

—**Molta gent pensa que l'aigua serà, sobretot, per a usos turístics. Cada dia més llauradors venen les seues terres a grans constructors.**

—Si un senyor guanya més de canbrer que no explotant la seua terra, per molt d'amor que li tinga, es dedicarà a ser canbrer. Molts que venen les terres, si allò que cultiven és rendible, aprofiten els diners que els paguen per a comprar uns altres terrenys on reprendre la producció.

—**Li acusen de tenir negocis immobiliaris al seu poble amb el tenista Joan Carles Ferrero.**

—La meua empresa, Horfres, és un negoci familiar que cultiva i comercialitza hortalisses. A Villena tenim 5.000 fanecades. 1.000 estan al costat de l'escola de Ferrero, i ens ha comentat la possibilitat de fer-hi un projecte. Amb els diners de la venda compraríem més terrenys de cultiu.

—**Quin és el projecte?**

—Un camp de golf i una urbanització.

—**Entendrà que...**

—Entenc que represente tots els usos: els regadius, els abastiments, els usos industrials i els recreatius. A més, fer una activitat que estalvie aigua, és dolent? Això passarà si als meus terrenys es fa un camp de golf. La ministra Narbona ha dit que els camps de golf en llocs de regadiu estalvien aigua. N'hi ha cap problema?

Victor Maceda

Entre la gomina, les cares somrients —i morenes— de molts diputats i consellers, la veu d'aquest agricultor ressonava amb força. Com molts altres, accepten —sense que els entusiasme— el transvasament des de l'assud de la Marquesa. Fins i tot Xúquer Viu o la FNCA ho troben un mal menor. A l'altra banda del ring, els regants i usuaris del Vinalopó, que parlen també en nom dels municipis turístics de la Marina i l'Alacantí, sols volen l'aigua, després de cinc segles d'espera.

Una nova guerra de l'aigua, més acarissada que mai, ha esclatat. Ara, valencians contra valencians.

Victor Maceda

Al nostre país, la implantació de la rehabilitació d'edificis d'habitatges antics encara és insuficient.



Edificis vells: rehabilitar o demolir?

Amb el pas dels anys els edificis esgoten la seva vida útil i, sovint, es converteixen en un llast per a la renovació urbanística. Arquitectes i perits aposten per la rehabilitació d'edificis vells sense tenir por, però, a la piqueta.

El sector de la construcció continua encapçalant l'economia de l'estat espanyol. La indústria del ciment despunta els índexs a nivell europeu, alhora que l'urbanisme es replanteja com donar sortida a un problema que resulta cada vegada més evident: la demografia no deixa de créixer però el sòl és limitat. Aquest testimoni resulta encara més punyent a les grans ciutats, on el dilema té difícil solució. Els experts advoquen en nom de la sostenibilitat per demolir allò que és vell i tornar a construir. Mentrestant, la rehabilitació té encara un llarg camí per poder igualar-se a la tendència d'altres països europeus. Tan sols cal fer un cop d'ull a les estadístiques adjuntes per adonar-se de la diferència

entre l'obra nova i l'habitatge rehabilitat.

Cirurgia interior. En barris com el Gòtic i el Raval, a Barcelona, i el barri del Carme, a València, s'ha decidit fer una reforma integral des del mateix interior. En el cas de la Barcelona, la iniciativa s'emmarca en diferents PERI (Pla Especial de Reforma Interior) que, administrativament, permeten fer una previsió d'espais i fixar unes normatives que ordenin un procés de transformació d'un sector de la ciutat amb una prolongació en el temps. En ambdós casos, Raval i Gòtic, es tracta d'edificis que ja han exhaurit pràcticament la seva vida útil i que, en la immensa majoria, es caracteritzen per la deficiència

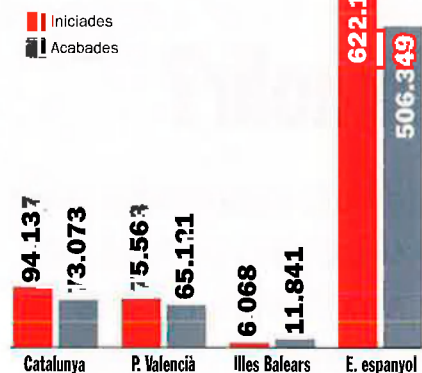
Les causes i condicions de l'enderrocament

Els arquitectes calculen en cent anys la vida útil d'un edifici, depenent sempre de la qualitat dels elements constructius. Per tal de concloure quan és més viable rehabilitar un edifici o enderrocar-lo, els perits realitzen un estudi tècnic numèric en què es planteja quin seria el cost de la rehabilitació. Si supera el 50% del preu real de l'edifici, aquest ja és considerat tècnicament i legalment en estat ruïnós. Si el propietari és alhora l'usuari de l'habitatge pot decidir enderrocar-lo quan vulgui. Però si el propietari té contractes de lloguer, els arrendataris poden fer valer els seus drets contractant els serveis d'un altre perit. En el cas que aquest no arribi a la mateixa conclusió en el seu informe tècnic, l'Ajuntament o un jutge dictaminaran finalment quin serà el destí d'aquest edifici. Si s'ha d'enderrocar, els contractes de lloguer quedaran derogats ja que haurà desaparegut l'objecte d'arrendament.

