

EUGENI MADUEÑO

# Un obispado muy constructor

PEATONAL

**S**abían ustedes que el obispado de Girona tiene un patronato que se dedica a construir pisos protegidos en régimen de alquiler? ¿Sabían que tienen un parque de 300 viviendas de esa condición y que pronto serán casi quinientas? ¿Se han preguntado por qué nadie construye pisos protegidos –sean de venta o de alquiler–, con la falta que hacen? ¿Quieren que les explique qué hacen los curas de Girona metidos a promotores inmobiliarios?

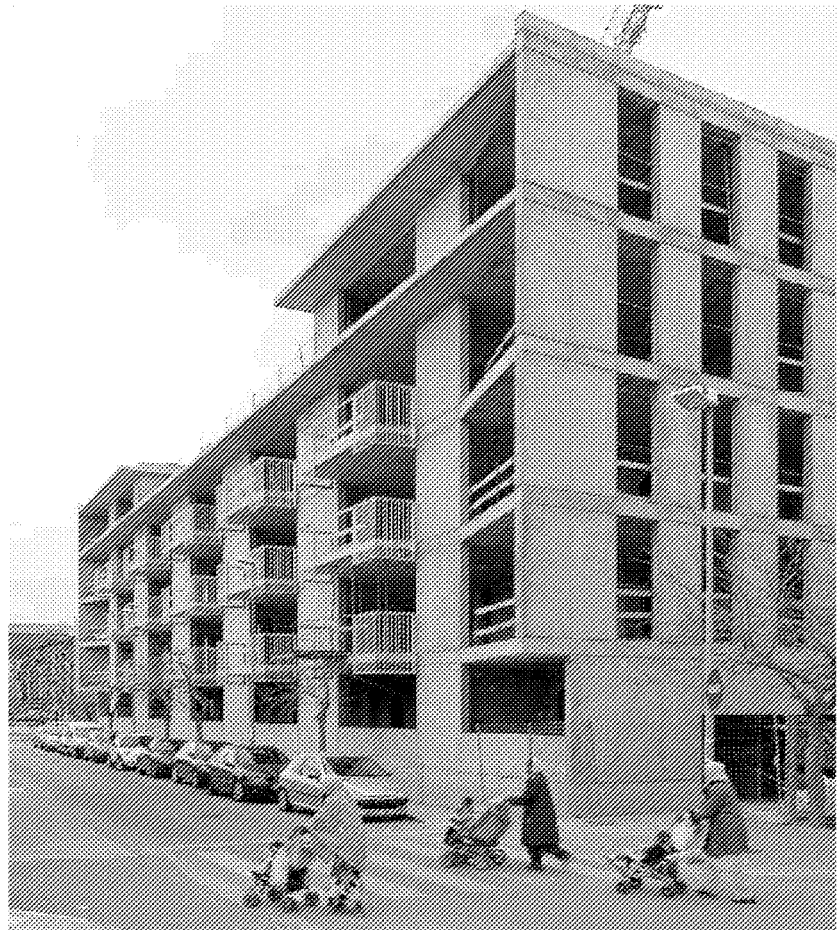
Vayamos por partes. Vamos a realizar primero el trabajo de campo. Veamos las 109 viviendas que se ultiman en el barrio de Can Gibert del Pla, en la periferia dulce de Girona. El arquitecto que los ha proyectado –Arcadi Pla, premio FAD, restaurador de Montserrat, “pensador marginal” según su propia definición– hace de Cicerone. Explica cómo se las ingenia para cuadrar el presupuesto. Utiliza materiales humildes, pero fuertes. Tabiques de pladur tratado por ingenieros acústicos. Puertas correderas para obtener vistas panorámicas en espacios de 43 m<sup>2</sup>. Grandes ventanales protegidos por lamas galvanizadas que garantizan la seguridad y ahorran pintura. Producción industrial para cubrir los tejados ganando de paso unos metros de espacio utilizables como trasteros. Plan milimétrico para “apurar costes”, dice Arcadi Pla, en unos pisos con filosofía de loft, cuyos espacios y servicios se adaptan a las “necesidades objetivas de sus futuros usuarios”.

¿Usuarios?

Ahora es Lluís Valls, gerente de la empresa constructora –literal: Patronat de la Santa Creu de la Selva– quien tiene la respuesta a punto: “El 10% son inmigrantes, entre 25 y 30%, personas discapacitadas tuteladas por las asociaciones y entidades que les cuidan, el 60% personas que cumplen las condiciones previstas en la ley de protección oficial, es decir que tienen un tope de ingresos fijos y ninguna otra vivienda. Es decir: familias monoparentales, jóvenes, parejas de hecho, ancianos...”

