

TEMA CENTRAL

L'arquitectura al servei de l'habitatge social

Per Clara Vicenç i Romaguera

Periodista - Iglésies Associats

Fotografies: Arxiu Patronat Santa Creu, Arcadi Pla, Joana Argerich i Javier Pérez

En el moment de fer una edificació, la primera qüestió que sempre s'ha de tenir en compte és quin ha de ser el seu ús i quins seran els seus usuaris.

Una entitat que fa anys que és molt conscient d'aquesta qüestió és la Fundació Privada Patronat Santa Creu de la Selva. És una fundació privada sense ànim de lucre que es dedica a la construcció

d'habitatges de protecció oficial i a gestionar-los en règim de lloguer assequible. També col·labora amb administracions i altres entitats socials per oferir habitatges de lloguer a preus assequibles.



Imatge exterior del Centre Joan Suñer de Girona.



TEMA CENTRAL

L'arquitectura al servei de l'habitatge social

El Patronat Santa Creu va començar a fer promocions als anys 60 arreu de les comarques gironines, però un dels seus projectes més representatius va ser la construcció del Centre Joan Suñer de Girona.

Es tracta d'un edifici pioner format per 121 habitatges de protecció oficial per a persones majors de més de 65 anys.

Un somni cuinat a foc lent

El Centre Joan Suñer és un edifici que es va inaugurar l'any 2012. Però el somni de construir-lo va sorgir molts anys abans, més d'una dècada, arran d'una necessitat que es va detectar. Lluís Valls Carbó, president del patronat de la Fundació, explica que hi va haver un moment en què es van adonar que molta gent gran que vivia en immobles de l'entitat tenia

problemes de soledat: "Analitzaves una mica les comunitats de veïns i veies que, per exemple, en un quart segona hi havia una senyora de 85 anys que vivia sola i que no coneixia ni parlava pràcticament amb els altres veïns. Això és habitual en molts llocs, i per això va sortir la idea d'aglutinar en un sol edifici la gent gran que vivia sola i oferir a tota aquesta gent un lloc per viure d'una manera més compartida."

En aquell moment, no hi havia molts exemples, però sí que n'hi va haver un que va servir d'inspiració: l'Edifici Parc Nou d'Olot. És tot un bloc format per 98 pisos que estan destinats a gent gran. Valls coneixia a l'alcalde d'Olot d'aquella època, Lluís Sacrest i Villegas, i li va demanar si els hi podia ensenyar.



Imatge de l'interior de l'edifici.

“Quan ho vaig veure, ho vaig veure clar”, recorda. “L’estructura i organització era fantàstica perquè a més tenien molt a prop l’hospital, una residència de gent gran...”. D’aquesta manera es va començar a gestar un projecte que tenia un objectiu clar: procurar la cobertura de les necessitats de les persones que hi viuen i procurar-los espais on puguin relacionar-se i fer vida social.

Una de les primeres decisions importants va ser la tria de la seva

ubicació. Seguint l’exemple d’Olot, es van escollir uns terrenys de la zona d’accés nord de Girona, en un sector proper a la residència Puig d’en Roca i a l’Hospital Josep Trueta.

Una altra decisió important va ser confiar el projecte a l’arquitecte Arcadi Pla i Masmiquel, amb qui l’entitat ja havia treballat en la construcció de 42 habitatges de protecció oficial al Carrer Puigneulós de Can Gibert del Pla, entre d’altres.

A més, quan es va plantejar el centre, els promotors van tenir clar que també s’havia de tenir en compte la part assistencial. Tot i que l’edifici està pensat per gent gran autònoma, des del Patronat Santa Creu de la Selva eren conscients que, pel seu perfil, són persones que han de visitar regularment els centres sanitaris per a fer revisions o controls. Per això, van signar un acord amb l’Institut Català de Salut, per tal que el personal mèdic i d’infermeria del CAP de Taialà pugui prestar servei al centre. Un

cop a la setmana, hi va un metge i una infermera que fa consultes als residents i pot fer les derivacions a l’especialista en el cas que sigui necessari. Així ho resumeix Lluís Valls: “En comptes que 160 persones s’hagin de moure intermitentment per anar al CAP, el CAP va a casa seva que és molt més còmode”.

Els estudis previs van començar l’any 2003 i van durar tres anys, i entre 2006 i 2009 es va redactar el projecte. El mateix Arcadi Pla relatava en un text de memòria de l’obra que “és el primer gran edifici on hi hem posat l’esforç i l’accent d’una nova concepció, propiciat pels ajuts de les noves normatives, però sobretot, per l’evolució en benefici d’una major complexitat”. En el mateix temps també feia una interessant reflexió sobre la sostenibilitat, tenint en compte que es van plantejar solucions tecnològiques i constructives en l’àmbit de la sostenibilitat i l’estalvi energètic. Pla afirmava: “Fins fa poc temps, jo defensava que l’objectiu era que el consum tingués tendència a ser zero.

Una iniciativa innovadora que uneix comunitat, cura i sostenibilitat en un mateix edifici.





La construcció de l'edifici.
Fotografia: Arxiu Arcadi Pla.

Ara penso i estic convençut que hem de fer edificis amb resultat energètic positiu, és a dir, que fabriquin més energia de la que consumeixen. Caldrà cercar sistemes de gestió urbanística integrada que permetin canviar l'escala de la producció i el reciclatge d'energies. Hem de passar de l'edifici individual a l'estructura de barri. Hem de fer eco-veïnats i eco-districtes que permetin una optimització global dels recursos. Tenim, doncs, molta feina per endavant.”

