Resumen I Encuentros de Arquitectura "La vivienda que queremos"

25/IX/2024. Primera jornada

"La buena vivienda no es un lujo, es un derecho", dijo Patxi Mangado, arquitecto y patrono fundador de la Fundación Arquitectura y Sociedad (FAyS). Y añadió: "queremos hacer de Pamplona la capital europea del debate sobre el problema de la vivienda".

"El mercado de la vivienda no se autorregula, y eso perjudica a los jóvenes, a las familias, compromete nuestro futuro", dijo María Chivite, presidenta de la Comunidad Foral de Navarra. (…) Y agregó: "hace falta un pacto de país entre propietarios, inquilinos, promotores e instituciones, para equilibrar la promoción y el mercado de la vivienda".

Con sus respectivas intervenciones inaugurales, Mangado y Chivite dibujaron el marco de "La vivienda que queremos", el foro impulsado por FAyS con la colaboración del gobierno navarro, una institución privada y otra pública, y celebrado en Pamplona entre el 25 y el 27 de septiembre del 2024, con la participación de profesionales españoles, franceses, portugueses, norteamericanos o italianos.

En España hay un grave déficit de viviendas sociales: con una población de 47 millones de habitantes, tiene un parque de más de 25 millones de viviendas, de las cuales solo unas 450.000 son sociales (alrededor del 2,5%). En los Países Bajos, con un tercio de habitantes, tienen cuatro veces más viviendas sociales. Esa es la mala noticia. La buena es que algunas instituciones públicas y privadas tratan de aliviar la situación. Iñaki González Martínez, director del departamento de financiación corporativa del Instituto de Crédito Oficial (ICO), expuso sus políticas de promoción de la vivienda social en alquiler, inyectando financiación al sistema bancario o bien financiando directamente empresas que son clientes finales. Ya son 20.000 las viviendas financiadas por esta vía, y otras veinte promociones, con 2.000 viviendas más, están en marcha.

A su vez, Andrés Horcajada, CEO y socio fundador de Tectum, expuso la labor de esta empresa como vehículo independiente de capital privado dedicado a la promoción integral de vivienda de alquiler asequible: lleva ya hechas unas 3.000. Su labor es apreciable, en especial si recordamos, como señaló, que la producción de vivienda es deficitaria y está en mínimos históricos en España: el país incorpora 400.000 nuevos habitantes al año, pero solo produce en tal período 90.000 viviendas de todo tipo. Eso sucede, según denunció, en un contexto de fiscalidad adversa, falta de suelo, aumento de costes de la construcción (un 35% entre 2022 y 2024) y en el que la Administración en ocasiones especula con el suelo disponible.

Luis Alemany, periodista y patrono de FAyS, calificó de emergencia la situación actual, y recordó que la Administración, en lo que va de década, había invertido cinco veces más en infraestructuras que en vivienda.

El arquitecto portugués Ricardo Bak Gordon mostró varios de sus proyectos, con el común denominador de su apuesta por el espacio público, convencido de que las personas, "además de una casa en la que vivir, necesitamos espacios públicos, porque es en ellos donde nos reunimos y socializamos".

La sesión de la mañana concluyó con un debate en el que se plantearon algunas de las causas de la escasez de inversión en vivienda social: sus bajos rendimientos (4-5%), los riesgos que comportan las promociones y una normativa y unas tramitaciones calificadas de kafkianas. Mangado señaló que debería suceder lo contrario, que la vivienda pública debería ser el ámbito de la investigación arquitectónica, y no como ahora "cuando a veces se nos toma a los arquitectos por idiotas, y a los constructores por personas de entrada sospechosas".

Javier Burón, director gerente de Nasuvinsa, se sorprendió de que pese al déficit de vivienda descrito, y la urgencia por atenuarlo, "no haya todavía una mesa que reúna a todos los agentes sociales implicados en esta cuestión (…) No tiene sentido buscar culpables cuando el problema principal es la falta de contacto y acuerdo".

Cerró la sesión matutina el arquitecto italiano Paolo Valerio Mosco, miembro de FAyS, con una reivindicación genérica de la vivienda popular en su país, cuya importancia trasciende el uso habitacional para convertirse en un producto con capacidad para explicar el devenir histórico nacional.

