

Diàlegs d'Habitatge

Estrategias contra la gentrificación

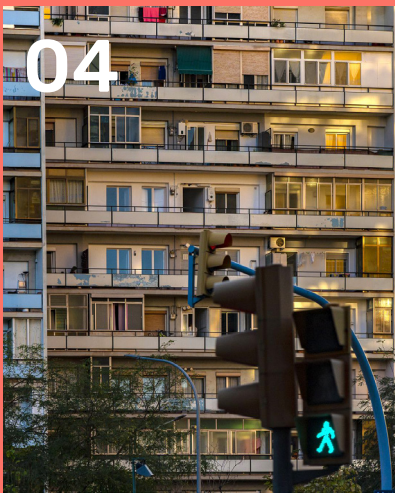
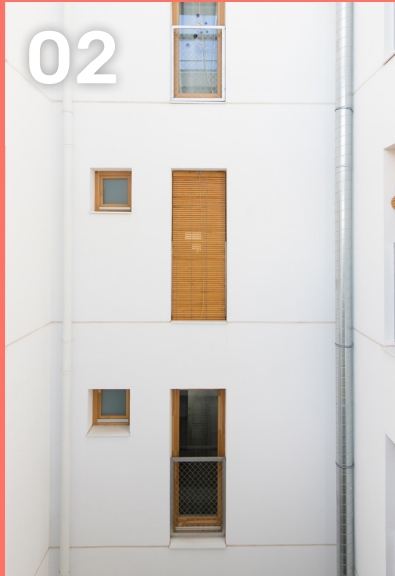
Propuestas para ampliar la vivienda asequible de forma sostenible

Estrategias contra la gentrificación

Propuestas para ampliar la vivienda asequible de
forma sostenible

Edición: Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación
de Barcelona

Autora: Irene Peiró i Compains



Introducción

Barcelona no se detiene en la búsqueda de respuestas para garantizar el derecho a la vivienda. Durante los últimos años, la ciudad ya ha iniciado prácticas punteras en Cataluña y España, como la construcción de viviendas cooperativas en solares municipales o la constitución de una sociedad mixta público-privada para promover vivienda asequible en Barcelona y en el conjunto del área metropolitana, en muchos casos a partir de experiencias desarrolladas en otros países de Europa y del mundo.





Sin embargo, hay que seguir redoblando los esfuerzos para garantizar este derecho social, especialmente en un contexto global en que se ha acentuado el fenómeno de la gentrificación en las ciudades, un hecho al que Barcelona no es ajena. Al mismo tiempo, la situación de emergencia climática que afecta al conjunto del planeta plantea la necesidad de ampliar el parque de vivienda asequible, pero hacerlo de forma sostenible, prioritariamente a partir de la rehabilitación, y también a partir de la búsqueda de metodologías más sostenibles de construcción.

Sobre estos y otros temas se reflexionó en la última edición del Foro de Vivienda y Rehabilitación de Barcelona (FHAR, por sus siglas en catalán), que tuvo lugar los días 28 y 29 de noviembre de 2022 en el recinto de Palo Alto Barcelona del barrio del Poblenou, del cual esta publicación resume los principales contenidos.

En esta publicación, en primer lugar, encontrará una radiografía de la situación actual en Barcelona con respecto a la vivienda asequible disponible y las necesidades de rehabilitación de su parque residencial. Este diagnóstico se enmarca en el contexto de Cataluña y España, donde se arrastra un déficit histórico de vivienda asequible y más de la mitad de los inmuebles tienen más de cuarenta años de antigüedad y bajos niveles de eficiencia energética. A continuación, se exploran las oportunidades,

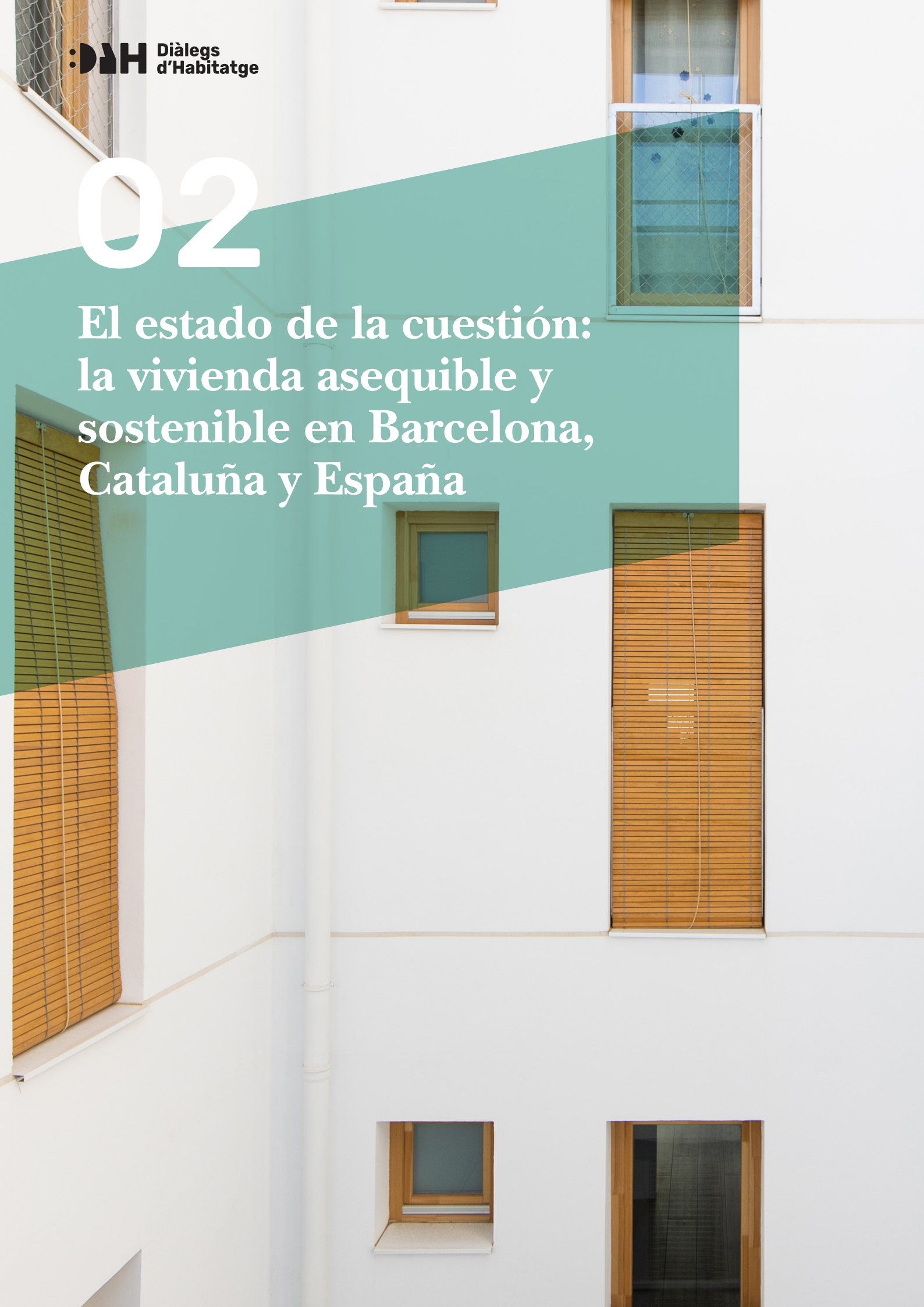
y también las limitaciones, de los fondos Next Generation de la Unión Europea (UE) para promover la rehabilitación energética y la sostenibilidad del parque residencial de nuestro entorno territorial. Asimismo, se reflexiona sobre cómo conjugar los criterios ambientales con otras necesidades sociales a la hora de reformar los edificios, para responder a las necesidades diversas y plurales de las comunidades.

Acto seguido, se examinan varias opciones para promover modelos de construcción y también de rehabilitación más sostenibles, que al mismo tiempo pueden ayudar a reducir los tiempos de ejecución de las viviendas públicas y asequibles. Se abordan opciones diversas, como la construcción industrializada o las ventajas de utilizar como material de edificación la madera, muy utilizada en los países más septentrionales de Europa.

A lo largo de la publicación, también se ponen en relación las medidas adoptadas en Barcelona para combatir la gentrificación y garantizar la vivienda asequible con las otras ciudades, regiones o comunidades autónomas tanto de Cataluña y España como de otros estados de toda Europa y del mundo. Finalmente, en el último capítulo, encontrará las conclusiones que nos han aportado las reflexiones surgidas en la última edición del FHAR, que esperamos que contribuyan al debate necesario sobre las políticas públicas de vivienda tanto en el contexto local como fuera de nuestra ciudad. 📖

02

El estado de la cuestión:
la vivienda asequible y
sostenible en Barcelona,
Cataluña y España



La necesidad de ampliar el parque de vivienda asequible

Si bien históricamente en el conjunto del Estado español ha primado la cultura de la propiedad en el acceso a la vivienda, en ciudades como Barcelona más de un tercio de la población ya vive de alquiler. Entre las 734.326 viviendas registradas en Barcelona, el 38,5 % ya se destina al arrendamiento y, entre estos pisos de alquiler, el 36 % corresponde a grandes propietarios, según datos del Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona (O-HB) del 2021.

Así pues, los elevados precios del alquiler impactan sobre un gran volumen de personas. En Barcelona, el precio medio de los alquileres es de 996,56 euros mensuales, frente a los 803,17 euros del resto de los municipios del área metropolitana. En el resto del ámbito metropolitano, que incluye municipios de la segunda corona de la conurbación de Barcelona, el precio medio se sitúa en 703,58 euros mensuales, según datos del O-HB (segundo trimestre del 2022; véase la tabla 1).

El decalaje entre la capacidad adquisitiva de las personas que quieren arrendar una vivienda y las ganancias que quieren obtener las personas propietarias se evidencia cuando se comparan las franjas de precios que concentran la mayor demanda (entre 600 y 800 euros mensuales) y las que concentran la

TABLA 1. EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS MEDIOS DE LOS CONTRATOS DE ALQUILER FIRMADOS POR ÁMBITOS TERRITORIALES (euros/mes)

Ámbito territorial	Segundo trimestre 2022 (€)	Variación interanual (%)
Barcelona	996,56	10,3
Resto AMB	803,17	4
Resto del ámbito metropolitano*	703,58	4,2
Total ámbito metropolitano	864,86	6,4

Fuente: O-HB, a partir de los datos del Servicio de Estudios y Documentación de Vivienda de la Generalitat de Catalunya (2022).

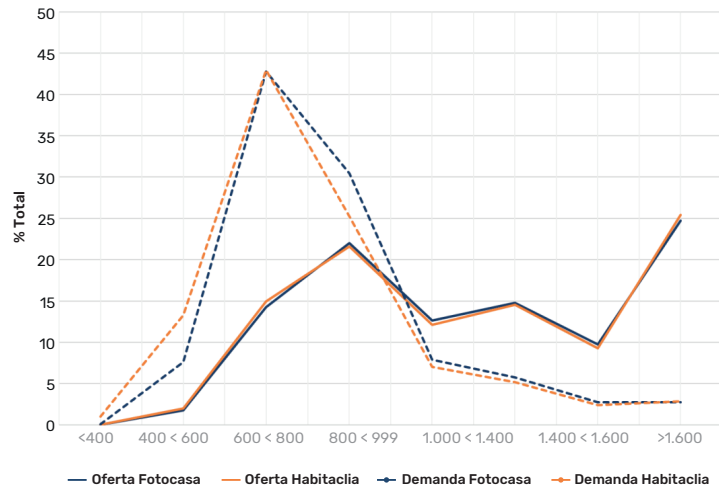
* El ámbito metropolitano comprende todos los municipios de las comarcas del Baix Llobregat, el Barcelonès, el Maresme, el Vallès Occidental y el Vallès Oriental, y cuatro municipios más del Moianès: Castellcir, Castellterçol, Granera y Sant Quirze Safaja.

mayor parte de ofertas de alquileres en los portales inmobiliarios (entre 800 y 1.000 euros; véase el gráfico 1).

Las dificultades para hacer frente a los precios del alquiler existen en ciudades de toda Cataluña y de España, pero son mayores en las capitales que atraen más inversiones internacionales, como Barcelona o Madrid y sus entornos metropolitanos respectivos. Barcelona es la ciudad del Estado donde los alquileres son más caros en el mercado inmobiliario (19,35 €/m²), seguida por Madrid (16,38 €/m²), según datos recientes de Idealista (enero del 2023). Si nos fijamos en los datos de alquileres por comunidades autónomas, observamos que Cataluña es la segunda donde son más caros (15,18 €/m²) por detrás de Madrid (15,63 €/m²), tal como indican los datos publicados por Fotocasa en febrero del 2023.

GRÁFICO 1. DISTRIBUCIÓN POR TRAMOS DE PRECIOS DE LA OFERTA Y LA DEMANDA DE VIVIENDAS DE ALQUILER

Total ámbito metropolitano*. Segundo trimestre del 2022



Fuente: O-HB, a partir de los datos facilitados por el grupo Adevinata.

Nota: Distribuciones estandarizadas que toman como referencia el peso relativo de los tres ámbitos considerados (Barcelona ciudad, resto del área metropolitana de Barcelona y resto del ámbito metropolitano*) del primer trimestre del 2019.

* El ámbito metropolitano comprende actualmente todos los municipios de las comarcas del Baix Llobregat, el Barcelonès, el Maresme, el Vallès Occidental y el Vallès Oriental, y cuatro municipios más del Moianès: Castellcir, Castellterçol, Granera y Sant Quirze Safaja.



Elevados precios de alquiler y de compra en un contexto de déficit de vivienda asequible: una situación que obliga a tomar soluciones urgentes

Los elevados precios del alquiler se añaden al alza de los precios del mercado de compra registrada desde el tercer trimestre del 2020, cuando acabó el periodo de confinamiento por la COVID, hasta finales del 2022, justo cuando daba señales de empezar a remitir. Entre el tercer trimestre del 2021 y el mismo periodo del 2022, los precios de las viviendas de compra todavía subieron un 4,7 % en todo el Estado, según datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Mitma). El doble incremento del mercado de alquiler y el de compra agrava especialmente el problema del acceso a la vivienda en un contexto como el español, caracterizado por un déficit histórico del parque público, social y asequible.

Solo un 2,5 % de las viviendas del Estado son públicas y sociales, frente a la media del 9,3 % de la UE y de porcentajes más elevados de países del centro y el norte de Europa, como Dinamarca, Austria o el Reino Unido (en torno al 20 %) o los Países Bajos (30 %) (Mitma, 2022).

Las necesidades de rehabilitación del parque residencial

Para revertir esta situación, una de las principales líneas de actuación de las administraciones públicas es la rehabilitación de inmuebles para destinarlos al parque de vivienda público, social y asequible. En un contexto de emergencia climática y en ciudades altamente densificadas como Barcelona, con suelo escaso para construir, recoser la ciudad ya construida para ampliar el parque de vivienda asequible es una de las soluciones óptimas. Hay que tener en cuenta que el sector de la edificación concentra un 30 % del consumo energético de España y un 25,1 % de las emisiones de CO₂, según datos del Green Building Council (GBC) del 2022.

Más de la mitad de las viviendas de España fueron construidas antes de 1980, cuando no existían normativas de eficiencia energética en la edificación

La rehabilitación no solo puede ser una solución más sostenible que la nueva construcción para ampliar el parque de vivienda asequible, sino que también puede contribuir a mejorar las condiciones de vida de las personas residentes en los edificios y, al mismo tiempo, mejorar la eficiencia energética. Esta cuestión es fundamental tanto en Cataluña como en el conjunto del Estado español, donde más de la mitad de las viviendas principales (en todo el Estado, 16,6 millones de viviendas) fueron construidas antes de la aprobación, en 1979, de la primera normativa que establecía unos requisitos mínimos con respecto al aislamiento de las fachadas y donde históricamente la rehabilitación ha tenido menos peso que en otros países del entorno europeo. En España, en el 2014 se rehabilitaba el 0,8 % de los edificios residenciales anualmente, frente al 1,82 % de Austria, el 1,75 % de Francia y el 1,49 % de Alemania, según los últimos datos disponibles de la Comisión Europea. Entre el 2017 y el 2019, el número de visados de obra para rehabilitaciones se incrementó un 10 %, según el Mitma (2020), pero hay que seguir creciendo para acercarse a los estándares europeos.

Según cálculos del GBC, España tendría que quintuplicar su ritmo de rehabilitaciones hasta llegar a las 120.000 anuales para cumplir con sus compromisos europeos, según los cuales todos sus edificios tienen que ser de emisiones cero en el 2050. En Cataluña, el Plan nacional integrado de energía y clima (PNIEC) 2021-2030 establece objetivos todavía más ambiciosos para esta década: la rehabilitación energética de 1,2 millones de viviendas durante este periodo, según datos de la Generalitat (2022).

La mayoría de edificios de nuestro entorno territorial tienen las certificaciones más bajas de eficiencia energética

Una cuestión clave para conocer el estado de los edificios con respecto a la eficiencia energética es que dispongan de la certificación correspondiente. Las certificaciones de eficiencia energética clasifican los edificios en siete categorías (de la categoría A a la G, de mayor a menor nivel de eficiencia). Por todo el Estado había 4,6 millones de certificados energéticos de edificios a finales del 2021, y Cataluña era la comunidad autónoma que tenía un número más alto (1,13 millones), seguida de Madrid y la Comunidad Valenciana (con 730.000 y 720.000, respectivamente), según el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (Miteco). Tanto en Cataluña como en el resto del Estado, la mayoría de los edificios certificados se concentran en las categorías más bajas de eficiencia energética (de la E a la G). La tabla 2 muestra la distribución de estos certificados en Cataluña.

Así pues, en nuestro entorno territorial hay grandes necesidades tanto con respecto a la ampliación del parque de vivienda asequible como la rehabilitación de los edificios residenciales ya existentes, la mayoría de los cuales son poco eficientes energéticamente.

En los apartados siguientes abordaremos de qué modo se puede avanzar conjuntamente en estos dos objetivos en el contexto actual. Exploraremos las oportunidades que ofrecen los fondos europeos Next Generation para la rehabilitación energética y la sostenibilidad de la edificación, de qué manera se pueden incentivar las reformas en las viviendas plurifamiliares o nuevas metodologías de construcción más sostenibles, entre otros cuestiones. 🏡

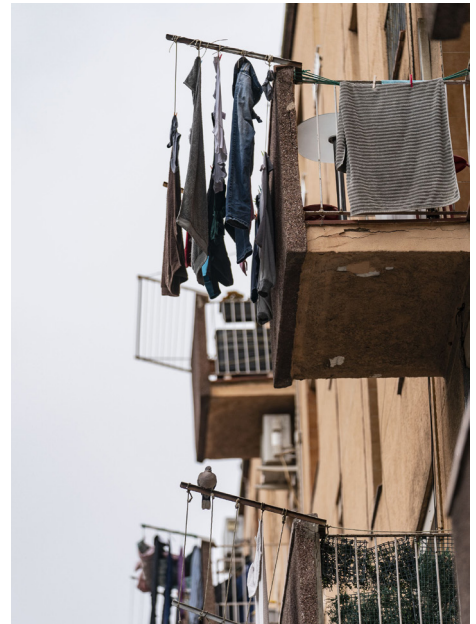


TABLA 2. CERTIFICACIONES SEGÚN LA CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS DE CATALUÑA

Total ámbito metropolitano*. Segundo trimestre del 2022

Calificación	Por el consumo de energía primaria	Por emisiones de CO ₂
A	4.449	6.677
B	12.561	13.551
C	44.729	55.597
D	110.069	138.513
E	579.091	596.358
F	137.680*	145.182*
G	246.874*	179.575*

* Los edificios de nueva construcción hechos a partir del 2007 no incluyen la calificación G ni F.

Fuente: Instituto Catalán de la Energía



03

**Los fondos Next Generation:
¿cómo aprovecharlos para
ampliar el parque de vivienda
asequible y sostenible?**





Los fondos Next Generation para políticas de vivienda en España

Para contribuir a la reactivación socioeconómica de los estados miembros después de la crisis de la COVID y a la vez empujar sus avances de cara al futuro, especialmente en materia de transición energética y digital, la UE puso en marcha, a principios del 2020, el denominado mecanismo de recuperación y resiliencia (MRR). Este es el principal mecanismo de financiación del plan Next Generation de la UE, que dispone del mayor volumen de fondos europeos que se ha destinado nunca a los estados miembros para facilitar la recuperación y las transformaciones sociales, económicas y energéticas en múltiples campos, entre los cuales también la vivienda y la edificación.

Los fondos procedentes del MRR (672.500 millones de euros) y del resto de mecanismos de financiación de los fondos Next Generation (77.500 euros) suman un total de 750.000 millones de euros, que se distribuirán entre los 27 estados miembros. Estos fondos se destinan, aproximadamente, a partes iguales, a subvenciones a fondo perdido y a préstamos retornables, pero con condiciones mucho más favorables para sus beneficiarios que las predominantes en el mercado financiero.

Para poder optar a estos fondos, cada estado miembro tiene que presentar su propio plan de recuperación, transformación y resiliencia, para exponer cuáles son las líneas de actuación a las que destinará la financiación europea. En el caso del Estado español, después de presentar su plan, se le han asignado 140.000 millones de euros, de los cuales Cataluña recibiría entre 9.000 y 12.500, según las previsiones de la Generalitat de Catalunya, hasta el 2026. Los fondos se irán asignando progresivamente hasta el 2026, que es cuando los proyectos subvencionados deben estar acabados y debidamente justificados.

En Cataluña, se dispone de 640 millones de euros de los fondos Next Generation para rehabilitar 60.000 viviendas y construir 3.200 nuevas para el alquiler asequible

Pero ¿qué relación tienen los fondos Next Generation con la financiación de las políticas públicas de vivienda? El Plan de recuperación, transformación y resiliencia del Estado español se divide en 30 componentes, de los cuales uno está especialmente centrado en la vivienda y la edificación. Se trata del componente 2, que establece un doble objetivo: en primer lugar, activar el sector de la rehabilitación para descarbonizar los edificios y mejorar la calidad y confort y, en segundo lugar, promover la construcción de más viviendas de alquiler social.

La tabla 3 muestra el importe de los fondos Next Generation disponibles en Cataluña y en España específicamente para políticas de vivienda y el volumen de actuaciones que será posible llevar a cabo gracias a la financiación europea, tanto en materia de rehabilitación como de obra nueva.

En la mesa redonda dedicada a los límites y posibilidades de los fondos Next Generation

en materia de vivienda del FHAR 2022, la mayor parte de ponentes valoraron positivamente que la UE haya optado por una "salida keynesiana" a la crisis socioeconómica provocada por la pandemia de la COVID, basada en el aumento de la inversión pública. En estos términos lo expresó Javier Burón, gerente de Vivienda del Ayuntamiento de Barcelona, que recordó que eso no había ocurrido ante crisis anteriores, como la provocada por el estallido de la crisis financiera del 2008.

Anton Gasol, patrón de la Fundación Família i Benestar Social y colaborador de Cohabitac, una asociación que agrupa doce fundaciones privadas de vivienda social de alquiler, describió los fondos Next Generation (NG) como un "ejemplo de solidaridad europea como nunca

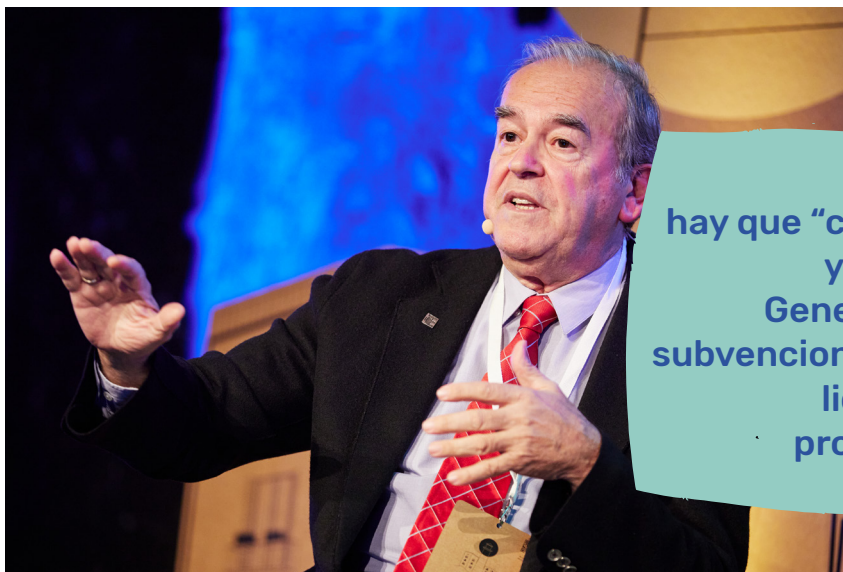
Para ANTON GASOL (Cohabitac), los fondos Next Generation son

"un ejemplo de solidaridad europea como nunca ha existido"

TABLA 3. FONDOS NEXT GENERATION (NG) DISPONIBLES EN CATALUÑA Y ESPAÑA PARA LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DE EDIFICIOS RESIDENCIALES Y LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL CON CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

	Estado español	Cataluña
Fondo NG para la rehabilitación residencial	3.420 millones	480 millones
Número de viviendas que se prevé rehabilitar	350.000 viviendas	60.000 viviendas
Fondos NG para la construcción de viviendas sostenibles	1.000 millones	160 millones
Número de viviendas de alquiler social que se prevé construir	20.000 viviendas	3.200 viviendas

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (2021) y Agencia de la Vivienda de Cataluña (2022)



Anton Gasol, durante su intervención en el FHAR

SEGÚN ANTON GASOL (Cohabitac), hay que “cambiar de paradigma” y pedir préstamos Next Generation, más allá de las subvenciones, porque aportarían liquidez inmediata para promover vivienda social

ha existido”. En este sentido, destacó que, además, se han concebido con una lógica redistributiva, ya que los estados que más fondos reciben son los que más han sufrido la crisis socioeconómica de la COVID. De hecho, España es, después de Italia, el Estado miembro que recibirá más fondos NG. Por el contrario, son los estados con una mejor situación económica los que hacen una mayor contribución a la caja común, según explicó el también exdecano del Colegio de Economistas de Cataluña.

Los expertos alertan de que los fondos Next Generation presentan oportunidades, pero que no están exentos de riesgos

Más allá de hacer una valoración positiva de la filosofía con la que se han concebido los fondos NG en la UE, los y las ponentes de la mesa redonda expresaron algunas consideraciones y riesgos de su impacto y de la manera como se están utilizando en España.

Para el gerente de Vivienda del Ayuntamiento de Barcelona, Javier Burón, “conviene dimensionar la oportunidad” de los fondos NG en su justa medida. Aunque valora positivamente la aportación extra que representan, alerta que “no hay ningún estado miembro que haya

generado un sistema público o público-privado de vivienda con menos del 1% del PIB durante varios años”. Según Burón, este importe, de media, rondaría los 12.000 millones de euros anuales, frente a los cerca de 5.000 millones euros extra para vivienda que representan los fondos NG para tres años.

Por su parte, Anton Gasol expresó otra inquietud de muchas de las fundaciones y entidades que promueven vivienda social. Considera que el Estado español debería “cambiar de paradigma” y apostar más por destinar préstamos NG a políticas de vivienda y no solo subvenciones a fondo perdido. Para Gasol, los préstamos responderían mejor a las necesidades de los promotores de vivienda social por el siguiente motivo: las subvenciones no se tienen que devolver, pero no se adelantan, ya que se conceden con posterioridad a la obra nueva. Así pues, hay que buscar entidades financieras que adelanten el importe de la subvención en forma de préstamo, para lo cual los promotores de vivienda social encuentran numerosos obstáculos. Por el contrario, los préstamos NG aportarían liquidez desde un primer momento a los promotores sociales, que Gasol considera “solventes” para devolverlos con los periodos de amortización de 30 años y los bajos tipos de interés (inferior al 2%) con los que se están concediendo estos créditos.

“Actualmente, las fundaciones que integramos Cohabitac podemos hacer 300 viviendas de alquiler social al año y con préstamos Next Generation podríamos llegar a 1.000”, aseguró Gasol. Por eso, hizo un llamamiento al conjunto de las instituciones y cooperativas de vivienda para sumar esfuerzos con este objetivo.

Más allá de la distribución entre préstamos y subvenciones NG, el gerente municipal de Vivienda de Barcelona también cuestionó el reparto hecho por el Estado español de los fondos Next Generation para políticas de viviendas,

**En todo el Estado,
tres de cada cuatro
euros de los fondos Next
Generation destinados
a vivienda serán para la
rehabilitación**

entre los destinados a rehabilitación (el 75 % del total) y a la construcción de nuevas viviendas de alquiler asequible (menos del 25 %). Si bien en otros países europeos también se ha priorizado la rehabilitación frente a la obra nueva, Burón advierte de un rasgo diferencial de España. Por todo el Estado, el alquiler público representa menos del 1 % del total del parque de vivienda, lo que implica que gran parte de los fondos NG destinados a rehabilitación se destinen a inmuebles privados. Por el contrario, en gran parte de los estados miembros, estos fondos se destinarán mayoritariamente a rehabilitar el parque público de vivienda. Por esta particularidad del caso español, Burón considera que el porcentaje destinado a ampliar el parque público de vivienda debería haber sido más alto.

La apuesta de España por destinar más fondos NG a la rehabilitación que a la nueva construcción de vivienda de alquiler asequible también se pone de manifiesto en el Real decreto ley 853/2021, que regula los programas de ayuda en esta materia del Plan de recuperación, transformación y resiliencia del Estado. De los seis programas delimitados por este decreto, cinco corresponden a rehabilitación y solo uno a la construcción de nuevas viviendas sociales (véase la tabla 4).



DAVID GUÀRDIA (Habicoop):

“Para que este modelo de vivienda asequible crezca y se consolide hay que generar un marco de ayudas estable”

Finalmente, tanto Javier Burón como David Guàrdia, representante de Habicoop-Federación de Cooperativas de Viviendas de Cataluña y de la Sectorial de Vivienda de la Red de Economía Solidaria (XES), alertan del riesgo de que la inyección extra de recursos para políticas de vivienda que supondrán los fondos NG no sirva para articular medidas que tengan continuidad en el tiempo. Para el representante de Habicoop, la inmediatez con la que se tienen que gestionar estos fondos, con la limitación del 2026, “dificulta hacer una apuesta a largo plazo por la vivienda social y asequible”.

Para garantizar un sistema que perdure en el tiempo, Javier Burón apuesta por combinar las subvenciones a fondo perdido en las políticas de vivienda, los préstamos para financiar nuevas promociones y rehabilitaciones, la movilización de capital público-privado con este fin o el impulso de medidas fiscales que favorezcan la asequibilidad del parque residencial. En definitiva, los fondos Next Generation deben enmarcarse en una estrategia global de políticas de vivienda que combine múltiples líneas de actuación con una visión de largo plazo.