Los pisos son muy dignos. Hormigón, terrazo, pladur, hierro galvanizado y vidrio. Palacios que caben en un puño por 240 euros de alquiler mensual. Más por menos es imposible. El milagro se debe a que el solar se compró hace más de veinte años y eran otros precios, y la construcción se costea con una hipoteca que van pagando los alquileres mensuales de los inquilinos. Con los años el patronato se hace con un patrimonio que puede seguir arrendando a otros. Como carecen de ánimo de lucro pueden ir tirando. El arquitecto está encantado con unos promotores inmobiliarios que prefieren hablar de servicios antes que de beneficios. “La arquitectura actual no admite la reflexión –dice Arcadi Pla–. Sólo hay espacio para el negocio y el espectáculo. Si piensas te conviertes en un marginal. Pues bien, con estos promotores uno puede ser un marginal creativo”.

El patronato de la Santa Creu lo fundó el obispo Cartañá en los años 50, cuando se necesitaban viviendas para acoger a los inmigrantes del sur de la península. Desde entonces ha construido y vendido más de tres mil pisos, distribuidos por toda la ciudad y la provincia. De un tiempo a esta parte, la entidad ha cambiado de rumbo. Ya no vende, sólo alquila. La respuesta es de Joaquim Giol, el delegado del obispo en el patronato. “Construir pisos protegidos



ARCHIVO

El edificio proyectado por Arcadio Pla avanza a buen ritmo en el barrio Can Gibert de Girona

es ruinoso. El precio del suelo impide que se hagan. Y las leyes no ayudan lo suficiente. La Generalitat marca el precio de venta del m<sup>2</sup> en 1.514,24 euros, cuando hacerlos cuesta entre 800 y 900 euros/m<sup>2</sup>, más la repercusión del precio del terreno, que oscila entre 600 y 700 el m<sup>2</sup>. El beneficio –si lo hay– es ridículo, por eso nadie hace vivienda protegida”. Parece que la nueva ley de la vivienda que ha de aprobar el Parlament lo arreglará en parte, ya que obliga a reservar el 20% del terreno de las promociones para hacer vivienda pública, y en éstas la repercusión del terreno no podrá ser superior a 300 euros. (Es decir, el 15% de los 1.514,24.) “Aho-

*La diócesis de Girona destaca por tener un patronato que construye pisos protegidos en régimen de alquiler*

ra, que nadie se engañe –dice Giol–, para recuperar beneficios los promotores cargarán las pérdidas en el precio de las viviendas de renta libre, que aumentarán los precios”.

Descartada la construcción de pisos protegidos por ruinoso, el patronato se planteó la opción de alquilarlos. Puestos a no ganar o incluso a perder, esta opción les permite acumular patrimonio. Y prestar una valiosa ayuda social. La pregunta es por qué no hacen lo mismo las administraciones públicas. Por ejemplo, a

través de Adigsa, la empresa de la Generalitat que administra el parque de viviendas públicas. La respuesta es, también, muy simple: porque la gestión es un lío, porque la administración es débil y no se atreve a actuar contra los morosos, porque defender lo que es de todos es una tarea ingrata y los políticos lo que quieren es que les quieran, es decir, que les voten. Y porque, ¿para qué engañarnos? Vendiendo todo el mundo gana, desde el promotor, el vendedor, el notario, el registrador, los bancos, los ayuntamientos –cobran por las plusvalías– y el Estado, que sablea al comprador como en ninguna otra operación. Lluís Valls, el gerente, pone un ejemplo irrefutable de que todo está pensado en la misma dirección: “Si vendes puedes repercutir el IVA de la obra; si alquilas, no”.

Domènec Bosch, el presidente de la fundación Santa Creu, y otros patronos como Joan Xifra, Joan Suñé, Josep Maria de Dios, Jaume Torrent, Marc Sansalvador o Narcís Roquera están satisfechos de lo que hacen y harán en el futuro –algunos ayuntamientos les ofrecen terrenos en los que seguir construyendo viviendas protegidas– pero tienen retos por superar. Uno es construir pisos tutelados para ancianos, lo que empezarán a hacer pronto a través de la fundación Bisbe Tomás de Lorenzana. Otro, el más difícil, conseguir un tipo de vivienda que puedan pagarse los que ni siquiera disponen de 240 euros mensuales para el alquiler.

“Hemos de pensar nuevas fórmulas espaciales”, dice el marginal Arcadi Pla blan diendo su lapicero con energía. “Y ver cómo se paga”, añade el calculador Giol. ●