

Rehabilitar per no morir: capgirar la degradació de barris sencers

El nucli antic d'Olot, el Pont Major a Girona i els barris oest de Figueres afronten projectes de transformació profunda gràcies a la injecció de diners del Pla de Barris i Viles de la Generalitat.

Text i fotos > **MARINA LÓPEZ**, periodista de l'ACN

Amb l'accés a l'habitatge com a preocupació principal de la ciutadania i amb una radiografia de consens del sector que indica que hi ha poca oferta per a molta demanda, hi ha una casuística que es repeteix a diversos barris de poblacions de les comarques gironines.

Són aquells entorns més degradats on hi continua havent pisos, però gairebé ningú no hi va a viure.

En el context de la crisi d'habitatge actual, les administracions han girat la vista cap a aquests barris amb l'objectiu de capgirar-ne la degradació i que es converteixin en noves zones de

creixement mitjançant la rehabilitació i plans urbanístics ambiciosos.

Però per tirar endavant projectes de transformació calen diners, i sovint els ajuntaments no tenen la capacitat econòmica per engegar propostes d'aquesta envergadura. Ara, s'ha obert una finestra d'oportunitat per a Olot,



>> Un edifici tapiat al carrer dels Sastres, al nucli antic d'Olot.



>> Accessos tapiats en un edifici del nucli antic d'Olot.

No hem vingut a fer obra nova, sinó a rehabilitar el que ja hi ha, sense enderrocar el teixit històric. Mantenim les façanes i superem la normativa actual, que condemnava els edificis a la ruïna o a l'especulació.

Girona i Figueres gràcies a la pluja de milions del Pla de Barris i Viles de Catalunya (2025-2029), que garanteix bona part del finançament i permet abordar regeneracions profundes en barris amb problemes enquistats durant dècades. La inversió és de quaranta-dos milions d'euros en subvencions: quinze per a Olot; 12,37 per a Girona, i 14,92 per a Figueres, dins de projectes globals que superen els setanta-quatre milions.

El Pla de Barris i Viles busca reduir les desigualtats territorials i socials, millorar les condicions de vida, garantir l'accés als serveis bàsics i a un habitatge digne, empoderar les comunitats amb la participació activa i construir prosperitat tot subvencionant projectes arreu de Catalunya. La primera convocatòria ha seleccionat propostes de vint municipis del país, amb projectes que sumen quatre-cents dotze milions d'euros, dels quals la Generalitat n'aportarà 232,71.

El nucli antic d'Olot, el cor històric i medieval de la ciutat, presenta un contrast marcat entre el valor patrimonial i una realitat de degradació progressiva que s'arrossega des de fa dècades.

El barri va sorgir principalment després dels devastadors terratrèmols de 1427, que van destruir gairebé completament la vila medieval original. Aquells sismes van deixar la població en cabanes provisionals i van obligar a una reconstrucció radical. Així en va néixer l'estructura actual: una xarxa quadricular de carrers que es manté encara ara i habitatges edificats entre els segles XVIII i XX.

Aquesta imatge idíl·lica amaga problemes profunds i acumulats. El parc d'habitatge és antic: un alt percentatge d'edificis són anteriors a 1940 (fins al 83 %), amb deficiències estructurals greus, vulnerabilitat sísmica i problemes d'accessibilitat generalitzada.

L'anàlisi que ha fet l'Ajuntament d'Olot per optar al Pla de Barris i Viles detalla que molts immobles tenen un estat deficient i fins i tot amb perill imminent de ruïna. La normativa actual fa gairebé inviable impulsar rehabilitacions individuals integrals, cosa que

esdevé un atzucac per als propietaris que voldrien reformar. A escala social, el barri concentra indicadors de vulnerabilitat superiors a la mitjana de la ciutat i el 72,04 % de les persones que hi viuen estan de lloguer.

Les xifres són eloqüents: en l'àmbit del nucli antic hi ha uns 1.224 habitatges, dels quals aproximadament el 36,5 % estan buits, i aquest percentatge s'enfila fins al 45 % a la zona més central. La desocupació massiva genera una sensació d'abandonament profund i només cal passejar pels carrers estrets per veure



>> L'alcalde d'Olot, Agustí Arbós, i l'arquitecta Itziar González.