TABLA 4. DESCRIPCIÓN DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA ESTATALES FINANCIADOS CON NG*

Nombre del programa	Objetivos
1. Ayuda a las actuaciones de rehabilitación en el ámbito de barrio	La rehabilitación de edificios, principalmente residenciales, y la reurbanización de su entorno en zonas vulnerables previamente delimitadas por los ayuntamientos (entornos de rehabilitación programada).
2. Apoyo a las oficinas de rehabilitación	La financiación y la articulación de servicios de oficinas de rehabilitación territoriales como ventanilla única, desde donde se centralizarán todas las actuaciones de coordinación, información y apoyo a la gestión de los NG.
3. Ayuda a las actuaciones de rehabilitación en el ámbito del edificio	La financiación de obras para reformar edificios, preferentemente de uso residencial, que contribuyan a mejorar la certificación de eficiencia energética. La parte subvencionada de la rehabilitación puede ir del 40 % al 80 % según el ahorro conseguido.
4. Ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética de las viviendas	Financiación de actuaciones de mejora de la eficiencia energética de viviendas. Se podrán subvencionar obras de rehabilitación de cada vivienda con importes de hasta 3.000 euros y habrá que reducir el consumo energético no renovable un mínimo de un 30 %, entre otros requisitos.
5. Ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación	Ayuda para elaborar el libro del edificio: el registro común de todos los datos significativos de su ciclo de vida que facilita la monitorización de sus necesidades de rehabilitación. También se prevé el desarrollo de proyectos técnicos de rehabilitación integral.
6. Ayuda a la construcción de viviendas de alquiler social en edificios energéticamente eficientes	Apoyo para la construcción de nuevas viviendas con criterios de eficiencia energética para destinarlas al alquiler social o asequible en suelos públicos y de promoción público-privada. También se prevé la rehabilitación de edificios de uso no residencial para destinarlos al alquiler asequible.

* Programas definidos por el Real decreto ley 853/2021, que regula los programas de ayuda en materia de vivienda del Plan de recuperación, transformación y resiliencia del Estado español.

3 2

Los fondos Next Generation para políticas de vivienda en Cataluña

En el caso de Cataluña, Elsa Ibar, directora del programa de los fondos Next Generation de la Generalitat, explicó que el Gobierno ya ha articulado y puesto en marcha los mecanismos para hacer llegar los NG a los agentes involucrados en la rehabilitación energética y la construcción de vivienda, tanto públicos como privados (administraciones locales, cooperativas de vivienda, empresas del sector inmobiliario, comunidades de propietarios, etcétera).

Para el despliegue de estos fondos, Ibar consideró fundamental la colaboración de la Generalitat con el Consorcio de la Vivienda de Barcelona de la capital catalana (integrado por el Ayuntamiento y el Gobierno catalán) y el Consorcio Metropolitano de la Vivienda (con el resto de municipios metropolitanos como ámbito de actuación e integrado por la Generalitat y el AMB). La Generalitat transfiere recursos de los fondos Next Generation a estos dos consorcios para que se ocupen de su gestión, excepto en el caso del programa para la construcción de nuevas viviendas de alquiler asequible (correspondiente al programa número 6 de los definidos por el Estado español; véase la tabla 4), del que se ocupa directamente la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

Además de colaborar con los dos consorcios, la responsable de los fondos NG del Gobierno catalán explicó que "es fundamental el trabajo en red para desplegar las oficinas de rehabilitación

ELSA IBAR, directora del programa de los fondos Next Generation de la Generalitat:

"Es fundamental el trabajo en red para desplegar las oficinas de rehabilitación para dar apoyo y asesoramiento a la ciudadanía a la hora de solicitar los Next Generation"

para dar apoyo y asesoramiento a la ciudadanía a la hora de solicitar los Next Generation con este fin". La Agencia de la Vivienda de Cataluña ha hecho convenios con colegios profesionales de arquitectos, aparejadores, administradores de fincas, etcétera, y ha contactado con cerca de un centenar de oficinas locales de vivienda de todo el territorio para articular las oficinas que darán apoyo a la ciudadanía en esta materia. Los colegios profesionales se ocupan del asesoramiento relacionado con los proyectos técnicos de rehabilitación, mientras que las oficinas locales de vivienda se encargan de dar apoyo a la ciudadanía en tramitar las solicitudes de las ayudas para llevar a cabo las reformas previamente definidas.



Como los fondos NG se dan *a posteriori*, pero no se cuenta con ellos de inicio para hacer las obras y en muchos casos no cubren el 100 % de su coste, es necesario que alguna entidad bancaria adelante la financiación europea o la amplíe en algunos casos. En este sentido, Ibar explica: “El Gobierno ha llegado a un acuerdo con las diez principales entidades bancarias del país para financiar todas las operaciones y la parte no subvencionada”.

Con respecto al resto de programas de vivienda que se pueden financiar con fondos Next Generation, según el marco definido por el Estado (véase la tabla 4), Ibar comenta que “todas las convocatorias de Next Generation de vivienda en Cataluña ya se han puesto en marcha”. Entre mayo y junio del 2022, la Generalitat lanzó las convocatorias de subvención correspondientes a los programas de los fondos Next Generation dirigidos a la rehabilitación y la construcción de nuevas viviendas destinadas al alquiler asequible con criterios de eficiencia energética. En el caso del programa 1 (en Cataluña denominado “Programa de barrios”), el proceso de convocatoria se dividió en dos fases. En un primer momento, se publicó una convocatoria para preseleccionar los barrios donde se subvencionarán actuaciones de rehabilitación de viviendas y de reurbanización y mejora de los entornos. En una segunda fase, se publicó una convocatoria abierta solo a los edificios de los barrios preseleccionados.

Elsa Ibar explicó, durante la última edición del FHAR, que a finales de noviembre del 2022 ya se había notificado una primera resolución de las subvenciones concedidas del programa 6 (correspondiente a la construcción de nuevas viviendas de alquiler asequible con criterios de eficiencia energética), que han tenido en cuenta el criterio de redistribuir los fondos asignados por varios puntos del territorio catalán.

JAVIER BURÓN, gerente municipal de Vivienda de Barcelona:

“Si los recursos se destinan a proyectos no maduros, podemos afrontar un riesgo de no ejecución”

Durante el foro, tanto Javier Burón como David Guàrdia comprendieron la necesidad de redistribuir los fondos NG entre varios puntos del territorio, pero alertaron de que, según cómo se lleve a la práctica, puede comportar el riesgo de financiar proyectos poco maduros. “Si los recursos se destinan a proyectos no maduros, podemos afrontar un riesgo de no ejecución”, alerta Burón en referencia al requisito de acabar los proyectos antes del 2026 marcado por la UE. “Entendemos que los Next Generation deben servir para ampliar y diversificar, pero también para fortalecer y dar un salto de escala con lo que ya existe”, añade Guàrdia.

En este sentido, Burón apeló a las “capacidades de Barcelona como ciudad y del AMB y la región metropolitana” para que se pueda destinar más financiación europea a las promociones de vivienda asequible impulsadas por administraciones y cooperativas con experiencia y madurez en este campo en la capital catalana y el área metropolitana.

Nuevos servicios municipales en Barcelona para asesorar a la ciudadanía sobre la rehabilitación energética y los fondos Next Generation

Más allá de los proyectos para ampliar la vivienda asequible en la ciudad ya en marcha, Burón explicó que, en Barcelona, se han puesto en marcha medidas adicionales para ayudar a desplegar y utilizar los fondos NG destinados a la rehabilitación energética. Indica que se ha abierto una oficina especializada en rehabilitación en la calle de Pujades, en el Poblenou, un servicio que prestan conjuntamente el Ayuntamiento y el Consorcio de la Vivienda de Barcelona. "La idea es que sea la puerta de entrada de todas las dudas, un catalizador de los procesos de rehabilitación en la ciudad," expone Burón.

También añade que los equipos municipales se han dotado de la figura de los "prescriptores" para explicar a la ciudadanía los programas y ayudas que tienen a su disposición para promover la rehabilitación energética de los edificios donde viven. Asimismo, el Departamento de Urbanismo municipal ha reforzado su equipo de licencias con personal especializado en las vinculadas a procesos de rehabilitación. Finalmente, se ha diseñado un simulador para que las comunidades vecinales puedan saber a qué ayudas pueden optar en materia de rehabilitación energética y los resultados que podrían obtener al reformar sus viviendas.

Para el gerente municipal de Vivienda, estas nuevas medidas, junto con todo el bagaje previo de la ciudad, comportan que en Barcelona el riesgo de no ejecución de los fondos Next Generation dentro de los plazos marcados por la UE sea irrelevante. Sin embargo, advierte que sí existe el riesgo de que las comunidades de propietarios con más capacidad económica "pidan más fondos NG que las comunidades que más lo necesitan", las que viven en edificios en peor estado de mantenimiento. En estas fincas suelen vivir personas con menos recursos y, por lo tanto, con más dificultades para hacer frente a la parte no subvencionada de las obras de rehabilitación. Además, a menudo tienen más problemas para gestionar y tramitar las ayudas por falta de información o de conocimiento sobre la cuestión. Para combatir este riesgo, en Barcelona se desarrollan programas como el de fincas de alta complejidad (FAC), que prevé líneas específicas de ayuda para las comunidades en una situación más vulnerable. De este modo, se quiere facilitar que las subvenciones para rehabilitación lleguen a quienes más lo necesitan.

Barcelona condiciona las ayudas a la rehabilitación al requisito de garantizar un precio asequible del alquiler después de la reforma

Otro peligro que hay no solo en Barcelona, sino en ciudades de todo el Estado, es la desconexión de las ayudas NG de rehabilitación del precio del alquiler de los pisos una vez reformados. Eso puede propiciar el fenómeno conocido como *renoviction*, un término que alude a la aceleración de la gentrificación a raíz de procesos de rehabilitación de viviendas debido al encarecimiento del precio de arrendamiento después de la reforma. Para evitarlo, Burón considera que hay que tomar medidas correctoras y explica que el Ayuntamiento de Barcelona lo está haciendo, pero lamenta que la responsabilidad esté recayendo mayoritariamente en la Administración local.

Una de las últimas convocatorias de ayudas para la rehabilitación energética que se lanzó en la ciudad, el 28 de junio de 2022, está dotada con un total de 71 millones de euros, de los que 41 proceden de los fondos NG y 29,5 del Ayuntamiento de Barcelona. Como los fondos NG no se pueden condicionar al precio del alquiler, la parte añadida por el Ayuntamiento (los 29,5 millones) es la única que el Consistorio puede utilizar con este fin. “Las ayudas municipales a la rehabilitación se condicionarán a que los inquilinos no sean perjudicados ni en el precio ni el plazo del contrato”, avisa Burón.

Por su parte, el representante de Habicoop, David Guàrdia, advierte del peligro de que los fondos NG sean gestionados mayoritariamente por grandes empresas, hecho del que han alertado recientemente el Observatorio de la Deuda en la Globalización y la plataforma Open Generation EU, que trabaja por la gestión transparente y la accesibilidad de los fondos NG. “Los fondos Next Generation deberían ser una oportunidad para aumentar la transparencia de las ayudas, para fortalecer los servicios públicos y también la promoción de vivienda pública y público-comunitaria”, afirma Guàrdia.

En este sentido, el portavoz de Habicoop lamenta que solo un 6 % de las subvenciones concedidas por parte de la Agencia de la Vivienda de Cataluña para nuevas promociones de alquiler asequible correspondan a la vivienda cooperativa en cesión de uso. Por eso, Guàrdia interpela a todas las administraciones a potenciar en mayor medida que las ayudas para la promoción y la rehabilitación de viviendas se destinen a entidades sin ánimo de lucro y cooperativas.

Finalmente, Guàrdia añade que el hecho de que las cooperativas de viviendas incrementen su actividad ya sea en construcción, ya sea en rehabilitación, también puede revertir “indirectamente sobre el ecosistema de bienes y servicios de la economía social” que requieren las personas para vivir en sus hogares, por ejemplo, en materia de energía, alimentación de proximidad, servicios tecnológicos, etcétera.

La colaboración de la Administración con el tejido de la economía social y cooperativa es primordial en materia de vivienda, especialmente en Cataluña. Esta es una reflexión ampliamente compartida por las personas expertas que intervinieron en el FHAR, quienes destacaron la fortaleza del tejido social y cooperativo catalán y la necesidad de aprovechar este potencial para ampliar el parque de vivienda asequible. 🏡

DAVID GUÀRDIA (Habicoop):

“Los fondos Next Generation deberían ser una oportunidad para aumentar la transparencia de las ayudas, para fortalecer los servicios públicos y también la promoción de vivienda pública y público-comunitaria”

04

La rehabilitación con criterios sociales y ambientales



NÚRIA MOLINER, arquitecta y comunicadora:

“La huella ecológica de la construcción hace que la rehabilitación tenga que ser un pilar fundamental de la arquitectura, especialmente en ciudades occidentales y consolidadas”



Como exponíamos en el apartado anterior, los fondos europeos Next Generation pueden ser una buena oportunidad para acelerar la rehabilitación energética de los edificios, que debe ser una línea de acción prioritaria en el contexto actual de emergencia climática. El sector de la construcción genera el 40 % de los gases de efecto invernadero en todo el mundo y cada año se generan 45 millones de toneladas de residuos a raíz de demoliciones de obras.

“La huella ecológica de la construcción hace que la rehabilitación tenga que ser un pilar fundamental de la arquitectura, especialmente en ciudades occidentales y consolidadas”. Así lo expresaba Núria Moliner, arquitecta y comunicadora que presentó las últimas jornadas del FHAR.

La rehabilitación de edificios supone repercusiones positivas en ámbitos diversos. Por una parte, puede contribuir a mejorar la eficiencia energética de los edificios. Un edificio con la máxima calificación energética (A) consume hasta un 90 % de energía menos que un edificio con la certificación mínima (G).

Por otra parte, tampoco se puede olvidar el impacto social de la rehabilitación, ya que las viviendas que requieren más reformas suelen ser las habitadas por personas con más dificultades socioeconómicas. Además, el mismo proceso de rehabilitación, que puede involucrar a personas residentes en pisos de un mismo bloque, puede contribuir al establecimiento de vínculos y relaciones mutuas entre vecinos y vecinas.

Desde la vertiente económica, no hay que obviar que la rehabilitación, en términos generales, supone menos costes que construir de nuevo. Al mismo tiempo, la rehabilitación puede contribuir a preservar el patrimonio arquitectónico de las ciudades, frente a la apuesta por derribar los edificios existentes.

Más allá de las múltiples ventajas que supone la rehabilitación, hay que destacar que es especialmente necesaria en un contexto como el catalán y el español, donde más de la mitad del parque residencial fue construido antes de que existiera una normativa que fijara unos requisitos mínimos relacionados con la eficiencia energética, antes de la década de los ochenta del siglo XX. Por eso, la mayor parte de las viviendas de nuestro entorno territorial tienen los niveles más bajos de certificación energética (en una escala de la categoría A a la G, la mayoría se concentra en las categorías E, F y G).

Durante el último FHAR, se expusieron varias experiencias y proyectos que quieren contribuir a hacer frente al reto de rehabilitar con criterios sociales y ambientales, tanto en nuestro entorno más próximo como en el ámbito europeo. En este apartado, se resumen las experiencias presentadas, que se pueden convertir en un referente para seguir avanzando en esta línea en el futuro. Algunas han sido merecedoras de importantes premios arquitectónicos, como los Mies van der Rohe, lo que demuestra que los proyectos de rehabilitación también pueden alcanzar grandes estándares de calidad, más allá de contribuir a reducir el impacto ambiental y energético de las viviendas.

4.1

Experiencias en Barcelona y en el entorno metropolitano

4.1.1.

La experiencia de la cooperativa Cíclica en el acompañamiento de las comunidades durante los procesos de rehabilitación

La cooperativa Cíclica desarrolla proyectos de transición energética en el ámbito del urbanismo y la rehabilitación, además de fomentar la cultura energética y la implicación de la ciudadanía. Anaïs Bas, arquitecta y socia de esta cooperativa, expuso durante el FHAR algunas de las líneas de trabajo de la cooperativa con este fin.

Bas explicó que la cooperativa Cíclica trabaja para transponer en el ordenamiento jurídico español la Directiva europea de la eficiencia energética en los edificios, que en la última actualización de mayo del 2022 incluye las dos figuras siguientes: el libro digital del edificio y el pasaporte de rehabilitación. La UE establece que los estados miembros tengan un primer marco de trabajo para implantar estos instrumentos durante el 2023, que tendrá que estar completamente acabado en el 2024.





¿Qué son el libro digital del edificio y el pasaporte de rehabilitación?

Bas define el libro digital del edificio como una herramienta digital que actúa “como registro común de todos los datos y acciones relevantes a lo largo del ciclo de vida del edificio”. Este registro contribuye a la transparencia de los datos sobre el estado de la finca y, en consecuencia, también a la toma de decisiones con respecto a las acciones de rehabilitación o mantenimiento que se tienen que llevar a cabo y a la confianza de los miembros de la comunidad con respecto a la necesidad de ejecutarlas. Asimismo, facilita el intercambio de información sobre el edificio entre las personas propietarias de alguno de los pisos y las personas inquilinas, así como entre la comunidad y la Administración o las entidades financieras. Con respecto al pasaporte de rehabilitación, lo define como un “instrumento que acompaña a la comunidad a lo largo del proceso de rehabilitación profunda por pasos que permite aumentar la calidad del edificio, en todas sus vertientes”. Esta reforma tiene el doble objetivo de mejorar el bienestar de las personas que residen en el edificio y de reducir el impacto ambiental del inmueble durante todo su ciclo de vida.

La cooperativa Cíclica se encarga precisamente de acompañar a las comunidades de vecinos y vecinas de un mismo edificio en el proceso para dotarse de estos instrumentos y de desarrollar procesos de rehabilitación siguiendo criterios sociales y ambientales. En este sentido, Bas expone que han hecho una primera experiencia piloto en L’Hospitalet

de Llobregat, en bloques de edificios propuestos por el Ayuntamiento y de los que una plataforma vecinal ya pedía la rehabilitación por sus carencias estructurales.

La estrategia de la cooperativa para facilitar estos procesos de rehabilitación se basa en un plano de acompañamiento a la comunidad, con una vertiente presencial y una vertiente digital. “Las personas son las protagonistas de los edificios donde viven y se las tiene que situar en el centro del proceso de rehabilitación”, destaca la arquitecta, que considera que los tres pilares que debe integrar este proceso de acompañamiento son “la participación, la cohesión y la formación”. Este proceso de acompañamiento todavía es más relevante para las comunidades en situación más vulnerable y con menos acceso a los recursos y a la información sobre los procesos de rehabilitación, aunque suelen ser las que viven en fincas en peor estado y más necesitadas de reformas.

Más del 70 % de los edificios de España son plurifamiliares y, para rehabilitarlos, hay que forjar consensos

Fachada rehabilitada de
la finca de Lope de Vega, 111

Con respecto a la cohesión, Bas recuerda que, en España, más del 70 % de los edificios son plurifamiliares, lo que supone que los procesos de rehabilitación de fincas impliquen, en la mayoría de los casos, llegar a puntos de acuerdo entre los diferentes miembros de la comunidad. Eso no está exento de obstáculos, ya que a menudo la heterogeneidad de las personas que viven en las comunidades “dificulta llegar a acuerdos y la cohesión comunitaria es baja”, expone la socia de Cíclica.

En cuanto a la formación, la arquitecta la considera fundamental, ya que hasta ahora la ciudadanía ha recibido “información fragmentada” sobre cómo llevar a cabo procesos de rehabilitación, y los trámites para hacerlo “son complejos y excesivos”. También hay que mejorar la participación y la implicación de la ciudadanía en los procesos de rehabilitación de los edificios y en el uso más eficiente de la energía. En general, Bas considera que todavía hay “poca cultura de inversión en mantenimiento de los edificios” y “poca conciencia ambiental”.

Todo ello hace necesarios los procesos de acompañamiento a las comunidades para llevar a cabo la rehabilitación de su finca. Cíclica dinamiza estos procesos a partir del trabajo directo con el vecindario de cada bloque de edificios, informes personalizados y la asistencia del equipo de la cooperativa a las reuniones de la comunidad. La socia de Cíclica explica que, en el caso de la comunidad de L'Hospitalet donde han desarrollado la prueba piloto, primero hicieron acciones comunicativas y de llamamiento a la participación en el barrio para construir grupos de un mínimo de quince personas. Estas personas participaron en un plan de formación para convertirse “en referentes energéticas de sus comunidades”, encargadas de transferir los conocimientos



adquiridos a otros miembros de su bloque de edificios.

“El proceso lo diseñamos con ellas para ajustarnos a sus necesidades”, explica Anaïs Bas, que detalla que la mayoría de sus necesidades y dudas están vinculadas a la gestión comunitaria o a cómo solicitar la financiación de los fondos europeos de rehabilitación. Bas constata que a partir del trabajo y la formación sobre rehabilitación energética también se refuerza la cohesión comunitaria.

Después de la fase de formación, en una segunda etapa, se elaboró un informe personalizado de cada uno de los edificios que se presentó comunidad por comunidad y que exponía los escenarios diferentes de rehabilitación posibles y las subvenciones a las que se podían acoger.

Con respecto al rol de las personas inquilinas en estos procesos de rehabilitación energética, Bas considera que también pueden involucrarse, aunque, en el contexto normativo actual, no tengan poder de decisión. “Las personas inquilinas pienso que pueden hacer mucho. No son las que tienen capacidad de tomar decisiones ni de poner el dinero, pero sí que pueden ser aliadas de los procesos de rehabilitación energética, involucrarse en talleres, trabajos... No es solo una cuestión de rehabilitar edificios, sino que de crear una cultura energética en la sociedad”, afirma Bas.

Un prototipo de plataforma digital para acompañar la rehabilitación

Junto con el trabajo presencial con las comunidades, la cooperativa Cíclica ha desarrollado un prototipo de plataforma digital que tendrá módulos dirigidos tanto a las comunidades vecinales como a los agentes rehabilitadores o a la Administración. En una primera fase, la cooperativa ha diseñado el módulo para las comunidades vecinales, que consta de tres planes: el de rehabilitación, el de financiación y el de acompañamiento. Hasta el momento, ha empezado a trabajar en prototipos para los municipios de El Prat de Llobregat y Mataró.

Al entrar en la plataforma, se accede a un mapa donde se visualiza la ubicación de varios edificios elaborado a partir de la base de datos catastral. Al acceder al edificio correspondiente, las personas de aquella comunidad pueden hacer clic en el apartado de rehabilitación, financiación o acompañamiento.

En el apartado de rehabilitación, cada comunidad puede consultar cuál es el plan recomendado de reformas en su edificio

(básico, integral o integral por pasos), que cada comunidad puede personalizar según sus preferencias. También se visualizan los resultados con respecto al ahorro energético de las acciones de rehabilitación planteadas, además de los beneficios ambientales y los costes económicos de cada una.

En la parte correspondiente a la financiación, las comunidades pueden encontrar cómo acceder a subvenciones o préstamos para rehabilitar sus edificios, sea a través de los fondos europeos Next Generation, sea por otras vías. También se pueden encontrar varios créditos bancarios disponibles para rehabilitación, con el tipo correspondiente de interés y periodo de amortización. Este plan de financiación se ha elaborado con el apoyo de la Dirección General de Economía Social y Solidaria, el Tercer Sector y las Cooperativas de la Generalitat y del Ministerio de Trabajo y Economía Social. El desarrollo de este plan también ha recibido el apoyo de varias empresas (IREC, Etcètera, Dies d'Agost, HAUS o Marcove).

Cíclica, plataforma digital para el impulso de comunidades energéticas





Anaïs Bas, de la cooperativa Cíclica, durante su intervención en el FHAR.

ANAÏS BAS
(cooperativa Cíclica):

“Falta acompañamiento social a las comunidades para que impulsen procesos de rehabilitación, e incrementarlo es necesario para aprovechar la oportunidad de financiación que representan los fondos Next Generation”

Finalmente, en el plan de acompañamiento se da respuesta a las preguntas de la comunidad relativas a la organización y la gestión de la rehabilitación, además de aportar datos o informaciones para mejorar su comprensión del proceso de reforma o sensibilizarlas sobre ahorro energético. “El proceso de rehabilitación energética debe ser una guía para la transformación social y debe cambiar nuestra manera de relacionarlos con la energía”, señala la socia de Cíclica.

Para Anaïs Bas, esta plataforma digital puede apoyar los procesos de rehabilitación, pero considera imprescindible el acompañamiento presencial a las comunidades. De hecho, constata que actualmente “falta acompañamiento social a las comunidades para que impulsen procesos de rehabilitación, e incrementarlo es necesario para aprovechar la oportunidad de financiación que representan los fondos Next Generation”.

En definitiva, alerta de que, si hay más recursos, pero no hay bastante cohesión, formación y compromiso de las comunidades para llevar a cabo rehabilitaciones, no será posible aprovechar adecuadamente la oportunidad que representan los fondos europeos.

4.1.2.

Batec, un proyecto para avanzar en la transición energética a partir de la cooperación de las entidades de la economía social

Otra de las experiencias compartidas durante la última edición del FHAR fue la de Batec, un proyecto de intercooperación de entidades y asociaciones de la economía social y solidaria (ESS) para avanzar en la transición energética hacia un modelo más sostenible, justo y democrático.

Albert Sagrera, presidente de Batec, explica que el proyecto se fundó en setiembre del 2021 en el contexto del “momento más importante para la arquitectura y la edificación de los últimos 50 años”, en los que ciudades como Barcelona se enfrentan al reto de alcanzar su descarbonización antes del 2030. Sagrera también es asesor ambiental y socio de la Societat Orgànica, una cooperativa integrada por profesionales con experiencia en la mejora ambiental de la edificación en todo el mundo.

Uno de los ejes principales de actuación del proyecto Batec es buscar estrategias que promuevan un nuevo modelo energético, basado en la descarbonización y la economía circular, un modelo de

producción y consumo de energía sostenible basado en el ahorro, la eficiencia y el aprovechamiento de las fuentes renovables. Otras de sus líneas de actuación pasan por reforzar las sinergias entre las entidades que forman parte del proyecto, que en estos momentos son Acimut 360, Aiguasol, Lacol Arquitectura Cooperativa, SEBA, Societat Orgànica y Coòpolis. Se trata de alcanzar juntos “un cambio de escala”, un resultado superior a la suma de las capacidades individuales de cada una de las entidades que componen Batec, expone Sagrera.

El despliegue de esta estrategia se concreta a través de proyectos diversos y uno de los principales es la articulación de comunidades energéticas y de recursos compartidos. Es una buena muestra la Comunitat Energètica de la Bordeta constituida recientemente, en el 2022, en este barrio del distrito de Sants de Barcelona, con el objetivo de gestionar de forma comunitaria la producción, distribución y uso de energía limpia.

Otros proyectos de Batec son fomentar que las entidades, especialmente dentro del mundo de la arquitectura y la edificación, adopten prácticas más saludables y sostenibles, o crear laboratorios de innovación para probar y experimentar nuevas prácticas en materia de transición energética desde la vertiente social. Batec también impulsa un observatorio que, más allá de su vertiente de estudio y análisis, actúa como *lobby* para incrementar la incidencia social y política de la ESS en

ALBERT SAGRERA (Batec) considera que **primero debería reducirse la demanda energética de los edificios y después instalar placas fotovoltaicas que generaran la poca energía que todavía fuera necesaria**



Albert Sagrera (Batec)

ALBERT SAGRERA (Batec):

“Sobre todo hay que incidir en la parte social. [...] Lo que hay que rehabilitar son las personas, no solo los edificios”

el ámbito de la transición energética, así como proyectos de articulación sectorial en este campo.

En cuanto a las comunidades energéticas, explica que Batec apuesta por subvertir la lógica con la que se están concibiendo la mayor parte de las comunidades hasta el momento. Sagrera expone que la mayoría de las comunidades energéticas empiezan con la instalación de placas fotovoltaicas en los tejados de los edificios correspondientes, porque es la opción que, con menor inversión, permite un retorno económico más rápido. Si bien las placas fotovoltaicas generan una reducción del impacto ambiental del edificio, Sagrera advierte que esta estrategia “está enfocada desde la economía y no desde el punto de vista de la sostenibilidad y la resiliencia”.

El presidente de Batec describe así los pasos que habría que dar para reducir el consumo y mejorar la eficiencia energética de un edificio a partir de

una estrategia de sostenibilidad y de resiliencia: “Primero es necesario replantear las necesidades del edificio y empezar por hacer una rehabilitación bioclimática con la que podamos reducir la demanda de energía a partir de la mejora de la ventilación natural, un mejor aislamiento... Cuando el edificio ya exige poco, se pueden poner máquinas más eficientes y, finalmente, la poca energía que necesitamos la obtenemos con placas fotovoltaicas” (véase el enfoque de sostenibilidad y resiliencia del gráfico 2). Desde la lógica economicista, por el contrario, las medidas que inciden sobre el bioclimatismo suelen ser las últimas, porque son las que requieren más inversión de inicio (véase el enfoque de la economía del gráfico 2).

Para poder desarrollar procesos de rehabilitación que contribuyan a reducir el impacto ambiental de los edificios o promover que las personas se agrupen en comunidades energéticas para compartir recursos, “sobre todo, hay que incidir en la parte social”, asegura Sagrera. El presidente de Batec añade: “Desde el punto de vista técnico sabemos mucho; lo que hay que rehabilitar son las personas, no solo los edificios”.

GRÁFICO 2. MODELOS PARA MEJORAR LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS DESDE UN ENFOQUE DE SOSTENIBILIDAD O ECONOMICISTA



La Comunitat Energètica de La Bordeta

En el caso de la Comunitat Energètica de la Bordeta, precisamente, “el éxito ya estaba garantizado de entrada”, porque los colectivos y las entidades involucradas en el grupo motor están formados por personas ya convencidas de la necesidad de avanzar hacia modelos más sostenibles. Advierte, sin embargo, que eso no es lo más habitual.

El grupo motor de la Comunitat Energètica de la Bordeta está formado por La Diversa, la cooperativa que tiene un bloque de viviendas en la calle de la Constitució que se ha creado a partir de la rehabilitación de una antigua finca del barrio de Hostafrancs; La Borda, la cooperativa de vivienda en cesión de uso que tiene un edificio en Can Batlló; el Economat Social de Sants, una cooperativa de alimentación; y la Lleialtat Santsenca, un espacio de gestión comunitaria dedicado a la cultura, la vecindad y la cooperación. Más allá de este grupo de motor, la comunidad energética continúa abierta a ampliarse con nuevas incorporaciones de vecindario, colectivos, entidades o comercios del barrio. El único requisito técnico es encontrarse a una distancia máxima de un kilómetro con respecto al punto de referencia de la comunidad en el barrio de la Bordeta.

