



EL TEIXIT EDIFICAT I EL SEU POTENCIAL DE PERVIVÈNCIA

AMADOR FERRER

Arquitecte

SUMARI

1. Introducció

2. La dimensió del problema

2.1. Evolució del parc d'habitatges

2.2. Edat dels habitatges

2.3. Estat dels edificis

3. Identificació territorial

4. Una valoració de la pervivència urbana

EL TEIXIT EDIFICAT I EL SEU POTENCIAL DE PERVIVÈNCIA

1. Introducció

A diferència dels altres textos que integren aquest volum, tots ells dirigits principalment a l'anàlisi de la política de l'habitatge i a la recerca d'estratègies d'intervenció en el sector —especialment en allò relatiu a la producció de nous habitatges—, aquest escrit presenta una reflexió de caire més acadèmic a l'entorn del teixit residencial ja edificat i el seu potencial de supervivència urbana. Reflexió que es pot arribar a traduir, no obstant això, en la definició d'operacions singulars de substitució, transformació o rehabilitació de determinades àrees. Cal assenyalar de seguida que aquest tipus d'intervencions serien en tot cas complementàries respecte del problema principal plantejat actualment, que cal centrar en la generació continuada d'un dèficit important en la producció d'habitatges de nova planta a la Regió Metropolitana de Barcelona, com a conseqüència de la caiguda de l'oferta i de la seva inadequació a les característiques de la demanda.

La reflexió s'origina a partir dels treballs actualment en curs que s'emmarquen en el conveni signat pel Consell Comarcal del Barcelonès i la Universitat Politècnica de Catalunya per tal d'avaluar els potencials de transformació de les trames urbanes metropolitanas. Les hipòtesis de partida que justifiquen l'interès i l'actualitat del tema són les següents:

- a) La idea que existeixen peces urbanes de major o menor importància que han arribat ja al límit de les seves possibilitats de supervivència i que, per tant, caldrà substituir enterament en un futur pròxim. Aquesta hipòtesi se sustenta en alguna experiència en particular (polígon Sant Cosme al Prat de Llobregat, Cases del Governador a Verdum, etc.) i ha vingut molt reforçada per l'aparició del problema de l'aluminosi, que afecta a barris sencers de les ciutats metropolitanas.
- b) La necessitat d'avaluar de forma global la política de rehabilitació urbana empresa en els darrers deu o quinze anys com a eix de quasi totes les intervencions en matèria d'habitatge i de ciutat, analitzant les característiques i els resultats de les

inversions efectuades en molts barris (especialment en polígons d'habitatges). Hipòtesi que suposa relativitzar aquesta línia d'actuació, quasi exclusiva en aquell període.

c) La constatació que el parc d'habitatges existent, tot i ser relativament nou en relació amb altres països europeus, es deteriora en canvi més ràpidament a causa de la baixa qualitat de la construcció original i les dificultats que troba una política de rehabilitació que no es limiti a les imprescindibles reparacions. La importància quantitativa d'aquest parc a la Regió Metropolitana de Barcelona justifica la urgència per definir una acció coordinada a mig termini.

2. La dimensió del problema

Per tal de tenir una visió global de l'estat del parc d'habitatges a l'àrea metropolitana serà suficient resumir les dades que resulten dels censos d'habitatges. Ens referirem a tres indicadors fonamentals: l'evolució del parc, l'edat dels habitatges i l'estat dels edificis. La lectura per separat de cada un d'aquests factors permet ja, per si mateixa, acotar inicialment el tema; però serà sobretot una interpretació conjunta la que ens donarà la mesura més precisa de la seva dimensió.

2.1. Evolució del parc d'habitatges

La taula 1 expressa l'evolució del parc d'habitatges durant el present segle a l'àmbit de l'extinta Corporació Metropolitana de Barcelona, tot diferenciant dades de Barcelona-ciutat de les de la resta del territori metropolità. Es constata el ràpid creixement del parc en la segona meitat del segle, especialment fora del municipi de Barcelona. En efecte, el parc existent el 1940 es multiplica quasi per dos en vint anys (passa de 233.553 a 433.587 habitatges entre 1940 i 1960) i de nou es torna a multiplicar quasi per dos en els deu anys següents (passa de 433.587 a 809.542 habitatges entre 1960 i 1970). Per als mateixos períodes, si ens referim a l'àmbit de la resta de municipis metropolitanos exclosa Barcelona, el factor de multiplicació és tres. Al llarg dels darrers trenta

Taula 1. Evolució del parc d'habitatges a l'àmbit de la Corporació Metropolitana de Barcelona, 1900-1989

	Barcelona	Resta de l'àmbit de la CMB	Total de la CMB
1900	77.644	9.870	87.514
1940	196.375	37.178	233.553
1960	328.949	104.638	433.587
1970	506.907	302.365	809.542
1980	673.514	472.059	1.145.573
1989	707.062	502.553	1.209.615

Font: INE, Cens d'habitatge 1981. Elaboració del Servei d'Informació Territorial de l'Àrea metropolitana de Barcelona. Per a 1989, Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, Generalitat de Catalunya. Elaboració pròpia.

anys, el parc s'ha multiplicat per quatre en el conjunt de l'àrea metropolitana, i per cinc si n'excloem Barcelona. Això no obstant, a partir de 1980 s'observa una clara tendència a l'estabilització.

