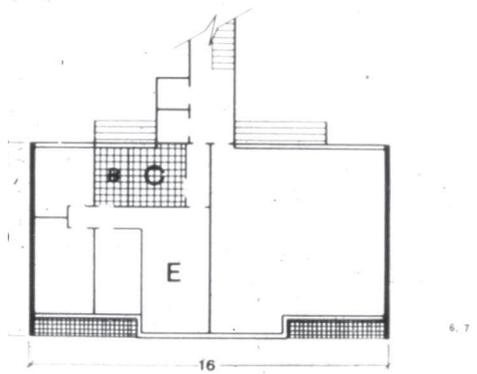
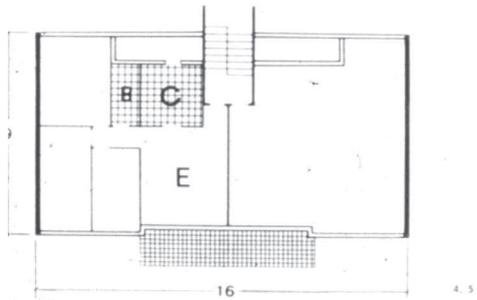
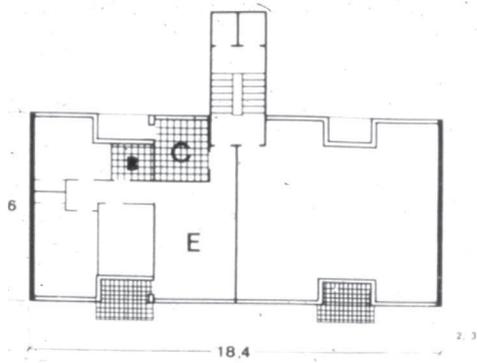
- a) El ámbito central de la región metropolitana de Barcelona es un territorio en formación, de una gran complejidad estructural general, compuesto por un mosaico de cascos urbanos, polígonos de viviendas, extensiones residenciales de media y baja densidad, áreas industriales, vías de comunicación, espacios agrícolas, zonas de bosque, que enmarcan un montón de territorios indecisos. Este es el territorio a construir, no únicamente a partir de algunos elementos de estructura general sino también y sobre todo, a partir de las intervenciones parciales y, entre ellas, muy especialmente las de vivienda.
- b) Las intervenciones convierten su posición en el territorio en un valor estratégico, en la medida en que es esta posición (accesos, relación con la red de calles, continuidades y permanencias, jerarquías espaciales) la que permite contribuir a la ordenación general.
- c) La fuerte interrelación entre proyecto urbano y proyecto arquitectónico que evidencian algunos de los proyectos comentados, implica un cambio en la forma de abordar el problema, evitando los compartimentos estancos que antes representaban el planeamiento urbanístico sectorial, por un lado, y el proyecto arquitectónico de las viviendas por el otro.
- d) Así, los mejores proyectos han podido contrastar previamente, y de común acuerdo con el planeamiento urbanístico, las opciones sobre el emplazamiento de los edificios, las alturas de edificación, la sección territorial o las conexiones a los servicios, buscando no únicamente una máxima adaptación a las características de los terrenos, sino también a los contextos urbanos con los que deben dialogar.
- e) El entendimiento de estas relaciones define las dos escalas relevantes del proyecto de vivienda metropolitana: la que relaciona directamente la vivienda con los espacios inmediatos de la vida cotidiana, y la que lo relaciona con la ciudad de apoyo y el territorio. La atención de los proyectos a la secuencia de espacios

públicos, semipúblicos, semiprivados y privados (profundidad territorial) que conecta la vivienda con la ciudad revela una nueva sensibilidad urbana.

- f) En cambio continúa siendo manifiesta la relativa inmovilidad de la planta de la vivienda, que admite pocos experimentos. A lo largo de más de cincuenta años la evolución principal se ha concretado en la mayor superficie de las cocinas (que ahora admiten una mesa o se relacionan con un espacio de comedor), la mayor flexibilidad y superficie de la sala de estar (ahora más articulada en relación a la cocina y a los dormitorios) y las opciones para el tercer o cuarto dormitorio. Algunos proyectos introducen un circuito interior a partir de la cocina-comedor; otras juegan con el espacio de la terraza para flexibilizar los espacios; pocos independizan el circuito de la ropa de la cocina; y muy pocos admiten innovaciones en la distribución convencional.