A través de esta comunidad, se quieren alcanzar objetivos específicos como el abandono de los combustibles fósiles o la reducción del consumo eléctrico y de la dependencia del oligopolio energético. Asimismo, se quiere promover la inversión en producción distribuida, local y responsable de energía limpia y luchar contra la pobreza energética. Finalmente, se apuesta por la formación y la información en transición energética, la gestión democrática, la autonomía y la adhesión voluntaria y abierta a la comunidad.

La Comunitat Energètica de la Bordeta también promoverá que, en los edificios que forman parte de esta, las personas y los colectivos que los habitan o los utilizan aprendan a hacer un uso adecuado de los espacios y de la energía. Por eso, se harán formaciones o se publicarán manuales de

En torno a la Comunitat Energètica de la Bordeta se articulan otros servicios vinculados a la sostenibilidad

uso del edificio.

En torno a la comunidad de la Bordeta se articulan al mismo tiempo varios servicios vinculados a otros aspectos relacionados con la sostenibilidad. Por ejemplo, se fomenta la movilidad sostenible con vehículos eléctricos compartidos, con el apoyo de la cooperativa Som Mobilitat, además de gestionar información sobre los servicios de suministro que ofrece Som Energia. Asimismo, se comparte información entre las personas integrantes sobre las opciones de financiación (préstamos, subvenciones, etcétera) de procesos para rehabilitar o reducir el impacto ambiental de las viviendas y mejorar la eficiencia energética, entre otros. Además, se ofrece información sobre cómo monitorizar los niveles de consumo energético, gestionar mejor la demanda necesaria para cada hogar o incrementar la captación de fotovoltaica.

“La comunidad energética pone sobre la mesa el concepto de compartir, una cuestión fundamental en una sociedad en la que estamos muy acostumbrados a vivir de forma individual, lo que no puede seguir así”, concluye el presidente de Batec.

4.1.3.

“Illa eficient”, en L’Eixample de Barcelona

La rehabilitación energética y el fomento del autoconsumo eléctrico a partir de la instalación de placas fotovoltaicas en edificios situados en una misma manzana de casas: este es el principal objetivo del proyecto “Illa eficient”, una iniciativa público-privada en la que participa el Grupo Habitat Futura, junto con la Generalitat de Catalunya y el Ayuntamiento de Barcelona, y que también recibe el apoyo del Estado. La primera de estas islas eficientes se está promoviendo desde el 2015 en L’Eixample de Barcelona, en los edificios situados en el tramo comprendido entre la Gran Vía y la calle de la Diputació y las calles de Calàbria y Viladomat. Esta manzana agrupa a 22 comunidades de propietarios, 390 viviendas y más de 700 vecinos y vecinas.

El Grupo Habitat Futura expone que el objetivo del proyecto es promover un modelo de edificación y rehabilitación sostenible en edificios de viviendas

a partir del autoconsumo compartido procedente de energía fotovoltaica, de modo que se compartan los excedentes energéticos generados por un edificio entre los bloques integrados en la misma manzana, a través de sistemas de gestión inteligente.

La instalación de energía fotovoltaica en los edificios es un requisito imprescindible para que los propietarios y propietarias de los domicilios puedan optar a una subvención especial del 50 % del coste de las obras. Así lo establece el convenio suscrito para llevar a cabo la primera “isla eficiente” en L’Eixample de Barcelona entre la Generalitat, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y el Ayuntamiento de Barcelona en el marco del Plan de vivienda. El proyecto también recibe el apoyo del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) y el de dos centros universitarios: la UPC, que colabora con la elaboración de simulaciones energéticas en los edificios, y la Universidad Ramon Llull-Blanquerna, que contribuye a la difusión y la sensibilización ciudadana sobre la necesidad de tomar medidas contra el cambio climático.



El vecindario, protagonista del proceso de cambio energético

Para desplegar los objetivos del proyecto, se parte de una visión integral e interdisciplinaria que convierte a las personas que viven en las viviendas en protagonistas activas del proceso de cambio del modelo energético de sus hogares. Para conseguirlo, se aplica una metodología innovadora que consiste en hacer que las personas propietarias de las viviendas sean partícipes en una cooperativa de consumidores, a través de la cual pueden buscar respuestas comunes a los retos que implica el proceso de rehabilitación, a la vez que constituyen una comunidad energética.

La primera isla eficiente, entre Gran Vía, Diputació, Calàbria y Viladomat

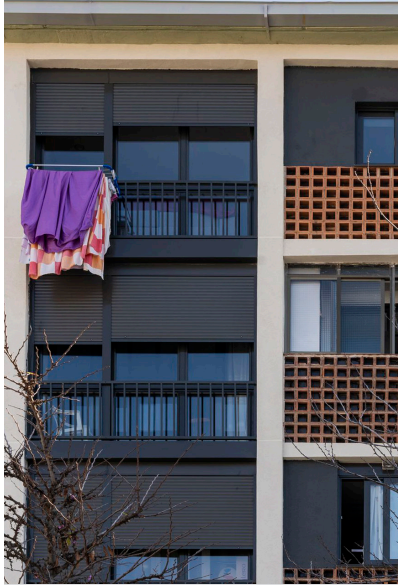
Celia Galera, que en el 2005 fue fundadora del Grupo Habitat Futura que dirige en la actualidad, explicó en qué punto se encontraba el desarrollo de la primera isla eficiente de L'Eixample a finales del 2022, durante la última edición del FHAR.

En una primera fase del proyecto, se promovió la rehabilitación de 8 edificios de esta manzana, que incluyen 180 viviendas. En el primer edificio, con las reformas ya completadas, se ha conseguido un ahorro energético del 48 %. En el segundo, que está previsto acabar de rehabilitar durante el 2023, el porcentaje de ahorro de energía primaria será del 30 %. Galera advierte que el carácter protegido de algunos de estos edificios de L'Eixample dificulta hacer determinadas intervenciones que permitirían alcanzar porcentajes de ahorro o de reducción de la demanda superiores.



CELIA GALERA (Habitat Futura):

“Se han detectado dos tipos de frenos en los procesos de rehabilitación energética: subjetivos y objetivos”



En estos momentos, continúan en marcha las rehabilitaciones de tres edificios más donde viven cerca de una quincena de personas en cada caso.

A partir de su experiencia en este y otros proyectos, Celia Galera explica: “Se han detectado dos tipos de frenos en los procesos de rehabilitación energética: subjetivos y objetivos”. Los frenos subjetivos se pueden superar convenciendo a la comunidad de la necesidad de sacar adelante la rehabilitación energética, especialmente a las personas más reticentes al respecto, a quienes se trata de vincular emocionalmente al proyecto.

Con este objetivo, la directora de Habitat Futura explica que se hacen talleres en los que el vecindario de los edificios puede conocer la energía fotovoltaica, trabajar con materiales sostenibles, observar con gafas 3D una visión en 360 grados del resultado del proceso de rehabilitación, ver maquetas de los proyectos, etcétera. Incluso, se dinamiza el proceso con actividades lúdicas que ayudan a fortalecer los vínculos de la comunidad (comidas en comunidad, bailes, etcétera). “Se trata de transformar la obligación, la responsabilidad, en una pasión”, expresa Galera.

Con respecto a los frenos objetivos, tienen que ver con las dificultades que implica la gestión interdisciplinaria del proyecto, que involucra a profesionales de la arquitectura, la ingeniería, el derecho, la economía, la fiscalidad... También hay otros

frenos que tienen que ver con la protección del patrimonio y los límites que eso supone a la hora de rehabilitar los edificios y mejorar la eficiencia energética. En este sentido, Galera lanza la pregunta siguiente: “¿Cómo se puede encontrar el equilibrio entre la eficiencia energética, la lucha contra el cambio climático y la preservación de la identidad?”.

La sistematización del trabajo con las comunidades ha contribuido a superar o paliar algunos de los frenos objetivos, y también subjetivos, que dificultan los procesos de rehabilitación energética. Por eso, a la hora de emprender el proceso de rehabilitación de un edificio, se adoptan los pasos siguientes. En primer lugar, se hace una visita preliminar gratuita, para determinar y verificar si el proyecto es viable. En segundo lugar, suele vincularse el proceso de rehabilitación energética con la necesidad de los edificios de superar la ITE, la inspección técnica de edificios que tienen que hacer periódicamente todos los bloques plurifamiliares. “Además de hacer lo que marca la ITE, añadimos la parte sostenible e informamos a las comunidades de las ayudas; por eso hablamos de ITE verde”, explica Galera.

Los propietarios de las viviendas forman una cooperativa de consumidores y, a la vez, se constituyen en comunidad energética

GALERA:

“Además de hacer lo que marca la ITE, añadimos la parte sostenible e informamos a las comunidades de las ayudas; por eso hablamos de ITE verde”

En tercer lugar, se constituye la cooperativa de consumidores a partir de la cual se forma la comunidad energética. Se trata de una unión de vecinos y vecinas formada por personas propietarias de cada una de las comunidades involucradas y gestionada por Habitat Futura, que comparten recursos e información para hacer un frente común ante los retos que implica el proceso de rehabilitación energética y la instalación de las placas fotovoltaicas para el autoconsumo compartido.

Además de los beneficios ambientales, el hecho de formar parte de la comunidad energética permite obtener ventajas económicas, fiscales, financieras y jurídicas. Por una parte, la agrupación de varias personas propietarias permite, gracias a la aplicación de economías de escala, conseguir ahorros de costes de hasta el 25 % de los servicios y materiales necesarios para llevar a cabo la rehabilitación. Desde el punto de vista financiero, las obras de rehabilitación reciben subvenciones (que pueden cubrir hasta el 80 % de su coste), en la actualidad procedentes en gran medida de los fondos Next Generation. Por la parte no subvencionada, se ha llegado a acuerdos con el Banco Europeo de Inversiones (BEI) y con el

IDAE, porque conceden créditos a las personas propietarias de estas viviendas con condiciones más ventajosas que las del mercado financiero. Finalmente, con respecto a las ventajas jurídicas, las comunidades de energía tienen un departamento que ofrece asesoramiento legal a sus integrantes.

En definitiva, Galera concluye que se trata de “adaptar las soluciones fiscales, económicas, financieras, etcétera, a las necesidades de cada comunidad, con el apoyo de profesionales” y, al mismo tiempo, de “vincular emocionalmente” a las personas que viven en los edificios en el proceso de cambio del modelo energético de sus hogares.



4.1.4.

Prácticas innovadoras de BIT Habitat para mejorar la sostenibilidad de las viviendas

BIT Habitat (Barcelona Institute of Technology for the Habitat) es una fundación promovida por el Ayuntamiento de Barcelona que actúa como centro de innovación urbana en busca de nuevos instrumentos para construir un modelo de ciudad más sostenible y habitable. El trabajo de esta fundación actualmente se enmarca en la Estrategia de impulso de la innovación urbana en la ciudad de Barcelona, aprobada en octubre del 2021. Las líneas de actuación de Bit Habitat van desde el fomento de la innovación dentro de la propia Administración local y en el campo de la gestión pública hasta la búsqueda de nuevas prácticas que incidan sobre todo en el ecosistema de la ciudad y las personas lo habitan, también con respecto a la garantía del derecho a la vivienda y, específicamente, con respecto a la rehabilitación.

Isabella Longo, directora de proyectos de Bit Habitat e ingeniera, explica que, entre las metodologías aplicadas por la fundación, hay una que incide especialmente en el campo de la vivienda. Se trata de la metodología con la que la fundación concede subvenciones a la innovación o plantea retos urbanos para hacer que los agentes involucrados en un determinado sector (por ejemplo, la vivienda) planteen soluciones creativas a una determinada problemática.

Innovación en rehabilitación de fincas del Raval, con el empoderamiento de las comunidades, y en la coproducción de vivienda para jóvenes

Con respecto a las subvenciones a la innovación de Bit Habitat, hay que destacar que están vinculadas al proyecto "La ciudad proactiva", iniciado en el 2019. En el marco de la línea de actuación de subvenciones a la innovación, este proyecto da apoyo financiero y técnico a iniciativas que responden a los retos a los que se enfrenta Barcelona.

Algunas de las iniciativas de vivienda ya en marcha subvencionadas bajo el paraguas de "La ciudad proactiva" son las prácticas de rehabilitación a corto plazo de edificios del barrio del Raval, a partir de la participación y el empoderamiento de la ciudadanía. Se trata de un proyecto promovido por la UPC junto con industriales y comunidades de vecinos y vecinas. Otro ejemplo es el codiseño y la innovación en la prefabricación de vivienda asequible y sostenible para jóvenes, adaptados a su modelo de vida actual. El proyecto Wikihousing Barcelona se dirige a personas jóvenes de 18 a 35 años, un colectivo que tiene muchas dificultades para acceder a la vivienda en las condiciones establecidas por el mercado inmobiliario. La filosofía del proyecto es fomentar la coproducción participativa de vivienda para jóvenes involucrando a las propias personas usuarias en el proceso para diseñar sus hogares.

Isabella Longo, directora de proyectos de Bit Habitat durante su intervención en el FHAR

Los retos urbanos, una manera de enfocar la resolución de problemas complejos y buscar soluciones innovadoras de forma participativa

Con respecto a los retos urbanos, se definen como una manera de enfocar la resolución de problemas y necesidades complejos y específicos que requieren soluciones innovadoras. “Cuando hay una necesidad en la ciudad y el mercado no ofrece solución, lo que hace Bit Habitat es hablar con el ecosistema, detectar el estado de la cuestión en un campo determinado e identificar, junto con los actores implicados, los instrumentos y la solución que se podría testar a modo de prueba piloto para validar su funcionalidad y escalabilidad futura”, aclara la directora de Bit Habitat. Los retos urbanos constan de fases diferentes que esencialmente permiten “identificar, testar y medir” las soluciones innovadoras a los retos urbanos planteados, resume Isabella Longo.



Las fases del reto urbano: identificación, test y evaluación

En la primera fase de identificación, hay que definir qué atributos deberían caracterizar la solución para responder al reto planteado a partir de un diálogo abierto con los agentes del ecosistema (empresas, entidades, universidades, centros de investigación, personas profesionales y expertas de la arquitectura, la ingeniería, las ciencias sociales y ambientales, etcétera). “La puesta en común de los agentes involucrados sirve a la vez para ofrecer espacios de generación de alianzas para la concreción de la solución”, asegura Longo.

Para buscar soluciones que se puedan testar en la práctica, por

una parte se pide a personas participantes competentes en la materia breves propuestas ejecutivas, que son evaluadas para hacer una primera preselección. Posteriormente, los promotores de las propuestas preseleccionadas deben entregar una propuesta técnica más detallada que será nuevamente evaluada para escoger los proyectos finalistas.

Finalmente, las soluciones ganadoras serán las que se podrán llevar a la práctica. Sus promotores tendrán cinco meses para desarrollar un prototipo del proyecto y hasta un año más para implantarlo en un entorno real y hacer la monitorización correspondiente de la prueba piloto. Esta monitorización es la que permitirá comprobar si las respuestas previstas son las adecuadas para hacer frente al reto urbano o bien hay que ajustarlas para mejorar su eficacia.

Kits modulares para mejorar la sostenibilidad ambiental y el bienestar en edificios residenciales, la respuesta a un reto urbano de rehabilitación

Uno de los retos urbanos puestos en marcha en el 2022 es el de regenerar edificios residenciales construidos hace más de cincuenta años con sistemas innovadores sostenibles. A partir de una necesidad detectada por el Instituto Municipal de Urbanismo y la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Barcelona, Bit Habitat lanzó un reto para acelerar las reformas en edificios de esta antigüedad, que suelen tener bajos niveles de eficiencia energética, además de otros problemas de mantenimiento.

A raíz del llamamiento hecho al ecosistema, se propuso dar respuesta a este reto urbano a partir de la generación de un sistema de kits modulares (estructuras flexibles, ligeras y desmontables), que se pudieran incorporar a los edificios según las necesidades específicas de cada uno. "La posibilidad de añadir de estructuras modulares a los bloques ya existentes se puede llevar a cabo gracias al cambio reciente de la normativa, que permite un aumento volumétrico de los edificios", explica Longo. Este sistema de rehabilitación utiliza metodologías de industrialización modulares. El proceso de industrialización (que se explicará más ampliamente en el apartado 5) consiste esencialmente en hacer las estructuras de las viviendas (en este caso, de los módulos para añadir a la estructura original del edificio) en un entorno industrial controlado y después trasladarlas al solar del inmueble. Así pues, se reducen los trabajos de obra al aire libre y su impacto ambiental sobre el entorno.





ISABELLA LONGO (Bit Habitat):

“Contribuimos a abordar el reto de modificar la ciudad ya construida para hacerla más habitable y sostenible, desde vertientes, miradas y disciplinas diversas”

Varios tipos de kit: bioclimático, de ampliación, de aljibe (o recogida de agua) o fotovoltaico

Estas estructuras modulares pueden ser de tipos diferentes y cada una responde a necesidades diferentes de los edificios. Por ejemplo, encontramos un kit modular bioclimático, destinado a mejorar la envolvente del edificio y su aislamiento térmico o acústico, entre otras funciones. También se ha diseñado un kit de ampliación a través del cual se pueden añadir espacios semiexteriores o comunitarios a los edificios o bien ampliar los espacios interiores de los domicilios o los espacios compartidos ya existentes. Otro tipo modular es el kit aljibe, que se ocupa de recoger el agua de la lluvia y de almacenarla para que pueda ser utilizada para el riego o para las descargas de los inodoros. Asimismo, existe el denominado kit fotovoltaico para añadir placas a la parte superior del edificio.

Con esta línea de trabajo a partir de estructuras modulares, se presentaron hasta ocho proyectos para afrontar este reto urbano, entre los cuales se han seleccionado los tres ganadores. Se trata del proyecto Aligra, presentado por Straddle3, Societat Orgànica, Aiguasol, Tall-Fusta y Tejido; Regenerar Barcelona, de UPC-Contraula; e InnovaFAB, de Pich Aguilera Architects, Pich Architects y Pich Innovation, Metalperfil y Verdical Urban Biotechnology.

Para desarrollar las propuestas ganadoras, Bit Habitat dispone de un presupuesto máximo de 450.000 euros. La fundación subvencionará hasta el 80 % de cada una de las propuestas ganadoras, con un máximo de 150.000 euros por propuesta.

Para escoger las tres propuestas ganadoras, un prototipo de las cuales se acabará en el 2023 para después monitorizar la implantación en entornos reales durante un año, se han evaluado las soluciones que plantean para alcanzar los objetivos específicos del reto urbano. Estos objetivos están vinculados a la mejora del bienestar y la salud de las personas que viven en las viviendas reformadas; el incremento de la resiliencia urbana de estas comunidades, la reducción de la emergencia climática a partir de la mejora de los niveles de ahorro y la eficiencia energética de los edificios; el incremento de la biodiversidad urbana; y la mejora de la integración urbana y social a través de las soluciones arquitectónicas.

Mediante el lanzamiento de retos como este, “contribuimos a abordar el reto de modificar la ciudad ya construida para hacerla más habitable y sostenible, desde vertientes, miradas y disciplinas diversas”, concluye la directora de Bit Habitat.

4 2

La rehabilitación de viviendas protegidas: el Grand Parc Bordeaux

Más allá de las experiencias de rehabilitación con criterios sociales y ambientales que se han llevado a cabo en el área metropolitana de Barcelona, hay referentes de otros países que pueden inspirar la puesta en marcha de proyectos innovadores en este campo en nuestro entorno más próximo.

Uno de estos referentes lo encontramos en la ciudad de Burdeos, situado en el suroeste de Francia y la novena más poblada del país, con 260.958 habitantes. En esta ciudad, se desarrolló el proyecto de rehabilitación de un macrocomplejo de vivienda social, de 530 pisos, conocida como Grand Parc Bordeaux, que fue construido en los años sesenta y que presentaba fuertes déficits de mantenimiento antes de la reforma.

Los artífices de este proyecto de rehabilitación fueron los arquitectos Christophe Hutin y Frédéric Druot, junto con el estudio de Lacaton & Vassal. Juntos desarrollaron la rehabilitación del medio millar de pisos sociales situados en los edificios G, H e I de este complejo. Durante los trabajos de reforma, se añadieron módulos adicionales a las viviendas para ampliar el espacio disponible en los domicilios o en las zonas exteriores. Además, lo hicieron aplicando técnicas de industrialización (explicadas con más profundidad en el apartado 5). La ejecución de este proyecto los hizo

merecedores de los premios Mies van der Rohe de arquitectura del año 2019.

Un proyecto que se opone a la tendencia de derribar las viviendas más antiguas sin valorar su rehabilitación

El desarrollo de este proyecto de rehabilitación supuso subvertir la lógica de las políticas de vivienda y urbanismo predominantes hasta entonces en Burdeos. Esta lógica priorizaba la construcción de nuevas viviendas públicas y la demolición de las que se encontraban en mal estado, entre ellos complejos de vivienda social procedentes de la década de los sesenta como el Grand Parc Bordeaux. Una buena muestra de ello es que, a finales del año 2009, el área metropolitana de Burdeos decidió impulsar un proyecto para construir 50.000 nuevas viviendas en el área metropolitana de Burdeos antes del 2030, que estuvieran integradas con las redes de transporte público para facilitar la movilidad de las personas residentes.

De hecho, el propio Christophe Hutin y otros reputados arquitectos franceses como Anna Lacaton y Jean-Philippe Vassal se vieron involucrados en esta estrategia de expansión urbana, porque trabajaban entonces por el área metropolitana de

Christophe Hutin, arquitecto impulsor de la rehabilitación del Grand Parc Bordeaux, durante su intervención en el FHAR.



Burdeos. Pero actualmente consideran que hay que abandonar este modelo de desarrollo urbano y apostar más por la rehabilitación, una voluntad que plasma el proyecto del Grand Parc Bordeaux.

En referencia a este proyecto, Hutin, que participó en el FHAR del 2022, expuso: “El Ayuntamiento de Burdeos había decidido demoler estas viviendas, pero conseguimos llevar a cabo una prueba piloto para poder rehabilitarlas para hacer viviendas donde las personas vivieran mucho mejor”.

Hutin, también profesor e investigador en la Escuela Nacional Superior de Arquitectura y de Paisaje de Burdeos, considera que la rehabilitación es una solución más sostenible, tanto desde el punto de vista social como ambiental y que, al mismo tiempo, permite preservar la memoria familiar y los recuerdos de las personas que han vivido durante décadas en una misma vivienda, para las cuales su derribo supondría una gran conmoción.

“A menudo se mira solo la construcción de las viviendas, pero el objetivo es el proyecto de vida que hacen las personas en su interior”, afirma Hutin. Con esta mirada, para diseñar el proyecto de rehabilitación del Grand Parc Bordeaux se hizo todo un trabajo previo con las familias que vivían en este para que la reforma respondiera a sus necesidades y se ajustara a su estilo de vida. Los orígenes del proyecto se remontan al 2010.

Eso permitió diseñar un proyecto arquitectónico que, en palabras de Hutin, es “una fusión, un punto de encuentro entre el arquitecto y el proyecto de vida de las personas que viven allí”. La filosofía general del proyecto era transformar el bloque de viviendas existentes, preservar la estructura original y fundamentar su reforma y mejora en el acoplamiento de módulos adicionales, para ampliar los espacios interiores y exteriores. De este modo, se querían incrementar las opciones de movilidad de las personas residentes dentro de sus propias viviendas, además de abrirlas al exterior, a través de módulos adicionales con la función de balcón o de jardín.

Cabe destacar que, ni siquiera mientras duraba la obra, las familias no tuvieron que abandonar las viviendas. Gracias a la aplicación de los sistemas de industrialización para construir los módulos

CHRISTOPHE HUTIN, arquitecto impulsor de la rehabilitación del Grand Parc Bordeaux:

“A menudo se mira solo la construcción de las viviendas, pero el objetivo es el proyecto de vida que hacen las personas en su interior”

adicionales que se acoplaron a la estructura original de la vivienda, el tiempo de las obras se acortó mucho y, además, causó escasas molestias al vecindario. Durante la reforma, se utilizaron módulos fabricados, losas y columnas elaboradas en un entorno industrial controlado, para después trasladarlas al complejo de alojamientos sociales, donde unas grúas las levantaban hasta el piso donde se tenían que colocar.

La reforma ha permitido, al mismo tiempo, mejorar la accesibilidad de las viviendas con la instalación de ascensores exteriores en los edificios —de entre diez y quince plantas—, así como su luminosidad. Se han sustituido las ventanas anteriores por grandes vidrieras que facilitan la entrada de más luz natural en las viviendas. Otro de los objetivos de la reforma era reducir los niveles de gasto energético de los hogares en un 50 %.

“Eso significa que las viviendas originales tenían un potencial que había que aprovechar”, remarca Hutin, para quien la experiencia en este complejo evidencia que la rehabilitación también es más económica que la nueva



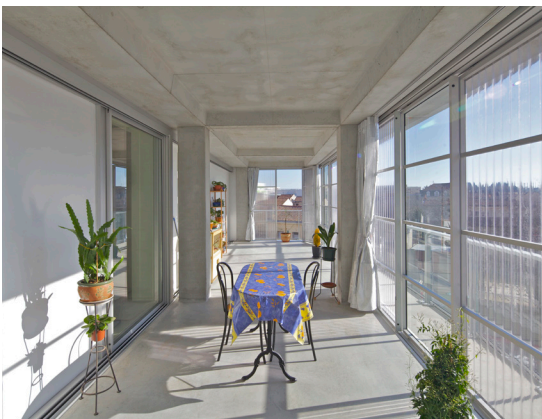
CHRISTOPHE HUTIN:

**“Las viviendas originales
tenían un potencial que
había que aprovechar”**

construcción. El coste de la rehabilitación ha sido de 50.000 euros por cada uno de los pisos y construirlos de nuevo hubiera sido mucho más caro, según el arquitecto.

El éxito de esta primera experiencia, sobre todo con respecto a la satisfacción de las personas residentes, ha animado al equipo que la llevó a cabo a extenderla en más viviendas sociales en mal estado de conservación. Christophe Hutin explicó que, junto a otros arquitectos, en Burdeos han identificado 160.000 “viviendas colectivas”, el nombre con el que se conocen en Francia los complejos de alojamiento social, que se construyeron mayoritariamente a mediados del siglo XX ante las necesidades residenciales urgentes posteriores a la Segunda Guerra Mundial.

Con respecto a la posibilidad de exportar este modelo de rehabilitación industrializada a otras ciudades como Barcelona, o de aplicarlo a bloques de vivienda de dimensiones más pequeñas, Hutin insiste sobre todo en la necesidad de ajustar y personalizar el proyecto arquitectónico de reforma a las características particulares de cada inmueble y a las necesidades de las personas que viven en ellos. En este sentido, concluye: “La cuestión de la escala o el tamaño la relativizaría: lo necesario es que los arquitectos adapten procesos a situaciones concretas, que son arquitectónicas, pero también sociales, humanas... Hay que controlar la complejidad de cada situación concreta”.



Arriba, Christophe Hutin, arquitecto del proyecto de rehabilitación Grand Parc Bordeaux. El resto, imágenes del Grand Parc Bordeaux.

El reconocimiento a los proyectos arquitectónicos para rehabilitar viviendas sociales: una apuesta de los Premios Mies van der Rohe

Los Premios Mies van der Rohe, unos de los más prestigiosos de Europa en el ámbito de la arquitectura, galardonaron, en el 2019, el proyecto de rehabilitación del complejo de vivienda social del Grand Parc Bordeaux, descrito en el apartado anterior. Los premios valoraron “la calidad extraordinaria” del proyecto de rehabilitación y cómo eso se tradujo en la mejora de la calidad de vida de las personas que vivían en este complejo, explica Anna Ramos, directora de la Fundación Mies van der Rohe.

Mediante este premio, también se quiso valorar la labor de los arquitectos en relación con la vivienda y, particularmente, en la reforma de complejos residenciales en mal estado de mantenimiento situados en periferias urbanas. “Aunque la vivienda es la actividad mayoritaria de los proyectos de arquitectura en toda Europa, suele estar infrarrepresentada en los premios de arquitectura”, afirma la directora de la fundación, que pone de relieve la importancia del premio al proyecto de Burdeos, porque revierte esta tendencia.

Inicialmente, esta fundación nació con el objetivo de reconstruir el pabellón alemán de la Exposición Internacional de 1929 diseñado por el arquitecto Ludwig Mies van der Rohe, junto con Lilly Reich. Sin embargo, desde los años ochenta del siglo XX, ha extendido cada vez más su ámbito de actuación y, actualmente, lleva a cabo un amplio abanico de acciones de divulgación de la arquitectura del movimiento moderno, así

ANNA RAMOS, directora de
la Fundación Mies van der Rohe:

“Aunque la vivienda es la actividad mayoritaria de los proyectos de arquitectura en toda Europa, suele estar infrarrepresentada en los premios”



Anna Ramos, directora de la Fundació Mies van der Rohe durante su intervención en el FHAR.

ANNA RAMOS:

“Tanto en Burdeos como en Ámsterdam, un gran conjunto habitacional fue salvado por el trabajo conjunto de arquitectos, urbanistas, economistas, personal al servicio de la Administración pública...”

como de promoción de la formación y la investigación en este ámbito. Una de las facetas más conocidas de la fundación son precisamente los Premios Mies van der Rohe de arquitectura, que se conceden desde 1988.

Los Premios Mies van der Rohe (Premio de Arquitectura Contemporánea de la UE) reconocen, cada dos años, los mejores proyectos de arquitectura construida en territorio europeo por despachos radicados también en Europa. El proceso para seleccionar los despachos ganadores tiene en cuenta las candidaturas propuestas por las asociaciones nacionales de arquitectos de 41 países; por un grupo de 90 personas expertas independientes, que se renueva cada tres años; y por 15 museos de arquitectura de toda Europa.

A partir de las propuestas de los agentes involucrados, se llega a unos cuatrocientos nombramientos en cada edición. A partir de estos nombramientos, un jurado independiente formado por arquitectos en ejercicio, direcciones de museos de arquitectura y también por profesionales de otros ámbitos (política, periodismo, etcétera) que han contribuido a establecer vínculos entre la arquitectura y la sociedad, hace un primer filtro, con el que se llega a una lista más reducida

de 40 nombramientos. De hecho, la Fundación Mies van der Rohe organiza giras itinerantes por Europa para difundir estos 40 proyectos nominados, a partir de los cuales el jurado acaba escogiendo a 5 finalistas en la categoría general y 2 más para la categoría de proyectos de arquitectura emergente.

Precisamente a través de este procedimiento, en el 2019 se premió el proyecto de rehabilitación del Grand Parc Bordeaux y también, dos años antes, un proyecto de rehabilitación en los Países Bajos con muchas similitudes con el ejecutado en la ciudad francesa. En la edición del 2017, el proyecto ganador del Premio Mies van der Rohe fue la rehabilitación de un bloque de viviendas en Kleiburg, un barrio de Ámsterdam. Del mismo modo que en el caso de Burdeos, este proyecto en Ámsterdam “dio una nueva vida a un edificio de viviendas que iba a ser derribado”, explica Anna Ramos, que añade: “Tanto en Burdeos como en Ámsterdam, un gran conjunto habitacional fue salvado por el trabajo conjunto de arquitectos, urbanistas, economistas, personal al servicio de la Administración pública...”.