Abrió la sesión de la tarde el economista Carlos Medrano, consultor y profesor de la Universidad Pública de Navarra, que subrayó la importancia de construir con buenos proyectos arquitectónicos y de que la Administración garantice una buena gestión.

El arquitecto navarro Carlos Pereda describió a continuación el proyecto de 40 viviendas de alquiler social en Mutilva, firmado con su socio Óscar Pérez, subrayando el encuentro de distintas voluntades que se dio en esta obra, aunque no dudó en censurar que, en ocasiones, la Administración reserve las peores parcelas a las promociones de vivienda social.

Le sucedió su colega francés Simón Rodríguez, que al presentar varios de sus proyectos incidió en desafíos profesionales como la necesidad de combinar la búsqueda de la densidad con las viviendas de acento vernáculo; es decir, de "densificar con dulzura".

En el debate posterior, se denunció la normativa innecesariamente constrictiva, un fenómeno al alza en Francia, también en España, "que dilata los trámites (dieciocho meses de media para obtener la licencia en España), depende de planes urbanísticos obsoletos y propicia la judicialización abusiva y otros obstáculos", según Mangado. También denunció la especulación que practica la Administración al subastar solares al mejor postor. "Si no se corrige eso y otras cuestiones el problema del acceso a la vivienda no lo tendrán solo los desfavorecidos: también lo padecerá más y más la clase media", advirtió. Asimismo, Mangado recordó que tras la crisis del 2008 la figura del constructor tradicional se ve a menudo sustituida por promotores manejados por fondos buitre. "Del orgullo profesional del promotor que decía 'que se note que yo construyo bien', se ha pasado a subordinar al beneficio económico todo lo demás".

Burón, por su parte, alertó ante el riesgo de una desregulación excesiva –"no se trata de desregular, sino de flexibilizar"- y recordó, a modo de advertencia derivada de excesos desregulatorios, el caso del incendio de la torre Grenfell, en Londres en 2017, que causó 73 muertos.

Alfonso Reina, director técnico de proyectos del Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI), entidad pública que ha renovado el concepto de vivienda protegida, identificó dos causas del "problema extremo de vivienda" que se sufre en Baleares: la gran cantidad de viviendas desocupadas que no salen al mercado, y la afluencia de extranjeros que tiran de los precios al alza y agudizan el

problema residencial de los que tienen menos recursos. “Todo ello expulsa a los jóvenes mallorquines de su propia tierra”, concluyó.

(Este resumen, al igual que los de las dos jornadas siguientes, ha sido elaborado por el periodista cultural Llàtzer Moix, que ejerció como relator de “La vivienda que queremos”)

26/IX/2024. Segunda jornada

Javier Burón abrió la segunda jornada exponiendo las políticas de vivienda en Navarra, en un contexto de retroceso de la pública: en los años 80 había un 57% de vivienda protegida y el resto (43%) era de mercado, mientras que ahora hay un 10% de protegida y un 90% de mercado. Luego apuntó medidas para mejorar la situación: evitar, como ya se hace en Navarra, que las protegidas puedan perder su calificación (“el franquismo construyó seis millones de protegidas, solo quedan 380.000 calificadas como tales”); atenuar la rigidez normativa, apostar por la seriación industrial, evitando la conversión de la vivienda en laboratorio. Otras medidas para facilitar el acceso a la vivienda serían, a su modo de ver, habilitar a la Administración para vender viviendas conservando la propiedad del suelo; aumentar el parque de vivienda recurriendo también a la transformación del ya construido; limitar temporalmente el aumento del precio de los alquileres, etc.

El concejal de urbanismo de Oporto, Pedro Baganha, describió la singular, e incluso envidiable, situación de su ciudad, donde el 75% de los habitantes no tienen problemas de vivienda, y el 13% son inquilinos de viviendas de propiedad municipal. Eso hace que las prioridades de las autoridades locales sean ahora la rehabilitación del parque construido, la definición de una política para las nuevas necesidades de la clase media, la densificación promoviendo la cohesión urbana y la mezcla social, y el recurso a “el palo y la zanahoria”, mediante la obligación de incluir vivienda social en las promociones de cierta dimensión y las bonificaciones fiscales. “Es demasiado fácil ganar dinero en la vivienda de mercado y debemos hallar la manera de atraer al sector privado hacia la vivienda protegida”, resumió.