Otro cosa es la cuestión de como dar una respuesta global y generalizada a la necesidad de acceso a la vivienda de determinados grupos sociales, entre los cuales el de los jóvenes en edad de emancipación; pero esta es una cuestión estrictamente de política económica general, que tendría que afectar a la globalidad del sector y a la que probablemente no se dará respuesta sólo con un aumento de la oferta de vivienda social.





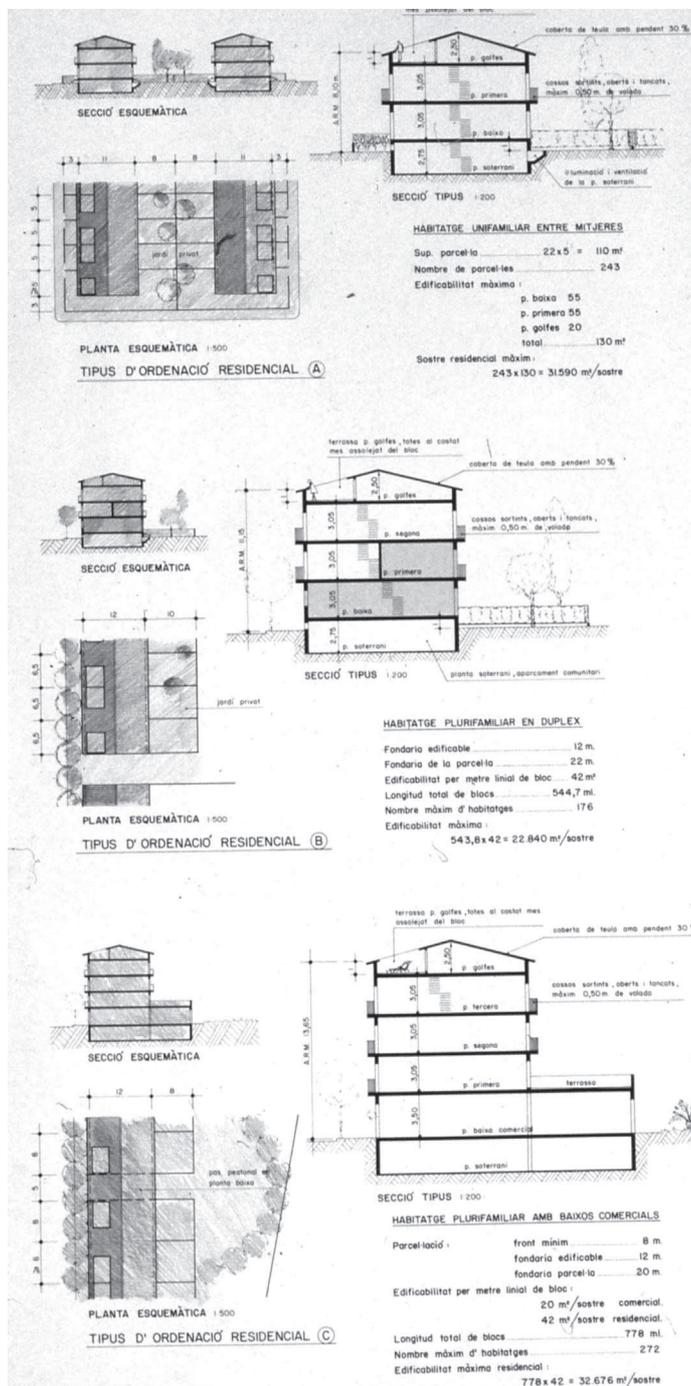
*Tipología poligonos años sesenta*



*Ciutat Badia*

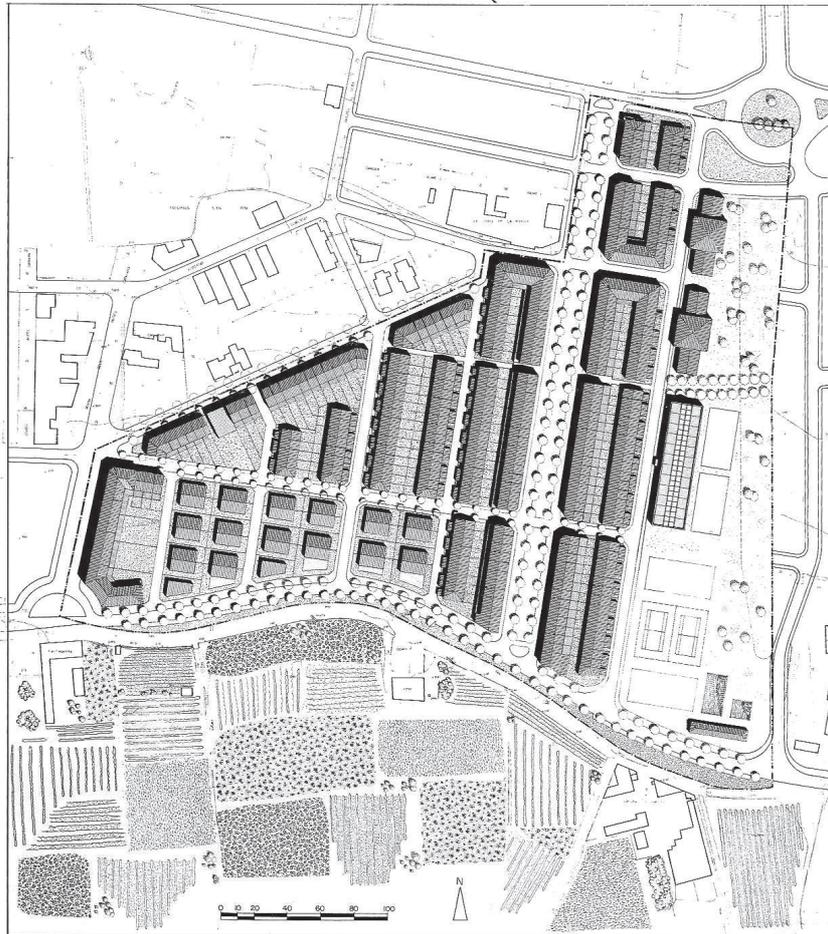


*Pla d'en Coll-MC-INCASOL-89-2*