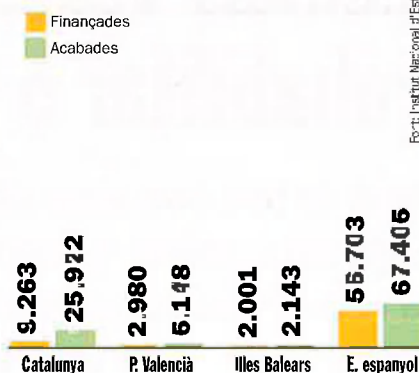
D'altra banda, hi ha altres causes per les quals es pot decidir que un edifici ha de ser enderrocat sense que s'hagi peritat en ruïna. És el cas de les expropiacions. Com a conseqüència de projectes urbanístics, les administracions públiques poden decidir la demolició de certs habitatges per necessitats de renovació urbana. En aquest cas, el propietari de l'immoble és indemnitzat i els llogaters, si n'hi ha, tenen dret al real·lotjament, d'acord amb la nova llei d'urbanisme promulgada l'any 2002 i ratificada l'any passat. Segons el president de l'Agrupació d'Arquitectes Perits de Catalunya, Pere González, "aquest dret ha de ser considerat amb generositat i l'administració sovint ha pecat de manca de sensibilitat. La por a l'enderroc ve sovint justificada pels problemes socials que hi sorgeixen."

Construcció i rehabilitació d'habitatges en 2003

CONSTRUCCIO D'HABITATGES PÚBLICS I LLIURES



REHABILITACIO DEL PATRIMONI PRIVAT



Font: Institut Nacional d'Estadística

dels materials amb què es van construir.

Pere González, arquitecte i president de l'Agrupació d'Arquitectes Perits de Catalunya, subratlla que cal "perdre la por a la piqueta" i afegeix que "els responsables polítics s'han de conscienciar

que enderrocar és bo i que vivim una època en què s'han de tirar a terra moltes coses", tot i que això pugui generar problemes socials que la classe política ha de tractar amb gran sensibilitat.

Pel que fa a la manca de cultura de rehabilitació, ens hem de parar a exami-

nar xifres comparatives. Mentre que en altres països de la Unió Europea l'habitatge de lloguer arriba al 80% i tan sols el 20% és propietat dels qui hi viuen, a l'estat espanyol aquests índexs pràcticament s'inverteixen. "A més, aquí els propietaris no fan un veritable esforç en el manteniment del seu habitatge", aclareix González, qui mira de reüll els nostres veïns europeus per certificar que la cultura del manteniment es tradueix, de retruc, en una cultura de la rehabilitació dels edificis. Aquesta premissa queda avalada en comprovar les dades, que conclouen que "la rehabilitació suposa un 60% de l'activitat immobiliària a Europa".

Ajuts per als barris

A mitjan juliol el Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya va adjudicar els ajuts a la rehabilitació d'edificis i barris degradats corresponent a l'any 2005. De les 77 sol·licituds rebudes el govern va seleccionar 17 barris de municipis catalans diferents als quals destinarà un total de 99 milions d'euros perquè siguin invertits en la renovació d'edificis vells. Aquests barris s'afegeixen als que, en nombre gairebé igual, van ser seleccionats en la primera convocatòria feta l'any 2004 i que van rebre un ajut idèntic. De cara a l'any vinent la Generalitat preveu obrir una tercera convocatòria d'ajuts a la rehabilitació de barris degradats.

Afrontar la realitat. Ara per ara, segons Pere González, "encara queda molt per enderrocar per adaptar les ciutats a les necessitats socials actuals". Una crida del col·lectiu professional que exigeix una classe política "valenta" per afrontar els nous reptes de l'urbanisme, encapçalats per l'escassetat de sòl. "El creixement urbà no es pot fer com s'ha fet en els darrers vint anys, ocupant massivament el territori, perquè el territori s'acaba". Per aquest motiu, arquitectes i urbanistes han de començar a pensar de construir la ciutat sobre la mateixa ciutat per poder gestionar un consum de territori sostenible, "recapitant i abandonant la ciutat centrífuga per tornar a la ciutat centrípeta".

Laura de Andrés