

Publicat el 20-2-2005 a "Levante - EMV".

"España ejemplifica cómo, al extenderse por toda la población el virus de la especulación inmobiliaria, se está construyendo un patrimonio inmobiliario sobredimensionado de escasa calidad y se está originando una burbuja especulativa cuyas dimensiones resultan cada vez mas amenazantes" (J.M.Naredo, O.Carpintero i C.Marcos, 2004)

Pisos, cases, habitatges, vivendes

Carles Dolç *

El dret a l'habitatge, a tindre un alberg cobert i tancat on viure i gaudir de la vida, és indiscutible. A hores d'ara podriem dir que, per primera vegada en la història, al nostre país i possiblement a la Unió Europea, hi ha més pisos, cases, habitatges o vivendes dels que es necessitarien per allotjar als nuclis familiars, uni o pluripersonals, existents. Aquesta apreciació, però, és purament teòrica: n'hi ha més dels que es necessitarien alhora que determinats sectors de la població no en tenen o no poden residir en una vivenda habitable. No només són sectors d'escassos recursos econòmics, també hi ha persones o famílies que s'allotgen en pisos inadequats per dimensions o condicions, ciutadans que no poden dir que gaudeixen de la vida en la casa que habiten.

Des de la transformació de l'habitatge en una mercaderia de venda a gran escala, el parc de vivendes ha crescut exponencialment fins arribar a eixa estranya paradoxa: n'hi han de sobra i alguns no habiten dignament. El negoci de la vivenda se n'ocupa de vendre i les funcions pròpies d'habitar les subordina a això, de manera que desatén multitud de sectors (joves, immigrants, persones majors), el que fa imprescindible l'habitatge de protecció pública.

El parc residencial existent permet uns altres anàlisis, com ara la de la important bossa de pisos que no tenen unes condicions d'habitabilitat correctes, immobles de centres històrics degradats, de perifèries obreres nascudes a partir dels anys seixanta del segle passat i encara de cases d'estiueig. El panorama de casos és ben ample: vivendes amb instal·lacions obsoletes, cases sense una accesibilitat adequada (falten ascensors, hi ha barreres arquitectòniques), pisos de manifesta ineficiència energètica (fallen aïllaments i fusteries) o, fins i tot edificis amb problemes estructurals. El camp de la rehabilitació és immens, però el sector promotor/constructor no li dóna la prioritat d'altres països, com ara Alemanya, França o Itàlia (per cert, l'any passat a Espanya s'han construït més habitatges que en eixos tres països junts)

Dins el camp residencial hi ha també les vivendes buides, algunes en mal estat, moltes ben equipades, adquirides i retingudes pels compradors amb la intenció d'especular; unes altres es passen una majoria de mesos a l'any sense ocupar per tindre un ús estacional... El mercat permet eixe estat de coses, tot i que si es considera l'habitatge un bé social s'haurien de posar

mesures per evitar-ho. El fet a hores d'ara és el que el mercat desconsidera els sectors ciutadans amb menys possibilitats, rehabilita molt menys del que s'hauria de fer i permet la bossa de vivendes buides.

Tanmateix el negoci de l'habitatge està ben viu i a casa nostra els plans per a construir-ne milers són in comptables. Més en concret, els plans d'urbanisme de molts municipis valencians, no solament costaners, estan fets pensant en noves fites d'edificació residencial. Aquest mateix diari en una notícia recent (19/12/04) titolava: "Veinte poblaciones de menos de 10.000 habitantes prevén levantar 30.000 casas". L'alcalde de Manises presentava poc després un pla per a construir 10.000 pisos, segons ell "el proyecto más grande de la Comunidad y un referente en el resto de España". Més recentment (29/1/05) se'ns informava dels debats en l'Ajuntament de Dénia sobre el futur Pla General d'Ordenació Urbana, debats que giraven al voltant de les desenes de milers de vivendes noves que en permetria construir. Hi ha el cas de la Bega de Cullera...

D'eixes notícies es dedueix que la proliferació residencial no és només una qüestió de mercat i es relaciona directament amb plans fantàstics dels municipis. S'ha de dir que res més lògic que la planificació urbana es preocupe d'habitatges, al cap i a la fi la residència és la matèria majoritària de la ciutat. Ara bé, hi ha diverses maneres d'enfocar la qüestió residencial. Ja m'he referit a algunes: fer bons plans de rehabilitació que permeteren recuperar l'habitatge existent; edificar a terrenys sense us de l'interior de les ciutats; establir criteris que obligaren a construir apartaments adequats per a joves sense fills i per a persones de la tercera edat, aquests últims dins del mateix barri on han viscut tota la vida; establir polítiques per evitar els pisos buits; planificar edificis de vivendes que responguen a demandes d'ús real... Alhora, els teixits urbans residencials haurien de tindre condicions d'entorn i ambientals cada vegada més habitables, mentre que moltes de les expansions residencials a les que assistim impliquen consumir sòls agraris o forestals de primera qualitat, consumir paisatges que són atractius municipals i part de la qualitat de l'habitat dels seus residents. Són expansions que abandonen els valuosos criteris de la ciutat compacta europea, expansions que creen teixits urbans de màxima ineficàcia energètica, que destrueixen territori i recursos...

Alguns regidors municipals, com ara el de Manises, haurien de reflexionar sobre si créixer en excés no minarà el futur del propi municipi. De vegades corren més que el pensament.

* Arquitecte-Urbanista

Fitxer baixat de <http://www.terracritica.org>