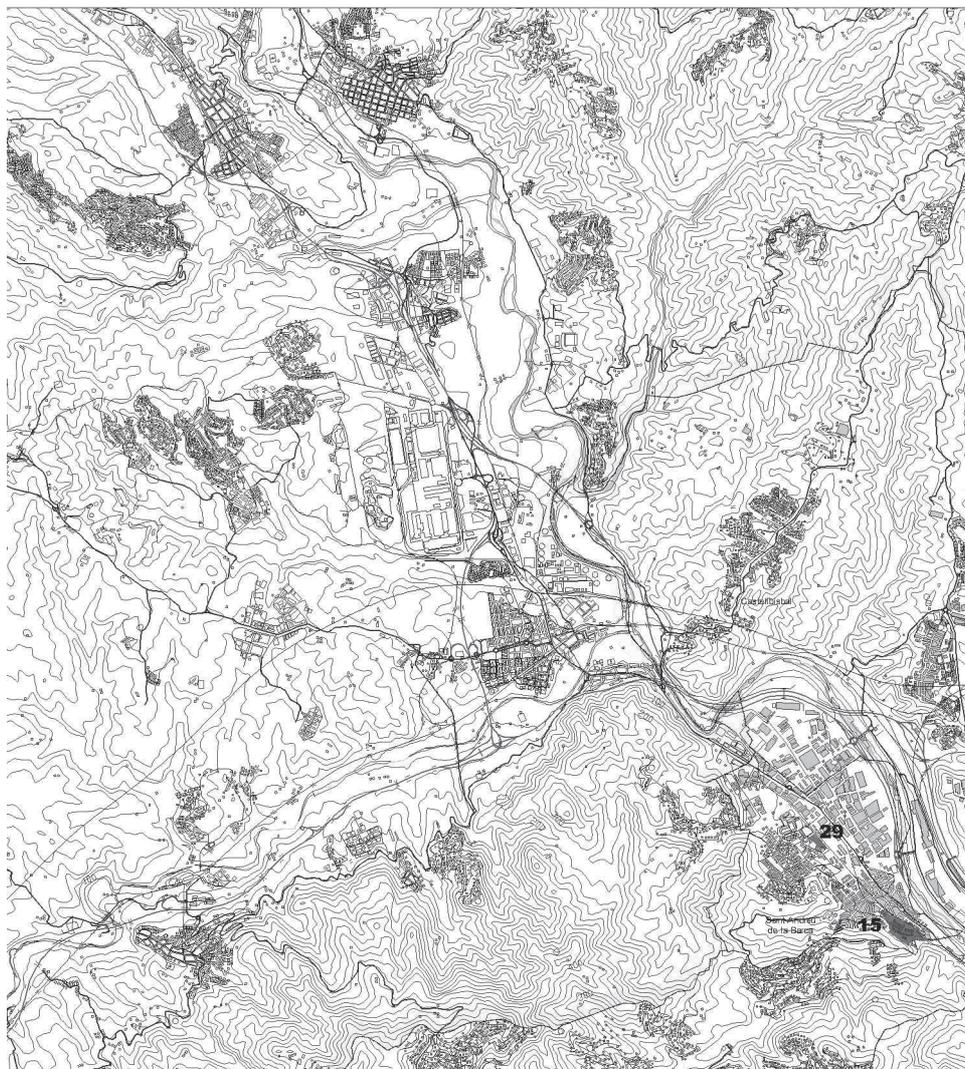


Pla d'en Coll-MC-INCASOL-89-1

ANY INICI ACTUACIÓ:	<b>1985</b>	DISTRIBUCIÓ DE SUPERFÍCIES	
PLANEJAMENT		Vials i estacionaments:	32.046 m <sup>2</sup>
Data d'aprovació definitiva:	23/OCT/85	Parc urbà i zones verdes:	10.785 m <sup>2</sup>
Superfície total del sector:	102.325 m <sup>2</sup>	Equipaments:	17.067 m <sup>2</sup>
Nombre d'habitatges:	349	Altres sòl públic:	—
Densitat bruta (hab/ha):	34,11	SÒL ÚS PÚBLIC (58,5 %)	<b>59.898 m<sup>2</sup></b>
		Sòl privat residencial:	42.427 m <sup>2</sup>
		Sòl privat comercial:	—
		Altres sòl privat:	—