Un edifici d'habitatges HPO comunitari

El Centre Joan Suñer està format per diferents espais. L'accés es fa des d'una zona que té caràcter de plaça des de la qual es pot accedir a l'edifici principal, a un bar restaurant i a un jardí privat del qual poden gaudir els residents. La forma de l'edifici contraposa dos volums en T d'alçades diferents: un bloc amb planta baixa més dos pisos i un bloc amb planta baixa

més quatre pisos. Aquests estan units transversalment per un eix de comunicació, que organitza les circulacions a través de grans espais coberts i passeres exteriors. Els espais de circulació tenen unes dimensions considerables per tal d'afavorir les relacions entre els residents.

La planta baixa és la de l'accés dels vianants, que entren per una porta on hi ha la consergeria que proporciona atenció les 24 hores del dia. A la planta baixa, hi ha una zona amb tots els **serveis i locals comunitaris** que hi ha disponibles per als residents: gimnàs, biblioteca i sala de lectura, sala d'actes, sala audiovisual, perruqueria, assistència social, aula de formació o servei mèdic i d'infermeria. Per a serveis amb professionals externs, com la perruqueria i el servei de podologia, els residents han de reservar cita prèviament i el seu cost no està inclòs en el preu del lloguer. El gimnàs és d'accés lliure i moltes de les activitats de dinamització social i cultural que organitza la direcció, així com el servei mèdic i la infermeria no tenen cost per als residents.

L'edifici també té planta inferior on hi ha dos grans **aparcaments** (un sota cada bloc) i trasters. En el projecte es va incloure una plaça d'aparcament per a cada habitatge, tot i que actualment no estan tots ocupats perquè hi ha molts residents que no disposen de vehicle propi o no els interessava tenir plaça de pàrquing. En aquesta planta soterrada també hi ha l'autobugaderia que té dues rentadores i una assecadora. Si bé molts residents prefereixen tenir la seva pròpia rentadora a casa seva.

Actualment, en el centre hi viuen entre 150 i 160 residents, que resideixen en els habitatges que estan repartits a la resta de plantes. Del total d'habitatges, 101 són només d'una habitació, cinc són de tres habitacions i n'hi ha catorze que són allotjaments temporals. Si bé el Centre Joan Suñer està adreçat a majors de 65 anys, el perfil d'habitants té de mitjana 80 anys, ja que els residents s'han anat fent grans a l'edifici. Això també està plantejant noves necessitats assistencials o mancances que s'han detectat. Com a tall d'exemple, al cap

d'uns anys de la inauguració, es va construir un ascensor muntalliteres per si s'havien de traslladar pacients en casos d'urgències. L'edifici disposa d'altres ascensors que permeten una fàcil mobilitat entre les plantes. Aquests aparells són molt utilitzats per la gran quantitat de persones que hi viuen i el seu perfil. Són, de fet, els ascensors més utilitzats de tota la ciutat de Girona tal com van explicar com a curiositat des d'Ascensors Serra (encarregats del manteniment) a la direcció del centre.

Cada habitatge té una superfície de 45 metres quadrats amb distribució de menjador-sala d'estar, cuina equipada, una habitació doble amb armaris encastats i un bany adaptat. Tots tenen calefacció i aire condicionat. A més, un aspecte que va tenir en compte l'entitat en el moment de pensar els habitatges és poder atendre ràpidament els residents en cas d'urgència. Per

això, a cada habitatge es va instal·lar un sistema d'avis d'emergència: són polsadors que comuniquen directament i a qualsevol hora amb la recepció i permet la comunicació bidireccional. Aquests polsadors estan situats a l'habitació i en el bany.

L'entitat ofereix un contracte de lloguer d'habitatge de protecció oficial en règim especial: 288 € per habitatge més 49 € de despeses comunitàries, a part d'altres serveis que es vulguin contractar com la plaça d'aparcament o un servei de neteja dels habitatges. La durada mínima dels contractes és de 7 anys i pot ser prorrogable.