DeFlat Kleiburg
en Ámsterdam,
Premio Mies van
der Rohe 2017

El proyecto de rehabilitación DeFlat Kleiburg en Ámsterdam

Entre el proyecto de Ámsterdam y el de Burdeos también se detectan otras similitudes, por ejemplo, con respecto a la envergadura del bloque de edificios. Como en el caso de Burdeos, el proyecto de rehabilitación de la capital holandesa, denominado DeFlat Kleiburg, reformó un edificio de 500 viviendas distribuidas en 11 plantas entre los años 2013 y 2016. Esta reforma fue a cargo de los despachos de arquitectura XVW Architectuur y NL Architects.

La rehabilitación se emprendió con el espíritu de conservar al máximo la estructura original y poder destacar y enfatizar la belleza intrínseca del edificio original, y con la voluntad de involucrar a la comunidad en el proceso de reforma. El consorcio DeFlat que recuperó el edificio lo convirtió en un *klusfast*, término neerlandés con el que se conoce la práctica por la que los propios habitantes se involucran en la renovación de sus apartamentos.

Con respecto a los elementos estructurales, la reforma modificó la manera como los ascensores estaban integrados en el edificio. En la década de los ochenta se habían añadido tres perforaciones verticales para

instalar los ascensores en las fincas, que tenían añadidos de hormigón. Durante la reforma, estos añadidos se pudieron eliminar, de modo que la integración de los ascensores en la finca se volvió más armónica y no tan disruptiva con respecto a su estructura original.

En cuanto a las galerías, se reformaron para que su composición y distribución fuera más acogedora. Al mismo tiempo, las partes cerradas de la fachada se sustituyeron por un doble cristal, para otorgar un aspecto de mayor apertura y luminosidad al edificio. También se mejoraron las conexiones entre las partes del edificio con el fin de fomentar las relaciones vecinales.

Asimismo, se instaló un sistema para que las luces de la galería funcionaran con sistemas de detección de movimiento. De este modo, no solo se consiguió mejorar el nivel de ahorro energético, sino también la visibilidad del conjunto de los apartamentos del edificio. Si antes la atención se focalizaba en la galería permanentemente iluminada, después de la reforma el aspecto exterior del edificio confería la misma visibilidad a cada uno de sus apartamentos.

Una exposición en la Cité de l'Architecture de París del 2020 destaca el valor de la rehabilitación frente al derribo de viviendas

La exposición de la Fundación Mies van der Rohe en la Cité de l'Architecture de París del 2020 destacó proyectos que apostaban por rehabilitar viviendas en lugar de derribarlas. Tanto el proyecto DeFlat Kleiburg de Ámsterdam como el del Grand Parc Bordeaux fueron mostrados en una exposición organizada en octubre del 2020 en la Cité de l'Architecture de París, comisariado por Ivan Lazzi y Anna Sala, de la Fundación Mies van der Rohe. Con el título "La transformación a gran escala, los nuevos retos de la sostenibilidad", esta exposición mostraba varios proyectos arquitectónicos galardonados en los Premios Mies van der Rohe.

En la sección dedicada a grandes complejos de vivienda, se ponía de manifiesto la necesidad de rehabilitarlos para garantizar su buen estado de mantenimiento y la calidad de vida de sus habitantes, además de destacar la labor de los arquitectos y promotores que habían trabajado para garantizar su supervivencia.





Los Premios Mies van der Rohe del 2022 siguen reconociendo proyectos de arquitectura relacionados con la vivienda

En la última edición de los Premios Mies van der Rohe del 2022, también se han reconocido proyectos arquitectónicos relacionados con la vivienda y, en algunos casos, específicamente con la rehabilitación.

El ganador de la edición del 2022 en la categoría de arquitectura emergente fue el edificio de viviendas en cesión de uso de La Borda, en el distrito de Sants de Barcelona, de la cooperativa Lacol. En la categoría general, el premiado fue, por primera vez, un proyecto arquitectónico de una universidad: la Town House de la Kingston University de Londres, de la firma Grafton Architect de Dublín.

Entre los proyectos de la lista de 40 nominados, también figuran un proyecto de vivienda social de Cornellà de Peris+Torral Arquitectes o el proyecto para rehabilitar la antigua fábrica Fabra i Coats del barrio de Sant Andreu de Barcelona para convertirla en viviendas sociales, del despacho Roldán+Berengué.

Si extendemos la mirada a los 400 proyectos seleccionados inicialmente por la organización de los premios, también encontramos la rehabilitación del edificio histórico de la Casa Burés de Barcelona, construida por Francesc Berenguer i Mestres, estrecho colaborador de Gaudí a principios del siglo XX, para destinarla a usos residenciales, o la reforma del edificio Santa Clara de Gerona (antigua sede de La Caixa) para convertirlo en viviendas.

Mediante estos reconocimientos, se quiere animar a otros profesionales de la arquitectura a perseverar en estas líneas de trabajo. Precisamente, una función de los premios es galardonar "proyectos ejemplares para que otros arquitectos puedan inspirarse en ellos y aplicarlos en su propia práctica profesional", concluye Anna Ramos. 📌

05

Innovación en la promoción de vivienda pública: industrialización y sostenibilidad



Metodologías y materiales de construcción sostenible

Cuando la rehabilitación de inmuebles para destinarlos a la vivienda asequible no es suficiente para cubrir toda la demanda residencial, también hay que hacer nuevas promociones. Ahora bien, durante su proceso constructivo, se tiene que velar por reducir el impacto ambiental. Con este fin, durante los últimos años, han empezado a crecer en Cataluña y por todo el Estado nuevas metodologías de edificación más sostenibles, más extendidas en países del centro y del norte de Europa.

En este apartado, expondremos en qué consisten estas metodologías, así como ejemplos de las primeras promociones de vivienda pública construidas mediante estos sistemas en la ciudad de Barcelona.

La industrialización

Una de las metodologías más destacadas es la industrialización, que esencialmente consiste en organizar un proceso integral de diseño, producción y construcción de un edificio de forma racional y automatizada, con el apoyo de las tecnologías digitales. Gran parte del proceso se desarrolla y monitoriza en un entorno industrial controlado, lo que permite mejorar los estándares de calidad y reducir significativamente los trabajos *in situ*, en el lugar de la obra, con respecto a las metodologías tradicionales de construcción. Eso requiere unos grandes niveles de coordinación de las partes involucradas en el proyecto (arquitectos, constructores, industriales, etcétera) desde el inicio del diseño del proyecto y durante toda su ejecución.

Como en un entorno industrial se pueden montar varias partes del edificio a la vez (por ejemplo, los módulos de los pisos) sin necesidad de seguir un orden secuencial como en el modelo de construcción tradicional, se reducen los tiempos de construcción. Eso es especialmente relevante en un momento en que conviene acelerar la ampliación de la vivienda asequible. Según Walex, empresa que se dedica a la construcción industrializada en España, con este sistema los tiempos de ejecución de



las viviendas se pueden reducir a la mitad con respecto a la metodología de edificación tradicional, lo que también puede disminuir los costes.

Además, como se concentra gran parte del proceso constructivo en un entorno industrial, se reducen los residuos de obra, los niveles de consumo energético, la contaminación vinculada al transporte de los materiales o el ruido generado por los trabajos de construcción en el solar del edificio. La monitorización del proceso en la fábrica también permite ajustar mejor la demanda de materiales a las necesidades reales del proceso constructivo.



¿Qué es la industrialización en 2D y en 3D?

Las características expuestas hasta ahora son comunes a las metodologías de industrialización, que son diversas y se pueden combinar en mayor o menor grado en cada proceso constructivo. Por ejemplo, hay soluciones que pasan por la construcción con componentes bidimensionales (2D) en el entorno industrial controlado (*offsite*) —por ejemplo, la fachada de un edificio—, que se pueden juntar con otros para formar la estructura tridimensional de las viviendas en el solar correspondiente (*onsite*). En cambio, hay otro tipo de construcción industrializada (modular) que se basa en la construcción de módulos 3D *offsite*, que se transportan acabados (o casi acabados) al solar de la obra, donde solo se terminan de acoplar unos a otros para articular la estructura completa del edificio, conectar las instalaciones y hacer algunos acabados. Dicho de otro modo, con la construcción modular en 3D, la industrialización (o el proceso en la fábrica) se lleva más allá que con los sistemas bidimensionales.

Diferencias entre prefabricación e industrialización

Otra metodología constructiva que también se lleva a cabo en entornos controlados dentro del mundo de la industrialización es la prefabricación. Esta última técnica concentra un elevado grado de industrialización en un elemento constructivo, un componente complejo o una parte de la vivienda, como, por ejemplo, un pilar, una losa o, incluso, un baño completo.

Podríamos decir, pues, que mientras que la industrialización engloba todos los procesos de estandarización y optimización que se aplican sobre todo el proceso integral de diseño y construcción de un edificio, la prefabricación es uno de los procesos más significativos, ya que implica la construcción en fábrica de elementos más o menos complejos (desde una losa a un núcleo húmedo completo de un baño) que se llevarán a la obra totalmente acabados.

En este sentido, a diferencia de la construcción modular en 3D, que tiene un fuerte componente de prefabricación, la construcción bidimensional permite más flexibilidad en la composición y la combinación y puede generar espacios más personalizados según las necesidades de las personas usuarias de cada vivienda. Por el contrario, la adopción de sistemas con módulos tridimensionales incrementa el control sobre los materiales y la puesta en obra, lo que permite una reducción más importante del plazo de ejecución para el solapamiento y la optimización de las tareas y una mayor incorporación de otros sectores de población en la construcción.

La demanda de viviendas industrializadas, al alza

Con respecto a la demanda de viviendas construidas a través de estas metodologías, la Plataforma de Edificación Passivhaus (PEP) indica que se ha incrementado de un 30 % a un 60 % desde el 2020 en España. Actualmente, se aplican estas metodologías sobre el 1 % de los edificios de nueva construcción en todo el Estado. Pero la PEP prevé que este porcentaje vaya al alza y que España tienda progresivamente hacia los niveles de otros países europeos como Alemania (9 %), Holanda (50 %) o Suecia, donde prácticamente la totalidad de las viviendas se construyen por esta vía. Así pues, nos encontramos solo en el principio de lo que pueden suponer estas metodologías de construcción en España.





El uso de la madera en el proceso constructivo

Más allá de las metodologías de construcción, otro elemento fundamental para minimizar el impacto ambiental son los materiales utilizados. En el centro y en el norte de Europa también está bastante extendido utilizar la madera como material constructivo, cuyo uso es más incipiente en el caso de España. Por ejemplo, en Escocia se utiliza en siete de cada diez edificios de nueva construcción, según el portal "Ciudades sostenibles" promovido por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

Las ventajas de utilizar la madera son múltiples. Su producción genera menos emisiones de dióxido de carbono que otros materiales, porque tiene la capacidad de absorberlo en el cómputo global de su ciclo de vida. La producción de una tonelada de madera supone la emisión de 33 kilos de dióxido de carbono, muy por debajo de los 694 kilos del acero o los 264 kilos del cemento. Además, tiene más capacidad aislante que estos materiales (400 veces más que el acero), de modo que contribuye a la eficiencia energética de los edificios. También es un material renovable y reciclable, siempre que cada territorio tenga capacidad de regenerar sus bosques, y a la vez flexible, ligero y fácil de transportar, cosa que contribuye al abaratamiento de costes.

En los apartados siguientes, se expone cómo se está incentivando el uso de este y de otros materiales sostenibles y las metodologías de construcción industrializada, que reducen el impacto ambiental de la edificación, en varias promociones de vivienda pública en la ciudad de Barcelona.

Un nuevo modelo de licitación de vivienda pública en Barcelona

Aunque es un fenómeno incipiente en España, cada vez más administraciones se plantean promover la construcción industrializada y sostenible de la vivienda pública. El Ayuntamiento de Barcelona ha sido pionero en el Estado español en el desarrollo de una nueva modalidad de licitación de vivienda pública, el concurso de proyecto y obra, que quiere fomentar estos modelos constructivos. Esencialmente, este modelo de concurso reduce a un único proceso lo que antes eran dos licitaciones separadas: primero, la del proyecto arquitectónico y, después, la de las obras para ejecutarlo.

De esta manera, el nuevo modelo fomenta la colaboración entre las partes implicadas en el proceso constructivo (especialmente arquitectos, constructores e industriales) desde el inicio del diseño del proyecto arquitectónico, un requisito fundamental para los proyectos de industrialización.

Una iniciativa de un grupo de trabajo específico del Consejo de la Vivienda Social de Barcelona

La idea de unificar lo que antes eran dos procesos de licitación diferentes proviene del grupo de trabajo de producción industrial de vivienda sostenible que se creó en el marco del Consejo de la Vivienda Social de Barcelona en el 2018. Este consejo lo integran el Ayuntamiento de Barcelona, colegios profesionales del sector, cooperativas de vivienda, profesionales independientes del sector, ONG que trabajan en este ámbito, etcétera.

A raíz de la iniciativa de este grupo, se empezó a trabajar en la definición de esta alternativa al modelo de licitación tradicional, con los objetivos siguientes: la aceleración de los procesos de producción de vivienda pública, la producción de edificios de alta calidad arquitectónica y la reducción del impacto ambiental de la edificación —y de la fabricación de los materiales necesarios para hacerlo— hasta un 30 %.

DANIEL LÓPEZ, arquitecto del IMHAB:

“Cada vez las empresas son más conscientes de la importancia de incorporar criterios de sostenibilidad”

Desde esta perspectiva, se plantearon seis concursos para hacer promociones de vivienda pública en los distritos de Sant Martí y Sant Andreu de Barcelona, que se agruparon en dos procesos de licitación en febrero y en octubre del 2020.

Durante el FHAR 2022, Daniel López, arquitecto del Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona (IMHAB), explicó que, para adjudicar estas promociones, se trabajó en una propuesta de concurso para promover la construcción industrializada con criterios de sostenibilidad "con una mirada amplia", en la que pudieran encajar propuestas que optaran por materiales diferentes o metodologías concretas de ejecución.

En total, a estos seis concursos se presentaron un total de 79 propuestas, de las que 61 pasaron el filtro con respecto a los criterios ambientales. "Cada vez las empresas son más conscientes de la importancia de incorporar criterios de sostenibilidad", se muestra convencido López.

En estas propuestas, se planteaba la utilización de materiales constructivos como la madera, el hormigón, el acero laminado o los entramados ligeros metálicos, además de técnicas de industrialización en 2D o modular tridimensional (con módulos 3D). En cuanto a las emisiones de dióxido de carbono, el impacto ambiental medio de la fabricación de los materiales para construir las estructuras y la parte opaca de las fachadas de los edificios era de 325 kilos de CO₂, aunque en los proyectos que apostaban por la madera como principal material de construcción (34 de los 61 aceptados) esta cifra se reducía a 136 kilos.

Los proyectos de madera utilizan el denominado CLT (madera contralaminada cruzada, por sus siglas en inglés), que consiste en un tablero formado por capas de madera encoladas entre sí. La orientación de las fibras de las capas adyacentes es perpendicular, de ahí que se denomine *madera contralaminada* (en la laminada, las fibras son paralelas).

Daniel López, arquitecto del IMHAB, durante su intervención en el FHAR



DANIEL LÓPEZ (IMHAB):

"Con la madera, la reducción del impacto ambiental de la edificación supera el 30 % que nos habíamos marcado como objetivo mínimo y llega hasta el 60 %"

"Con la madera, la reducción del impacto ambiental de la edificación supera el 30 % que nos habíamos marcado como objetivo mínimo y llega hasta el 60 %", expone el arquitecto del IMHAB. Así pues, el uso de este material permite una reducción significativa del impacto ambiental de la construcción.

A continuación, se exponen ejemplos de promociones de vivienda hechas con materiales y metodologías sostenibles de construcción, a raíz de los concursos públicos de proyecto y obra desarrollados por el Ayuntamiento de Barcelona en febrero y octubre del 2020, así como a raíz de otros procesos de licitación.

La vivienda pública industrializada con madera: promociones en Barcelona

5.3.1.

El uso de la madera en viviendas públicas del Poblenou

JOSEP M. FABREGAT,
(Fabregat & Fabregat
Arquitectes):

“El proyecto quería potenciar en la mayor medida posible el vector ambiental, desde el punto de vista de la sostenibilidad, y hemos apostado por la madera”

Una de las promociones de vivienda pública que se inició a raíz de los concursos de proyecto y obra expuestos anteriormente es la de calle de Pallars, 487, de la zona del 22@, que consta de 42 viviendas y 2 locales en planta baja. La redacción del proyecto de esta promoción ha ido a cargo de Fabregat & Fabregat Arquitectes y Oiskovia Arquitectura, mientras que la construcción la ha ejecutado Constraula Enginyeria i Obres del Grup Sorigué.

Durante el FHAR, la exposición del proyecto fue a cargo del despacho de arquitectura Fabregat & Fabregat, especializado desde el 2015 en proyectos constructivos con marcados criterios ambientales.

En representación de este despacho, Josep Maria Fabregat expuso que el proyecto de esta promoción de viviendas partió de dos premisas. Por una parte, querían enmarcar su trabajo en entornos BIM (*building information modeling*), muy frecuentes en los procesos de construcción industrializada. Es una metodología de trabajo colaborativa que parte de una plataforma digital a la que pueden acceder los agentes que intervienen en la edificación de las viviendas. No solo se utiliza durante la fase del diseño arquitectónico, sino en todas las etapas que comprenden el proceso de construcción y, en general, durante todo el ciclo de vida del edificio para supervisar el estado de mantenimiento y sus necesidades de rehabilitación.

Por otra parte, “el proyecto quería potenciar en la mayor medida posible el vector ambiental, desde el punto de vista de la sostenibilidad, y hemos apostado por la madera”, explica Josep Maria Fabregat. El arquitecto considera que el uso de la madera presenta múltiples ventajas: por ejemplo, es más sostenible, reduce la huella de carbono y los residuos que genera en la construcción son casi nulos. Para Fabregat, la utilización de la madera como material constructivo también contribuye a “racionalizar el estado de los bosques del país” y, por lo tanto, a la prevención de incendios. Además, “implica la creación de una industria de la madera, actualmente muy marginal en nuestro entorno más próximo y, por lo tanto, la creciente obtención de materia prima de kilómetro cero”.

Desde el punto de vista de la industrialización de la construcción, Fabregat expone que la madera permite aplicarla en cierto grado. Se prefabrican los elementos de madera del edificio con control numérico, en condiciones controladas y con más precisión, mucho mejores, que las que se dan al aire libre.

En el caso de la promoción de viviendas de la calle de Pallars, su estructura se compone de madera contralaminada. Las dimensiones de la planta del edificio son prácticamente cuadradas, ya que tiene cerca de 22 metros de anchura y la misma profundidad. El bloque de viviendas tiene ocho plantas y un patio interior, está rodeado de zonas ajardinadas y tiene un diseño arquitectónico que facilita una buena captación de la luz solar y unos altos niveles de confort térmico.

“Esta geometría la quisimos aprovechar para extraer ventajas con seriaciones. La seriación es una forma de preindustrialización”, detalla el arquitecto, que explica que muchos elementos de las viviendas son idénticos: por ejemplo, los 126 ventanales que tienen en total las fachadas. Así pues, la industrialización se ha aplicado no solo en estructura del edificio de CLT, sino en gran parte de



Josep M. Fabregat, durante su intervención en el FHAR.

JOSEP M. FABREGAT:

“Las ventajas de la industrialización y de la sostenibilidad vienen a ser consecuencia las unas de las otras”

los elementos que lo componen, como los ventanales mismos, además de las cocinas, las barandillas o los baños.

“Las ventajas de la industrialización y de la sostenibilidad vienen a ser consecuencia los unos de los otros”, asegura Fabregat, que también se muestra abierto a explorar otros materiales constructivos más allá de la madera. Si bien hay países como Francia, donde todo el parque público es de madera, considera que no es necesario equipararse al país vecino, sino respetar un máximo de emisiones de dióxido de carbono en los procesos constructivos, así como en la fabricación de los materiales que se requieran en cada edificación.

Primera piedra en Binèfar, 22, en la zona de la Verneda.



5.3.2.

Una promoción de vivienda pública en la Verneda que reduce la huella de carbono

Otro ejemplo de las promociones de vivienda pública que se están construyendo de forma sostenible y aplicando la metodología de la industrialización es la de la calle de Binèfar, 22, en la zona de la Verneda del distrito de Sant Martí. En este caso, el concurso público de proyecto y obra adjudicó el desarrollo de esta promoción a COMA Arquitectura y Martí Sanz Ausàs (con respecto al proyecto arquitectónico) y al Grup Mas (con respecto a la ejecución de las obras).

Esta promoción incluye 24 viviendas de alquiler protegido y dotacionales que ocupan una superficie total de 2.500 m² construidos. Como en el proyecto de la calle de Pallars, la simetría forma parte intrínseca de esta promoción, en la que se han aplicado metodologías de industrialización. Los bloques de viviendas se erigen sobre “una planta tipo, que presenta cuatro variantes que se ajusta a las condiciones específicas del entorno”, expone Maria Assís, de COMA Arquitectura. Todos ellos disponen de una pasarela a la que se conectan las viviendas y de un núcleo de comunicación vertical.

Viviendas hechas a partir de módulos tipo que se producen en serie

Cada vivienda también presenta una estructura tipo: tienen una primera franja de comedor, una segunda de dormitorio y una tercera con cocina, lavadero y lavabo, y, con respecto al diseño, se visualizan elementos estructurales de madera. La estructura del edificio y los balcones de las viviendas facilitan su ventilación natural cruzada. En la cubierta se dispone de una zona verde y de placas fotovoltaicas, y en el espacio comunitario se pueden encontrar los tendederos de las viviendas. En el futuro, la parte central de la edificación en planta baja se destinará a un equipamiento. De hecho, en la actualidad, una de las dos entradas principales del edificio ya permite acceder a un patio interior contiguo a un centro deportivo municipal.



En la primera imagen, María Assís, de COMA Arquitectura.

Un proyecto que reduce la huella de CO₂, también en la fabricación de los materiales utilizados

El desarrollo del proyecto ha tenido especialmente en cuenta la reducción de las emisiones de CO₂ en las fases que implica el proceso constructivo y el ciclo de vida del edificio: la fabricación de los materiales, su transporte y el mantenimiento posterior del edificio. Se ha pensado, incluso, en el impacto ambiental de un eventual derribo, una vez que haya acabado su ciclo de vida.

La fase que supone una mayor huella ecológica es el mantenimiento y el uso del edificio a lo largo de todo su ciclo de vida y esta es la parte más regulada por la normativa que incide en la edificación. Si se toma como referencia un ciclo de vida de 50 años, el mantenimiento y el uso del edificio concentrarían un 54,6 % del total de emisiones de CO₂ de todas las fases descritas anteriormente, según datos facilitados por COMA Arquitectura. Para reducir la huella ecológica específicamente en esta fase, en la promoción de la calle de Binèfar se han adoptado medidas pasivas para reducir la demanda energética, como la apertura

de patios al sur con árboles de hoja caduca; sistemas que facilitan la ventilación natural cruzada o la protección solar; buenos aislamientos —la madera contribuye a ello, ya que es un buen aislante—; placas fotovoltaicas en la cubierta; o la apuesta por la aerotermia respecto a la climatización y la producción de ACS.

Además de las medidas para que se ahorre energía durante el ciclo de vida del edificio, ya más trabajadas y reguladas hasta ahora, “el aspecto realmente innovador del concurso es, sin duda, la evaluación de las emisiones de CO₂ que están incorporadas en la fabricación de los materiales de la edificación”, expone Assís en relación con el proceso de licitación hecho por el Ayuntamiento de Barcelona para adjudicar la obra. La fabricación de estos materiales representa un 38,6 % del total de emisiones de dióxido de carbono que supone el proceso de construcción y el ciclo de vida de un edificio, según los datos facilitados por COMA Arquitectura.

MARIA ASSÍS (COMA Arquitectura):

“El aspecto realmente innovador del concurso es, sin duda, la evaluación de las emisiones de CO₂ que están incorporadas a la fabricación de los materiales de la edificación”

MARIA ASSÍS:

“Hay que predimensionar y precuantificar la huella ecológica de CO₂ de la fabricación de los materiales constructivos utilizados”



Tres estrategias para reducir las emisiones de CO₂ en la selección de materiales, el diseño arquitectónico y la reutilización

En la promoción de la calle de Binèfar, Assís explica que se han seguido tres estrategias para reducir la huella de CO₂. En primer lugar, se han escogido materiales que generan menos huella ecológica en la fabricación, principalmente la madera, que, en este proyecto “ha sustituido estructuralmente materiales de gran impacto con respecto al CO₂ como el acero o el hormigón”. También se ha apostado por el uso de otros materiales como el corcho o las cerámicas recicladas. A eso se ha añadido la incorporación de la vegetación como elemento importante del proyecto, tanto en la cubierta del edificio como en las áreas de esparcimiento del complejo de viviendas, o sistemas de protección solar.

La segunda estrategia se ha basado en la optimización del diseño arquitectónico, de modo que la propia estructura del edificio contribuya a reducir el gasto energético de los hogares. Con este fin, se han adecuado varias características del módulo básico del edificio, para que garantice un buen confort térmico, entre otras condiciones para mejorar la eficiencia energética. El propio uso de la madera con fines estructurales y de cerramiento es útil para este propósito, ya que es un buen aislante térmico.

Finalmente, la tercera estrategia pasa por la reutilización de los materiales durante el proceso de construcción industrializada del edificio. Eso es posible porque los módulos de los edificios son uniformes y se producen en serie, de modo que

para construir cada uno se utilizan los mismos materiales. Por lo tanto, si sobran materiales al producir un módulo, se pueden reutilizar para elaborar otro.

A partir de su experiencia, Assís expone cuáles son los retos de futuro para promover viviendas sostenibles a través de la industrialización. Por una parte, expone que los procesos de toma de decisión no son lineales y que, por lo tanto, hay que llevar a cabo evaluaciones sincrónicas de los impactos ambientales, económicos o relacionados con el diseño y las prestaciones requeridas, tanto cualitativas como cuantitativas. Por otra parte, destaca que, para implantar esta metodología, “hay que predimensionar y precuantificar la huella ecológica de CO₂ de la fabricación de los materiales constructivos utilizados” y optar por otros alternativos, en caso de que sea necesario para reducirla. Si bien considera que la madera tiene un gran potencial, cree que no se produce bastante en Cataluña para dar servicio a todos los proyectos que se hacen en la actualidad, de modo que hay que potenciar esta industria en Cataluña y, a la vez, buscar otros materiales sostenibles.

La búsqueda de soluciones alternativas debe garantizar que el edificio cumpla todas las prestaciones ambientales y técnicas requeridas. En definitiva, considera que hay que adoptar “una visión holística” del edificio con el análisis de las interferencias que recibe en múltiples ámbitos.

5.3.3.

Terrazas para la vida: el edificio de vivienda pública de madera más alto del Estado

El proyecto del edificio de madera masiva industrializada de vivienda pública más alto de todo el Estado se encuentra en Barcelona, en la calle de Lola Iturbe Arizcuren de la Verneda. También se construirá, como las dos promociones anteriores, a raíz de un proceso de licitación pública de proyecto y obra del Ayuntamiento de Barcelona. Se trata del proyecto "Terrazas para la vida", que debe el nombre a las amplias terrazas de las que disponen las viviendas del edificio, una apuesta que se hizo a raíz de la pandemia de la COVID, cuando creció la demanda social para tener espacios exteriores dentro de los domicilios, después de la experiencia de los contextos de confinamiento. Hay que tener en cuenta que el concurso público para licitar el proyecto se hizo a finales del 2020.

El edificio de vivienda pública de madera más alto del Estado tendrá 8 plantas con 5 viviendas cada una, con un total de 40 hogares, a las que se añade una planta baja destinada a usos comunitarios. En total, ocupa una parcela de 423 m² y tiene una superficie construida total de 3.377 m². Su diseño arquitectónico ha ido a cargo de Guallart Architects y de Daniel Ibáñez, arquitecto fundador de Urbanitree, que se dedica al desarrollo de edificios y entornos urbanos sostenibles, y director del Instituto de Arquitectura Avanzada de Cataluña (IACC). La encargada de las obras de construcción es la empresa Acsa, Obres i Infraestructures, del grupo Sorigué.

DANIEL IBÁÑEZ, arquitecto:

"En la paleta de opciones que tiene un arquitecto a la hora de decidir cuál es su contribución medioambiental, la selección de materiales respecto a la huella de dióxido de carbono que tienen asociada es la más fácil y la más evidente"

Ibáñez, que ha enfocado su carrera profesional, académica e investigadora en las implicaciones arquitectónicas, urbanas y territoriales del uso de materiales renovables en la edificación, recuerda que más del 40 % de las emisiones globales de CO₂ se deben a la construcción. "Desde hace muchas décadas, estamos centrados en las emisiones operacionales de los edificios, en cuánta energía gastan, pero nos hemos olvidado de una segunda dimensión, que son aquellas emisiones de CO₂ en la producción, fabricación y construcción de los elementos constructivos", expone Ibáñez, que considera fundamental avanzar en esta cuestión. En este sentido, añade: "En la paleta de opciones que tiene un arquitecto a la hora de decidir cuál es su contribución medioambiental, la selección de materiales respecto a la huella de dióxido de carbono que tienen asociada es la más fácil y la más evidente".

Desde esta perspectiva, el proyecto de "Terrazas para la vida" basa toda la estructura del edificio en placas de madera CLT, con la

Daniel Ibáñez, arquitecto fundador de Urbanitree, durante su intervención en el FHAR



única excepción de la planta baja y de los cimientos. “La madera está llamada a tener papel muy importante, específicamente en la vivienda; tiene muchas virtudes, más allá de las medioambientales, y está llamada a tener un papel predominante”, asegura Daniel Ibáñez, que apuesta por impulsar más la industria de la madera en Cataluña y en el conjunto del Estado: “Con casi el 60 % de superficie forestal, Cataluña debería tener este tipo de industrias asociadas; sabemos que en España hay 27 plantas de cemento y solo dos grandes industrias de madera para producir un edificio como este”. En el caso concreto de esta promoción, la madera proviene de una planta de Galicia, por lo que Ibáñez considera que todavía se podría mejorar en términos de proximidad de los materiales con respecto al lugar de la edificación.

DANIEL IBÁÑEZ:

“Los edificios no son solo centros de consumo, sino también centros productivos donde fabricar muebles, energía, alimentos, etcétera”

Más allá del uso de la madera, esta promoción de viviendas consta de muchos otros elementos que confieren sostenibilidad y eficiencia energética a la edificación. La amplitud de los espacios al aire libre también es una parte esencial del proyecto, como se muestra en el

patio de luces interior, las terrazas y otros espacios exteriores. Al mismo tiempo, el diseño del edificio quiere favorecer el autoconsumo de energía y facilitar que sus habitantes puedan cultivar sus propias frutas y verduras. En la cubierta se instalará el primer invernadero vertical solar de un edificio de vivienda pública, cosa que servirá para luchar contra el efecto isla de calor, además de proveer de alimentos a la comunidad. Por el contrario, el edificio no dispone de aparcamiento, porque quiere fomentar un modelo de movilidad sostenible.