		SÒL ÚS PRIVAT (41,5 %)	<b>42.427 m<sup>2</sup></b>



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



#### ACTUACIONES RESIDENCIALES DE IMPSOL

	Acabados		A construir
	En construcción		Previsión de actuaciones futuras

#### *Actuaciones residenciales IMPSOL*

Nota de los editores: reproducción parcial del plano que por su escala gráfica no se puede reproducir completot.



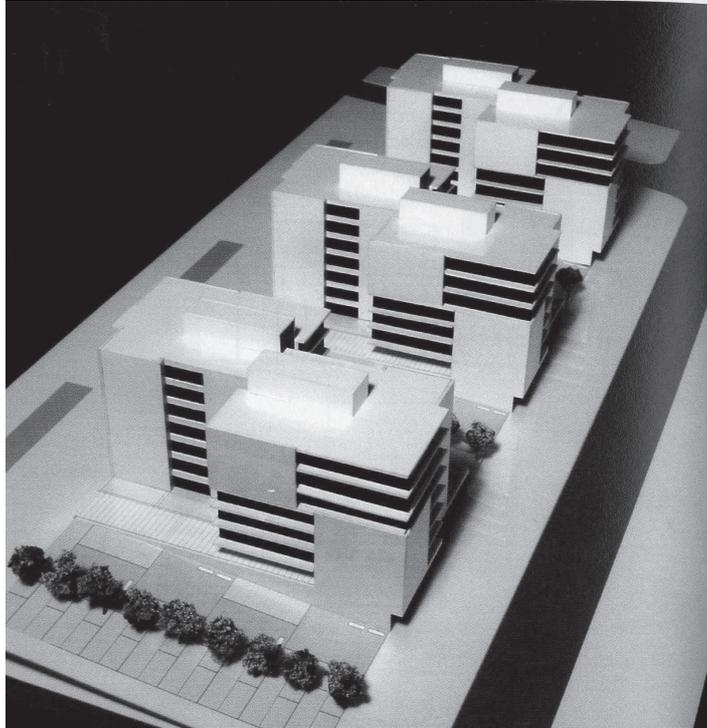
*La Granja-Molins de Rei-IMPSOL04*



*La Granja-Molins de Rei-IMPSOL04-ortofoto*



*La Granja-Molins de Rei-IMPSOL04-planta*



*Calle Anoia-Sant Andreu-IMPSOL06-maqueta*



*Calle Anoia-Sant Andreu-IMPSOL06*