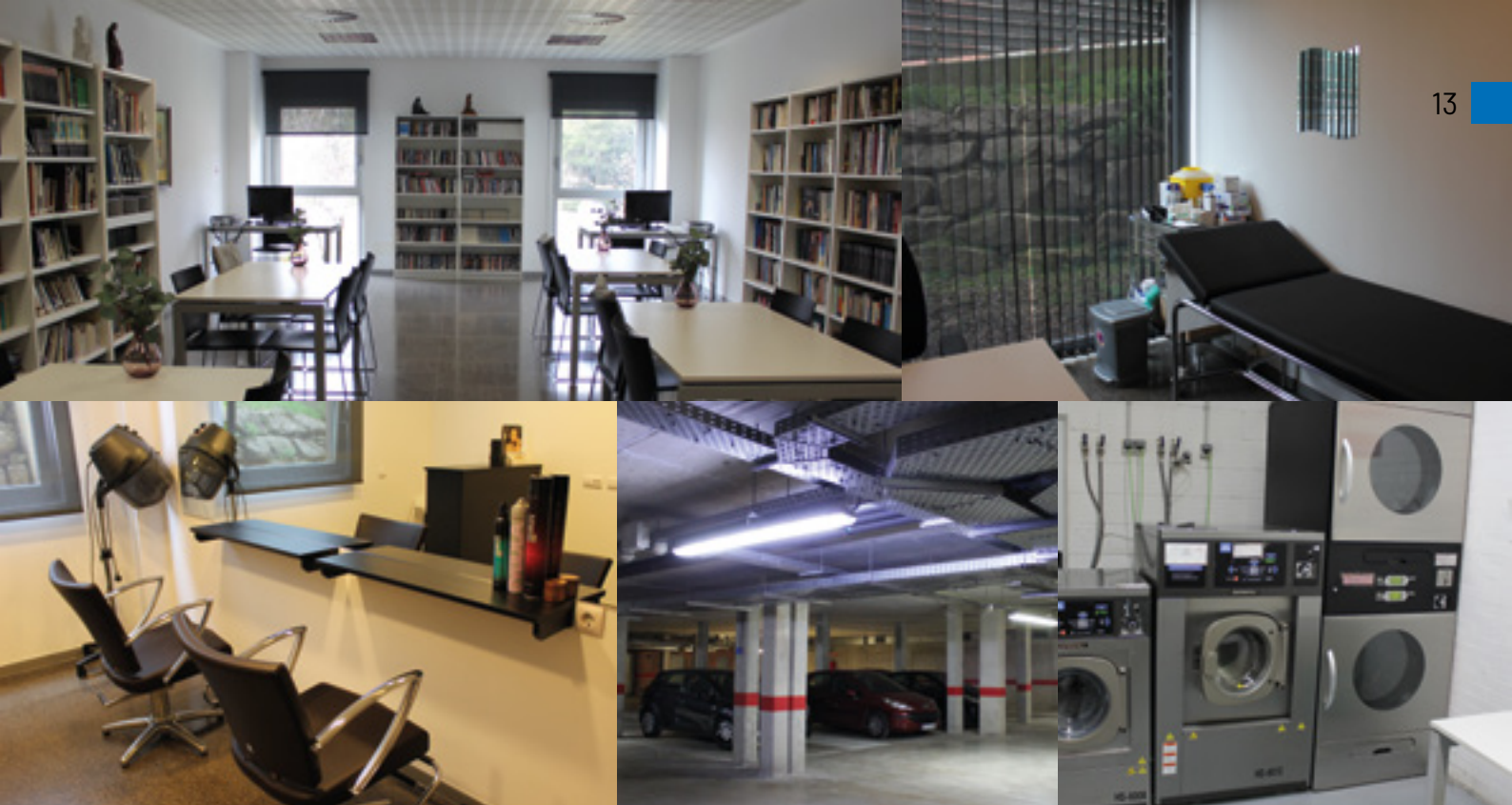
El centre no només ofereix un habitatge de lloguer propi, sinó que les instal·lacions estan pensades perquè els residents puguin tenir el màxim confort. I més enllà de necessitats assistencials bàsiques i propostes i espais d'oci, també es

va tenir en compte altres aspectes per facilitar el seu dia a dia. Per això, el centre disposa d'un petit economat, on els residents poden comprar productes d'alimentació i de neteja. Per altra banda, una aposta del Patronat Santa Creu va ser la creació d'un restaurant en el centre. Es tracta del **Restaurant Girum**, situat a l'espai que fa de plaça d'entrada dels blocs d'habitatges. Inicialment, la mateixa entitat s'encarregava de la gestió del local, però van decidir externalitzar el servei. En el restaurant, els residents poden anar a esmorzar o a dinar amb un

Un model de vida activa i comunitària.

Vista del pati de llums i zones comunes.





Imatges de la biblioteca, espai de salut, perruqueria, aparcament subterrani i bugaderia.

menú diari a un preu econòmic d'11 €. Aquest espai serveix també com a lloc de socialització. El restaurant no només està obert per als llogaters, sinó que qualsevol persona pot anar-hi a menjar (en aquest cas, el menú diari surt a 14 €). Des de l'entitat promotora, han hagut de fer molta pedagogia per tal que els residents anessin al restaurant amb roba de carrer i no, per exemple, amb sabates d'estar per casa o bates. Des de la fundació privada creuen que és important que hagin d'arreglar-se i preparar-se per anar al restaurant per assegurar que no perdin la rutina de fer-ho.

Des de la seva inauguració, la demanda per entrar a viure en el Centre Joan Suñer ha estat altíssima i disposa d'una llarga llista d'espera. Un èxit que també es pot palpar entre els mateixos residents que valoren molt positivament l'experiència. Una d'elles és la Quima Velasco, que en declaracions per aquest article, reconeixia que

defineix viure en el Centre com a "espectacular". La Quima va sentir a parlar del Centre fa uns anys, quan feia poc que s'havia separat i vivia sola en un pis de lloguer. Després de visitar el centre, no va dubtar a apuntar-se i va poder firmar el seu contracte fa poc més d'un any. Destaca que "gairebé ho tenim tot aquí, no ens hem de moure: el metge, la perruqueria, l'economat per si em falta alguna cosa...". També valora molt positivament l'habitatge que té: "hi ha molta tranquil·litat aquí, sembla que no tingui veïns perquè no sento res". Durant aquest temps s'ha integrat molt bé a la vida comunitària que s'impulsa des de la direcció, tant que va proposar oferir classes de ball, ja que ella havia sigut professora en el seu moment. "Firmaria per venir a viure aquí una i mil vegades més", conclou.

L'equipament també és una demostració de la col·laboració i el treball en xarxa que promou la fundació privada amb altres entitats del territori. Així, dels

allotjaments temporals que hi ha a l'edifici, 7 habitatges estan cedits a l'Ajuntament de Girona que, gràcies a un conveni, els utilitza per derivar persones grans que es trobin en situació d'emergència residencial. També hi ha un conveni signat amb La Sopa per tal de derivar persones grans als allotjaments temporals de l'edifici Joan Suñer.