Mangado suscribió estas dos intervenciones y dijo que “parte del beneficio de la construcción tiene que ser devuelto a la sociedad”. Burón revisó políticas de otros países europeos y afirmó que en España la ausencia de política estatal obligaba a intervenir desde la esfera local.

Llegó después el turno de Alfonso Reina, que en su ponencia situó el origen de las actuales políticas del IBAVI en el 2008, con el proyecto de catorce viviendas "Life Reusing Posidonia" en Formentera. Lo destacó por sus criterios medioambientales, recuperando las algas desecadas como aislante natural, entre otras estrategias. Y a continuación revisó una decena de proyectos, con coherente preocupación por los limitados recursos insulares, la recuperación de materiales y técnicas constructivas locales y, al tiempo, la reivindicación de la construcción pública como laboratorio y, también, la colaboración de algunos de los más destacados despachos de arquitectura comprometidos con el medio ambiente del área catalanoparlante.

El arquitecto portugués Gonçalo Byrne se congratuló por los nuevos horizontes abiertos por algunos de los ponentes, y rememoró varios proyectos en los que participó, empezando por uno asociado al Servicio de apoyo ambulatorio local (SAAL), que con el propósito de crear vivienda se desarrolló en Portugal tras la Revolución de los claveles.

El francés Christophe Huttin desplazó la atención hacia el parque ya construido al abrir su intervención con esta frase alusiva al lema de las jornadas: "la vivienda que queremos puede ser aquella en la que ya vivimos". Y luego rememoró su trabajo en Burdeos, donde en colaboraciones con Anne Lacaton, Jean Philippe Vassal (ganadores del premio Pritzker en el 2021) y Frédéric Druot concluyeron que podían ocuparse de 50.000 viviendas renovando otras preexistentes, siguiendo los principios de no demoler y transformar ampliando y mejorando las condiciones de espacio y luz, siguiendo el lema "gasta menos para hacer más".

Huttin se detuvo en el célebre proyecto del edificio de 530 viviendas en la Cité du Grand Parc de Burdeos, ganador del premio Mies van der Rohe en 2019, a las que añadieron un nuevo cuerpo prefabricando en fachada, mejorándolas, sin desalojar a sus inquilinos.

En el posterior debate, Mangado señaló el riesgo de que el método IBAVI se acerque a lo autocomplaciente o repetitivo, y resaltó el valor de la industrialización con calidad arquitectónica. Reina le respondió recordando que el IBAVI había empezado con un modelo experimental, radical, que luego habían afinado. Pero lo reivindicó en su conjunto señalando que obraban guiados por la responsabilidad medioambiental y social, y condicionados por su condición isleña, que les inclina hacia los materiales locales, como la piedra marés.

Cerró la sesión matutina Begoña Alfaro, consejera de vivienda del Gobierno de Navarra. "Mi prioridad –dijo- es la lucha sin cuartel para facilitar el acceso a una vivienda digna (…). Estamos ante una cuestión social gestionada como una cuestión de mercado". Y tras admitir que los retos son enormes, desde la gestión del suelo hasta la protección del medio ambiente, pasando por la normativa o la burocracia, acabó citando al ex presidente uruguayo Pepe Mújica: "estamos en política para cortar el tocino un poco más gordo para los más necesitados".

Abrió la sesión de la tarde Medrano, que revisó algunos conceptos básicos de la economía y terminó exponiendo su solución para contener el precio de la vivienda: bonos y ayudas específicas, y en ningún caso controles de los precios del mercado, "que han fracasado en los últimos 4.000 años".