El nombre d'habitatges construïts en els darrers vint anys és, d'acord amb aquestes xifres, de 400.073 mitats, la qual cosa representa el 33,07% del parc total actual. És a dir, un de cada tres habitatges és posterior a l'any 1970. Ara bé, el ritme de construcció de nous habitatges, que va arribar a un màxim l'any 1975, no ha deixat de decaure des d'aleshores. Tal com es desprèn de la taula 2, la caiguda de la producció ha estat implacable. Només cal comparar

Taula 2. Ritme de construcció d'habitatges a l'àmbit de la Corporació Metropolitana de Barcelona, per quinquennis (1971-1989)

	Nous habitatges	Habitatges/any
1971-1975	230.786	46.151
1976-1980	111.957	27.988
1981-1985	38.992	7.798
1986-1989	25.050	5.010

Font: INE, Cens d'habitatge 1981. Elaboració pròpia.

els 230.786 habitatges construïts entre 1971-1975 amb els poc més de 25.000 del darrer quinquenni. En nombre d'habitatges per any, per quinquennis, això suposa passar de més de 46.000 habitatges/any al començament dels anys setanta a únicament uns 5.000 i escaig en els darrers anys.

2.2. Edat dels habitatges

El ritme decreixent de construcció d'habitatges que caracteritza els darrers vint anys porta, com a conseqüència evident, a l'emergència d'un escenari urbà en el qual el pes de l'habitatge antic és cada vegada més important. Tot i que, com s'ha indicat abans, el parc actual ha de ser considerat globalment, especialment en relació amb altres països europeus, un parc nou, la proporció d'habitatges de més de vint anys (actualment les dues terceres parts del total) anirà augmentant. I, si bé aquesta és encara una edat

Taula 3. Edat del parc d'habitatges a l'àmbit de la Corporació Metropolitana de Barcelona

	Fins a 1970		Entre 1970 i 1989	
	Total	%	Total	%
Barcelona	506.907	71,69	200.155	28,31
Resta CMB	302.635	60,22	199.918	39,78
Total CMB	809.542	66,92	400.073	33,07

Font: INE, Cens d'habitatge. Elaboració pròpia.

jove per a un edifici, pot considerar-se com el moment en el qual, en funció de les qualitats constructives, comencen a aparèixer els primers problemes (especialment en els elements més sensibles: instal·lacions, desguassos, teulades, paraments). Tal com es dedueix de la taula 3, tenim a l'àmbit metropolità (CMB), en xifres rodones, un total de 800.000 habitatges anteriors a 1970 i uns 400.000 posteriors a aquesta data. A Barcelona-ciutat, on el parc edificat és, òbviament, més vell, aquestes xifres es converteixen en uns 500.000 i uns 200.000 habitatges, respectivament.

2.3. Estat dels edificis

Convé, no obstant això, creuar les anteriors dades sobre l'edat dels habitatges amb les estimacions de l'estat dels edificis que contenen els propis censos d'habitatge. Els percentatges d'edificis amb deficiències importants són decididament alts si tenim en compte que el parc edificat no és excessivament vell. En efecte, més del 25% dels edificis de Barcelona i més del 16% dels de la resta de municipis metropolitans presenten deficiències. Si hi sumem també els edificis en estat ruïnós o en mal estat, els percentatges s'eleven fins al 32% i el 20%, respectivament. És a dir, un de cada cinc edificis de la Regió Metropolitana (un de cada tres a Barcelona) són considerats deficients. Cal puntualitzar que no s'inclouen aquí els petits defectes de construcció o els problemes derivats de la simple manca de manteniment. En la data que es varen