El Patronat Santa Creu va anomenar el centre en record a Joan Suñer i Carbó, un dels patrons de la junta rectora del Patronat que va estar molt implicat en la creació d'aquest projecte i que va morir el 15 de setembre de 2010, anys abans que s'inaugurés. Suñer i Carbó era aparellador de professió i era membre del Col·legi de l'Arquitectura Tècnica de Girona, on va desenvolupar una brillant trajectòria i va formar part de diverses juntes de govern des dels anys 70. Com a professional, també era reconegut per la seva col·laboració en la rehabilitació de l'emblemàtic edifici de la Punxa.

Construir un conjunt arquitectònic exemplar

Arcadi Pla va dissenyar un conjunt arquitectònic que respon a "l'arquitectura mediterrània". Així definia l'arquitecte les característiques de l'edifici, on es va donar prioritat a la llum natural i que s'estructura a l'entorn d'uns patis centrals. Hi ha patis interiors en diverses zones de l'edifici, que generen més amplitud i galeries més amables on poden passejar els residents. També és important el jardí exterior de 5.000 m², que és d'ús exclusiu dels habitants del centre i que inclou un hort i una pista de petanca.

Si el projecte ja va ser revolucionari pels seus espais col·lectius interns, també ho va ser per la seva elaboració de solucions tecnològiques i constructives

en l'àmbit de la sostenibilitat i l'estalvi energètic. L'edifici proposa un sistema integrat de producció energètica i té la qualificació A en eficiència climàtica. En un dels textos elaborats per a la memòria del projecte, Pla apuntava que l'edifici "obre un camí d'aprofundiment en el capítol de la construcció d'edificis que tendeixen al consum energètic zero i, si és possible, puguin passar a ser actius, és a dir, que aportin més energia que la del seu consum propi". Una tendència que l'arquitecte considerava "l'evolució obligada en els pròxims temps per a l'arquitectura en general, i en la de l'habitatge en particular".

Sobre una estructura de pilars i lloses de formigó armat, es va disposar una façana abrigada amb el sistema SATE de Sto (StoTherm Classic) amb un aïllament de 8 cm de Neopor de BASF. Els tancaments

Disseny estructural amb materials eficients.

són d'alumini amb trencament de pont tèrmic, vidres dobles de baixa emissivitat i baix factor solar. L'edifici funciona amb un sistema integrat de producció energètica mitjançant una sala de calderes única, amb tres calderes de gas natural de 240 kW per a calefacció i una central de microgeneració de 20 kw, i dues unitats refrigeraïdors de 259 kW cada una. El registre dels consums caudals, tèrmies i frigories, es produeix en armaris registrables des de les passeres,

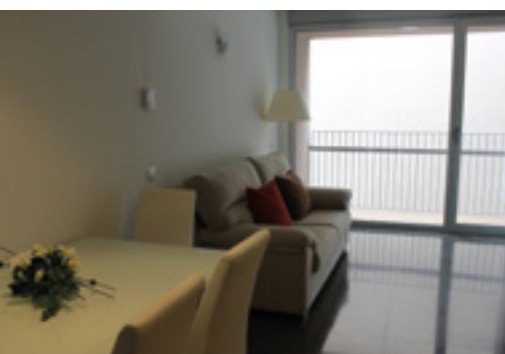
Zona de galeries i accessos als apartaments.





Diferents vistes de l'edificació.





adossats a cada habitatge. El seu control se centralitza des de l'ordinador. Sobretot es va tenir molt en compte que totes les xarxes i traçats d'instal·lacions es poguessin registrar en la seva longitud.

Les obres van començar l'octubre de 2009 i van acabar el febrer de 2012. Amb una superfície inicial del solar de 10.585 m², el projecte va incloure una superfície construïda de 13.120 m². Més enllà d'Arcadi Pla i Masmiquel, la construcció del Centre Joan Suñer va comptar amb la col·laboració dels arquitectes Núria Pla, Stefan Zwiers, Patricia Gutierrez i Jordi Grau, i Jordi Negre com a cap de l'oficina tècnica. En

el projecte també hi van intervenir Joan Fernández i Sara Poch de TECGI SL com a arquitectes tècnics i direcció d'obra. Els responsables de l'estructura van ser Lluís Moya, Silvia Hernández i Anabel Lázaro de BOMA SL. L'empresa PROISOTEC (amb els enginyers Josep Massachs, Frederic Sorol i Marc Masó) va participar en la redacció del projecte de llicència ambiental, el projecte instal·lacions, la direcció d'obra i la certificació energètica de l'edifici. També hi van participar les empreses Estructures Ultra, Construccions Borrat, Fusteria Asparch, Tallers Girona en serralleria, Martí Guixarie, INGISA / PROIMIND en instal·lacions, STO Iberica a les façanes i TEYMA a





Plànols: Arxiu Arcadi Pla.

l'alumini. En total, el projecte va suposar una inversió total de 15 milions 500 mil euros.

La Generalitat de Catalunya va presentar, el dia 21 de juny de 2024, en un acte al Palau Macaya de Barcelona, una proposta de nous models residencials (habitatges amb serveis per a gent gran) que fomenten l'autonomia dels usuaris, fugint del model clàssic de residències institucionalitzades. Per a

preparar aquesta estratègia, primer el Conseller de Drets Socials, i després el Secretari General, varen voler conèixer el model del Centre Joan Suñer. La proposta de la Generalitat està clarament influenciada, entre d'altres, per aquesta visita, com la mateixa Generalitat va exposar a la jornada.

El Centre Joan Suñer va ser seleccionat en els Premis d'Arquitectura de les Comarques

de Girona del 2013 que impulsa de la Demarcació de Girona del COAC. També va rebre una menció especial en els Premis BASF Arquitectura de l'any 2013 per "l'aplicació d'estratègies passives i actives en la proposta residencial de gran complexitat urbana i arquitectònica i per dotar a l'edifici de mecanismes per assegurar el mesurament i el control de l'energia en fase d'ús".