La planta baja servirá para usos comunitarios, y una de las posibilidades que se ha planteado es destinarla a un ateneo de fabricación de utensilios o muebles necesarios para los hogares (sillas, muebles, etcétera), a disposición de las personas residentes del edificio. “Los edificios no son solo centros de consumo, sino también centros productivos donde fabricar muebles, energía, alimentos, etcétera”, expone Ibáñez. “No podemos pensar simplemente en sustituir un material por otro, sino en cambiar la filosofía con la que construimos”, asevera.

Para promover este cambio de filosofía, Ibáñez considera clave la colaboración de la Administración y que los concursos públicos con los que se licita vivienda pública empiecen a incorporar criterios que favorezcan las soluciones basadas en la sostenibilidad y la industrialización, como ha empezado a hacer el Ayuntamiento de Barcelona.

5.3.4.

Vivienda dotacional en Sant Andreu

A partir de la construcción industrializada, también se está dando respuesta a las necesidades residenciales de las personas mayores, las personas jóvenes u otros colectivos en situación de exclusión residencial. Esta es la metodología utilizada para reconvertir los antiguos cuarteles de Sant Andreu en equipamientos y viviendas públicas para la ciudadanía, como habían reivindicado largamente los movimientos vecinales y sociales del barrio.

El Ayuntamiento de Barcelona ya licitó en el 2019 la construcción de la primera de las tres promociones de vivienda pública (los edificios A, C y J) de las que dispondrá este espacio. En esta zona hay previsto un proyecto para combinar los espacios reservados a vivienda pública con zonas verdes, equipamientos educativos, sanitarios y juveniles y locales comerciales.

Un proceso de construcción industrializada monitorizado por el sistema BIM, a través de una plataforma digital

Durante el FHAR se presentó una de estas tres promociones de vivienda, la del edificio J, destinada a la vivienda dotacional y situada entre la calle de Fernando Pessoa y el paseo de Torras i Bages. El diseño de este edificio, con la madera como principal material, ha ido a cargo de Vivas Arquitectos, mientras que la empresa encargada de la construcción es Constructora del Cardoner. Para desarrollar este proyecto, se han aliado con O11h, una empresa especializada en el seguimiento de los procesos constructivos industrializados a través de plataformas digitales y colaborativas. Todo el proceso se ha hecho a través del sistema BIM (*building information modeling*), al cual se pueden trasladar datos para organizar el orden de fabricación, optimizar los sistemas de



transporte, hacer un control exhaustivo de los procesos de montaje, todo ello con el propósito de reducir el tiempo de ejecución”, expone Isabel Pérez, de Vivas Arquitectos.

Esta promoción, con un total de 56 viviendas dotacionales, ocupa una superficie total en techo de 5.000 m², que incluyen tanto el espacio ocupado por el edificio (el 60 % del total) como las zonas exteriores del complejo (el 40 % restante). El diseño de este edificio tiene una planta baja, que se destinará a un jardín de infancia, y cuatro pisos superiores más para viviendas dotacionales.

Viviendas de estructura flexible que se adaptan a las necesidades cambiantes de las personas residentes

Las viviendas, con dos habitaciones cada una, tendrán una estructura flexible, para que las estancias se puedan combinar de forma diferente según las necesidades de las personas que residan en ella. En la mayoría, la cocina estará en el espacio reservado en la sala, junto al comedor, aunque en algunos casos ocupará una zona diferenciada. El diseño de los edificios está pensado para garantizar unas buenas condiciones térmicas, así como para mejorar la eficiencia energética. Prevé que haya tres patios centrales interiores para facilitar la iluminación y la ventilación naturales de las viviendas. El edificio incorpora sistemas de aerotermia y obtendrá energía de placas fotovoltaicas, y, además, todos los alojamientos tendrán ventilación natural cruzada.

Con respecto al diseño, la fachada estará integrada en el entorno que rodea el edificio, “para no romper con la imagen del barrio”, como dice Isabel Pérez, de Vivas Arquitectos. Para protegerse del sol, todas las viviendas tendrán las clásicas persianas estilo Barcelona, lo que también dará una imagen de homogeneidad a la fachada

del edificio, “de cariz local y doméstico”, en palabras de la arquitecta. Pérez añade que el edificio se ha organizado con la idea de “hacer una transición de lo más público a lo más privado, desde el espacio público hacia dentro, de modo que, al acceder desde la calle, primero están los espacios comunitarios y después las viviendas domésticas”.

Un proyecto que parte de la voluntad de optimizar la cantidad de madera

Isabel Pérez, que dirige proyectos de Vivas Arquitectos de elevado compromiso ambiental con sistemas de construcción sostenible, explica que, en el caso de la promoción de los cuarteles de Sant Andreu, “se partía de la voluntad de optimizar la cantidad de madera, también en los muros y en los pórticos”. Las plantas de cada piso están hechas con madera, y los muros y pórticos también con CLT. Solo la planta baja está hecha con estructuras de hormigón.



En la primera imagen, Isabel Pérez, de Vivas Arquitectos, durante su intervención en el FHAR.



A pesar de apostar por la construcción industrializada con madera, Isabel Pérez advierte que no se puede utilizar este material –o no mayoritariamente– en todo tipo de edificaciones. En su opinión, la vivienda sí es fácilmente adaptable al uso de la madera, pero otros tipos de edificaciones, especialmente si son de proyectos a gran escala, pueden requerir otros materiales. “Hay que buscar otros materiales que minimicen el impacto ambiental; la madera no es la única solución”, resume. Otros materiales sostenibles que se pueden utilizar para la construcción son la arcilla, el corcho o la tierra apisonada.

Además, Pérez advierte que maximizar la cantidad de madera utilizada en la construcción de un edificio también implica más dificultades para cumplir otros requerimientos, por ejemplo, en cuanto a la acústica o las medidas de prevención de incendios. Por eso, se muestra partidaria “de ir a opciones más híbridas, no monomateriales, por ejemplo, a partir de la mezcla de madera con hormigón”, que, en su opinión, confieren más flexibilidad a los proyectos.

ISABEL PÉREZ (Vivas Arquitectos):

“Hay que buscar otros materiales que minimicen el impacto ambiental; la madera no es la única solución”

La vivienda pública industrializada modular

Si en el apartado anterior se han expuesto ejemplos de complejos de vivienda pública hechos mayoritariamente a partir de técnicas de industrialización en 2D y que utilizan la madera como material constructivo (de forma exclusiva o en combinación con otros materiales), a continuación nos centramos en las promociones que han optado por el sistema de construcción modular.

En este sistema se basaban seis de las propuestas aceptadas en los concursos de licitación de proyecto y obra llevados a cabo por el Ayuntamiento de Barcelona en febrero y en octubre del 2020, expuestos en el apartado anterior. La arquitecta del IMHAB Cecilia Colomer detalló las modalidades de construcción industrializada modular en que se basaban estas seis propuestas, durante la edición del FHAR del 2022.

De estas seis propuestas, cuatro se basaban en soluciones con módulos 3D con materiales como estructuras metálicas y forjados colaborantes (mixtos de acero y hormigón) o de losa de hormigón; una, en el uso de contenedores marítimos reciclados, y otra, en el sistema Jit Housing. Este innovador sistema está asociado a los modelos de ciudad inteligente (*smart city*) y utiliza sistemas y materiales constructivos aislantes y que contribuyen a reducir y a hacer un uso más eficiente de la energía combinando estructuras tubulares de acero, placas



Termochip con fibrocemento y forjados de losa de hormigón.

A continuación, se expone uno de los proyectos ganadores de estos concursos de licitación de proyecto y obra que utiliza la construcción modular con módulos 3D de la primera de las tipologías descritas anteriormente, hecho en la calle del Marroc del Poblenou. A continuación, se exponen dos ejemplos de promociones de alojamientos APROP hechos con contenedores marítimos reciclados, correspondientes a otros procesos de licitación.

5.4.1.

La construcción modular en la promoción de vivienda pública de la calle del Marroc en el Poblenou

Una de las promociones de vivienda social impulsadas en Barcelona a través del sistema de construcción modular es la situada en la calle del Marroc, 180, en la zona del Besòs. Con un diseño arquitectónico integrado en el contexto del antiguo recinto fabril del Poblenou, la promoción consta de un total de 45 viviendas con dos dormitorios cada uno. Además de las viviendas, el edificio consta de circulaciones interiores entre estancias y galerías con usos diversos, que facilitan la comunicación entre las partes de la edificación y la ventilación natural de los hogares. Las viviendas también están concebidas para adaptarse, de forma flexible, a las necesidades de las personas residentes.

La ejecución del proyecto va a cargo de Exe Arquitectura y Vivas Arquitectos, en cuanto al diseño arquitectónico, y de Constructora del Cardoner, con respecto a la ejecución de las obras. Marc Obradó, de Exe Arquitectura,

explica que dos prioridades estratégicas para el desarrollo de esta promoción de viviendas han sido reducir el impacto ambiental de la edificación y, al mismo tiempo, disminuir los plazos de ejecución.

El modelo de construcción modular que se ha seguido en la obra permitirá solapar el trabajo *offsite* y *onsite* (en el entorno industrial controlado y al lugar de la edificación). Por ejemplo, mientras se colocaba una planta de un edificio en el lugar de la obra, se podía estar acabando otra planta en el entorno controlado de fabricación. Gracias a ello, "se han conseguido reducir los plazos de ejecución en un 40 % con respecto a los sistemas convencionales de construcción", explica Obradó. El ritmo de construcción permite construir 300 m² de obra diariamente, según datos facilitados por Exe Arquitectura.

Una construcción modular gestionada a partir del modelo de trabajo colaborativo

Obradó enumera muchas otras ventajas de este sistema constructivo, no solo con respecto a la reducción del impacto ambiental, sino también con respecto al aumento de la productividad, ya que

MARC OBRADÓ (Exe Arquitectura):

"Se han conseguido reducir los plazos de ejecución en un 40 % con respecto a los sistemas convencionales de construcción"

Marc Obradó (Exe Arquitectura),
durante su participación en el FHAR

facilita la alternancia de grupos de trabajadores y trabajadoras por turnos en el entorno industrial. Al mismo tiempo, “el modelo de trabajo en la fábrica contribuye a garantizar más igualdad de género entre la plantilla, ya que hay más mujeres que trabajan en estos entornos industriales que a pie de obra”, asegura Obradó.

Para el desarrollo de procesos de construcción modular industrializada, Obradó considera fundamental la coordinación de las partes que están involucradas (arquitectos, constructores, industriales, etcétera). En este sentido, existe el modelo de trabajo colaborativo IPD (*integrated project delivery*), basado en los procesos de colaboración coordinada entre los equipos humanos que intervienen en la construcción de un edificio durante todo el ciclo de vida del proyecto, que se basa en los principios de la inteligencia colectiva, el intercambio de información y la transparencia y el compromiso de las partes implicadas en la consecución de un objetivo común. También hay otras metodologías de gestión empresarial como el método *lean* y el 5S. El *lean* es un método innovador centrado sobre todo en hacer más eficientes los procesos de gestión, y el 5S se basa en desarrollar un modelo de organización empresarial que contribuya a ordenar los procesos de trabajo, mantener una productividad elevada y, al mismo tiempo, fidelizar las partes que colaboran en el desarrollo de los proyectos.

En definitiva, la apuesta por la construcción modular industrializada, con la posibilidad de introducir metodologías de trabajo como las que hemos visto, contribuye a alcanzar los objetivos de reducción de plazos y de impacto ambiental en esta promoción de 45 viviendas públicas.



5.4.2.

APROP, alojamientos provisionales de proximidad con contenedores marítimos reciclados

Otra de las soluciones que el Ayuntamiento de Barcelona está promoviendo para dar una respuesta rápida a las necesidades residenciales urgentes de la ciudadanía son los alojamientos temporales de proximidad del proyecto APROP. Se trata de alojamientos construidos a partir de contenedores marítimos reciclados que se están haciendo en la ciudad desde el 2019. Durante el FHAR, se presentaron las dos primeras promociones de los alojamientos APROP de Barcelona, en el barrio Gòtic y en torno a la plaza de las Glòries. La primera acabó en el 2019, y la segunda, a finales del 2022.

La promoción de alojamientos APROP en Ciutat Vella

La promoción del programa APROP de Ciutat Vella, que consta de doce alojamientos, ha sido diseñada por Yaiza Terré Arquitectura, Straddle3 y Eulia Arkitektura. La construcción ha ido a cargo de la UTE Constèncnia y Eurocatalana.

Yaiza Terré, codiseñadora del proyecto arquitectónico de estos alojamientos APROP, recuerda que, cuando se inició esta promoción, se levantó una fuerte polémica. Era el primer proyecto del Estado con contenedores marítimos

YAIZA TERRÉ:

“De un elemento reciclado viejo, como un contenedor marítimo, se puede obtener un edificio con las mismas prestaciones que cualquier otro”

reciclados y, aunque esta metodología ya estaba extendida en otros países del centro y el norte de Europa, su llegada a Barcelona generó cierta incompreensión. “Surgieron muchas voces críticas”, recuerda Terré, que expone que se puso de manifiesto “la necesidad de pedagogía” sobre esta cuestión.

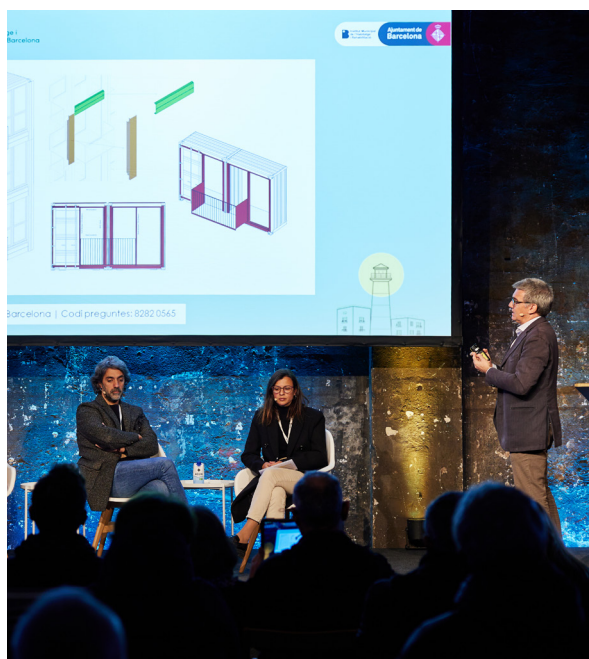
En este sentido, Terré lanza varios mensajes para evidenciar las ventajas de este modelo constructivo. Por una parte, no existe la necesidad de vincularse a ningún proveedor concreto para adquirir los materiales necesarios para levantar el edificio (en este caso, los contenedores), porque cualquier persona o pequeña y mediana empresa los puede obtener para usarlos como considere. Tampoco hay que tener una constructora con una gran infraestructura, porque en cualquier solar se pueden llevar a cabo los trabajos de ejecución de la obra a partir de los contenedores. En la promoción de Ciutat Vella, se optó por una pyme de construcción.

El montaje de los módulos es ágil y permite edificar con plazos más cortos (de cuatro meses en el caso de la promoción de Ciutat Vella) unos alojamientos con buenos estándares de calidad. “De un elemento reciclado viejo, como un contenedor marítimo, se puede obtener un edificio con las mismas prestaciones que cualquier otro”, asegura Terré.

Otra ventaja es que, en cualquier edificio de alojamientos APROP, el punto en que se acoplan todos los módulos es el mismo. Así pues, los módulos de las promociones del proyecto APROP se podrían intercambiar unos con otros. Finalmente, otro elemento a favor de utilizar los contenedores es su larga vida útil y facilidad de transporte. Hay que tener en cuenta que son un tipo de material concebido para el transporte marítimo y, al mismo tiempo, para resistir condiciones adversas, las que tienen que soportar durante los trayectos en barco.

El edificio de alojamientos de Ciutat Vella, situado en la calle Nou de Sant Francesc, 8-10, del barrio Gòtic, cerca de La Rambla, consta de una planta baja y de cuatro pisos más. La planta baja se sustenta con una retícula de pilar y vigas metálicas, sobre las que se superponen las cuatro hileras de contenedores marítimos. El sistema para apilar contenedores es el mismo que se utiliza en el puerto. Es decir, se apilan entre sí sin ninguna estructura adicional más allá del acoplamiento entre los módulos. Una vez hecho este montaje, se añaden elementos adicionales, como las escaleras o la cubierta.

Con respecto a los usos de los alojamientos APROP de Ciutat Vella, la planta baja está destinada a un local. También hay un espacio reservado para un porche, el recibidor de las personas que acceden al edificio. Con respecto a los cuatro pisos superiores, en cada planta hay dos contenedores centrales que se destinan a un alojamiento simple (de 30 m²) y dos pares de contenedores en las esquinas, que son para alojamientos dobles (de 60 m²).



Arriba, Yaiza Terré, arquitecta; en medio y abajo, Lluís Roig (Tribuna Arquitectura), explicando las promociones APROP.

Los alojamientos temporales APROP se pueden trasladar fácilmente allí donde sean más necesarios en cada momento

En cuanto a la fachada, Terré explica que, en la promoción del Gòtic “se ha alineado con la de los edificios vecinos”. Para hacerlo, se ha incorporado una “doble piel” sobre las superficies de los contenedores para homogeneizar su aspecto con el de los edificios contiguos. El edificio también está concebido para garantizar unas buenas condiciones climáticas. La fachada lateral del edificio está más abierta y se orienta al sur, hacia una plaza, una orientación que favorece unas buenas condiciones térmicas y de ventilación natural. Al mismo tiempo, se garantizan las condiciones necesarias con respecto a la protección contra incendios y la contaminación acústica, y se recubren con cartón yeso los contenedores, para garantizar el aislamiento.

Como reflexión final, Terré remarca que el final del proceso de edificación no llega con la puesta en marcha de los alojamientos, sino que sigue durando todo el ciclo de vida del inmueble y añade que “siempre existe la posibilidad de desmontar una promoción de alojamientos APROP y montarla en otro sitio, donde la evolución del contexto social la haga más necesaria”, ya que precisamente se trata de un proyecto para atender necesidades residenciales temporales.



La promoción de alojamientos APROP en las Glòries

En torno a la plaza de las Glòries, se ha impulsado la construcción de la segunda promoción de alojamientos APROP de Barcelona, también a través del modelo de licitación de proyecto y obra. En este caso, se ha adjudicado el proyecto a Tribuna Arquitectura (diseño) y a la constructora Calaf (ejecución de las obras).

La promoción de alojamientos APROP de mayores dimensiones: siete plantas y seis alojamientos por planta

El edificio de Glòries ha requerido seis meses y medio para la ejecución de las obras, dos más que en el caso de Ciutat Vella, aunque hay que tener en cuenta que este segundo bloque del APROP tiene unas dimensiones más (siete plantas y seis alojamientos por planta). Esta promoción se acabó a finales del 2022.

Lluís Roig (Tribuna Arquitectura) remarca que la experiencia previa de Ciutat Vella los inspiró sobre

cómo proceder en el desarrollo de la promoción de las Glòries. En este proyecto, se ha optado por un modelo de construcción modular más próximo a la prefabricación, es decir, con un nivel de finalización y acabado de los trabajos más *offsite*.

Este modelo ha hecho posible culminar una promoción de los alojamientos APROP de unas mayores dimensiones que la primera, que consta de siete plantas formadas por hileras de once contenedores en cada caso. Estos once contenedores constituyen la estructura de seis viviendas, ya que en cada planta hay una individual, con un dormitorio, y cinco dobles con dos dormitorios. Las dobles están formadas por la superposición de dos contenedores conectados a través de aberturas laterales.



Vista aérea de los huertos hidropónicos del azotea de la promoción de alojamientos APROP en las Glòries.

Un edificio eficiente energéticamente y con un gran huerto hidropónico

A las viviendas se accede por pasarelas, que actúan a la vez como terrazas comunes de los alojamientos y, en consecuencia, como espacios de relación. Además, se dispone de un espacio interior para la relación entre las personas residentes, así como de un gran huerto hidropónico, es decir, con plantas que no se cultivan en tierra, sino a partir de una solución mineral en agua, que se conecta a las raíces a través de sistemas de riego y canalización,

cosa que posibilita hacer un uso eficiente de los recursos hídricos. En este caso, el huerto es gestionado por el Instituto Municipal de Personas con Discapacidad.

Asimismo, el bloque de alojamientos APROP de Glòries tiene varias instalaciones y sistemas para mejorar la eficiencia energética de los hogares. En la cubierta, se encuentran placas fotovoltaicas y el edificio dispone de un sistema de aerotermia centralizada. El agua de la lluvia también se canaliza con una cisterna soterrada y se utiliza para regar el huerto hidropónico en la planta baja.

Asimismo, se han adoptado medidas para mejorar el aislamiento térmico de las fachadas con materiales como chapas, o para recordar los materiales originales del edificio en la fachada, tal como explica Roig: "En el diseño de las fachadas, se ha optado por mantener las puertas originales de los contenedores. Queríamos que no se olvidara el origen del edificio: contenedores marítimos reciclados a los que se ha dado una nueva vida útil para resolver necesidades residenciales urgentes de la población de la ciudad".

LLUÍS ROIG (Tribuna Arquitectura):

"En el diseño de las fachadas, se ha optado por mantener las puertas originales de los contenedores; queríamos que no se olvidara el origen del edificio: contenedores marítimos reciclados a los que se ha dado una nueva vida útil para resolver necesidades residenciales"

06

El reto de garantizar
unos alquileres asequibles
en el mercado inmobiliario



Si en los apartados anteriores hemos expuesto soluciones para ampliar el parque social y público de vivienda a partir de la rehabilitación y la nueva construcción con metodologías y materiales sostenibles de edificación, en este bloque reflexionaremos sobre la necesidad de intervenir en el mercado inmobiliario privado para evitar que sus precios sean inasequibles para la ciudadanía. El apartado se centra fundamentalmente en el debate en torno a la regulación del precio del alquiler privado, así como en la estrategia seguida por las instituciones de Barcelona, Berlín y Escocia para afrontar el encarecimiento de su precio y, en un sentido más amplio, el fenómeno de la gentrificación.

Las modalidades de regulación del precio del alquiler en Europa

El debate sobre la necesidad o no de regular los precios de los alquileres ha ganado presencia durante los últimos años en la agenda política y mediática de Cataluña y España, del mismo modo que en varios países de Europa y del mundo también se han confrontado posturas diferentes sobre esta cuestión. La medida ya se ha implantado en algunos países y ciudades como Berlín, París, Viena, Nueva York y también Barcelona, mientras estuvo en vigor la ley catalana de regulación del precio del alquiler entre setiembre del 2020 y marzo del 2022. Pero su implantación se ha hecho bajo modalidades diferentes, ya que la regulación del precio del alquiler no es un concepto unívoco y puede adoptar fórmulas diversas, como expondremos a lo largo de este apartado.

ANDREI QUINTIÁ
(Universidad de Groningen):

“El debate de la regulación no se puede reducir a un sí o a un no”

A la pregunta sobre si se tiene que regular el precio del alquiler también se añade otra: ¿cómo se tiene que hacer?

Por lo tanto, a la pregunta sobre si se tiene que regular el precio del alquiler, se añade otra: ¿cómo se tiene que hacer? Para aclarar esta cuestión, Andrei Quintiá, investigador posdoctoral en la facultad de Derecho de la Universidad de Groningen (Países Bajos) y especialista en regulación de alquileres, expuso algunas claves que respondían las dos preguntas anteriores.

Para Quintiá, hay múltiples motivos en toda Europa que justifican la necesidad de adoptar medidas para regular los alquileres. Por una parte, cita el decalaje entre la evolución del nivel de ingresos de las familias y el precio de los alquileres, un problema que ya ha suscitado debate en las instituciones europeas. El Parlamento europeo dictó una resolución el 21 de enero de 2021, según la cual el contexto de crecimiento del precio de la vivienda en 22 de los estados miembros de la UE está teniendo un impacto negativo en las economías familiares. Concretamente, en España el 46 % de las familias en situación de pobreza destinan más del 40 % de sus ingresos a pagar el alquiler, un porcentaje solo superado por el Reino Unido y Finlandia, según datos de la OCDE (2020).

En contextos de escasez de vivienda pública como el español, el experto Andrei Quintiá (Universidad de Groningen) apuesta por combinar la necesaria ampliación de este parque con la regulación de los precios del alquiler

El experto comparte que una de las principales vías para afrontar este problema social es ampliar el parque de vivienda asequible, ya sea a través de las promociones de las administraciones públicas, del sector privado o del cooperativo de la colaboración mutua. Sin embargo, considera que, especialmente en contextos de escasez manifiesta de vivienda social y pública, esta medida no es suficiente. Este es el caso de España, con un 2,5 % de vivienda social y pública, frente al 9,3 % de la media de Europa y el 30 % de países como Holanda o el 20,9 % de Dinamarca.

En definitiva, la ampliación del parque de vivienda asequible es una medida que requiere tiempo y recursos y que puede dar resultados a largo plazo, pero, con una perspectiva más inmediata, hay que adoptar soluciones que pasen por la regulación de los precios de los alquileres. Este es el posicionamiento que defendió Quintiá y que sustentó en la normativa y la jurisprudencia europeas, que tienen en cuenta la función social de la propiedad a la hora de ponderar los derechos de los propietarios con los de los inquilinos.

Andrei Quintiá,
durante su
intervención en
el FHAR.



La regulación del precio del alquiler se ajusta a la normativa y la jurisprudencia europeas

Por ejemplo, el Comité Económico y Social Europeo (CESE) ha dictaminado que, en caso de que un estado no pueda satisfacer las necesidades de vivienda de la ciudadanía, tendrá que recurrir a mecanismos de intervención pública (dictamen del CESE 2013/C44/09).

Asimismo, varias sentencias del Tribunal Europeo de Derechos Humanos (STEDH) han determinado que las regulaciones del precio del alquiler se ajustan a la normativa europea cuando respetan el contenido esencial del derecho a la propiedad. Este contenido esencial se respetaría siempre que los propietarios pudieran obtener un cierto retorno económico por la inversión hecha para habilitar el piso para el alquiler y garantizar su mantenimiento.

El mismo tribunal considera ajustadas a la normativa las fórmulas para limitar las rentas del alquiler que sean proporcionales, según tres criterios principales: que sean medidas adecuadas, realmente relacionadas con objetivos de interés general; que se tomen con la intensidad requerida para alcanzar el fin perseguido; y que sean realmente necesarias, es decir, que no se puedan sustituir por otras medidas alternativas menos lesivas con los derechos de los propietarios. Según el tribunal europeo, también hay que distribuir de forma equilibrada los costes de las políticas habitacionales; dicho de otro modo, no se puede hacer recaer toda la responsabilidad en los propietarios. Por eso, es necesario combinar la regulación

de los precios del alquiler con otras políticas de vivienda (así se desprende de la STEDH de 19 de diciembre de 1989, la STEDH de 10 de julio de 2014, la STEDH de 19 junio de 2006, la STEDH de 12 de junio de 2012, la STEDH de 12 junio de 2014 o la STEDH de 28 de enero de 2014).

En cuanto a la segunda cuestión, sobre cómo se tiene que regular el precio del alquiler, Quintiá pone de manifiesto la complejidad de esta política pública, que a menudo queda oculta en un debate político y mediático que el experto considera reduccionista: “El debate de la regulación no se puede reducir a un sí o a un no”.

En términos generales, hay dos grandes categorías de sistemas de regulación del precio del alquiler: los de primera generación y los de segunda generación. Los controles de primera generación plantean regulaciones más intensivas, que permiten una variabilidad escasa de los precios de los alquileres.

En el caso español, se enmarcaría en el sistema de primera generación la regulación de los precios de los alquileres que estuvo vigente durante la dictadura franquista. También se implantaron sistemas de primera generación en otros países del contexto europeo de posguerra, para hacer frente al alza de los precios de la vivienda debido a la reducción de la oferta que había provocado la destrucción del parque residencial durante el conflicto bélico.

Los índices de referencia para marcar el umbral máximo del precio del alquiler o su vinculación a la renta fijada en el contrato anterior, entre las fórmulas más habituales en la actualidad

Ante la rigidez de los sistemas de primera generación, los sistemas más modernos de segunda generación permiten una mayor variabilidad del precio de los arrendamientos dentro de unos límites, para evitar crecimientos desmesurados.

Dentro de los sistemas de segunda generación, hay varias técnicas para limitar los precios del alquiler. Una es la "vinculación a la renta fijada en el contrato anterior", explica Quintiá. Este es, por ejemplo, el caso de Francia. Esencialmente, el sistema francés, creado a finales de los años ochenta, mantiene, en un nuevo contrato de alquiler, el mismo precio que en el anterior, pero con excepciones. Si el precio de este alquiler ha quedado muy desfasado, teniendo en cuenta la evolución de los precios del mercado inmobiliario, se podrá revisar dentro de unos límites. El sistema descrito anteriormente delimita el margen de crecimiento entre contrato y contrato, pero no dice nada respecto al precio máximo que puede tener un piso de alquiler. Por eso, complementariamente a este sistema, normativas francesas posteriores del 2014 han permitido establecer unos umbrales máximos de precios, a partir de un sistema de índice de precios del alquiler.

El establecimiento de unos índices de referencia de precios es otra de las fórmulas para la regulación del alquiler, que, si bien en el caso francés es subsidiaria de la vinculación a la renta fijada en el contrato anterior, en otros países constituye el sistema principal. Por ejemplo, esta es la fórmula por la que se ha optado en Alemania y la que también se escogió en Cataluña, cuando se aprobó la ley de regulación del precio del alquiler en el Parlamento de Cataluña en setiembre del 2020 (suspendida por el Tribunal Constitucional en marzo del 2022). Estos índices de referencia fijan la renta máxima del alquiler de los pisos de acuerdo con sus características (dimensiones, ubicación, confort, etcétera), con arreglo al precio de pisos comparables en el mercado.

En Suecia, el precio del alquiler se fija a través de una negociación colectiva entre sindicatos de inquilinos y asociaciones de propietarios

Además de las técnicas anteriores para delimitar la renta de los alquileres, hay muchas otras que fijan el precio teniendo en cuenta la inversión de los propietarios para reformar el piso o adecuarlo para el arrendamiento, o a partir de la negociación colectiva entre los sindicatos de inquilinos y las asociaciones de propietarios, como el caso de Suecia, entre otros.



¿Cómo se puede definir una zona de mercado tenso?