El arquitecto catalán Marc Folch expresó cierto sentimiento de orfandad dada la falta de modelos operativos bien definidos en este momento de lucha contra la crisis climática: "los que estudiamos en la escuela de arquitectura ya no sirven". Dedicó por tanto su charla a desgranar distintas respuestas ensayadas en algunas de sus obras, siempre como parte integral de su proyecto, no como un añadido posterior, buscando la reducción de la demanda energética, apostando por la prefabricación, la tecnología, la madera. En el capítulo de conclusiones dijo

que, en busca de una mayor eficiencia, había buscado modelos en la tradición y lo vernáculo, pero también en la tecnología y la industrialización.

A continuación, intervino el arquitecto navarro Javier Larraz, quien a partir de su amplia experiencia en la construcción de viviendas destacó la intimidad entre arquitecto y obra que permite esta tipología. Afirmó que "no hay buena ciudad sin buenas viviendas". Denunció que con frecuencia haya discontinuidad entre el urbanismo y la arquitectura, e ilustró el modo en que había combatido este hecho en dos de sus trabajos, "en los que operé en dos direcciones: construir vivienda haciendo ciudad, y construir ciudad al hacer vivienda". Terminó lamentando que "estamos ahogados por la normativa, que a menudo acaba premiando la mediocridad".

Burón, ya en el debate que cerró esta segunda jornada, respondió a la afirmación de un promotor que denunció la falta de suelo, sosteniendo que al menos en Navarra sí hay suelo, y que el 30% del reservado tiene que dedicarse a vivienda de alquiler. Enumeró tres proyectos que podrían generar decenas de miles de viviendas, señaló las dificultades que genera una normativa urbanística muy garantista y resumió diciendo que el objetivo era producir vivienda de calidad controlando al máximo los precios.

Mangado hizo hincapié en la línea de fondo de las jornadas al recordar que "la vivienda no es un problema de derecha-izquierda, sino una cuestión de justicia y derecho social. La sociedad debe entender que la vivienda digna es un derecho esencial, aunque esté sujeto a ciertas condiciones". Byrne abundó en ello al citar al ensayista Giorgio Agamben, quien sostiene que la crisis de la democracia tiene que ver con que no se habla ya tanto de política –que viene del término griego "polis", ciudad, del que se deriva ciudadanos- como de partidos políticos.

El francés Pablo Katz, vicepresidente de la Académie d'Architecture, reclamó algo tan obvio, pero no siempre cumplido, como que la oferta responda a la demanda, que se construya lo que se tiene que construir allí donde se necesita. Y Mangado aprovechó la ocasión para dar una visión más empática de la labor del IBAVI –"ha logrado una obra ejemplar, algo al alcance de administraciones públicas pilotadas por profesionales motivados"-, y terminó recordando que un asunto tan determinante como el de la vivienda no debe someterse a la disputa ideológica entre partidos, sino enderezarse mediante un pacto social y político a escala estatal.

27/IX/2024. Tercera jornada

Pablo García, director de Vivienda, Suelo y Arquitectura del País Vasco, inauguró la tercera y última jornada exponiendo la situación en su comunidad, la más adelantada legislativamente en materia de vivienda. En su radiografía del sector, recordó que el 83% de las viviendas de Euskadi son de propiedad, y reivindicó la tarea de la Administración en este ámbito, recordando que "además de medios hace falta voluntad". Esta comunidad dispone desde el 2022 de un pacto

social por la vivienda, suscrito por noventa entidades y agentes sociales, “que proporciona un marco de consenso y luces largas, con el horizonte de pasar de 27.000 a 50.000 viviendas protegidas en quince años, incrementando además la rehabilitación”. Desde 2020 es obligatorio en el País Vasco que toda promoción de vivienda protegida sea de alquiler.

Entre las estrategias de su gobierno para la vivienda, García mencionó la contención de costes, la eficiencia energética, la innovación, la industrialización, el fomento de los espacios exteriores –“ahora una vivienda sin espacio exterior es como antes una sin baño”, manifestó-, la habilitación de microproyectos en plantas bajas o la transformación en viviendas de viejos edificios rotacionales. Con su intervención, García acreditó que el País Vasco lleva ventaja.

Elga Molina, directora general de Vivienda del Gobierno de Navarra, mencionó los desafíos que afronta su comunidad. Entre ellos, actualizar la normativa, equilibrar calidad y accesibilidad, “lo que significa reducir los precios de la construcción”, y recurrir ocasionalmente a las declaraciones de “zona tensionada”, para limitar los precios de los alquileres. Todo ello, en un marco en el que se pretende incentivar la oferta, dar seguridad al mercado y a los propietarios, y fomentar la colaboración público-privada.