TEMA CENTRAL

Edificis pensats per a conviure

El cohabitatge és un model d'accés a l'habitatge que és poc present en el nostre país, però que està molt implantat al nord d'Europa.

El cohabitatge és un model d'habitatge compartit en què els residents disposen d'una part privada i també hi ha zones comunes. El cohabitatge posa molt d'èmfasi en la col·laboració i la socialització sota un mateix sostre. És a dir, una comunitat de veïns passen a ser companys de pis o d'edifici. Cal tenir en compte que la definició de cohabitatge és àmplia i es pot produir tant en un pis com en un edifici o un complex residencial.

Així, les persones que viuen a la comunitat tenen vides privades independents, però alhora organitzen activitats conjuntament

i comparteixen espais. Les activitats dels veïns i veïnes poden incloure àpats compartits, reunions i dies d'oci, perquè el cohabitatge incentiva la interacció entre veïns.

Aquest model del cohabitatge va ser en el que es va basar el Patronat Santa Creu per a promoure el **Conviure +60 Llagostera**, un projecte de 16 habitatges de lloguer de protecció oficial destinat a persones de més de 60 anys. Per a la fundació privada, aquest projecte va ser una evolució respecte al Centre Joan Suñer de Girona, amb l'objectiu de crear un bloc d'habitatges on la vida en comunitat fos un pilar encara més gran.



Imatge de la façana de l'edifici.



Diferents vistes de la construcció de l'edifici.
Fotografies: Joana Argerich.

Buscar l'equilibri entre la intimitat i la comunitat

El projecte va néixer l'any 2018 amb la compra del solar situat al carrer Roser número 52 de Llagostera. Es tracta d'una promoció formada per 16 habitatges de lloguer de protecció oficial d'entre una i dues habitacions (entre 45 m² i 70 m²) i amb un aparcament i traster per habitatge. Cada habitatge disposa d'un bany, una cuina semioberta o tancada, un menjador-sala d'estar i una terrassa. A més a més, el projecte va incloure un habitatge adaptat per a persones amb mobilitat reduïda.

La promoció està situada en un solar que presentava un lleuger desnivell entre un costat i un altre. Això creava una petita problemàtica en l'organització, ja que les plantes que haurien de donar a peu de carrer serien diferents en funció de si es trobaven a la cara est o a oest del solar. Per evitar que aquesta diferència portés problemes, en el projecte sempre es va parlar de nivells en lloc de plantes. Basant-se en això, l'edifici està format per quatre nivells. L'entrada de l'edifici es va situar en el punt més baix del terreny (nord-oest), que és la cantonada entre el carrer del Roser i el carrer de la República. En aquest punt hi ha l'accés per a vianants i la rampa al pàrquing que representa el nivell 0 de l'edifici. L'aparcament està format per 20 places de pàrquing i 16 de trasters. En aquest nivell també es va incloure un espai de residus, ja que Llagostera és un municipi que té el model de recollida de porta a porta. I, per evitar que tots els residents haguessin de deixar els cubells apilats a fora al carrer, es va habilitar una petita sala al costat del vestíbul de l'entrada per a deixar-los allà. En els nivells 1, 2 i 3 hi ha els habitatges i totes les zones comunes que es van definir. Tots els



Vista dels apartaments amb terrassa que donen a l'interior.

nivells de l'edifici estan connectats per un ascensor i escales.

L'encarregada del projecte arquitectònic va ser Joana Argerich Herreras de GAR Arquitectura, mentre que l'arquitecte tècnic va ser Marc Agustí Muñoz. L'arquitecta tenia l'encàrrec d'implantar un "nou model d'edifici d'habitatges amb espais comuns que facilitessin la relació entre els usuaris i que no es tractés d'un edifici plurifamiliar convencional", tal com resumeix. Les característiques del projecte i la mida de l'edifici promouen la interacció freqüent i les relacions properes buscant un equilibri entre intimitat i comunitat, de manera que es garanteixi el lliure desenvolupament de la vida privada de cadascú, juntament amb

la voluntat de participació en la vida col·lectiva de l'edifici.

Com explica Joana Argerich, a l'edifici es van projectar diferents zones d'ús comunitari: "dues sales comunes de grans dimensions (100 m² cada una), una a cada planta, que faciliten que els usuaris puguin forjar unes relacions de comunitat i que generin sinergies entre ells". I continua: "Són espais pensats tant per a moments de descans, facilitant la lectura amb uns espais amplis i amb il·luminació natural, com per moments de trobada o d'organització d'activitats conjuntes". En el nivell 1, la sala comuna s'ha habilitat com a menjador i una zona de sala d'estar. La sala es troba a peu de carrer del Carrer Almedinilla, que és la

part més alta del solar on es va desenvolupar el projecte. Es tracta d'una sala molt àmplia i lluminosa, ja que es volia que fos un espai que animés als residents a voler-hi passar temps. En el mateix nivell hi ha una cuina industrial, que els residents poden utilitzar lliurement per a cuinar en grup o per fer tallers de cuina autogestionats per ells mateixos. Des d'aquest espai s'accedeix al jardí comunitari, que queda a l'interior del bloc i on els residents poden passejar i socialitzar.