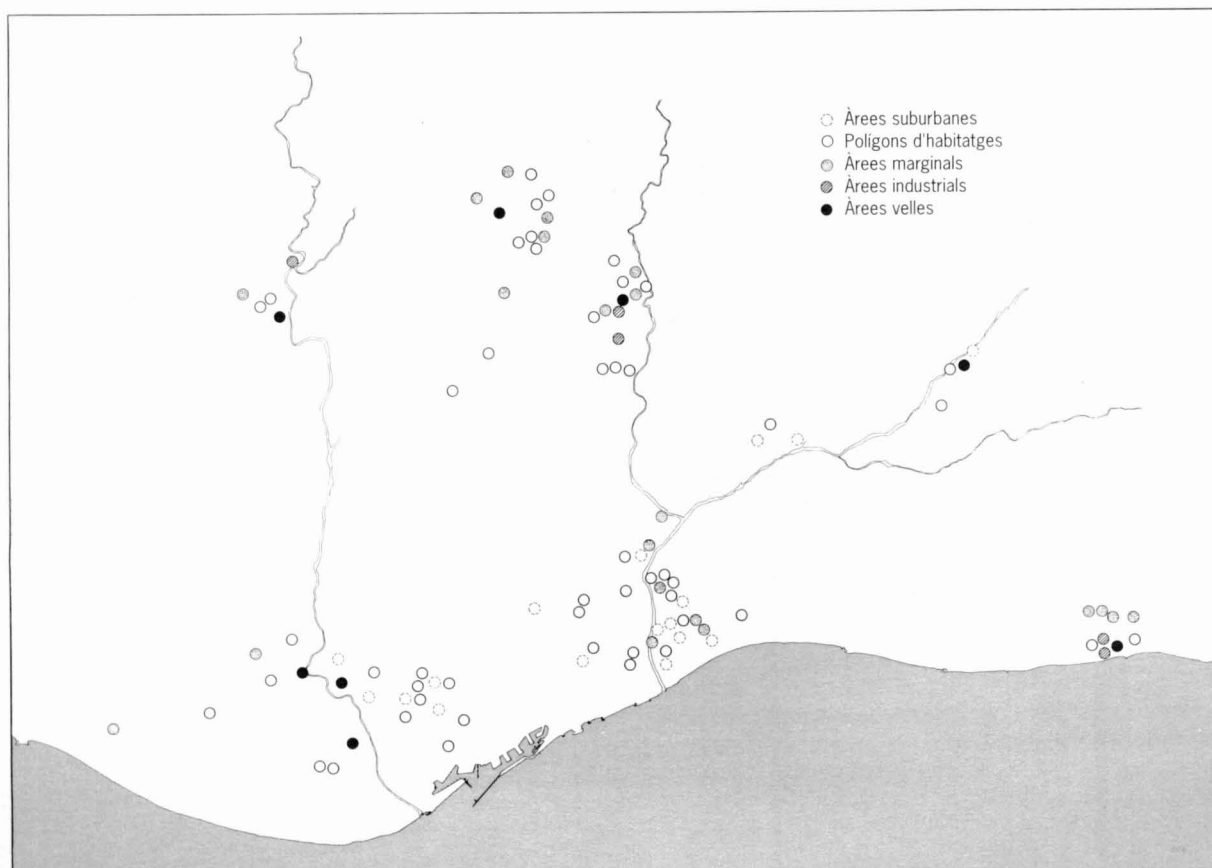
Taula 4. Estat dels edificis a la Regió Metropolitana de Barcelona (1980)

	En ruïna o mal estat		Amb deficiències		Total %
	Total	%	Total	%	
Barcelona	4.831	7,02	17.192	25,01	32,03
Regió Metrop.	13.032	4,15	50.823	16,22	20,37

Font: INE, Cens d'edificis 1980. Elaborat pel Servei d'Informació Territorial de l'Àrea metropolitana de Barcelona.

recollir aquestes dades tampoc no havia sorgit encara el problema de l'aluminosi, de difícil detecció apriorística. Per tant, el nivell de qualitat real del parc d'edificis és, possiblement, encara inferior al que es dedueix de les dades censals anteriors (vegeu la taula 4).

Figura 1. Distribució territorial dels sectors d'estudi



3. Identificació territorial

En un estudi anterior¹ s'identificaven, a efectes d'avaluar els potencials de rehabilitació, les trames residencials amb una problemàtica urbana més definida i que concentren el major nombre d'habitatges a substituir o modernitzar. En aquella ocasió, es partia de la consideració integrada de l'edificació, l'espai urbà i els drets de l'usuari sobre l'habitatge com a hipòtesi per a la interpretació de les necessitats o les demandes de rehabilitació.

