



## GRAN VIA 32

Girona







## Editorial

**Miquel Bosch Gardella - President**

Resulta complicat escriure sobre el nostre sector de la promoció immobiliària, atenent al que veiem cada dia als mitjans, que no reflecteix ni de bon tros la nostra realitat, que és que no tenim bombolla ni és previsible que a curt i mitjà termini es produeixi, mentre la producció sigui tant baixa en relació amb la demanda. Continuem operant amb la prudència, d'ençà de la recuperació a partir de 2014, basada en: - prevendes d'estudi de mercat per garantir la viabilitat de la promoció, - no finançament de la compra dels sòls que s'han d'adquirir amb recursos propis, i - hipoteques a compradors amb interès fix.

Sí que és cert que tenim uns increments de preus no desitjats, però atribuïbles bàsicament a la pressió d'una oferta insuficient per atendre la demanda, fet que, per cert, s'ha de destacar que també neutralitza un altra mantra habitual, que és el fet que amb l'increment dels tipus d'interès es pronostiquen possibles dificultats dels adquirents en el pagament mensual dels préstecs, quan òbviament al haver-se signat la gran majoria (s'estima que més d'un 70%) a interès fix, senzillament no tindran cap increment.

El discret nivell de producció al que ens referim és que no s'aconsegueix superar fins avui, el sostre dels quasi 15.000 habitatges/any a Catalunya, quan com a mínim hauríem d'arribar als 25.000.

El problema és que tota la producció actual està pensada per atendre la reposició, deixant fora el primer accés, tant de venda com de lloguer, per la manca de presa de decisions per part de les administracions competents que, en

comptes d'arbitrar solucions operatives, continuen parlant de l'emergència habitacional, de la necessitat de construir habitatges assequibles de lloguer i de que s'ha de potenciar la col·laboració públic-privada.

Estem cansats d'aquest discurs totalment buit i mancat de realisme. Els promotors de Catalunya tenim capacitat per construir el tipus d'habitatge que sigui necessari, i que òbviament haurien de ser: - habitatges de lloguer social per atendre l'exclusió social residencial, - habitatges de lloguer assequible per ciutadans que no volen o no poden comprar i - habitatges lliures per ciutadans que volen comprar, i que tal com ha passat sempre en el primer accés necessiten suplir la manca d'estalvi previ a base de solucions de finançament complementari garantit amb quotes d'hipoteca que no estiguin basades en un percentatge sobre el preu de venda, sinó amb el "nivell d'ingressos" dels adquirents (probablement no hauria de superar un 35% dels ingressos).

El més important és que portem ja masses anys que els polítics mantenen el mateix discurs, però no acaben de concretar, i degut a això cada dia disposem d'un parc menys capaç d'atendre la demanda acumulada.

És important remarcar que l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, ha estat la primera administració autonòmica en publicar els decrets que complementen i desenvolupen el Reial Decret bàsic estatal, arbitrants els procediments per tramitar els ajuts derivats del Fons Europeus, tant per a la rehabilitació, com per a la construcció

de nous habitatges de lloguer social, i que dintre del poc marge que deixa el R D., han aplicat algunes variables imaginatives, com per exemple permetre que si un promotor amb sòl privat vol construir aquest tipus d'habitatges, cosa que no podia fer perquè els Next Generation estan destinats a sòls públics, l'Agència permet que es pugui, si prèviament s'ha acordat amb una administració pública la cessió del sòl amb dret de superfície a 90 anys.

Altres qüestions remarcables a nivell legislatiu és, sens dubte, que dos grups polítics han presentat recurs d'inconstitucionalitat a la nova Llei d'Emergència Habitacional de Catalunya, i que el Govern central ha obert una comissió bilateral amb la Generalitat per intentar resoldre qüestions d'invasió de competències en el termini prescrit legalment de 6 mesos, transcorreguts els quals sense acord, presentarien (com varen fer per exemple en la llei de contenció de rendes) un recurs també d'inconstitucionalitat.

Finalment dir que estem acabant les obres en curs, però que es retarda l'inici de noves promocions a l'espera que es vagin normalitzant els preus d'alguns materials i productes que s'han desbocat.

I res més que no sigui desitjar a tots un bon estiu i unes bones vacances (per els que en facin), gaudint per primer cop des de la pandèmia d'un descans quasi normalitzat i que, a la tornada el setembre, vinguem amb forces renovades per continuar col·laborant en la reactivació del sector i, com a conseqüència, millorant l'economia general del País.

## La nostra portada

Situat sobre la traça de l'antiga muralla de la ciutat de Girona, avui resseguida per la Gran Via, l'edifici d'habitatges presta molta atenció i respecte a la presència contigua de la catalogada casa Sabater. En aquest context de valor patrimonial i arquitectònic, completat pel Banc d'Espanya i la plaça 1 d'octubre, el projecte construeix un teló de fons, en què la vibració i domesticitat del fet d'habitar conviuen amb la singularitat del seu entorn.

El projecte reconeix les diferents condicions de la façana est a la Gran Via i la façana sud mitgera amb la casa Sabater. Totes dues es resolen amb un mateix sistema de finestrons modulars de 30 cm —composició vertical necessària per normativa—, però cada una amb una materialitat diferent.

El plegament triangular de la xapa de la façana lateral i el modulats a 30 cm de tot el sistema envolupant contribueixen

a fer que les dues façanes emmudeixin quan els finestrons es tanquen i, en canvi, mostren la vida interior quan s'obren.

Autors: Camps Felip Arquitectura – Josep Camps, Olga Felip, Adrià Felip  
Fotògraf: José Hevia

\*Obra seleccionada en la categoria Arquitectures. Premis d'Arquitectura de les Comarques de Girona 2022.