

CASA 1701 Vilablareix





Editorial

Josep M. Coll Viader - President

D'ençà de la darrera editorial de desembre de 2020, ha continuat la pressió mediàtica sobre l'habitatge. De fet, durant la campanya de les recents eleccions al Parlament de Catalunya, tots els grups polítics han incidit fortament sobre aquest tema.

Uns dies abans de començar la campanya es va fer pública la sentència del Tribunal Constitucional sobre el Decret-Llei 17/2019, derogant la majoria d'articles relatius a l'emergència habitacional i les obligacions dels anomenats grans tenidors, amb el resultat que ens quedem amb el text anterior de la Llei 24/2015 (per exemple, el lloguer social de 7 anys més 7, hauria passat a 3).

Estem pendents en aquest moment de les negociacions entre els dos partits que governen amb coalició, sobre la Llei d'Habitatge bàsica estatal, que no té precedents, i que amb unes escasses competències estatals sobre la matèria, sembla que hauria de definir conceptes com "gran tenidor", "habitatge buit" i, sobretot, la tan anunciada "norma de contenció de rendes", que segons el PSOE hauria de basar-se en incentius fiscals als propietaris, acompanyat d'un gran pacte amb els grans tenidors (Bancs, Fons d'Inversió, les seves filials i la Sareb), i que segons Unides Podem, hauria de facultar als ajuntaments per establir topalls en les rendes. Fins i tot alguns demanen que la norma sigui una rèplica de la nostra llei catalana de contenció de rendes.

D'ençà de l'entrada en vigor de la llei catalana, s'ha produït una brusca aturada de l'inici d'obres de "Build to Rent" i, en quant al parc existent es detecten clarament una sortida d'habitatges que han passat a la venda, si bé és cert que no es

visualitzen a les estadístiques, degut a que han estat compensades per l'entrada d'habitatges procedents de l'ús turístic que han quedat vacants pel COVID-19. El més greu és, sens dubte, la gran confusió generada per les notícies diàries i contradictòries sobre la matèria, que fa que els inversors i promotors es vegin obligats a paraitzar l'activitat pendents del resultat final de la norma estatal, i també d'autonòmiques, més rigoroses segons sembla, i que anunciïn partits que podrien formar part del nou govern de Catalunya.

La segona gran qüestió que s'està debatent en aquests moments són els Fons Europeus per a la reconstrucció, d'una magnitud mai vista fins ara, i que sembla que seran bàsicament per rehabilitació d'habitatges i barris, que pot comportar més de 7 mil milions a invertir fins el 2026. Sens dubte és un element altament positiu, però de difícil instrumentalització, derivat del fet que el parc a rehabilitar està en més d'un 80% en mans de ciutadans, amb immobles de propietat horitzontal, que és el que fins ara ha fet que les operacions de rehabilitació siguin pràcticament irrellevants, per la dificultat que comporta la gestió.

Nosaltres, des de l'APCE Catalunya i l'APCE Espanya, ja fa temps que venim proposant que es faci ús de les facultats de la Llei del Sòl, modificada el 2013 amb l'anomenada "Llei de les tres erres (Rehabilitació, Regeneració i Renovació urbana)", que facultaria als ajuntaments per generar "àrees de rehabilitació" i executar-les com a administració actuant, comptant amb la col·laboració dels privats, tal com ja s'ha fet en alguns llocs amb èxit.

D'altra banda s'ha produït recentment l'aprovació definitiva del PDU de la Costa Brava, amb el que esperem que en les poblacions del litoral es pugui reprendre el ritme de l'activitat tant alentada durant la tramitació.

Precisament diem això de les poblacions de la Costa Brava, perquè és un fet que s'ha pogut constatar que existeix manca d'oferta per atendre la demanda, en tot Catalunya, en el recentment presentat "estudi d'oferta" elaborat per la nostra Associació de Promotors de Catalunya (APCE), que com dic posa de manifest que les promocions d'habitatges en construcció estan pràcticament venudes sobre plànol.

Es un fet clar que la producció que venim fent, des de la recuperació després de la crisi del 2007, és molt inferior a la necessària per cobrir la demanda, que estimem en 25.000 habitatges/any, sense que des del 2014, que comença la reactivació, s'hagi aconseguit mai, essent la xifra més alta la del 2019 amb poc més de 14.000.

Malgrat els vaticinis que des de la instauració de l'estat d'alarma es venen fent, el ritme de vendes es manté alt, degut bàsicament a que el que s'està construint i venent són "habitatges de reposició" (canvi per millora), la demanda dels quals s'ha incrementat amb la pandèmia i el teletreball, tant com veiem relatat en els mitjans freqüentment.

Continuem dient que, si s'instaurés una tranquil·litat legislativa i una seguretat jurídica, que permetés construir habitatges de "primer accés", tant de venda com de lloguer, podríem arribar a assolir les xifres de producció necessàries per resoldre el problema de l'habitatge i alhora col·laborar en la recuperació de l'economia general.

La nostra portada

L'edifici es defineix a partir d'una trama estructural que organitza els espais i les diferents parts del programa, així com la façana mateixa.

Les peces principals de l'habitatge es concentren a la planta primera i deixen la planta baixa per a l'accés i com a espai polivalent. A la planta primera, l'habitatge s'organitza repartit en tres franges: a les dues laterals, opaques i enteses com a murs contenidors d'ús, s'hi ubiquen les parts de servei i

privades, mentre que la franja central s'entén com un espai lliure, que es projecta cap a l'exterior. La planta baixa conté l'entrada principal, l'escala d'accés, serveis i dos grans porxos. El primer, d'entrada i aparcament, i el segon, entès com un espai més de la casa, és una altra sala d'estar menjador polivalent en relació amb el jardí i la piscina.

La materialitat de l'edifici es redueix a l'ús del formigó com a element expressiu del sistema constructiu. Formigó vist en

estructura i fàbrica de formigó en façanes, les quals entren també a l'interior.

Autors: Nordest arquitectura, SLP – Jordi Riembau i Miquel Rusca
Construcció: Construccions Josep Alsina, S.L.
Col·laboradors: Ramon Guerrero Benítez i Jordi Vilà Salvà - Arquitectes tècnics
Fotògraf: Filippo Poli

*Premi de l'Opinió. Premis d'Arquitectura de les Comarques de Girona 2021