Aquestes trames urbanes són les següents (vegeu figures 1 i 2)

a) Trames dites suburbanes, que inclouen els cascs antics i les seves extensions a la majoria de ciutats mitjanes i petites a la Regió Metropolitana, la construcció de les quals s'inicia el segle passat o al començament del present. Aquest tipus de formació urbana és el que ha absorbit la major part de l'habitatge popular. A l'àmbit de l'anterior Corporació Metropolitana, l'extensió superficial de les trames suburbanes seria superior a les 3.000 hectàrees, de les quals al menys 1.000 hectàrees s'identificaven com a subjectes a potencial transformació.

b) Polígons i grups d'habitatges, construïts per organismes públics, entitats o immobiliàries privades, en un període especialment significatiu entre els anys 1950 i 1975. Els polígons constitueixen la forma urbana més identificada amb l'habitatge en massa. La seva extensió superficial conjunta és d'unes 900 hectàrees.

c) Àrees d'urbanització marginal o que tenen el seu origen en processos de parcel·lació del sòl i autoconstrucció d'habitatges al marge de la legalitat urbanística, que després han anat evolucionant

progressivament fins a situacions urbanes més reglades i s'han integrat finalment, no sense problemes, a la ciutat. La seva extensió superficial s'avalua en unes 650 hectàrees.

En total, doncs, els potencials de transformació urbana afectarien inicialment unes 2.500 hectàrees de sòl residencial dins l'àmbit de la Corporació Metropolitana. La posició d'aquestes àrees no és uniforme en el territori, sinó que es distribueix de forma significativa en tres àmbits diferenciats, que es poden esquematitzar de la forma següent:

- La ciutat central (ciutat vella de Barcelona, però també cascs antics dels municipis agregats i sectors de la perifèria immediata de l'Eixample).
- La primera corona metropolitana o perifèria històrica, que es poden reduir a dues gran àrees: l'àrea del Besòs (Santa Coloma de Gramenet, barris alts de Badalona, Montcada, etc.) i l'àrea del Llobregat (l'Hospitalet, Cornellà).
- Les perifèries de les ciutats grans o mitjanes d'una segona corona metropolitana (Mataró, Granollers, Mollet del Vallès, Sabadell, Terrassa, Martorell).

Quedan, per tant, al marge d'aquesta valoració tot un seguit de trames residencials de certa importància territorial, però de molt diferent diagnòstic, i que tenen també una distribució territorial precisa. Ens referim a la gran majoria dels sectors d'habitatge unifamiliar i àrees de segona residència (situades majoritàriament a la segona corona metropolitana); a les zones residencials de major qualitat, independentment de la seva data de construcció (part alta de Barcelona i sectors específics de cada nucli urbà); als sectors amb tendència a la terciarització o amb important proporció d'usos no residencials (entre ells, l'Eixample de Barcelona).

L'atenció es concentra, doncs, a les àrees d'habitatge obrer o popular, que han anat conformant la perifèria urbana i metropolitana en els anys cinquanta, seixanta i primers setanta. Considera la totalitat del territori de

¹ J. Busquets, A. Ferrer, Ll. Calvet: «Avaluació de les trames urbanes i dificultats de la seva rehabilitació», *Jornades de rehabilitació d'habitatges*, Barcelona, ITEC, Generalitat de Catalunya, 1983. Vegeu també la versió publicada pel MOPU: *Evaluación de las necesidades de rehabilitación*, Madrid, 1985.

Figura 2. Les àrees de residència popular a la Regió Metropolitana de Barcelona



la Regió Metropolitana, i a partir d'una enquesta municipal duta a terme l'any 1990, apareixen un centenar de sectors d'aquest tipus amb una problemàtica definida (per les característiques urbanístiques i constructives, però també per les demogràfiques i socials) que cal examinar en concret.

4. Una valoració de la pervivència urbana

L'estudi es dirigeix de forma molt específica cap a la comprovació dels factors urbanístics (planejament, ocupació/densitat, tipus edificatori/forma d'ordenació), econòmics (preus dels habitatges) i socials (índexs de pobresa, d'envelliment i de cultura) que són claus per a l'enteniment de la situació d'aquestes àrees. En una mostra d'unes 25 àrees representatives es procedeix, a més, a l'examen de les formes constructives, l'estat actual de les edificacions i la urbanització, i a la valoració dels costos de transformació. L'objectiu és el d'avaluar el potencial de supervivència de les àrees i, en conseqüència, poder

recomanar una o altra via de tractament o d'intervenció, directa o indirecta, mitjançant el planejament o els programes d'actuació urbanística. L'acotació d'aquells potencials en el temps quedarà així fortament mediatitzada per la confluència de factors de molt diferent ordre.

L'orientació dels treballs que actualment duen a terme el Departament de Construcció de l'Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona permetrà: a) disposar d'un catàleg de les àrees seleccionades, amb una informació sistematitzada i completa dels factors rellevants a efectes de la valoració del seu futur urbà; b) elaborar un balanç general de la situació dels sectors degradats o amb dificultats de permanència al conjunt de la Regió Metropolitana, i c) acotar les alternatives d'acció o les decisions sobre aquestes àrees a partir d'una visió d'un cert abast temporal que integri qualitats constructives, costos de transformació i circumstàncies urbanístiques.