>> Roba estesa als balcons dels blocs sindicals del barri del Pont Major de Girona.

comerços abandonats, cartells de venda o de lloguer i portes i finestres de blocs sencers tapiades. A més, hi ha casos de sobreocupació i infrahabitatge.

El Pont Major de Girona és un barri allargat i fragmentat, amb una història rica però desigual. Al segle XIX ja hi havia les cases entre mitgeres i una activitat econòmica notable gràcies a les destil·leries creades per indians. En els anys setanta, durant el franquisme, s'hi van construir els blocs sindicals per real·lotjar famílies que vivien en barraques a la zona de Domeny. Aquesta operació va aportar habitatge, però també va deixar un llegat de construccions utilitàries sense ascensors, mal aïllades i de poca qualitat.

Avui el barri té prop de tres mil residents i mil cent habitatges en quatre-cents edificis. Conserva un teixit de relacions veïnals i d'ajuda mútua que encara funciona, però també pateix problemes típics de perifèria: rendes baixes, nivells d'escolarització inferiors a la mitjana de la ciutat, gairebé el 50 % dels locals comercials són buits i una certa distància psicològica amb el centre de Girona, malgrat que n'estigui a pocs minuts.

El sector oest de Figueres, format pels barris del Culubret, Sant Joan, Món Millor i Bon Pastor, és avui una de les zones més complexes de la ciutat, i sol aparèixer als titulars dels mitjans de comunicació per operacions policials contra el tràfic de drogues o per actuacions per combatre el frau elèctric de veïns que tenen la llum punxada. Amb prop de 4.800 habi-

tants i un índex socioeconòmic territorial de 43,3 sobre cent, aquesta àrea construïda majoritàriament entre els anys cinquanta i vuitanta lluita per erradicar l'estigma i integrar-se a la ciutat.

El barri de Sant Joan no va sorgir d'una manera espontània. L'Administració el va crear expressament per real·lotjar la comunitat gitana que vivia al barri del Garrigal, al centre de la ciutat. En ple tardofranquisme, es van urbanitzar terrenys que aleshores estaven enmig de camps amb cases unifamiliars o edificis baixos.

Allà també es va instal·lar la primera onada immigratòria que arribava a Figueres, sovint en habitatges d'autoconstrucció.

El que havia de ser una solució residencial es va convertir, amb el pas de les dècades, en un espai progressivament aïllat, i els seus problemes estructurals s'han anat estenent als barris veïns. El sector oest viu d'esquena a Figueres o Figueres viu d'esquena al sector oest, fet que crea una esquadra imaginària que separa l'estació del tren d'alta velocitat del centre de la ciutat.



>> Els blocs sindicals del Pont Major de Girona.



>> L'arquitecta Maria Sisternas a tocar del riu Ter, al barri del Pont Major de Girona.



>> Baixos tancats i edificis degradats al nucli antic d'Olot.



>> Balcons tapiats en un edifici del carrer dels Sastres d'Olot.

Ressorgir de les cendres

La filosofia del projecte d'Olot és clara i innovadora: transformar el nucli antic sense perdre'n l'essència i convertir la rehabilitació en una operació col·lectiva. «Els teixits històrics havien quedat fora de joc per la normativa moderna», explica l'arquitecta Itziar González, que ha capitanejat la proposta per en-càrrec de l'Ajuntament.

Les parcel·les petites i irregulars feien impossible rehabilitar individualment, però el projecte vinculat al Pla de Barris i Viles canvia les regles del joc: tracta cada illa com una unitat de cooperació comunitària. Això vol dir que es poden ajuntar diferents blocs i tractar-los com un de sol. Així, per exemple, es pot crear un pati interior que serveixi d'estructura rígida, ubicar-hi ascensors, obrir la ventilació creuada, afavorir l'entrada de llum, apostar per l'eficiència energètica i abordar la reforma integral dels pisos per millorar-hi les condicions de vida, però mantenint les façanes i el caràcter del barri.

El projecte preveu mobilitzar almenys tres-cents habitatges, amb un potencial de nou-cents o fins a un mil·ler si s'activa tot l'àmbit.