Lo que se ha expuesto anteriormente solo describe a grandes rasgos las principales fórmulas para regular el precio del alquiler, pero, en realidad, cada una esconde una complejidad mucho mayor, porque, a la hora de concretarse técnicamente, tienen en cuenta muchos otros factores. Algunas regulaciones del precio del alquiler afectan a cualquier tipo de contrato de arrendamiento, como es el mismo modelo escandinavo. Otras son selectivas y solo afectan a contratos de alquiler de viviendas ubicadas en determinadas zonas geográficas, especialmente en aquellas donde el problema del acceso al alquiler es más grave. Son las conocidas técnicamente como *zonas de mercado tenso* y que, también en función de cada regulación, se definen a partir de criterios diferentes.

Quintiá pone algunos ejemplos de los criterios que se pueden tener en cuenta para definir zonas de mercado tenso, como “el incremento del esfuerzo de las familias para pagar el alquiler, el incremento del precio de las rentas del alquiler y su relación con el precio de la vivienda social, el hecho de que haya un bajo nivel de desarrollo de la oferta en el mercado privado”. Normalmente, se parte de indicadores para medir la evolución de los conceptos anteriores durante los años previos a la suscripción del contrato de alquiler. El número de años anteriores que se tienen en cuenta también varía según la legislación y no está exento de debate.

Otro de los factores que diferencia un tipo de regulación de otra son las garantías con las que cuentan los inquilinos para que se cumplan las limitaciones de precios fijadas por ley. Algunos sistemas fijan garantías procesales, es decir, permiten que los inquilinos puedan reclamar sus derechos ante un tribunal especial en caso de que el propietario incumpla las limitaciones del precio del alquiler fijadas por la normativa. Otros tipos de garantías son las administrativas, como las de inspección y control, en las que los poderes públicos jugarían un papel proactivo para velar por el cumplimiento de la normativa y podrían imponer sanciones a los propietarios que la incumplieran.

En definitiva, hay una gran diversidad de técnicas reguladoras, de una gran complejidad técnica.

Con respecto a cuál es mejor en cada caso y el impacto que puede tener, Quintiá asegura que “los efectos de las medidas reguladoras dependen del contexto institucional, del ordenamiento jurídico vigente y del contexto socioeconómico”. En este sentido, expone varios ejemplos de contextos diferenciados que pueden condicionar la fórmula elegida y su impacto social. No es lo mismo aplicar la regulación en un estado donde el alquiler es la forma de tenencia mayoritaria que en España, donde el mercado es mayoritariamente de propiedad; como tampoco lo es limitar la subida de las rentas durante la vigencia de un contrato de arrendamiento cuando este es indefinido (como en Alemania) que cuando tiene una duración de entre 3 y 5 años (como en España, donde pasó de 3 a 5 años en marzo del 2019). Tampoco son comparables las situaciones que viven las ciudades catalanas y españolas con las de Viena, en Austria, donde la mitad del parque residencial es público o cooperativo.

Quintiá no niega que la regulación de las rentas del alquiler pueda tener externalidades negativas, aunque tendrá menos cuanto más se ajuste la fórmula escogida a las necesidades de cada contexto particular. En algunos contextos, determinadas fórmulas de regulación pueden comportar una reducción de la oferta del mercado de alquiler, repercutir negativamente en la nueva construcción de viviendas destinadas al arrendamiento o en el mantenimiento de los inmuebles, o generar una distribución ineficiente de los pisos. “No son impactos homogéneos, no se producen en todos los contextos ni con la misma intensidad”, resalta Quintiá, convencido de la necesidad de buscar la fórmula que funcione mejor en cada caso para no dejar desprotegidas a las personas que son inquilinas.

ANDREI QUINTIÁ:

“Los efectos de las medidas reguladoras dependen del contexto institucional, del ordenamiento jurídico vigente y del contexto socioeconómico”

Estrategias contra la subida de los precios del alquiler y la gentrificación: los casos de Berlín, Escocia y Barcelona

La conversión de la vivienda en un bien financiero es un fenómeno de alcance global que va en detrimento de su consideración como derecho social en ciudades y territorios de todo el mundo. Lo que la arquitecta brasileña Raquel Rolnik denomina *financiarización* de la vivienda es uno de los principales aceleradores del fenómeno de la gentrificación en los contextos urbanos, que propicia la expulsión de las personas con menor capacidad adquisitiva de determinados barrios y su sustitución por sectores más adinerados, a raíz del encarecimiento del coste de la vida y, particularmente, de la vivienda y de los alquileres. A eso se añade el crecimiento de los alojamientos turísticos, que permiten a las personas propietarias de pisos sacar más beneficios económicos que con el alquiler residencial, lo que se ve facilitado por las plataformas digitales del sector.

En este contexto, varias ciudades y territorios del mundo están adoptando respuestas diferentes para combatir la gentrificación y defender los alquileres asequibles y, en general, el derecho a la vivienda. En este apartado, exponemos las estrategias contra la gentrificación desarrolladas en dos territorios europeos, Berlín y Escocia, y las ponemos en relación con las adoptadas en Barcelona.



6.2.1.

Berlín

Para comprender la estrategia contra el encarecimiento de los alquileres y la gentrificación en Berlín, hay que tener en cuenta que el contexto de esta ciudad es muy diferente al barcelonés y, en general, al catalán y el español. En Berlín, una amplia mayoría de los habitantes, el 85 %, viven en viviendas de alquiler. En total, la capital alemana tiene actualmente 3.775.480 habitantes, según datos oficiales.

En Alemania, las primeras regulaciones del precio del alquiler y los contratos de arrendamiento indefinidos se remontan a los años setenta

A diferencia de España, donde el debate sobre la regulación de los alquileres ha emergido hace pocos años, en Alemania hay en marcha medidas para hacerlo desde la década de los setenta del siglo XX. Fue entonces cuando se fijó el primer pilar del sistema de estabilización del precio del alquiler en Alemania (el *Mietspiegel*), que limitaba en el crecimiento durante la vigencia de un mismo contrato hasta una cifra fijada a partir del coste de viviendas de características similares en el mercado. Al mismo tiempo, durante esta misma década, se dio estabilidad a los alquileres con la aprobación de la modalidad de contrato de arrendamiento indefinido.

Pero, después de la caída del muro de Berlín, la ciudad no pudo rehuir la ola neoliberal que se extendió por toda Europa y el mundo. Durante la década de los noventa, se produjo “una fuerte privatización de vivienda y de suelo público”, explica Katalin Gennburg, diputada por Die Linke en el Parlamento de Berlín. Hay que recordar que Alemania es una república federal formada por

diferentes *länder* (estados dentro de la federación alemana) y que cada uno tiene un parlamento. Berlín es, al mismo tiempo, ciudad y *land*; por eso se dice que la capital alemana constituye una ciudad estado y tiene su propio parlamento. Desde el 2021, la ciudad estado de Berlín está gobernada por la coalición del Partido Socialdemócrata alemán (SPD), Alianza 90 / Los Verdes y Die Linke.

La diputada en el Parlamento berlinés explica que los problemas de escasez de suelo público para construir viviendas sociales llevaron al Ayuntamiento a plantearse la utilización del entorno de un aeropuerto en desuso para ampliar el parque residencial. Pero esta propuesta se enfrentaba a los defensores del valor histórico de este aeropuerto. El aeropuerto Tempelhof está situado en el límite de lo que eran el Berlín Oriental y el Occidental antes de la caída del muro. A este aeropuerto llegaron aviones para proporcionar avituallamiento a miles de berlineses de la parte occidental en el contexto de la guerra fría, ante el bloqueo de la Unión Soviética.



Desde el 2015,
se ha reforzado el
sistema de
regulación de los
alquileres con
medidas adicionales



Arriba, Katalin Gennburg, diputada en el Parlamento de Berlín por Die Linke; abajo, Vanesa Valiño y Lucía Martín.

Ante la disyuntiva de preservar el aeropuerto o destinarlo a otros usos, no solo relacionados con la vivienda, sino también para equipamientos u oficinas, en la ciudad se hizo un referéndum en el 2014. La ciudadanía finalmente rechazó la propuesta de transformación planteada por el Ayuntamiento. Uno de los motivos que lo explica, según la diputada de Die Linke, es el siguiente: “Es una zona donde el Gobierno dijo que quería construir vivienda, pero se creía que el Gobierno no fomentaría vivienda social, sino que sería vivienda privada”.

Posteriormente a este referéndum, se han mantenido y agravado las dificultades para garantizar los alquileres asequibles en la ciudad, por la presión ejercida por los capitales financieros internacionales sobre el mercado inmobiliario berlinés y el alquiler turístico. Entre el 2010 y el 2020, los precios de los alquileres en la ciudad han llegado a doblarse.

Por eso, durante los últimos años, la ciudad no ha dejado de probar fórmulas para reforzar el sistema de regulación del alquiler en vigor en el país desde los años setenta. En el 2015, el *Mietspiegel* (para la regulación del precio durante la vigencia de un mismo contrato), se complementó con otra figura, actualmente esencial para el sistema alemán. Se trata del freno del precio de los alquileres (o *Mietpreisbremse*), que fija límites a las rentas de los nuevos contratos de alquiler, a partir de un índice de precios de referencia.

Adicionalmente, desde el 2019 se han aprobado nuevas medidas para endurecer la regulación del precio del alquiler tanto en el conjunto de Alemania como en la ciudad estado de Berlín. En enero de ese año entró en vigor una reforma de la regulación de los arrendamientos del Gobierno federal que limitaba las excepciones por las que determinados

contratos quedaban exentos de la limitación de precios. Fundamentalmente, se regulaban de manera restrictiva los casos en los que los propietarios podían poner precios por encima del índice de referencia, en caso de haber hecho reformas en la vivienda arrendada.

KATALIN GENNBURG, diputada en el Parlamento de Berlín (Die Linke):

“No podemos aplicar las medidas de contención de alquiler que querríamos, aunque pedimos al Gobierno federal que nos permita hacerlo”

Al año siguiente, en Berlín se pusieron en marcha más medidas complementarias. La más destacada fue la congelación del índice de referencia de los precios de los alquileres —con sus valores del 2013— durante cinco años. No obstante, la Audiencia del Estado de Berlín declaró posteriormente que el Gobierno del *land* no tenía competencias

en esta materia, cosa que ha sido ratificada posteriormente por el Tribunal Constitucional Federal, que invalidó la medida en abril del 2021.

La diputada de Die Linke en el Parlamento lamenta que desde el Gobierno de Berlín no se puedan adoptar medidas específicas para combatir la subida de precios en la ciudad: “La crisis de la vivienda en Berlín es muy diferente de la de otras ciudades. No podemos aplicar las medidas de contención de alquiler que querríamos, aunque pedimos al Gobierno federal que nos permita hacerlo”.

Mientras continúa el debate institucional sobre si los *länder* tienen que poder regular directamente los precios de los alquileres adecuando la normativa a las características de cada territorio, la ciudadanía no deja de movilizarse para reivindicar el derecho a la vivienda. En el 2018 se emprendió una campaña para expropiar los 240.000 pisos que actualmente pertenecen al fondo de inversión Deutsche Wohnen y a otras grandes empresas y que representan el 11 % del parque residencial de la capital alemana. El objetivo es poder destinarlos a ampliar el parque de vivienda público y asequible de la ciudad.





Katalin Gennburg y Eduard Cabré, durante su participación en el FHAR.

Victoria del sí en el referéndum para expropiar 240.000 viviendas de Berlín en manos de grandes empresas y fondos de inversión

Esta campaña desembocó en un referéndum celebrado en octubre del 2021, poco después de la llegada del actual Gobierno de coalición a Berlín. La propuesta de expropiación ganó el referéndum con un 56,4 % de votos a favor.

Sin embargo, hay que tener en cuenta que los resultados no son vinculantes y que ahora corresponde al Gobierno de la ciudad decidir cómo dar respuesta a la voluntad popular. Gennburg explica que la voluntad es “proponer una ley para expropiar las viviendas a las empresas que tienen más de 3.000 viviendas” a partir del 2023 y, a la vez, “pensar cómo se puede hacer una buena política de vivienda social, cómo se puede gestionar la vivienda para que la gente viva bien”.

Entre las líneas actuales de actuación del Gobierno de Berlín en materia de

vivienda, la diputada de Die Linke también cita otros para ganar en transparencia en el mercado inmobiliario: “Queremos conseguir un catastro de propietarios, saber quién posee la ciudad y cuánto paga cada uno por sus casas”. Esta información es fundamental para planificar las políticas de viviendas y las expropiaciones que procedan, según Gennburg.

Entre los retos de futuro de las políticas de vivienda en Berlín, la diputada también se refiere a la necesidad de la Administración de forjar alianzas con otros sectores sociales (movimientos sociales, cooperativos, empresas con responsabilidad social, etcétera). Se muestra convencida de la necesidad de sumar todos los esfuerzos posibles para combatir la fuerte presión de la gentrificación en las ciudades.

6.2.2.

Escocia

El caso de Escocia presenta particularidades que la diferencian del contexto de Alemania. Si en Berlín un 85 % de la población vive de alquiler, en Escocia solo lo hace un 37 %, teniendo en cuenta tanto los arrendamientos del mercado inmobiliario privado como los sociales. Según datos oficiales del 2019, un 59,1 % de la población escocesa vive en pisos de propiedad, un 22,8 % en viviendas sociales, mayoritariamente de arrendamiento, y un 14,3 % en pisos de alquiler privados. El porcentaje de viviendas sociales ha disminuido 7 puntos porcentuales entre el 2000 y el 2019, cosa que se ha traducido en un aumento equivalente de los alquileres en el sector privado.

Escocia perdió 500.000 viviendas sociales por la política del derecho de compra implantada por Margaret Thatcher en los años ochenta

Para comprender el peso que tiene la propiedad como forma de tenencia en Escocia y la bajada que han sufrido las viviendas sociales durante las últimas décadas, hay que remontarse a la época de Margaret Thatcher como primera ministra británica. En los años ochenta, Thatcher aprobó el denominado *right to buy* en el conjunto del Reino Unido, que daba a las personas que vivían en viviendas sociales de alquiler la posibilidad de comprarlas. Muchas lo hicieron y eso supuso la privatización de una gran parte de la vivienda pública y social, tanto en Escocia como en el resto del Reino Unido. Concretamente en Escocia, hasta 500.000 pisos sociales fueron comprados a raíz de esta medida, con la consiguiente merma del parque público de vivienda, según la asociación Shelter Scotland.

Después de reiteradas reivindicaciones de los movimientos sociales contra esta medida, finalmente el *right to buy* fue abolido en Escocia en el 2014. Aunque ha puesto fin en esta medida, la vivienda social existente sigue siendo insuficiente para cubrir las necesidades de la población de Escocia, donde actualmente viven 5 millones de personas. Así lo asegura Megan Bishop, del Secretariado Nacional de Living Rent (el sindicato de inquilinos e inquilinas de Escocia).

MEGAN BISHOP (Living Rent):

“No tenemos grandes fondos de inversión, sino, sobre todo, pequeños propietarios locales; pero también quieren maximizar sus beneficios y pueden llegar a ser muy duros para conseguirlo”



Living Rent es una organización que defiende el acceso a una vivienda asequible para el conjunto de la ciudadanía y unas condiciones de tenencia seguras, además de luchar contra los desahucios. En el contexto escocés, la lucha de este sindicato no se focaliza tanto en los fondos de inversión, como en el caso de Cataluña o España, sino en los pequeños propietarios. Así lo asegura Megan Bishop: “No tenemos grandes fondos de inversión, sino, sobre todo, pequeños propietarios locales; pero también quieren maximizar sus beneficios y pueden llegar a ser muy duros para conseguirlo”.



Living Rent se organiza de forma democrática y de abajo arriba, con ramas en varios barrios que eligen a sus representantes locales y estos, a su vez, a los supralocales. Uno de los principales frentes de lucha de esta organización, que se define como apartidista, también es garantizar el buen mantenimiento de las viviendas de alquiler y que las personas propietarias hagan las inversiones necesarias para que así sea. El sindicato también extiende su campo de actuación a las mejoras del espacio urbano para garantizar unas buenas condiciones de vida de la población no solo en su vivienda, sino también en torno a su barrio.



Arriba, Megan Bishop, de Living Rent (Escocia); abajo, Lucía Martín, concejala de Vivienda y Rehabilitación del Ayuntamiento de Barcelona.

Medidas temporales para la pandemia en Escocia: la congelación de los alquileres y la moratoria de los desahucios

La presión ejercida en las instituciones por Living Rent y de otros movimientos sociales por el derecho a la vivienda en el contexto de la pandemia de la COVID contribuyó a la adopción de una medida provisional para congelar los precios de los alquileres en Escocia y de una moratoria de desahucios. La primera ministra escocesa, Nicola Sturgeon, anunció estas medidas en setiembre del 2022, inicialmente para el periodo correspondiente a los seis meses siguientes (de octubre del 2022 a finales de marzo del 2023). En enero del 2023 el Gobierno escocés anunció la prolongación de estas medidas seis meses más, de abril a setiembre del 2023, a lo que también han contribuido las movilizaciones sociales. De hecho, una de las campañas recientes de Living Rent ha sido precisamente "Keep the freeze", para reclamar el mantenimiento de esta congelación temporal. De todos modos, las condiciones con las que se prolongará la congelación de los precios del alquiler hasta el mes de setiembre del 2023 son menos garantistas con los derechos de los inquilinos que las aprobadas de inicio.

A pesar de valorar positivamente que las autoridades hayan reaccionado ante la presión social, el sindicato Living Rent no está, ni mucho menos, satisfecho con los resultados de la puesta en práctica de estas medidas.

MEGAN BISHOP (Living Rent):

"Durante la pandemia, hemos visto cómo mucha gente se quedaba sin trabajo, pero los alquileres seguían subiendo"

"Durante la pandemia, hemos visto cómo mucha gente se quedaba sin trabajo, pero los alquileres seguían subiendo", lamenta Bishop. Según el sindicato, la moratoria de los desahucios aprobada por el Gobierno escocés en setiembre del 2022 no ha evitado que, en la práctica, algunos lanzamientos se hayan acabado llevando a cabo.

Para Bishop, los problemas que vive diariamente Living Rent evidencian la necesidad de adoptar más medidas para combatir la crisis habitacional. En su opinión, el crecimiento de las rentas del alquiler todavía es insostenible. Datos oficiales muestran que los precios de los alquileres en Edimburgo han crecido un 41,7 % entre el 2020 y el 2022. En el caso de Glasgow, este porcentaje se eleva hasta el 48,3 %. El hecho de que la demanda de alquileres sea 2,5 veces mayor que la del conjunto del Reino Unido es una de las causas de esta subida de precios.

Otro de los factores que propicia el crecimiento de las rentas del alquiler residencial es la proliferación de

alojamientos turísticos, facilitados por las plataformas digitales del sector, un fenómeno común a muchas ciudades europeas. Este no es, ni mucho menos, un problema específico de las grandes ciudades como Edimburgo o Glasgow, sino que se extiende a otras zonas turísticas, como las Highlands. De hecho, una de las campañas de Living Rent, titulada "Highland homes not holiday lets: Stop short-term lets destroying our communities", está dirigida precisamente a combatir este fenómeno en esta parte de Escocia. Bishop considera que muchos alojamientos turísticos deberían reconvertirse en viviendas asequibles para garantizar los derechos sociales de la población.

La lucha contra la pobreza energética, una prioridad para Living Rent en Escocia

Otro factor de preocupación de Living Rent es la pobreza energética en un país con temperaturas mucho más bajas que países mediterráneos como el nuestro. Para ello, más allá de garantizar el acceso a los suministros energéticos y a unos niveles de confort térmico adecuado a los hogares, también hay que preservar el buen

estado de conservación de los edificios. En este sentido, Bishop lamenta: "Estamos viendo inquilinos que cada vez pagan más por viviendas cada vez más deterioradas". También denuncia que los precios de la energía son inasequibles para muchas familias, mientras que las grandes compañías del sector siguen acumulando beneficios: "Sufrimos una subida del coste de la vida con costes energéticos disparados, aunque se han disparado los beneficios de las empresas que trabajan con combustibles fósiles".

Ante esta situación, Living Rent tiene en marcha la campaña "Living Rent: Statement on climate change". Esta campaña une dos objetivos: el de garantizar unas condiciones de vida adecuadas a los inquilinos, para asegurar que tengan acceso a los suministros energéticos y a viviendas con condiciones de mantenimiento que faciliten un buen confort térmico, y el de reducir la huella ecológica de los hogares. En la actualidad, en Escocia un 16 % de las emisiones de dióxido de carbono están relacionadas con el consumo energético doméstico.

Así pues, el sindicato vincula la lucha contra la pobreza energética con la lucha contra el cambio climático y une este objetivo en el de regular los precios del alquiler y los alquileres turísticos. "Estamos presionando al Ayuntamiento de Edimburgo para regular alquileres turísticos e imponer un sistema de licencias; esperamos que con eso se reduzcan", explica Bishop.

En cuanto a la regulación de los precios del alquiler, explica que Living Rent no se conforma con congelaciones temporales de precios, sino que apuesta por medidas que tengan continuidad en el tiempo. En definitiva, el sindicato apuesta por la implantación de un sistema de estabilización de las rentas del alquiler en Escocia que vaya más allá de las medidas extraordinarias aprobadas a raíz de la pandemia sanitaria.

Megan Bishop, secretaria nacional de Living Rent (el sindicato de inquilinos e inquilinas de Escocia), durante su intervención en el FHAR.





LUCÍA MARTÍN, concejala de Vivienda en Barcelona:

“Nos hemos encontrado unas resistencias fortísimas para tocar los precios del alquiler”

6.2.3. Barcelona

En el conjunto de España, la vivienda pública y social solo representa un 2,5 % del total del parque residencial, ante el 9,3 % de la media de la UE y el 30 % de los Países Bajos o el 20 % de Dinamarca. Inmersa en este contexto, Barcelona también sufre este déficit, que el Ayuntamiento está tratando de paliar en la medida en que se lo permiten las competencias municipales.

A finales del 2022, en la ciudad había 4.000 viviendas públicas más que en el 2015, según datos facilitados por el Consistorio. Pero, más allá de ampliar el parque residencial público y asequible, el Ayuntamiento se muestra partidario de combinar esta medida estructural necesaria con la regulación de los precios de los alquileres.

“La regulación de los alquileres es una demanda que el Ayuntamiento ha defendido desde el 2015”, recuerda Lucía Martín, concejala de Vivienda y Rehabilitación de Barcelona, que también reconoce que, sin la presión ejercida por los movimientos sociales, esta demanda no habría llegado a las instituciones.

En alusión a la suspensión de la ley catalana de regulación del precio del alquiler por parte del Tribunal Constitucional y a los sectores que se oponen a una medida de este tipo de ámbito estatal, la concejala lamenta: “Nos hemos encontrado unas resistencias fortísimas para tocar los precios del alquiler”.

Martín no comprende estas resistencias en un contexto como el catalán y el español en que la falta de vivienda pública y asequible agrava más las consecuencias del fenómeno de la gentrificación y del alza de los precios de la vivienda. Además, en el contexto pospandemia, a los elevados precios de los alquileres se ha añadido la tendencia al alza del mercado de compra.

Martín no solo apuesta por regular el precio del alquiler, sino para hacerlo de una forma más ambiciosa que la propuesta planteada por el Estado, menos decidida que la implantada en Cataluña en opinión de los movimientos sociales. La concejala de Vivienda de Barcelona discrepa de la opción de regular el precio de los alquileres solo en nuevos contratos de pisos de grandes propietarios. Por ejemplo,

en Barcelona, donde cerca de un tercio de la población ya vive en viviendas arrendadas, “eso dejaría sin regulación cerca de la mitad de los pisos de alquiler”, asegura Lucía Martín. Además, advierte del peligro de que los grandes tenedores dividan sus propiedades para esquivar la ley.

Otro factor que, en opinión de Martín, hace más necesarias las medidas para limitar los precios del alquiler es el auge de las inversiones de capital en el sector inmobiliario. “Muchas de las inversiones que estaban en otros sectores están volviendo al inmobiliario en el contexto actual de crisis energética”. Se refiere así a las “operaciones especulativas” de los fondos de inversión o de grandes empresas inmobiliarias para comprar edificios enteros (compras verticales) o para adquirir edificios para destinarlos a hoteles o alojamientos turísticos.



Lucía Martín, durante su intervención en el FHAR.

Un plan pionero para limitar los alojamientos turísticos en la ciudad

Ante esta situación, la concejala expone algunas de las medidas adoptadas por el Ayuntamiento de Barcelona durante los últimos años. Para combatir la gentrificación, explica que durante los últimos años el Consistorio ha aprobado reformas del PEUAT (Plan especial urbanístico de alojamientos turísticos) que han desembocado en “un plan pionero” para limitar los alojamientos turísticos en las zonas más afectadas por la gentrificación de la ciudad, no solo los pisos que se alquilan enteros, sino también las habitaciones que se arriendan por separado. También se ha trabajado para garantizar que las plataformas digitales del sector, como Airbnb, solo hagan difusión de alquileres turísticos con licencia.

El 30 % de las nuevas promociones y grandes rehabilitaciones privadas son para vivienda protegida

Asimismo, se refiere a otras medidas para ampliar el parque de vivienda asequible en la ciudad como, por ejemplo, la obligatoriedad de destinar al menos el 30 % de cualquier gran rehabilitación o nueva construcción a vivienda de protección oficial (VPO). Esta medida se aprobó en setiembre del 2018 en el Pleno municipal a raíz de una propuesta de los

movimientos sociales y también levantó una fuerte oposición de algunas voces del sector inmobiliario. En opinión de la concejala, parte de estas resistencias también eran debidas a la oposición que suscita entre algunos sectores económicos y sociales la redistribución de la vivienda protegida por todas las zonas de la ciudad: “Hay una resistencia a la capilaridad de la medida, a la mixtura de vecinos y vecinas con diferentes rentas”.

Otro ejemplo de las medidas desarrolladas por el Ayuntamiento para ampliar el parque de vivienda asequible es el ejercicio del derecho de tanteo y retracto, que da preferencia a las instituciones públicas para comprar cualquier piso que se ponga en venta y destinarlo a alquiler asequible.

A pesar de las medidas desplegadas por el Ayuntamiento de Barcelona, Lucía Martín lamenta que las administraciones locales todavía tienen muchas limitaciones para hacer frente a la problemática habitacional, ante la presión de las empresas y del capital internacional sobre el mercado inmobiliario y por la falta de competencias municipales en este ámbito. Las competencias de vivienda recaen formalmente en la Generalitat de Catalunya, si bien cuestiones fundamentales como la normativa hipotecaria o de arrendamientos recaen en el Estado. En eso último se basa, fundamentalmente, la sentencia del Tribunal Constitucional en que ha invalidado la ley catalana para regular los precios del alquiler.



Hacia una visión más holística de las políticas de vivienda que supere los compartimentos de la Administración

Finalmente, la concejala considera que el funcionamiento “compartimentado” de la Administración tampoco ayuda a desarrollar “una política integral de vivienda”, ya que cuestiones fundamentales para combatir la gentrificación dependen de departamentos diferentes —de unas o más instituciones—, lo que hace más difícil elaborar una estrategia coherente para hacer frente a este fenómeno.

En definitiva, también es necesario hacer reformas internas dentro de la propia Administración que ayuden a diseñar políticas por el derecho a la vivienda y contra la gentrificación con una visión más holística. 🏡

07

La planificación de las políticas públicas de vivienda a escala local, autonómica y estatal: Cádiz, la Comunidad Valenciana y Chile





A la hora de planificar globalmente las políticas públicas de vivienda, las instituciones de ámbitos territoriales diferentes acaban combinando, en mayor o menor grado y según su margen competencial y contexto de actuación, diversas de las medidas planteadas en los apartados anteriores. Su planificación puede combinar tanto medidas para ampliar el parque de vivienda público y social, a partir de la rehabilitación y la nueva construcción —con la posibilidad de optar por metodologías y materiales sostenibles de edificación—, como otras para intervenir en el mercado inmobiliario.

En este apartado, expondremos tres ejemplos de planificación de políticas públicas de vivienda de administraciones de ámbitos territoriales diferentes (local, autonómico y estatal), no solo del Estado español, sino también del otro lado del Atlántico. Concretamente, describiremos las experiencias del Ayuntamiento de Cádiz y de la Comunidad Valenciana, así como del Gobierno estatal de Chile, a partir de lo que representantes de estas instituciones expusieron durante la edición del FHAR del 2022.

Aunque se trata de experiencias muy diferentes y, en el caso de Chile, de un contexto muy alejado de nuestro entorno más próximo, podemos encontrar un nexo común en los tres casos. Son territorios que han asistido, durante las últimas décadas, a un enfoque neoliberal de las políticas de vivienda que sus gobernantes actuales están trabajando por revertir. Así lo explicó Vanesa Valiño, jefa de gabinete de la Concejalía de Vivienda del Ayuntamiento de Barcelona y moderadora de la mesa redonda del FHAR, donde se expusieron las políticas públicas de vivienda impulsadas por estas tres instituciones, que resumimos acto seguido.



7.1 La planificación local de las políticas de vivienda en Cádiz

La ciudad de Cádiz se encuentra en una de las provincias españolas más turísticas de todo el Estado, que visitaron más de 2 millones de personas durante el 2022, según la Junta de Andalucía. Aparte de aportar beneficios para Cádiz y el resto de municipios de su entorno, tampoco se puede obviar que un modelo de turismo no sostenible supone repercusiones negativas para las personas que viven todo el año en esta ciudad mediana de 140.000 habitantes, especialmente con respecto al acceso a la vivienda.

Más allá del turismo extranjero, hay que tener en cuenta que más de 20.000 universitarios cursan sus estudios en la ciudad, lo que también implica nece-

sidades de reserva de alojamientos. Todos estos fenómenos

confluyen en una ciudad de superficie limitada, de menos de 13 km², altamente densificada.

“Tenemos presión turística y presión universitaria y se está acelerando la gentrificación y la expulsión de la ciudadanía de forma alarmante”, asegura Eva Tubío, concejala de Vivienda, Salud y Servicios Comunes del Ayuntamiento de Cádiz, para quien, ante los múltiples factores que presionan al alza los precios del mercado inmobiliario en la ciudad, los esfuerzos de la Administración local no son suficientes para revertir la situación. Hay que tener en cuenta que el 26 % de la compra de vivienda en Cádiz corresponde a inversores.

En la actualidad, el precio medio del alquiler en la ciudad ronda los 800 euros mensuales. Este es uno de los factores que explica que la ciudad haya perdido 40.000 habitantes en los últimos 20 años, sobre todo personas jóvenes que no pueden asumir estos precios. Por eso, el perfil demográfico de la ciudad tiende al envejecimiento.