En el nivell 2, la sala comuna s'utilitza com espai d'oci, amb una televisió on els residents es troben per mirar pel·lícules o partits. Allà els residents també hi han creat una biblioteca amb els llibres que

En el projecte també es va pensar que cada habitatge tingués una sortida a l'exterior i llum natural, ja sigui amb balcons que donen als carrers o amb terrasses que donen al jardí comunitari.

tenien ells i que han deixat allà perquè siguin d'ús comunitari. En aquest nivell quedava lliure una sala comuna més petita i els llogaters van decidir que es convertís en un gimnàs on van deixant les màquines que tenen i els seus equipaments esportius. També hi ha una terrassa comunitària que dona a l'espai del jardí.

Per facilitar l'ús de les dues sales comunes de l'edifici també es va tenir en compte el confort dels residents. Per això, el sistema de climatització està programat de tal manera que durant tot el dia la temperatura sigui adequada per estar a la sala. Aquesta és la solució que va trobar el Patronat Santa Creu per evitar que hi hagués problemes entre els llogaters per decidir a quina temperatura s'havien de posar els termòstats. A més, les persones saben que poden entrar en qualsevol moment del dia en els espais comuns i que, encara que no hi hagi ningú, es trobaran a una temperatura agradable. En el cas dels habitatges, els seus habitants sí que disposen d'un sistema propi de climatització i termòstats per a escollir la

temperatura que prefereixen, aquest sistema és per conductes i per mitjà d'una bomba eficient. Tots els habitatges compten amb ventilació forçada amb un sistema de recuperació de calor que millora l'eficiència energètica de l'edifici. L'aigua calenta sanitària funciona amb aerotèrmia. Cal destacar també que en el projecte es va tenir molt en compte que l'edifici tingués una major eficiència energètica i disposa, de fet, de la qualificació A.

Pel que fa a les altres característiques de l'edifici, la façana es va recobrir amb un aïllament tèrmic per donar més confort a l'interior. A les obertures que donen a l'interior s'hi van posar tancaments de xapa metàl·lica perquè necessiten poc manteniment a l'exterior, però alhora permeten que entri molta llum a l'interior. A les sales comunes es va optar per posar-hi uns grans finestrals, que des de fora fan efecte de mirall per tal de donar més intimitat als residents.

Les obres d'aquest projecte van començar el mes de juny de 2021 i es van acabar el març de 2023.



Interès pel cohabitage sènior

Un cop finalitzades les obres, el reptre per part del Patronat Santa Creu de la Selva va ser escollir els llogaters. La tria no va ser fàcil, perquè van rebre gairebé el triple de sol·licituds que els 16 habitatges que té l'edifici.

El perfil que buscaven eren persones de més de 60 anys i que fossin autònomes en les activitats bàsiques de la vida diària. Es va establir, també, una preferència sobre la procedència: en primer lloc, Llagostera; en segon lloc, els municipis de Cassà de la Selva, Vidreres, Santa Cristina d'Aro, Tossa de Mar i Caldes de Malavella; i, en tercer lloc, altres municipis de les comarques gironines. Però l'aspecte que es va tenir més en compte va ser la predisposició dels candidats a voler participar activament de la vida en comunitat i a la tolerància vers perfils i interessos diversos als seus.

Els primers residents de Conviure +60 Llagostera hi van entrar el desembre del 2023. L'entitat ofereix un contracte de lloguer de 7 anys de

durada amb preus d'habitatge de protecció oficial, que van d'uns 350 € a uns 600 €, en funció de la mida del pis i en contractes prorrogables, que inclouen l'habitatge, l'aparcament, el traster i l'ús dels espais comuns. Actualment, a l'edifici hi viuen tant parelles com persones que viuen soles. Una de les parelles que hi viu és la d'en Fermí Santamaria, de 70 anys, i la seva dona, la Fina, de 67 anys. En Fermí coneixia de ben a prop el projecte des dels seus inicis, ja que va ser alcalde de Llagostera entre 2007 i 2019, i no va dubtar a voler-ne formar part. Explica que ha notat un canvi important en el seu dia a dia: "abans, passàvem la porta del pis i ens tancàvem a casa, però ara quan tanquem la porta encara som a casa de tots". I és que els veïns de l'edifici han creat una comunitat molt unida i que s'ajuda en el seu dia a dia. "La sensació és com si vivíssim a un barri d'abans, on tots els veïns es coneixien i sabies que tenies gent al costat que et podia ajudar sempre", relata Santamaria. Qualifica la unió que han fet a la d'una família i reconeix que a través del grup de missatgeria instantània que han fet, s'estan comunicant tot el dia i fins i tot "ens desitgem el bon dia i la bona nit". En Fermí i la Fina

abans vivien en un pis de Llagostera i, tot i que l'habitatge d'ara és una mica més petit, reconeixen que això no és cap inconvenient perquè tenen els espais necessaris i les zones comunes on fan molta vida. També han notat un canvi substancial amb la climatització, perquè abans només tenien llar de foc.

Una altra de les veïnes amb qui vam parlar durant la realització d'aquest article és la Montse, de 69 anys. Va arribar a l'edifici després d'haver hagut de viure durant 20 mesos amb la seva filla, perquè "no tots podem pagar un lloguer normal". És jubilada i considera una gran sort haver pogut accedir a un habitatge a l'edifici: "M'ha donat molta felicitat, no pensava mai que tindria l'oportunitat de viure d'aquesta manera". A banda de poder viure sola en un pis, destaca que el que li agrada més és poder conviure i explica: "Quedem amb altres veïnes per anar a mirar la tele i berenar en el menjador comunitari, és una manera de no sentir-nos soles". La Montse és una de les llogateres més actives; fins i tot queden per fer activitats per fer fora de les instal·lacions com anar a la piscina o a classes de ball.

Sistema de tancaments d'obertures i finestres.



Zona de trasters.

De fet, aquesta cohesió i convivència ha sorprès molt positivament el Patronat Santa Creu.