L'Ajuntament i l'arquitecta tenen una obsessió: recuperar el batec del cor de la ciutat, que el barri sigui per viure-hi i evitar que la reforma atregui especuladors. «La dimensió comunitària és un material de construcció més», defensa Itziar González, que assenyalava que han implantat mesures per evitar que la rehabilitació «n'acabi expulsant els veïns originals».

De fet, per treballar el projecte, l'arquitecta s'ha instal·lat a Olot i s'ha entrevistat amb mil cent persones per abordar com es farà la regeneració del barri. El pla divideix el nucli antic en vuit illes per rehabilitar i les converses amb alguns propietaris estan tan avançades que la previsió de l'Ajuntament és que les primeres obres a les illes comencin abans d'acabar l'any. El consistori finança els estudis i els projectes, però després els propietaris n'han de pagar les obres (tot i que opten a ajuts per a rehabilitació i eficiència energètica). «Ho transformem plegats: intervenció pública, privada i comunitària», diu González.

Per evitar l'especulació i la gentrificació, l'Ajuntament ha definit que l'àrea serà per a habitatge habitual i fa



>> El passeig de Sant Joan Bosco, al barri del Pont Major de Girona.

L'objectiu no és només evitar que el Pont Major es converteixi en un barri dormitori, sinó que volem que sigui prou atractiu perquè gent de tot Girona hi vingui i se'n senti part

una limitació estricta d'usos turístics i de residència d'estudiants a zones concretes. La primera acció del Pla de Barris ha estat l'aprovació, al ple municipal, de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació (ACR), que és el document urbanístic que fixa les bases sobre com es farà la reforma, evitant l'enderrocament massiu, fixant la mirada a evitar l'expulsió de la població vulnerable i garantint la cohesió social. I, tot plegat, juntament amb un pla vinculat al comerç per revitalitzar la zona amb botigues i establiments diversos i de qualitat.

La regeneració va més enllà de l'habitatge. També crea equipaments nous per crear comunitat: una llar

d'infants, un espai jove i una biblioteca sociocultural. I la transformació urbanística té una pota mediamiental, perquè inclou la connexió amb l'entorn natural, format pel parc volcànic del Montsacopa, el parc del Fluvià i el parc urbà de la plaça Clarà, cosa que convertirà el nucli antic en un espai que respirarà natura i història. «Volem guanyar en cohesió, intensitat vital i qualitat ambiental», resumeix González.

Acostar la perifèria

El projecte al Pont Major de Girona es vertebrava en tres línies inseparables que volen transformar el barri sense perdre'n l'essència.

La intervenció urbana aposta per recuperar habitatge impulsant la rehabilitació integral dels blocs sindicals del Grup Pont Major, que daten dels anys setanta, i actuacions a les cases entre mitgeres del segle XIX ubicades al passeig de Sant Joan Bosco. «Fa molts anys que no s'ha fet inversió al Pont Major», explica l'arquitecta Maria Sisternas, que assenyala que amb la injecció de diners volen ajudar els propietaris a rehabilitar cases, recuperar plantes baixes per al comerç i eliminar barreres, especialment per a la gent gran que viu sola i no té ascensor.

Aquesta transformació amb recursos públics també s'ha de compaginar



>> Vista de l'estació d'alta velocitat i els barris del sector oest de Figueres.

amb el Pla de Millora Urbana Destil·leries, un projecte vinculat al trasllat de la fàbrica d'embotits que hi ha al barri i que preveu construir-hi fins a 441 habitatges nous.

En mobilitat, el Pla també preveu un canvi important que consisteix a transformar el passeig de Joan Bosco, que és la carretera que travessa el barri, ampliant-ne les voreres i segurament fent que la calçada passi a tenir un sol sentit de circulació i, alhora, crear una anella de circulació amb un vial nou més a l'interior del barri. D'aquesta manera, preveuen revitalitzar el Pont Major i afavorir que no només sigui una zona de pas.

Una altra pota del projecte està relacionada amb la transició ecològica, i consisteix a obrir el barri al riu. Això implica comprar la devesa del Pont Major —també coneguda com la «de la Manola»— per convertir-la en un «pulmó verd» amb zones de joc, horts

i hàbitats fluvials. «La devesa té un potencial brutal», diu Sisternas, que detalla que l'objectiu és que el Ter deixi de ser «la porta del darrere del barri» i es converteixi en un espai viu i atractiu per als veïns.