También desde el sector institucional, Joxe Abaurrea, concejal de Urbanismo de Pamplona, intervino para defender que “todos los operadores del ámbito de la vivienda deben entender que la vivienda es fundamentalmente un derecho”, y exponer su compromiso para perseguir la especulación cero, aunque admitió que ese logro no estaba a la vuelta de la esquina. Añadió que el 75% de los esfuerzos públicos tenían que dedicarse a la vivienda de alquiler. Y aportó cuatro elementos a su entender fundamentales: la clasificación permanente de las viviendas protegidas, la obligación de un porcentaje de alquiler en las promociones privadas, la apuesta por la rehabilitación del parque construido, y el recurso a la declaración de zonas tensionadas para controlar los precios.

Abrió el siguiente debate Ramon Sanabria, presidente de Arquitectes per l’Arquitectura y patrono de FAyS, en busca de fórmulas alternativas tras el fracaso, en Barcelona, de la política de la alcaldesa Colau obligando a un 30% de vivienda protegida en las nuevas promociones privadas.

La arquitecta sevillana Sara de Giles mencionó fórmulas para generar vivienda, como la desarrollada en Francia, donde la legislación ya permite integrar, por ejemplo, un equipamiento como un colegio con vivienda social. Luego, De Giles inició su ponencia con esta reflexión: ”si hablamos de vivienda hay que hablar de ciudad, porque la ciudad es, en un 90%, viviendas. Estamos ante la necesidad de densificar conservando la calidad”.

Abundó a continuación en la ya apuntada política de hibridación de equipamientos de barrio con vivienda colectiva, refiriéndose a alguno de los proyectos que ha desarrollado en suelo francés MGM, el estudio del que forma parte. Y señaló, como otras estrategias aconsejables, la permeabilidad urbana, la definición de espacios de relación junto a las viviendas, así como la lucha contra la gentrificación con el propósito de hallar espacio para la vivienda urbana en los centros históricos, con el afán de estabilizarlos.

En su turno de intervención, Katz enumeró diversos desafíos de la profesión. Dijo que las viviendas deben ser modulables y evolutivas, abogando por espacios comunes donde vivir juntos, y por la vivienda accesible. Dijo que hay que reinventar el hábitat individual, atendiendo a las nuevas realidades sociales, en busca de la construcción ecológica y el bienestar medioambiental, convencido de que sin vivienda de alquiler social la gentrificación es inevitable.

Katz presentó varios proyectos suyos, entre los que fueron muy apreciados los que avanzaban por la senda de la construcción industrializada.

Sanabria abrió el posterior debate con una visión crítica de algunas vigencias arquitectónicas. “Tras cuarenta años intentando romper convenciones como la obligatoriedad de los vestíbulos o la división de zonas día-noche, siempre en busca de la flexibilización de las tipologías, atravesamos ahora una fase en la que se intenta hacer vivienda con mucho espacio comunitario y poco privado. Creo que el co-living comporta un factor regresivo, y más con las estructuras de madera portante. Con el co-living volvemos a las estancias del siglo XIX. El co-living no deja de ser un regreso al modelo de la pensión. Yo ya dejé de hacer viviendas. Con tantas constricciones, es más fácil hacer aeropuertos”.

Katz le replicó que si el co-living era una respuesta a la falta de vivienda no era solución, pero que si era una decisión libre estaba bien. García le apoyó, subrayando que los espacios colectivos pueden ser convenientes, en especial si los gestionan entidades del tercer sector. También alertó sobre ciertos espacios colectivos, en el entorno de las viviendas, si eso supone sustraerlos a la ciudad para englobarlos en las promociones. De Giles le respondió que su pretensión nunca había sido esa, sino reaccionar contra fenómenos como el de las terrazas de bares que todo lo invaden, y hallar espacios alternativos frente a las privatizaciones del espacio público. “Regalamos espacios a la ciudad, no al revés”.