No hi ha cap treballador propi que dinamitzi les activitats ni els espais comunitaris i són els mateixos llogaters que s'han anat organitzant per celebrar aniversaris, calçotades, fer festes de Cap d'Any o quedar per mirar pel·lícules a la sala d'estar.

L'ús i l'organització dels espais comuns també es va deixar a l'elecció dels residents. L'únic que van establir des de l'entitat va ser una mínima normativa d'ús. Per exemple, el que sí que es va marcar és que si un resident vol fer una

celebració amb gent externa a la sala d'estar o en el menjador, aquest ha d'avisar-los i ells així poden informar els altres residents que la sala estarà ocupada durant unes hores. Creuen que és un encert haver deixat als residents autoorganitzar-se perquè també amb el pas del temps van crear rutines pròpies.

Per la seva banda, els llogaters també fan reunions de "comunitats de veïns" per parlar de demandes que volen fer arribar al Patronat Santa Creu o propostes de millora. Els llogaters de Llagostera també valoren molt positivament el

manteniment que es fa de les instal·lacions, ja que l'entitat disposa de quatre persones que s'encarreguen del manteniment de tots els edificis que gestionen i així hi ha més agilitat en arreglar problemes que puguin tenir en els habitatges.

En definitiva, Conviure +60 Llagostera és un exemple de cohabitatge sènior que ha demostrat ser un model que soluciona moltes problemàtiques en què es troba la gent gran, com és l'accés a l'habitatge o la soledat.



Vista de la zona enjardinada i l'aparcament subterrani.



L'edifici disposa de diverses zones comunes, com sala de jocs, sala d'estar, gimnàs, cuina i biblioteca.





TEMA CENTRAL

La Fundació Privada Patronat Santa Creu

El Centre Joan Suñer de Girona i el Conviure +60 Llagostera són dos projectes emblemàtics del Patronat Santa Creu. Però la promoció i gestió d'habitatge de protecció oficial de l'entitat va molt més enllà d'això i s'estén arreu de les comarques gironines.



Imatge dels habitatges a Vilafant.
Fotografia: Javier Pérez.

Una entitat que neix de la necessitat

El Patronat Santa Creu va ser creada l'any 1957 pel Bisbe de Girona, José Cartañá, amb l'objectiu de cobrir la necessitat d'habitatge dels moviments migratoris interiors que venien a Catalunya a buscar feina i que, generalment, tenien pocs recursos econòmics. Inicialment, era un patronat benèfic de la construcció, una forma jurídica específica que preveïen els plans estatals d'habitatge de l'època, ja que en aquell moment la Llei de Fundacions encara no s'havia creat.

Lluís Valls Carbó, president del patronat de la Fundació, recorda que la necessitat de crear l'entitat es va detectar amb el cas concret de Torre Gironella i Fontajau, on molta gent vivia en barraques: "Des del Bisbat es va voler trobar una solució", explica. Una de les primeres actuacions va ser la creació del barri de Can Gibert del Pla,

construint-hi 1.200 pisos. També van detectar una problemàtica similar a Blanes, especialment amb totes les famílies que hi van anar a viure per treballar a fàbrica de la SAFA. Allà s'hi van construir uns 400 habitatges, majoritàriament al barri de Ca l'Aguidó. En aquells inicis s'oferia accés diferit a la propietat: "com que no es donaven hipoteques als particulars, la hipoteca la feia el Patronat. I llavors en els beneficiaris se'ls feia pagar una petita entrada, una quota que corresponia a 15 anys de lloguer i els usuaris esperaven escripturar a la finalització dels terminis mensuals. Durant els primers anys, es van promoure més de 3.000 habitatges".

Amb el pas dels anys, va anar evolucionant per adaptar-se a les necessitats de la societat i millorar alguns aspectes de la seva activitat. Així doncs, a partir de l'any 2000 van decidir dedicar-se majoritàriament a la gestió integral del parc immobiliari propi encaminat a l'arrendament

d'habitatge protegit. També van detectar que era millor construir o rehabilitar immobles en zones i poblacions més repartides, en lloc d'impulsar grans blocs de pisos concentrats en un mateix barri.

Per a complir millor amb l'objectiu de treballar a favor de l'habitatge de protecció oficial en règim de lloguer, i per a adaptar-se amb més garanties als temps actuals, l'any 2019 la transformació de l'entitat també es va produir en l'àmbit organitzatiu, ja que el Bisbat de Girona i el Patronat varen acordar transformar jurídicament l'entitat en una fundació privada sense ànim de lucre.

La fundació ha passat de promoure grans blocs a apostar per projectes més repartits territorialment.



Actualment, la Fundació Privada Patronat Santa Creu de la Selva està inscrita al Registre de Fundacions de la Generalitat de Catalunya amb el número 3135 i amb la classificació de fundació benèfica assistencial. També està homologada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya com a promotor social d'habitatges de protecció oficial.

Més de 600 habitatges en gestió

Avui en dia, el Patronat Santa Creu gestiona un total de 648 habitatges en arrendament protegit amb la vocació d'arribar a totes les comarques gironines. Té una forta presència a la ciutat de Girona on n'hi ha més de 500. A més, també disposa d'habitatges de protecció oficial a Figueres, Agullana, Salt, Castelló d'Empúries, Olot, Mieres o Vilafant. A l'hora de plantejar-se nous projectes i noves adquisicions, la fundació sempre té en compte oferir lloguer protegit en municipis que siguin àrees de mercat residencial tens i amb una demanda d'habitatge forta com Girona, però també en municipis més petits amb poques promocions d'habitatges de protecció oficial.