La dimensió comunitària dona sentit a tot plegat, i el projecte estrella és la creació d'un equipament cultural de ciutat, que per ara porta el nom provisional de «Casa de les Lletres» i que, a banda de dinamitzar el barri, també atregui veïns de tota la ciutat. «L'objectiu no és només evitar que es converteixi en un barri dormitori, sinó que volem que sigui prou atractiu perquè gent de tot Girona hi vingui i se senti part del barri», remarca l'arquitecta.

Erradicar la segregació

Figueres té una oportunitat històrica de transformació integral dels barris més conflictius de la ciutat. El pro-

jecte combina actuacions urbanes, ecològiques i sociocomunitàries amb l'objectiu de trencar la segregació i aconseguir un reequilibri poblacional, mitjançant diversos projectes en marxa que giren entorn de l'estació del tren d'alta velocitat.

«El Pla de Barris i Viles significa l'inici d'un procés llarg, però irreversible, per a la dignificació del sector oest i per a la integració d'aquesta zona al conjunt de la ciutat», subratlla el president del Comissionat per a la Transformació Ferroviària i exalcalde de la ciutat, Joan Armangué, que afirma que al barri de Sant Joan hi ha «un gueto important» que ja abasta també la meitat del Culubret: «L'objectiu és frenar aquesta expansió, reduir-la si és possible i aconseguir un reequilibri que permeti una funcionalitat normal entre els barris».

El Pla de Barris i Viles actuarà en l'espai públic amb transformacions

físiques visibles, com la reforma del carrer d'Avinyonet per convertir-lo en un passeig urbà de qualitat, amb vore-res amples i un sol carril de circulació que uneixi el centre de l'estació amb l'estació de tren d'alta velocitat «en 15 minuts a peu». I també preveu un espai per a un equipament universitari, per atraure jovent de tota la comarca cap a la zona, i un eix verd al voltant de la riera de Galligats.

A banda d'això, i ja entrant en matèria d'habitatge, una de les propostes més ambicioses de l'Ajuntament és l'ordenança de tanteig i retracte. Es tracta d'una eina que dona prioritat a l'Administració a l'hora de comprar habitatge al sector oest i que té unes metes molt definides, que consisteixen a evitar l'expulsió d'habitants dels sectors delimitats, frenar els processos de guetització de la zona, evitar vendes forçoses de propietats a preus molt per sota del valor del mercat a causa de l'assetjament als propietaris o evitar que es comprin immobles amb diners procedents de l'economia submergida o de l'activitat delictiva. Amb aquesta ordenança, i reservant-se el primer lloc a l'hora de comprar pisos, l'Ajuntament espera augmentar el parc públic d'habitatge, fer reformes als immobles i, a més, fer accions d'esponjament a les zones més atapeïdes.

Figueres ha fitxat l'arquitecte Sebastià Jornet, expert en regeneracions complexes, com la del barri de la Mina de Sant Adrià de Besòs o el de la Castellane de Marsella, per abordar una actuació urbanística sense precedents al sector oest amb una mirada global, perquè el planejament ha de compaginar el Pla de Barris i Viles amb els altres projectes previstos a la zona, com ara la nova estació intermodal i les connexions amb l'AP-7 i la nova ronda nord, que han de convertir l'àrea en una porta d'entrada a la ciutat, en lloc d'una perifèria aïllada.

Els tres projectes tot just comencen a fer camí. Durant cinc anys es posarà a prova si la inversió pública i la coordinació entre l'Administració, els propietaris i el veïnat són capaces de revertir dècades de degradació.

El repte no és només rehabilitar edificis, sinó recuperar uns barris per arrelar-s'hi, amb habitatges dignes, vincles veïnals, un comerç viu i espais verds accessibles.



>> El comissionat del Projecte de Transformació Ferroviària de Figueres, Joan Armangué.

El Pla de Barris i Viles significa l'inici d'un procés llarg, però irreversible, per a la dignificació del sector oest i per integrar-lo al conjunt de la ciutat



>> El carrer d'Avinyonet de Figueres.