EVA TUBÍO, concejala de
Vivienda de Cádiz:

“Tenemos presión turística y presión universitaria y se está acelerando la gentrificación y la expulsión de la ciudadanía de forma alarmante”

Tubío, en referencia al anterior Gobierno local:

“Hicieron política de venta de vivienda pública y muchas viviendas han quedado fuera de la protección”

El Ayuntamiento de Cádiz está encabezado desde el año 2015 por el alcalde José María González, conocido como Kichi, que revalidó su mayoría bajo la candidatura de Adelante Cádiz en el 2019. Anteriormente, había sido alcaldesa de la ciudad Teófila Martínez (PP) durante 20 años (1995-2015). Eva Tubío considera que, más allá de la presión turística, parte de los problemas de acceso a la vivienda en la ciudad siguen siendo herencia de esta etapa política anterior: “Hicieron política de venta de vivienda pública y muchas viviendas han quedado fuera de la protección”.

El plan de actuación del Ayuntamiento de Cádiz para promover el derecho a la vivienda

Para paliar esta situación, Tubío explica algunas de las principales líneas de actuación emprendidas para el Ayuntamiento de Cádiz desde el 2015 hasta la actualidad. “La primera medida fue dejar de vender vivienda pública”,

recuerda la concejala, en referencia a una de las actuaciones adoptadas durante el primer mandato de Kichi al frente del Gobierno gaditano. El Ayuntamiento también está apostando por aumentar el parque de vivienda pública, con un énfasis especial en los pisos protegidos para jóvenes y para colectivos vulnerables. Eso se está consiguiendo a partir de la combinación de varias medidas: la construcción de nuevos edificios, la rehabilitación de los ya existentes, la compra de inmuebles o la captación de vivienda vacía con este fin.

Además, se están adecuando edificios de oficinas como alojamientos transitorios para personas afectadas por desahucios u otras situaciones de emergencia habitacional, concebidos para cortas estancias de entre 3 y 6 meses, previamente a la asignación de una vivienda social a las familias. Eso también se compagina con medidas de urgencia para evitar que las personas sean desahuciadas y pierdan su vivienda.



Eva Tubío, en el FHAR

Primeras experiencias en Cádiz de convivencia o de alojamientos universitarios intergeneracionales

En Cádiz también se empiezan a promover otras formas de tenencia de vivienda, diferentes al alquiler y a la propiedad, que a la vez diversifican los modelos de convivencia. Por ejemplo, se está fomentando la convivencia (o vivienda cooperativa) a partir de la cesión de uso de suelo municipal a las cooperativas que lo promueven, o los denominados *alojamientos universitarios intergeneracionales*. En estos alojamientos conviven estudiantes de la Universidad de Cádiz con personas mayores, lo que aporta ventajas para ambas partes, tanto desde el punto de vista de la asequibilidad de la vivienda como desde el aspecto social y del apoyo mutuo.

Además, para regular los pisos turísticos, el Ayuntamiento de Cádiz aprobó, en julio del 2022, la tramitación de una modificación del Plan general de ordenación urbana para restringir este tipo de alojamientos, así como las plazas hoteleras.

La rehabilitación, clave en una ciudad densa y de superficie limitada

En una ciudad de superficie limitada y altamente densificada, la rehabilitación es un eje de actuación fundamental, tanto para mejorar el mantenimiento y la adecuación de los edificios a las necesidades de las personas, por ejemplo, desde el punto de vista de la accesibilidad, como con respecto a la eficiencia energética.

La rehabilitación de la barriada de la Tacita, con el parque público municipal más antiguo de Cádiz

Algunas de las rehabilitaciones impulsadas en la ciudad tienen escala de barrio y, más allá de mejorar el estado de las viviendas, quieren dignificar y hacer más habitable y sostenible su entorno. Este es el objetivo del proyecto de remodelación integral de la barriada de la Tacita en Cádiz, donde se encuentran las viviendas más antiguas del parque público municipal, que fueron entregadas a los residentes hace 86 años y donde viven cerca de un centenar de familias en la actualidad.

El objetivo del proyecto, que está previsto que se inicie a finales del 2023, es reformar las viviendas del barrio cuando eso sea viable o realojar a las personas que vivan en edificios que no sea posible rehabilitar en pisos de nueva construcción. Al mismo tiempo, se crearán 97 pisos públicos más, lo que duplicará el actual parque municipal del barrio.

El coste del proyecto, que se llevará a cabo en cuatro fases de tres años cada una, asciende a 32,8 millones de euros, la mayoría financiados por el Ayuntamiento de Cádiz, a partir de la inversión pública o la venta del patrimonio municipal del barrio. No obstante, el Consistorio también pide la colaboración de la Junta de Andalucía y del Estado para acabar de costear este proyecto, y más teniendo en cuenta la posibilidad de solicitar fondos Next Generation de la UE con este fin.





Cádiz, la ciudad donde se hará el primer edificio de la UE de demostrador para clima cálido con consumo energético casi nulo

Otro de los proyectos más destacados de la ciudad en materia de rehabilitación está vinculado al proyecto ReCO2ST de la UE para promover los edificios con consumo de energía nulo o casi nulo. Se está llevando a cabo en varias ciudades europeas (como Londres en el Reino Unido, Vevey en Suiza y Frederikshavn en Dinamarca), y concretamente en Cádiz se hará el primer edificio de la UE de demostrador para clima cálido, para alcanzar los objetivos de reducción de emisiones de dióxido de carbono y niveles de consumo energético tendentes a cero. Además, la eficiencia energética confluye en este proyecto con otros objetivos con un marcado carácter social. Las reformas permitirán habilitar 28 nuevas viviendas eficientes y sin barreras arquitectónicas, que se destinarán al alquiler social.

Más allá de los esfuerzos de la Administración local, Tubío considera necesario tanto que el Gobierno estatal como el autonómico se impliquen más para garantizar el derecho a la vivienda, por ejemplo, para emprender políticas para poner freno a las actividades de los fondos de inversión en el mercado inmobiliario, para penalizar los pisos vacíos o para regular el precio del alquiler, así como para dotar a los ayuntamientos de más competencias en esta materia.

Al mismo tiempo, advierte de la necesidad de buscar fórmulas para garantizar la continuidad de medidas que garanticen la asequibilidad de la vivienda: "De poco sirve hacer viviendas sociales y asequibles y que mañana llegue otro partido que limite o venda la vivienda protegida. Hay que buscar fórmulas para que la generación del parque público se amplíe y controle mínimamente el mercado y no se disparen los precios en las ciudades". "Necesitamos tiempo y protección para que lo que se haga se mantenga", concluye la concejala gaditana.

TUBÍO:

"De poco sirve hacer viviendas sociales y asequibles y que mañana llegue otro partido que limite o venda la vivienda protegida [...]. Necesitamos tiempo y protección para que lo que se haga se mantenga"

La planificación autonómica de las políticas públicas de vivienda: el caso de la Comunidad Valenciana

Hace cerca de tres décadas, la Comunidad Valenciana prefiguró el rumbo que tomaría España durante el periodo del boom inmobiliario (1997-2007). Cuatro años antes de que se aprobara la ley estatal del suelo de 1998, que expandiría la superficie disponible para edificar en toda España, en la Comunidad Valenciana ya se había aprobado una normativa con este mismo espíritu liberalizador. La normativa estatal, inspirada en la valenciana, permitía construir en cualquier suelo, a no ser que se declarara expresamente como protegido, a la inversa de lo que ocurría hasta entonces.

El hecho de que la Comunidad Valenciana fuera un motor del boom inmobiliario en el conjunto del Estado es fundamental para contextualizar la situación de esta comunidad autónoma en materia de vivienda todavía hoy. Lo corrobora Alejandro Aguilar, secretario de Vivienda y Función Social de la Comunidad Valenciana, gobernada actualmente por un ejecutivo de coalición del que forman parte el Partido Socialista de la Comunidad Valenciana (PSPV), Compromís y Unides Podem. El Gobierno valenciano está presidido por Ximo Puig (PSPV) desde el 2015, ya que anteriormente el PP había estado al frente de esta comunidad autónoma durante dos décadas (1995-2015).

Todavía hoy se dejan notar en todo el Estado, pero con una intensidad especial en la Comunidad Valenciana, lo que Alejandro Aguilar denomina "los fantasmas de la burbuja". Los datos siguientes son un ejemplo:

- .. En la Comunidad Valenciana, hay 500.000 viviendas vacías.
- .. Hasta 194.000 viviendas se construyeron de forma irregular sin respetar lo que marca la ordenación urbanística.
- .. Unos 20.000 pisos se dejaron inacabados después de la crisis financiera del 2008.
- .. Entre 1991 y el 2010, se construyeron 1,1 millones de viviendas nuevas, frente a las 58.180 que se han edificado entre el 2011 y el 2019.
- .. En esta comunidad hay 3,5 millones de pisos para 5 millones de personas.
- .. La densidad de población en toda la comunidad es de 218 personas por kilómetro cuadrado (más de 500 en el litoral y menos de 20 en el interior)

Para Alejandro Aguilar, secretario de Vivienda de la Generalitat Valenciana,

el modelo promovido durante el bum inmobiliario “ha generado una brecha territorial que influye en políticas de cualquier ámbito”

AGUILAR,
secretario de Vivienda de la Generalitat Valenciana:

“Esta es la primera legislación en la que el parque público de vivienda no ha disminuido”

El modelo de desarrollo inmobiliario iniciado en la década de los noventa promovió la sobreconstrucción en determinadas zonas costeras y urbanas y, por el contrario, abandonó las zonas rurales del interior, cosa que, según Aguilar, “ha generado una brecha territorial, que influye en las políticas de cualquier ámbito”, y, por lo tanto, también en las de vivienda.

Además, la Comunidad Valenciana se encuentra por debajo de los ratios de vivienda pública del conjunto de España, con solo un 0,9 % de su parque residencial destinado a este fin.

Este exiguo parque público agravó las consecuencias sociales de la crisis financiera de hace quince años, a raíz de la que se produjeron 125.074 ejecuciones hipotecarias (2007-2016) en la Comunidad Valenciana. Aguilar reconoce la imposibilidad que todavía hay hoy por satisfacer todas las necesidades de vivienda social y pública de la población valenciana. La lista oficial de demandantes de vivienda pública llega a las 12.306 personas. Sin embargo, Aguilar añade una nota positiva: “Esta es la primera legislación en la que el parque público de vivienda no ha disminuido”.

El secretario de Vivienda expone que otro de los grandes retos de la Comunidad Valenciana tiene que ver con la necesidad de regular el mercado privado. En la Comunidad Valenciana, los precios de venta de la vivienda han aumentado un 20 % en los últimos cuatro años y los de alquiler, un 17,5% solo en el último año.



7.2.1.

El Plan Hábitat 20-30 de la Comunidad Valenciana

En este contexto, Aguilar expone que la Comunidad Valenciana ha puesto en marcha el Plan Hábitat 20-30, que marca las líneas estratégicas que hay que seguir para garantizar el derecho a la vivienda y que depende de una consejería dedicada específicamente a este ámbito.

“Somos la única consejería de vivienda en el ámbito autonómico o regional que no comparte competencias con otro ámbito de importancia igual o superior”, asegura Aguilar, en referencia a la Consejería de Vivienda y Arquitectura Bioclimática. En el caso de Cataluña, las políticas de vivienda dependen de la Consejería de Territorio desde octubre del 2022, que a la vez gestiona movilidad o urbanismo, entre otros. Hasta entonces, dependían de la Consejería de Derechos Sociales (con competencias diversas relacionadas con la inclusión social).

El Plan Hábitat 20-30 prevé un incremento del presupuesto de las políticas de vivienda, que ya se ha doblado entre el 2020 y el 2023 (véase la tabla 5).

AGUILAR:

“Somos la única consejería de vivienda en el ámbito autonómico o regional que no comparte competencias con otro ámbito de importancia igual o superior”

TABLA 5. EVOLUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA EN LA COMUNIDAD VALENCIANA

Año	Presupuesto políticas (millones de euros)
2020	187,95
2021	207,12
2022	357,59
2023	402,3

La colaboración de la Generalitat Valenciana con las oficinas locales de vivienda

Para implantar este plan en el territorio, se sigue una estrategia basada en un modelo de relación colaborativo entre el Gobierno autonómico y las administraciones locales. Esta voluntad se ha vertebrado a través de la red XALOC (Red de Administraciones Locales y Comarcas de Vivienda de la Comunidad Valenciana). El objetivo es que se integren todas las oficinas locales y comarcas de vivienda de los municipios con más de 20.000 habitantes. A través de esta red de oficinas, se ofrece información y asesoramiento integral a la ciudadanía sobre las políticas y las ayudas de vivienda a las que pueden optar.

La ampliación del parque público, la garantía de la función social de la vivienda y la rehabilitación, pilares del Plan Hábitat 20-30

Las políticas de vivienda de la Comunidad Valenciana se fundamentan en tres pilares: la ampliación del parque de vivienda pública, protegida y asequible; la garantía de la función social de la vivienda; y la rehabilitación y la regeneración urbana.

Con respecto a la ampliación del parque público de vivienda, se hace principalmente a partir de la adquisición y la rehabilitación de viviendas con esta finalidad, pero también a través de la construcción de nuevos pisos de alquiler asequible. La adquisición de inmuebles para destinarlos a la vivienda pública y asequible se hace sobre todo a partir del ejercicio del derecho de tanteo y retracto o la compra directa de pisos en el mercado inmobiliario. De este modo, entre el 2019 y el 2022 se han adquirido hasta 1.187 pisos, con una inversión total de 71 millones de euros.

Asimismo, el Gobierno autonómico facilita que los ayuntamientos puedan ampliar el parque de vivienda municipal, por lo que otorgan subvenciones que pueden cubrir hasta el 100 % del coste de los inmuebles que

quieran adquirir y de las reformas que necesiten para adecuarlos a su uso residencial. Esta línea de ayuda forma parte del Plan ADHA (Plan de ayudas a entidades locales para la adquisición de viviendas).

Con respecto a las viviendas de nueva construcción, en estos momentos el Gobierno valenciano está haciendo 3.000 pisos de VPO para destinarlos al alquiler asequible, promovidos directamente desde el sector público o bien a través de la colaboración de la Administración con el sector privado o con cooperativas de vivienda. Eso también ha supuesto un cambio de paradigma con respecto a las praxis habituales en la Comunidad Valenciana hasta el 2015, tal como explica Alejandro Aguilar: "Hemos iniciado las promociones de alquiler asequible, porque antes todas eran de venta". Para reforzar la protección de estas viviendas, Aguilar explica que se ha tramitado un decreto para garantizar su carácter permanente como VPO.



AGUILAR:

“Hemos iniciado las promociones de alquiler asequible, porque antes todas eran de venta”

Alejandro Aguilar, durante su intervención en el FHAR.

La movilización de viviendas vacías para cubrir necesidades sociales

Otro de los campos de actuación en que la Generalitat Valenciana está invirtiendo muchos esfuerzos es la garantía de la función social de las viviendas, también las de los propietarios privados, para evitar malos usos, como que estén vacías en lugar de ayudar a cubrir necesidades de personas en situación de exclusión residencial.

En la Comunidad Valenciana se están desarrollando en estos momentos normativas para garantizar la función social de las viviendas. Ya en el 2017 se aprobó la ley para la función social de la vivienda de la Comunidad Valenciana (Ley 2/2017, de 3 de febrero), y en octubre del 2021 se dio luz verde al decreto de aprobación del reglamento para la movilización de viviendas vacías y deshabitadas (Decreto 130/2021, de 1 de octubre).

Para facilitar la movilización de los pisos vacíos hacia el alquiler asequible, el decreto también supuso la puesta en marcha de varios instrumentos con esta finalidad. Uno es la Xarxa Lloga'm, que actúa como herramienta de intermediación para fomentar el alquiler asequible de pisos vacíos. Otro instrumento es la Borsa Habita, que incentiva que los propietarios de inmuebles en desuso los pongan a disposición de las personas con necesidades residenciales o en situación de emergencia habitacional. Otro mecanismo es el programa “Lloguer solidari”, con el que la Generalitat Valenciana se hace cargo de la rehabilitación de viviendas vacías de propietarios sin recursos suficientes para poder asumir las reformas. Pueden conservar la propiedad, pero, a cambio de recibir la ayuda, tienen que destinar su piso a alquiler asequible.



Más control de las viviendas protegidas

Para garantizar la función social específicamente del parque público y protegido, Aguilar expone que la Comunidad Valenciana ha introducido mejoras en el sistema de registro y adjudicación de estas viviendas. El Decreto 106/2021 del Registro de Vivienda de la Comunidad Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas establece la obligatoriedad de inscribir las viviendas protegidas en este registro, también en el caso de los de promoción privada, para que la Administración las pueda supervisar mejor y garantizar la función social. Al mismo tiempo, las personas que quieran acceder a una vivienda protegida deben estar inscritas obligatoriamente en el registro de demandantes y, como tales, suscribir una declaración responsable en que también certifiquen que cumplen las condiciones para poder optar y asuman la responsabilidad de hacer un uso adecuado del inmueble.

Medidas para facilitar el acceso a la vivienda a las personas con dificultades

La Generalitat Valenciana combina la generación de instrumentos como estos para garantizar la función social de la propiedad, con otras medidas para cubrir las necesidades residenciales de los colectivos con más dificultades. Una de estas medidas son las ayudas para el pago del alquiler tanto para personas con dificultades económicas para asumir el precio del arrendamiento como para los grupos sociales más vulnerables y, específicamente, para los jóvenes. La Generalitat Valenciana dispone del bono de alquiler joven, una ayuda de 250 euros mensuales para personas de hasta 35 años que se recibe durante un periodo de dos años por facilitar su emancipación.

Por otra parte, para hacer frente a situaciones de emergencia habitacional, la Generalitat Valenciana creó, en noviembre del 2020, la Unidad de Ayuda ante el Desahucio (UAD). Desde su creación, esta unidad, que se ocupa de coordinar a los agentes que pueden intervenir y dar apoyo a los hogares que sufran procesos de desahucios, ya ha atendido más de dos mil casos de familias en esta situación.

Rehabilitación y regeneración urbana

El último gran pilar del Plan Hábitat 20-30 es la rehabilitación de viviendas y la regeneración de los entornos urbanos, que también contribuye a la mejora de la calidad de vida en barrios de varios municipios valencianos. Las medidas destinadas a la rehabilitación se extienden tanto a viviendas residenciales —públicas y privadas—, para facilitar que mejoren las condiciones (sociales, de accesibilidad, de eficiencia energética, etcétera), como a edificios públicos. A la rehabilitación de viviendas residenciales el actual ejecutivo valenciano ha destinado cerca de 300 millones de euros esta legislatura. Uno de los programas desarrollados con este fin es “Recuperem llars”, que facilita subvenciones para rehabilitar viviendas, con la condición de que después se destinen al alquiler social.

En el caso de la rehabilitación de edificios de uso público, esta legislatura se prevé destinar un total de 100 millones de euros a través de varios planes de actuación. Uno es el Plan Conviure, que quiere apoyar económicamente a entidades locales para la reforma de edificios del patrimonio urbano con usos sociales, culturales, históricos, de servicios, etcétera, y para mejorar y adecuar el entorno donde se encuentran. Otro ejemplo es el Programa de impulso a la rehabilitación de edificios públicos (PIREP), que el Consejo ejecutivo valenciano desarrolla a través de un convenio con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. El objetivo de este programa, financiado con fondos Next Generation, es facilitar la rehabilitación sostenible de los edificios públicos institucionales de las comunidades autónomas.

Con respecto a la regeneración urbana, durante esta legislatura se están destinando hasta 175 millones de euros, mediante el despliegue del programa Barris. Por otra parte, Aguilar destaca que “en el 2022, se ha iniciado la tramitación de la primera ley de barrios de la Comunidad Valenciana” para favorecer la regeneración urbana de las zonas más vulnerables desde el punto de vista socioeconómico y residencial.

AGUILAR:

**“En el 2022 se ha iniciado
la tramitación de la
primera ley de barrios de
la Comunidad Valenciana”**

Los retos de futuro

Además de ampliar el parque de vivienda asequible y mejorar su sostenibilidad y eficiencia energética, uno de los principales retos de futuro es mejorar la financiación pública de las políticas para garantizar este derecho social. “Las subvenciones no son suficientes, la financiación pública es esencial”, alerta Aguilar, que defiende la necesidad de compaginar las subvenciones con la financiación en forma de créditos a partir de algunas experiencias de la Comunidad Valenciana con los fondos Next Generation. A pesar de haber conseguido las máximas subvenciones posibles de los fondos Next Generation (de 50.000 euros por vivienda), hay algunos promotores que están teniendo muchas dificultades para que bancos o fondos de inversión les adelanten este importe (la subvención no se recibe hasta que se acaba y se justifica la obra).

Aguilar también muestra su preocupación por modificar el reparto actual de las competencias que inciden en el derecho a la vivienda. Si bien formalmente las competencias de vivienda recaen en las comunidades autónomas, Aguilar advierte que eso “no es cierto” en la práctica, porque el Estado sigue concentrando las competencias en arrendamientos urbanos o normativa hipotecaria. También añade: “El Estado sigue dirigiendo planes de vivienda autonómicos. Hay que dotar de más confianza a las comunidades autónomas, porque las realidades de cada una son diferentes y eso debería recogerlo en el futuro la ley estatal de vivienda”.



AGUILAR:

“Hay que dotar de más confianza a las comunidades autónomas, porque las realidades de cada una son diferentes”

En el caso específico de la Comunidad Valenciana, el principal reto que ha tomado el ejecutivo actual desde su llegada al Gobierno en el 2015 es, en palabras de Alejandro Aguilar, “poner freno al modelo de décadas anteriores y potenciar un modelo de vivienda asequible y sostenible que garantice este derecho social a la ciudadanía”.

73

La planificación estatal de las políticas de vivienda: el caso chileno

Chile es considerado uno de los países latinoamericanos con una de las economías más sujetas a las transacciones financieras internacionales, cosa que tiene un fuerte impacto en el acceso a la vivienda. El sector inmobiliario es, precisamente, uno de los ámbitos de inversión más codiciados por el capital global en todo el mundo. En este país latinoamericano, entre el 2011 y el 2018, los inversores han aumentado un 142 % las compras de inmuebles para destinarlos al alquiler, según el Instituto de Estudios Urbanos de la Universidad Católica de Chile.

El precio de venta de las viviendas en Chile ha aumentado un 62 % entre el 2012 y el 2021, frente al incremento de solo el 20,12 % de los ingresos de los hogares en el mismo periodo, según expone el informe "La 'des-financiarización' de la vivienda: una alternativa ante la crisis habitacional" (Silva y Vergara, 2022).

En una década, el precio de compra de las viviendas en Chile ha aumentado un 60 %, y los salarios, un 20 %

Precisamente el elevado coste de la vida, en el que la vivienda tiene un peso preponderante, fue una de las cuestiones denunciadas por el fuerte movimiento de protesta que se desencadenó en Chile en octubre del 2019, si bien su detonante inicial fue la subida de tarifas del transporte público en la capital del país.



Doris González y
Vanesa Valiño, en el FHAR

El coste de la vida, y de la vivienda, motivo de reivindicación de la gran ola de protestas en el país de octubre del 2019

Miles de estudiantes organizaron un acto de desobediencia civil para no pagar el precio del metro en Santiago de Chile, al que se fue uniendo cada vez más gente. Progresivamente, el movimiento de protesta creció y aglutinó un abanico más amplio de reivindicaciones relacionadas con el coste de la vida, las bajas pensiones, el acceso a los tratamiento de salud y a los fármacos o también el descrédito de las instituciones y los representantes políticos.

La actuación de las fuerzas de seguridad, bajo el liderazgo del entonces presidente del país, el derechista Sebastián Piñera, ha sido duramente condenada por organizaciones como Amnistía Internacional (AI), ya que supuso decenas de miles de heridos y al menos tres muertos solo

entre el 18 de octubre y el 30 de noviembre de 2019.

El impacto de aquellas protestas precipitó la caída del Gobierno de Piñera y, de hecho, quien hoy es presidente del país es precisamente uno de los líderes estudiantiles del movimiento reivindicativo del 2019. Gabriel Boric llegó a la presidencia de Chile en marzo del 2022 y gran parte de los integrantes del Gobierno del país son personas procedentes del activismo social. Una de ellas es Doris González, secretaria ejecutiva de Condominios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo del país latinoamericano, que participó en la última edición del FHAR en Barcelona, para explicar las políticas que el Gobierno encabezado por Gabriel Boric ha empezado a emprender en materia de vivienda.

En marcha el Plan de emergencia habitacional 2022-2025

Doris González expone que Chile sufre un fuerte déficit habitacional que se ha agudizado a raíz del impacto socioeconómico de la COVID. De hecho, el actual Gobierno chileno se ha marcado el objetivo de construir 260.000 viviendas asequibles en cuatro años a razón de 65.000 por año. González añade que este déficit no es solo cuantitativo, sino también cualitativo, ya que hay que mejorar las condiciones de las viviendas y ajustarlas a las necesidades de las personas. Así lo recoge el Plan de emergencia habitacional 2022-2025 que ha empezado a desplegar el Gobierno chileno.

DORIS GONZÁLEZ (Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile):

“Queremos modificar la planificación de la ciudad, no solo de la vivienda, y pensar en la calidad de vida de las personas que viven en las viviendas”

La secretaria de Condominios extiende la necesidad de mejora de la calidad en torno a las viviendas, a través de la planificación urbanística: “Queremos modificar la planificación de la ciudad, no solo de la vivienda, y pensar en la calidad de vida de las personas que viven en las viviendas”.

Para repensar la planificación de las ciudades y de las políticas de vivienda, la representante del Gobierno chileno explica que se harán procesos de participación ciudadana: “El protagonismo de los habitantes estará en el centro de la transformación”. La voluntad de involucrar a la ciudadanía en este proceso ya fue manifestada por Gabriel Boric antes de su llegada a la presidencia del Gobierno chileno. En diciembre del 2021, el entonces candidato a la presidencia suscribió el Acuerdo por la vivienda digna y el derecho a la ciudad con varias organizaciones y movimientos sociales en el parque de la Castrina, en la región metropolitana de Santiago de Chile.



Se prevé construir 260.000 viviendas dignas y asequibles en cuatro años

Aquel acuerdo de la candidatura de Convergencia Social, que encabezaba Boric, y los movimientos sociales incluía un programa con doce compromisos que ya preveía el objetivo de construir 260.000 viviendas dignas que ahora se ha empezado a llevar a la práctica. Asimismo, el acuerdo recogía la necesidad de rehabilitar fincas o entornos urbanísticos deteriorados, con la rehabilitación de plazas, parques, centros culturales y sociales o la mejora de las infraestructuras o del alumbrado en varios barrios del país.

El Gobierno actual ha puesto en marcha varios mecanismos para seguir incentivando la participación social en la definición de las políticas de vivienda y el derecho a la ciudad. Así, por ejemplo, se ha creado un ámbito de trabajo de diálogo permanente como centro de formación y de relación entre el Gobierno estatal y la ciudadanía, con el fin de buscar conjuntamente las vías para afrontar la crisis

socioeconómica que sufre el país con las aportaciones de la sociedad civil y las organizaciones sociales. Doris González remarca que el trabajo con el territorio es fundamental: “Queremos profundizar el vínculo con los territorios, ante el alto nivel de desafección política y de desconfianza hacia las instituciones que se ha instaurado en los últimos años”. Asimismo, el Gobierno chileno está impulsando programas para mejorar la calidad de vida en varios puntos del país, que “otorgan protagonismo a las comunidades” para que expresen sus demandas.

Además de promover la participación, la secretaria de Condominios añade: “Estamos promoviendo la perspectiva de género en las políticas de vivienda y urbanismo”. La desigualdad de género se sigue manifestando en el ámbito residencial y González expone un ejemplo: “La mayoría de las personas que

DORIS GONZÁLEZ:

“Queremos profundizar el vínculo con los territorios, ante el alto nivel de desafección política y de desconfianza hacia las instituciones que se ha instaurado en los últimos años”

Doris González, durante su intervención en el FHAR





accedan al subsidio de vivienda en el país son mujeres, amas de casa". González explica que el Gobierno está "transversalizando" las políticas de género y que en cada área del Gobierno "hay una encargada de género para fomentar que se aplique esta perspectiva en todas las políticas públicas".

Desde esta doble perspectiva, que integra la necesidad de incorporar la participación de las comunidades y la visión de género en las políticas de vivienda y de urbanismo, el Gobierno chileno ha empezado a emprender medidas y programas concretos para revertir el déficit habitacional que vive el país.

DORIS GONZÁLEZ:

"Estamos promoviendo la perspectiva de género en las políticas de vivienda y urbanismo"

Se promueven programas para ampliar la vivienda asequible directamente desde la Administración o con la implicación de los sindicatos y de las cooperativas

Diversas de estas iniciativas están dirigidas a ampliar el parque de vivienda asequible por vías diferentes. Una de estas vías son los sistemas de edificación directa, consistentes en la planificación de nuevos edificios de viviendas en grandes solares, de lo que se encarga el Estado junto con las organizaciones sociales y las familias de cada territorio. "Queremos evitar que su construcción recaiga solo en manos privadas", explica Doris González. Otro ejemplo son los programas de vivienda para trabajadores y trabajadoras para facilitar su acceso a la vivienda digna: "Los mismos sindicatos proponen y trabajan con sus patrones, para que les cedan el suelo para construir las viviendas".

También se incentivan los programas de vivienda locales, para que los municipios puedan administrar su propio parque residencial, o los destinados a fomentar el cooperativismo en este ámbito. Doris González explica que, en el Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile, "no había una política clara con las cooperativas, pero ahora hay una unidad específica que trabaja el cooperativismo en relación con la vivienda".

Crecimiento de los edificios en altura para combatir los niveles de hacinamiento

Asimismo, “para combatir los actuales niveles de hacinamiento” en varios puntos del país, el Estado está promoviendo la construcción de edificios de más altura para promover “la densificación de determinadas zonas a pequeña escala”. Es uno de los objetivos principales del Programa de microrradicación y pequeños condominios.

Las medidas para ampliar el parque de vivienda digno y asequible se combinan con la intervención en el mercado privado. En Chile se ha iniciado el despliegue del programa de vivienda a precio justo, con el fin de intervenir sobre el precio de los arrendamientos en el mercado inmobiliario, que actualmente “se come la mitad del salario”. La secretaria de Condominios del Gobierno chileno explica que de este modo se quiere alcanzar un precio “justo” para que las familias trabajadoras lo puedan pagar.

GONZÁLEZ:

“No había una política clara con las cooperativas, pero ahora hay una unidad específica que trabaja el cooperativismo en relación con la vivienda”

GONZÁLEZ:

“Esta es la primera legislatura en la que el parque público de vivienda no ha disminuido”

Un programa permite a las familias con menos recursos escoger en qué barrio quieren vivir para evitar la segregación residencial

Otra iniciativa busca combatir la segregación residencial entre las familias con más y menos capacidad económica, para evitar que las dinámicas del mercado inmobiliario “envíen a los más vulnerables a las periferias”. Se trata del programa del fondo solidario para la elección de la vivienda, en que las familias con menos recursos pueden escoger el barrio donde quieren residir y, por lo tanto, tienen la posibilidad de convivir con hogares con más capacidad adquisitiva.