El arquitecto Josecho Vélaz opinó que la Administración debería ser punta de lanza, en lugar de mostrar miedos. Y García replicó que la Administración debe ser algo miedosa, en la medida que debe ser garante de la normativa para evitar abusos.

Cerró la sesión matutina el norteamericano Edward Baum, decano emérito de la universidad tejana de Arlington, que presentó varios proyectos en los que desarrolló la idea de prototipos adaptables a distintos lugares. “Para progresar hay que hacer pruebas, prototipos, tanto en la aeronáutica como en la agricultura o la arquitectura. Concluyó citando al inventor Thomas A. Edison, que respondía a quienes inquirían si se desanimaba cuando sus investigaciones se veían frustradas con esta frase: “¡No! Siento que me estoy acercando al éxito, y eso me estimula”.

El catalán Xavier Vancells defendió su actitud ante la normativa y su resistencia a una excesiva estandarización de su labor, exponiendo tres estrategias que ilustró con algunos de sus proyectos: trabajar con amplitud de miras y libertad en el espacio disponible; desjerarquizar en busca de de la flexibilidad que proporciona la disponibilidad mutua de espacios contiguos; y la atención a los espacios sociales, de modo que los usuarios puedan potenciar en sus viviendas el contacto con el exterior.

La madrileña María José Pizarro presentó cuatro proyectos de viviendas realizados por el despacho que comparte con Óscar Rueda. En ellos se aprecia la reflexión sobre el modo en que la vivienda proyectada podrá evolucionar y sobre cómo se podrán gestionar esos cambios; también sobre cómo la vivienda puede contribuir a plantear nuevas formas de vida que creen comunidad.

La última intervención, titulada “Amaneceres domésticos”, fue la de Carmen Espegel, catedrática de la ETSAM e investigadora, que se centró en las posibilidades de la reutilización de viejos edificios, y afirmó que la redensificación tiene futuro. Citó ejemplos como las 530 viviendas de Lacaton y Vassal en Burdeos, ya mencionadas, el Timmerhuis de OMA en Rotterdam, donde en un antiguo edificio conviven viviendas de lujo, el Ayuntamiento y un museo, o el

reaprovechamiento hecho por Roldán/Berengué en la vieja fábrica barcelonesa Fabra & Coats, en cuyo interior hay ahora viviendas.

El último debate lo abrió Burón, que antes que en Navarra trabajó en Barcelona en la etapa Colau, respondiendo a una pregunta de Sanabria sobre el fracaso de la política del 30% de vivienda social obligatoria en las promociones privadas: "cada mes tenía que defender al Ayuntamiento en los Juzgados, debido a la demanda de los fondos buitre. Había que responder a esa dinámica. Rompimos el hielo con medidas como las del 30%".

Se abordó también el tema de las cooperativas, que Katz apreció por su dimensión no especulativa, programática y experimental. Espegel recordó su buena marcha en países como Alemania o Dinamarca, asociando sus problemas en Madrid a experiencias sindicales que sufrieron corrupciones y quiebras. Se mencionó también el nuevo auge de este fenómeno en Barcelona.

Sanabria introdujo un último tema, el de la flexibilidad. "Hoy todo cambia a velocidad de vértigo. No podemos hacer trajes a medida que solo sirvan para un hospital o una escuela. Hay que construir con luces mayores de 5 o 6 metros, con profundidades de 12 metros, no de 8, hay que producir grandes espacios versátiles, transformables, grandes vacíos…"

Clausuró las jornadas el alcalde pamplonica, Joseba Asiron, recordando que en su ciudad la vivienda consume el 45% de los ingresos familiares, y que es preciso proteger a los jóvenes y los colectivos vulnerables. Expuso sus planes para construir entre 1.200 y 1.600 viviendas en los próximos ocho años, apostó por la gestión social y sostenible del suelo municipal y también por la rehabilitación, así como por el recurso a la declaración de zonas tensionadas para controlar precios de alquiler como una medida de cohesión social, porque "la vivienda no es un privilegio, sino un derecho". Y acabó pidiendo a los profesionales reunidos en las jornadas que "hagáis una arquitectura que explicite lo mejor de nuestra sociedad".