González reconoce que los objetivos de todos estos programas representan “un gran desafío” en uno de los países latinoamericanos más afectados por la “financiarización” de la vivienda, pero confía en que las líneas de trabajo que han puesto en marcha hasta ahora contribuyan, con el tiempo, a “transformar la vida de las personas” y a mejorar sus condiciones de vida. 🏡

Conclusiones

A lo largo de los apartados de esta publicación, que resumen los contenidos de la edición del FHAR del 2022, se ha podido constatar que, en un contexto de globalización neoliberal, muchas de las causas que dificultan el acceso a la vivienda son comunes en todo el mundo, más allá de las especificidades de cada contexto territorial. En el siglo XXI, la vivienda se ha convertido en un bien financiero en los mercados internacionales, cosa que va en detrimento de su condición de derecho social y acelera el fenómeno de la gentrificación. Otro fenómeno compartido por ciudades de todo el mundo en la actualidad es la presión del turismo sobre los tejidos urbanos, que propicia el aumento de la oferta de alojamientos de temporada y reduce o encarece los alquileres residenciales disponibles.

Del mismo modo que muchas de las causas del problema del acceso a la vivienda son comunes en ciudades y territorios diferentes del mundo, también hay coincidencias en las estrategias para hacerles frente. En estas respuestas se centran las conclusiones de esta publicación, que se podrían sintetizar con la máxima siguiente: no hay una manera única de abordar el problema del acceso a vivienda asequible y de combatir la gentrificación, sino que precisamente la respuesta para afrontarlo pasa por combinar fórmulas diferentes, de acuerdo con lo que requiera cada contexto territorial. A continuación, se enumeran y resumen varias fórmulas con este objetivo.

La rehabilitación, la opción más sostenible para ampliar el parque de vivienda asequible



La construcción de nuevos edificios contamina, y más aún si se siguen métodos de edificación tradicionales que no minimizan el impacto ambiental. Según datos del Green Building Council del 2022, el sector de la edificación concentra un 30 % del consumo energético de España y un 25,1 % de las emisiones de CO₂. Por eso, la rehabilitación de edificios, que además es una opción más económica que construir de nuevo, debería ser una opción prioritaria de las políticas públicas de vivienda, aún más en un contexto como el catalán y el español con un parque residencial especialmente envejecido y poco eficiente energéticamente.

La rehabilitación puede contribuir a mejorar la eficiencia energética de los hogares, cosa que, al mismo tiempo, puede ayudar a reducir su factura de suministros, aunque eso depende más de la reversión de la actual escalada de precios de la energía. La garantía de los suministros en el hogar es fundamental para asegurar el derecho a la vivienda digna. Precisamente por eso, movimientos sociales de toda Europa están uniendo su defensa del derecho a la vivienda y a alquileres dignos con la lucha contra la pobreza energética.

Finalmente, otra ventaja de la rehabilitación es que puede contribuir a preservar el patrimonio arquitectónico y el paisaje urbano de las ciudades y, frente al derribo, es una opción que permite preservar el espacio del hogar, cargado de recuerdos y vivencias para muchas familias.

¿CÓMO SE PUEDE INCENTIVAR LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS?

La mayoría de los edificios de viviendas de toda Cataluña y del Estado son plurifamiliares y, por lo tanto, el inicio de la rehabilitación de un bloque implica forjar consensos. Al mismo tiempo, la puesta en marcha de un proceso de reformas implica ciertas dificultades técnicas y burocráticas, por lo que hay que dar apoyo a muchas comunidades para que puedan desarrollar planes de rehabilitación adaptados a sus necesidades.

Un paso previo a este acompañamiento social es la sensibilización ciudadana. Difícilmente se iniciará un proceso tan complejo si no se es consciente de los múltiples beneficios sociales, ambientales o energéticos que puede aportar. Muchos de los participantes del FHAR coincidieron en la necesidad de desarrollar campañas de sensibilización con este fin y de articular cada vez más comunidades de personas y organizaciones para mejorar la eficiencia energética de los edificios donde viven o llevan a cabo sus actividades. Uno de los mecanismos para hacerlo son las comunidades energéticas, que se crean con el objetivo de gestionar de forma comunitaria la producción, distribución y uso de energía limpia y renovable. Otra figura son las cooperativas de consumidores, en este caso integradas por las personas propietarias de los pisos en los que se hace la rehabilitación energética. Al mismo tiempo, los miembros de la cooperativa se constituyen en comunidad energética.

Asimismo, hay que dar incentivos socioeconómicos a la ciudadanía para facilitar que pueda sacar adelante procesos de este tipo. Por ejemplo, la cooperativa de consumidores, integrada por las personas propietarias de los

pisos donde se desarrolla la rehabilitación, puede ofrecer a sus miembros ventajas económicas, fiscales, financieras y jurídicas para sacar adelante el proceso de reformas. Otra propuesta que surgió en el FHAR es aprovechar la necesidad de las comunidades de superar la inspección técnica de edificios (ITE) que hay que hacer en los bloques plurifamiliares periódicamente, para ejecutar no solo las reformas mínimas exigidas por el ITE, sino también otras que contribuyan a mejorar la eficiencia energética del edificio.

¿CÓMO PUEDEN CONTRIBUIR LOS FONDOS NEXT GENERATION A LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS?

Entre los incentivos para llevar a cabo procesos de rehabilitación de viviendas, se encuentra, evidentemente, la disponibilidad de recursos para hacerlo. En este sentido, los fondos europeos Next Generation (NG) suponen una inyección importante de fondos al Estado español para la rehabilitación de viviendas y, en menor medida, para la construcción sostenible de vivienda pública. En el conjunto de España se tendrán 4.420 millones de euros de los fondos europeos para ello (640 millones en Cataluña).

Sin embargo, hay que ser conscientes de las limitaciones de los fondos Next Generation. La articulación de una política pública de vivienda y rehabilitación que contribuya a medio y largo plazo a la ampliación del parque de vivienda asequible requiere una inversión continuada en el tiempo, más allá de la inyección importante de recursos que los fondos NG puedan aportar hasta el 2026, año en que se tienen que justificar las subvenciones concedidas.

El modelo seguido por el Estado español a la hora de solicitar estos fondos europeos también fue cuestionado durante el FHAR. Los fondos NG se pueden solicitar en forma de subvenciones a fondo perdido o de préstamos y el Estado español ha optado mayoritariamente por la primera opción con respecto a la vivienda.



Pero hay que tener en cuenta que el importe de las subvenciones solo se otorga una vez que se ha acabado y justificado el proyecto. Así pues, primero hay que solicitar un préstamo a una entidad financiera para poder financiar el coste de las obras como anticipo de la subvención que se recibirá posteriormente. Varias personas participantes en el foro expusieron las dificultades para conseguir estos préstamos, para el anticipo del importe de las subvenciones, y consideraron que habría sido más adecuado que el Estado apostara por solicitar más préstamos NG, que, además, se conceden en condiciones más ventajosas que las del mercado financiero.

Otro aspecto controvertido es que el Estado español haya destinado la gran mayoría de fondos NG para vivienda a la rehabilitación energética y, en cambio, solo una mínima parte a la construcción sostenible de más viviendas públicas. Es una apuesta similar a la de otros estados europeos, pero el problema es que el contexto español es diferente. Con el fuerte déficit de vivienda pública que sufre España, esta apuesta comporta que se subvencionen principalmente rehabilitaciones energéticas de viviendas privadas, con el riesgo consiguiente de que sus propietarios incrementen el precio una vez reformados con fondos europeos (un



fenómeno conocido como *renoviction*). Este es un riesgo que no se puede obviar y hay que adoptar medidas para afrontarlo.

El propio calendario de ejecución de los proyectos subvencionados con NG también comporta ciertas dificultades. En el caso de Cataluña, la Generalitat ha optado, en algunas de sus primeras convocatorias para otorgar los fondos europeos destinados a vivienda, por redistribuir los NG por todo el territorio. Esta es una apuesta comprensible, ya que quiere descentralizar las ayudas y evitar que recaigan todas en el área metropolitana de Barcelona, pero no está exenta de riesgos. No en todo el territorio hay proyectos lo bastante maduros y, por lo tanto, existe el riesgo de que no se ejecuten algunos de los proyectos financiados antes del 2026, la fecha límite para justificar las subvenciones de los NG marcada por la UE. Muchos de los proyectos para promover vivienda asequible y sostenible con más trayectoria, impulsados por la Administración local o las cooperativas de vivienda, se concentran precisamente en Barcelona y su área metropolitana.

En definitiva, los fondos Next Generation son una buena oportunidad para ampliar la rehabilitación energética en nuestro entorno territorial, pero hay que tener en cuenta sus limitaciones y riesgos, si se quiere aprovechar de la manera más eficiente posible el potencial que tienen para mejorar el estado de nuestro parque residencial.

¿CÓMO PUEDE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA AMPLIAR EL PARQUE DE VIVIENDA ASEQUIBLE A PARTIR DE LA REHABILITACIÓN?

Tanto en Cataluña como en todo el Estado, varias administraciones públicas, especialmente de ámbito local y autonómico, ya están emprendiendo iniciativas para ampliar el parque de vivienda asequible a partir de la rehabilitación. A continuación, se enumeran algunas de sus principales líneas de actuación.

- .. La compra de inmuebles a partir del ejercicio del derecho de tanteo y retracto, que da preferencia a la Administración local por adquirir pisos en venta para destinarlos a la vivienda asequible, o la compra directamente en el mercado.
- .. La captación de vivienda vacía para destinarla a vivienda pública y social. Entre las acciones para movilizar vivienda vacía impulsadas por administraciones locales y autonómicas, encontramos redes de intermediación para fomentar el alquiler asequible de pisos vacíos, bolsas de viviendas para incentivar que los propietarios de inmuebles en desuso los pongan a disposición de personas con dificultades socioeconómicas o ayudas económicas para reformar pisos vacíos a cambio de alquilarlos a un precio asequible.
- .. Los proyectos de rehabilitación a escala de barrio, para reformar no solo los inmuebles, sino la calidad del entorno urbano que los rodea.
- .. La rehabilitación de edificios que tenían originariamente un uso diferente al residencial (de oficinas, industrial, comercial...) para vivienda asequible.



Hay que minimizar el impacto ambiental de la construcción de nueva vivienda pública y asequible: nuevas metodologías y materiales de construcción sostenible

En zonas con fuerte demanda de vivienda pública y asequible, como el área metropolitana de Barcelona, la rehabilitación de edificios ya existentes puede ser una solución necesaria, pero no suficiente, para atender todas las necesidades sociales. Por eso, hay que plantearse también la construcción de nuevas promociones de vivienda pública, pero sin olvidar la necesidad de hacerlo con el mínimo impacto ambiental posible.

¿Qué significa construir de forma sostenible? Fundamentalmente, depende de dos factores: la selección de los materiales utilizados en la construcción, ya que la fabricación de algunos materiales comporta muchas menos emisiones de CO₂ que la de otros, y el diseño arquitectónico de las viviendas. La propia arquitectura de la vivienda también lo puede hacer más sostenible: por ejemplo, si su estructura facilita la entrada de ventilación y de luz natural a los hogares, su consumo energético será menor.

LA SELECCIÓN DE MATERIALES SOSTENIBLES PARA LA CONSTRUCCIÓN: LA APUESTA POR LA MADERA

La selección de los materiales constructivos es un elemento fundamental de los proyectos arquitectónicos para reducir la huella ecológica de la edificación. En países del centro y el norte de Europa, uno de los materiales de construcción sostenibles más extendidos es la madera, que justo ahora se empieza a introducir en Cataluña y España. La producción de una tonelada de madera genera la emisión de 33 kilos de CO₂, muy por debajo de los 694 kilos del acero o de los 264 kilos del cemento.

Por eso, la mayoría de las personas expertas comparten que hay que incrementar la apuesta por la producción de madera en Cataluña y en todo el Estado, donde la industria asociada a su producción todavía está escasamente desarrollada.

El uso de madera no solo minimiza las emisiones de dióxido de carbono, sino que presenta muchas otras ventajas. Es un material renovable y reciclable,

siempre que los bosques de cada territorio tengan capacidad de regenerarse. Además, es un material flexible, ligero y fácil de transportar y, por estas características, también puede contribuir a reducir los tiempos constructivos y el coste de las obras.

Sin embargo, la madera no es ni tiene que ser la única solución para construir de forma sostenible. Hay otros materiales constructivos de bajo impacto ambiental, como la arcilla, el corcho o la tierra apisonada. Además, algunas personas expertas advierten que en proyectos de gran envergadura difícilmente se puede utilizar únicamente la madera, pero sí adoptar soluciones híbridas. Es decir, en la construcción de un edificio, la madera se puede combinar con el acero o el hormigón, en lugar de optar únicamente por estos últimos materiales, mucho más contaminantes.

LA APUESTA POR MÉTODOS CONSTRUCTIVOS MÁS SOSTENIBLES: LA INDUSTRIALIZACIÓN

Uno de los métodos que facilita la sostenibilidad del proceso constructivo y que está cobrando cada vez más fuerza en Cataluña y en todo el Estado es la industrialización. Esencialmente, consiste en fabricar las partes que componen una vivienda en un entorno industrial, de modo que en el lugar donde se ubica el edificio solo hay que montar las piezas. La concentración de la actividad constructiva en el entorno industrial facilita la reducción de los residuos de la obra, de los niveles de consumo energético, de la contaminación vinculada al transporte de los materiales o del ruido generado durante los trabajos de la edificación. Así pues, la industrialización facilita la construcción sostenible.

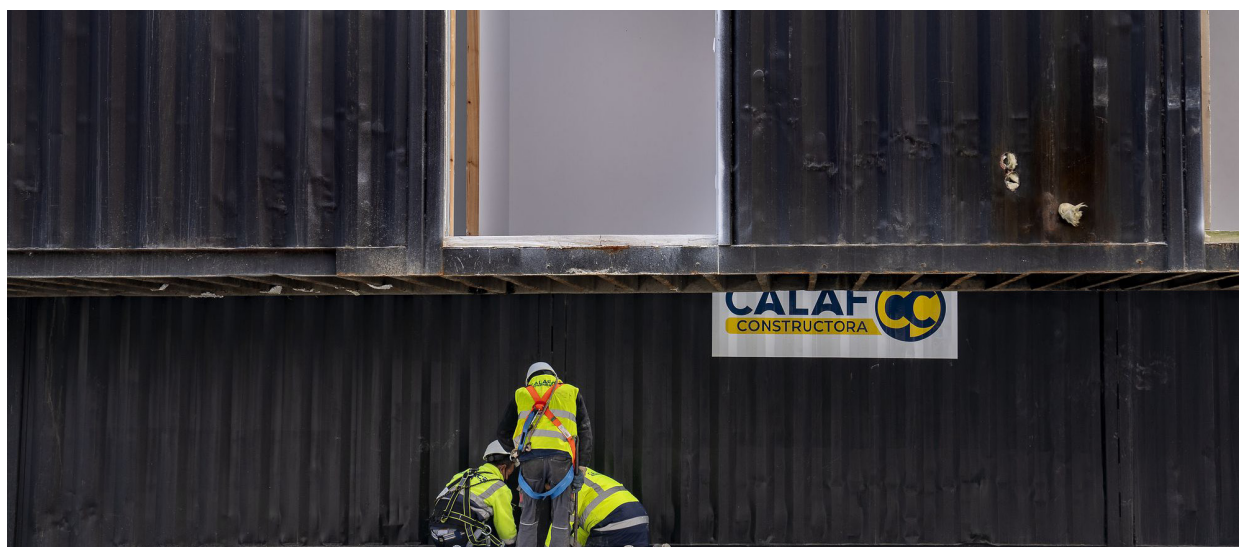
La industrialización también permite reducir los tiempos de edificación. En el entorno industrial se pueden montar varias partes del edificio al mismo tiempo (por ejemplo, los módulos de los pisos) sin necesidad de seguir un orden secuencial como en el modelo de construcción tradicional, cosa que permite avanzar más rápidamente. El hecho de llevar a cabo el proceso constructivo en un entorno controlado permite desarrollarlo con mucha más precisión y calidad que si los trabajos se hicieran al aire libre.

Las personas expertas también comparten que la industrialización requiere más esfuerzo de colaboración entre las partes que intervienen en la construcción de una vivienda, ya que tienen que trabajar conjuntamente desde el minuto cero a la hora de planificar y ejecutar el proceso constructivo en el entorno de la fábrica. Las plataformas digitales facilitan esta coordinación. Los trabajos en el entorno industrial se basan en el modelo digitalizado del

proyecto arquitectónico diseñado previamente y, con este fin, se utilizan los denominados entornos BIM (*building information modeling*).

Las características anteriores son comunes a todos los procesos de construcción industrializada, si bien hay modalidades diferentes para llevarlos a cabo. Podemos encontrar industrializaciones en 2D, en las que se montan en el taller piezas bidimensionales que se acoplan al solar de la edificación para adoptar las formas tridimensionales de las viviendas. Pero también hay industrializaciones en 3D, en el que en el entorno controlado se fabrican directamente módulos tridimensionales que se trasladan ya hechos al solar de la edificación, donde solo hay que acoplarlos unos a otros. Este último caso corresponde, por ejemplo, a los alojamientos temporales de proximidad (APROP) hechos a partir de contenedores marítimos reciclados, un proyecto impulsado por el Ayuntamiento de Barcelona desde el 2019.

También es posible aplicar técnicas de industrialización a procesos de rehabilitación, por ejemplo, para construir módulos tridimensionales que se añaden a la estructura original del edificio reformado para ampliar sus espacios exteriores o comunitarios, entre otros fines. Esta solución ha permitido, en ciudades como Burdeos, rehabilitar grandes complejos de vivienda social construidos en los años sesenta y con graves problemas de mantenimiento, de manera que se ha evitado el derribo. En Barcelona también se empiezan a probar soluciones de este tipo para la rehabilitación de viviendas.



LA INDUSTRIALIZACIÓN SE UNE A LA TENDENCIA ACTUAL DE DISEÑAR EDIFICIOS SOSTENIBLES Y QUE FACILITEN LA VIDA EN COMUNIDAD

El crecimiento de los procesos de construcción industrializada ha coincidido, a la vez, con la tendencia al alza de los proyectos de arquitectura para diseñar edificios que faciliten la sostenibilidad social y las relaciones de solidaridad mutua entre el vecindario. Eso se expresa claramente en los edificios residenciales promovidos por el cooperativismo de vivienda, que incorporan en su ADN el fomento de nuevos modelos de convivencia a partir de la arquitectura. Pero, en términos generales, muchos proyectos arquitectónicos recientes fomentados por instituciones como el Ayuntamiento de Barcelona incorporan este componente social. Muchas de las nuevas promociones de vivienda pública hechas a partir de técnicas de industrialización incorporan espacios comunitarios, huertos o invernaderos donde los vecinos y las vecinas pueden cultivar, zonas ajardinadas que también facilitan un espacio para la convivencia, etcétera. Todo eso se añade a sistemas de alta eficiencia energética (autoconsumo a partir de energética fotovoltaica, aerotermia, etcétera) y a un diseño arquitectónico que facilita la ventilación o la iluminación natural de los edificios o que prescinde de los aparcamientos. En definitiva, en el diseño arquitectónico de gran parte de los proyectos de industrialización, sostenibilidad social y ambiental van de la mano y son inseparables una de otra.

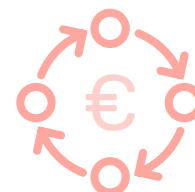


¿CÓMO PUEDE LA ADMINISTRACIÓN LOCAL INCENTIVAR LA CONSTRUCCIÓN INDUSTRIALIZADA Y SOSTENIBLE?: EL NUEVO MODELO DE LICITACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA EN BARCELONA

Para incentivar que las viviendas públicas se construyan con materiales y metodologías sostenibles, es necesario que los procesos de licitación de las obras correspondientes incorporen esta perspectiva. En este sentido, el Ayuntamiento de Barcelona ha implantado un modelo de licitación de vivienda pública pionera en todo el Estado. Se trata del concurso de proyecto y obra: un modelo por el que se adjudica al mismo tiempo el diseño del proyecto arquitectónico y la ejecución de las obras, en lugar de realizar dos licitaciones separadas como en el sistema tradicional. La unificación de los procesos de licitación facilita la coordinación de los agentes que participan en un proyecto constructivo (arquitectos, industriales, constructores, etcétera), necesaria en los procesos de industrialización, a la vez que acelera los trámites burocráticos.

Por otra parte, el Ayuntamiento de Barcelona ha incorporado, en estos concursos públicos, criterios de adjudicación que puntúan la reducción del impacto climático de la edificación y de la fabricación de los materiales necesarios para construirlo, la reducción de los plazos de la obra o la producción de edificios de alta calidad arquitectónica. Otras administraciones locales y autonómicas del Estado también han empezado a incorporar criterios ambientales en sus concursos de adjudicación de vivienda pública.

Además de ampliar el parque de vivienda pública y social a partir de la rehabilitación y la construcción sostenible, hay que regular el mercado inmobiliario



Durante el FHAR se constató que la apuesta prioritaria por ampliar el parque de vivienda público y social asequible, a partir de la rehabilitación o la construcción sostenible, se puede compatibilizar con la regulación del mercado inmobiliario, tanto con respecto al precio del alquiler como en otras cuestiones, como los alojamientos turísticos o las reservas de vivienda protegida.

LA REGULACIÓN DEL PRECIO DEL ALQUILER

Durante el FHAR se expuso que la opción de la regulación del precio del alquiler puede ser complementaria de las medidas para ampliar el parque público de vivienda social y asequible. En contextos como el español, con un parque público fuertemente deficitario, la regulación de los precios del alquiler puede contribuir a garantizar la asequibilidad de los arrendamientos más a corto plazo que la construcción de nuevas viviendas —que requiere más tiempo y fuertes inversiones—.

De todos modos, se consideró reduccionista concentrar el debate sobre la regulación del precio del alquiler en un sí o en un no, porque hay muchas maneras de hacerlo y es fundamental reflexionar también sobre el cómo, es decir, sobre la fórmula elegida para limitar el precio. En términos generales, hay dos grandes categorías de sistemas de regulación del precio del alquiler: los de primera generación y los de segunda generación.

Los controles de primera generación plantean regulaciones más intensivas, que permiten una escasa variabilidad de los precios de los alquileres. Este sistema, actualmente en desuso, fue el aplicado en muchos países europeos después de la Segunda Guerra Mundial y hasta los años sesenta.

Los controles de segunda generación permiten más variabilidad del precio de los arrendamientos dentro de unos límites, para evitar crecimientos desmesurados. Al mismo tiempo,

dentro de estos sistemas, encontramos un abanico muy amplio de modelos. Uno de los más habituales es el establecimiento de un índice de referencia de precios, que se construye sobre la base del valor de pisos comparables en el mercado y que establece un umbral máximo para las rentas del alquiler que se va actualizando periódicamente. Otro de los modelos más habituales es el que fija las rentas del alquiler a partir de los precios del contrato de arrendamiento anterior, de modo que, por norma general, se tiene que mantener, excepto excepciones debidamente justificadas, como, por ejemplo, las inversiones en obras de reforma. Al mismo tiempo, cada modelo se puede aplicar de forma universal a todos los contratos de alquiler de un ámbito territorial, o de forma selectiva: por ejemplo, únicamente en las denominadas zonas de mercado tenso.

Los criterios concretos para regular las rentas del alquiler en cada caso deben tener en cuenta especialmente las características del contexto socioeconómico, institucional y jurídico de cada entorno territorial para garantizar la eficacia de esta medida.

¿QUIÉN TIENE LAS COMPETENCIAS PARA REGULAR LOS ALQUILERES?

Si se opta por regular el alquiler, otro tema de debate frecuente, también en el ámbito jurisdiccional, es quién tiene las competencias para hacerlo. Hasta el momento, **en Europa**, hay una pulsión entre gobiernos federales o autonómicos y gobiernos estatales sobre quién se tiene que encargar de aprobar la legislación para controlar las rentas del alquiler.

El caso de **Cataluña** es un ejemplo. Después de la presión ejercida por los movimientos sociales por el derecho a la vivienda, el Parlamento de Cataluña aprobó en setiembre del 2020 la Ley 11/20 en materia de contención de rentas del alquiler. Pero el Tribunal Constitucional la anuló en marzo del 2022, y el argumento principal es que las competencias de esta contención recaen en el Estado y no en la comunidad autónoma.

En Europa también ha tenido lugar un fenómeno similar en el caso de Berlín, en Alemania. En la ciudad de Berlín (que es ciudad estado según el modelo federal alemán y tiene parlamento propio), el Parlamento aprobó en el 2020 una medida adicional a las ya existentes previamente para regular el precio del alquiler. Concretamente, decidió congelar durante cinco años los baremos del índice de referencia de los precios de los alquileres para hacer frente a la fuerte subida de precios de los arrendamientos de la ciudad. No obstante, la Audiencia del Estado de Berlín declaró posteriormente que el Gobierno del *land* no tenía competencias en esta materia, cosa que ha sido ratificada posteriormente por el Tribunal Constitucional Federal, que invalidó la medida en abril del 2021.

Estos dos ejemplos, expuestos durante el FHAR, muestran que el quién, y no solo el qué y el cómo, también es importante a la hora de abordar la regulación del precio del alquiler. Sea cual sea la Administración competente según los tribunales de cada estado, la ciudadanía sigue esperando respuestas a los problemas de accesibilidad de la vivienda.

OTRAS INTERVENCIONES PÚBLICAS SOBRE LAS TENDENCIAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

Adicionalmente a la regulación del mercado de alquiler, las administraciones pueden hacer otros tipos de intervenciones sobre el mercado privado para garantizar la asequibilidad de la vivienda. Algunos ejemplos son la adopción de reformas de los planes generales de ordenación urbana para restringir los alojamientos turísticos o las plazas hoteleras, como se ha hecho **en Barcelona o Cádiz**. Otro ejemplo es la obligatoriedad de destinar un porcentaje mínimo de las nuevas promociones de vivienda o de grandes rehabilitaciones de iniciativa privada a la vivienda de protección oficial. En Barcelona, en setiembre del 2018, en el Pleno municipal se aprobó que este porcentaje fuera del 30 % a raíz de una demanda de los movimientos sociales.

En Berlín también encontramos un ejemplo reciente, con la victoria del "sí" en un referéndum para expropiar 240.000 pisos de la ciudad en manos de fondos de inversión como Deutsche Wohnen y otras grandes empresas, celebrado en octubre del 2021 a raíz de una campaña de los movimientos sociales para destinarlos al alquiler asequible. A partir de ahora, la Administración tiene que decidir cómo dar forma a la voluntad popular.

Durante el FHAR, también se pusieron ejemplos de medidas para corregir las tendencias del mercado privado de vivienda del otro lado del Atlántico, concretamente de Chile, país gobernado desde marzo del 2022 por Gabriel Boric, procedente del activismo social. Por ejemplo, **en Chile** se lleva a cabo un programa de fondo solidario para combatir

la segregación residencial y evitar que las dinámicas del mercado inmobiliario envíen a las personas con menos recursos a las periferias urbanas. Esta es solo una de las múltiples medidas del Plan de emergencia habitacional 2022-2025 iniciado por el Gobierno chileno en uno de los países latinoamericanos más afectados por la llamada *financiarización* de la vivienda. De hecho, la medida estrella de este plan es la construcción de 260.000 viviendas asequibles por parte del Estado, en colaboración con sindicatos, cooperativas y la comunidad, más allá de las acciones para incidir en las dinámicas del mercado inmobiliario privado.



Resumen final

Así pues, la conclusión global que podemos extraer de la edición del FHAR del 2022 es que se pueden combinar medidas para ampliar el parque de vivienda asequible por parte de las instituciones públicas con otras para corregir las tendencias del mercado inmobiliario privado que vayan en detrimento de la asequibilidad de precios. Para ampliar el parque de vivienda asequible, hay que apostar prioritariamente por la rehabilitación —con múltiples ventajas ambientales, energéticas, sociales, económicas o patrimoniales— y aprovechar el potencial de los fondos Next Generation de la UE para hacerlo posible. También hay que fomentar la construcción sostenible de vivienda pública y asequible, con el uso de materiales menos contaminantes como la madera o la apuesta por metodologías de construcción que faciliten la reducción del impacto ambiental. Para intervenir sobre el mercado inmobiliario cuando sea necesario, por ejemplo, con respecto a la regulación del precio del alquiler, hay que ajustar la fórmula para hacerlo en el contexto social, institucional y jurídico del territorio donde se implante la medida para que sea lo más eficaz posible.

Cualquiera de estas medidas requiere la colaboración y la corresponsabilidad de todos los agentes implicados: Administración y sectores privado, cooperativo y social. El reto de garantizar el derecho a la vivienda nos incumbe a todas y a todos.

Bibliografia

- .. Fotocasa (2023). "El precio del alquiler sube un 8,7 % interanual en España en enero" (consultado el 13 de febrero). blogprofesional.fotocasa.es/el-precio-del-alquiler-sube-un-87-interanual-en-espana-en-enero/
- .. Instituto Catalán de la Energía (2020). "La certificació d'eficiència energètica dels edificis de Catalunya" (infografia). icaen.gencat.cat/web/.content/10_ICAEN/17_publicacions_informes/05_infografies/arxius/20210125_infografiaCertificacio2nSemestre2020.pdf
- .. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (2020). "ERESEE 2020. Actualización 2020 de la estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España". mitma.gob.es/recursos_mfom/paginabasica/recursos/es_ltrs_2020.pdf
- .. Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona (2022). "L'oferta i la demanda d'habitatges de lloguer. Dades trimestrals de portals immobiliaris. Segon trimestre del 2022". www.ohb.cat/wp-content/uploads/2022/12/022011_LAB-Oferta-i-demanda_2022_2T_Informe.pdf
- .. Rolnik, R. (2017). *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Barcelona: Descontrol.
- .. Silva, I; Vergara, F. (2022). "La 'des-financiarización' de la vivienda: una alternativa ante la crisis habitacional". Un Techo para Chile, Fundación Vivienda y Centro de Estudios Socioterritoriales. ceschile.org/wp-content/uploads/2022/06/enlaCES-08-v2.pdf

Créditos

Diàlegs d'Habitatge
Número 4. Junio del 2023

Colección
Diàlegs d'Habitatge

Coordinación
Departamento de Comunicación del Instituto Municipal
de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona

Autora
Irene Peiró

Consejo de redacción
Lucía Martín, Javier Burón, Gerard Capó, Vanesa Valiño, Carlos Macías,
Patricia Gómez, Gemma Font, Jordi Palay y Núria Ventura

Fotografías
Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona

Edición
Ayuntamiento de Barcelona
Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona

Reservados todos los derechos de edición.

Diseño gráfico y maquetación
Maria Beltran

Dirección editorial
Dirección de Imagen y Servicios Editoriales
ISSN 2696–1741

habitatge.barcelona/es

B Institut Municipal
de l'Habitatge
i Rehabilitació



**Ajuntament
de Barcelona**