En aquesta línia, un dels últims projectes que s'han impulsat és la construcció de 16 habitatges de lloguer de protecció oficial a **Vilafant (Alt Empordà)** pensats per a famílies de la zona. Estan situats al Carrer Mercè Rodoreda, a la zona dels Camps d'en Pineda. Aquest terreny era de titularitat municipal i es va fer una permuta per una parcel·la que tenia l'entitat en el mateix municipi, ja que el terreny municipal tenia unes millors característiques per a desenvolupar-hi el projecte. En total s'han construït 16 cases adossades, una d'elles adaptada a

mobilitat reduïda, que tenen uns 150 metres quadrats de superfície de mitjana cada una. El soterrani és comunitari, amb una plaça doble i un traster per a cada habitatge. La plaça doble i el traster queden ubicats a sota del mateix habitatge, amb el qual es comuniquen directament amb una escala interior.

El projecte va estar elaborat pels arquitectes Javier Pérez Piferrer i Mònica Moré, que expliquen que l'ordenació urbanística original estava pensada en aquesta illa per a 9 habitatges en filera, que eren de dimensions molt més grans que les de l'HPO. En el projecte van haver d'adaptar aquesta ordenació a habitatges de 90 m² útils amb una filera de 13 m de profunditat edificable que va originar una crugia de 4,15 m per a cada habitatge. "Es volia evitar en tot moment que aquestes dimensions generessin sensació d'habitatges anxovats", diuen els arquitectes. Per trencar aquesta percepció, es van adoptar diverses estratègies.

Per una banda, es va crear una composició volumètrica amb diferents alçades de les plantes i joc de cobertes inclinades, trencant la rotunditat lineal del volum únic d'una filera de 70 m de longitud. Per altra banda, la formalització de les façanes no respecta les unitats d'ús. Pérez i Moré expliquen: "S'articula el buit-ple de la façana principal amb l'acabat del revestiment SATE en 4 colors diferents, marcant una geometria de quadrats desplaçats entre ells que impossibiliten percebre amb claredat on comença o acaba cada habitatge". A la façana posterior, que és més plana, aquest joc es va fer també amb els colors que "dibuixen un patró més ample i mai coincident amb la divisió real entre habitatges". Les façanes combinen, doncs, quatre colors de tonalitats terrosses. També es va intentar trencar l'aparença monolítica i contundent de les cases adossades a través de l'alçat. Per això, en els habitatges es van disposar "amb simetries que els agrupen de dos en dos (entrades i xemeneies) i de





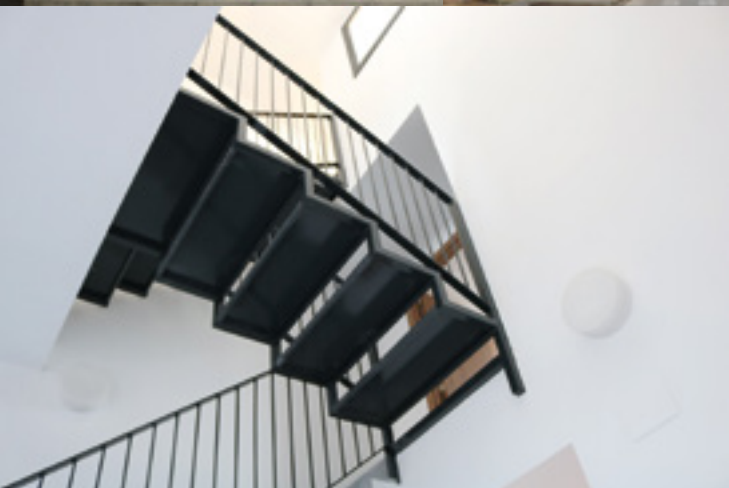
quatre en quatre (junts estructurals i petit canvi de cota per ajustar-se a la rasant)". Els arquitectes apunten que d'aquesta manera "es generen ordres superiors que impedeixen percebre la crugia de 4,15 m". En el projecte també hi van participar els arquitectes tècnics Esteve Sitjà López en la direcció d'obra i de Jesús Bassols Gelí com a encarregat de la seguretat i salut a l'obra.

Els habitatges es van dissenyar per poder aprofitar la llum solar per a poder-les fer més càlides i també amb espais exteriors comuns i individuals de cada habitatge. A la secció dels habitatges es va generar un tall central que separa el davant i el darrere, travessat només per l'escala interior metàl·lica. Els professionals implicats en el projecte relaten que això "permet rebre il·luminació zenital a la zona central, solucionar totes les comunicacions amb una mínima pèrdua de superfície útil que reverteix en les peces principals, potenciar ventilacions creuades no



Imatges de la construcció de l'edifici.
Fotografia: Javier Pérez.





El Patronat gestiona 648 habitatges de lloguer protegit a les comarques gironines.

només a cada planta, sinó també entre plantes". També es genera una certa complexitat espacial que dona "riquesa i qualitat formal a l'interior de les cases".

El garatge també es va condicionar amb ventilació natural creuada. Per a fer-ho, es va haver d'aixecar la planta baixa dels habitatges, però així es va aconseguir un estalvi important en instal·lacions i manteniment, i es va augmentar la qualitat de l'espai.

Cada habitatge disposa d'una placa fotovoltaica instal·lada en el teulat. Les teulades es van resoldre sobre la mateixa llosa de formigó inclinada, generant a les habitacions espais amb el sostre inclinat que donen qualitat ambiental.

Tenint en compte que l'objectiu de l'entitat és oferir habitatge assequible als habitants del mateix municipi, l'assignació dels nous habitatges es va donar prioritat a les persones empadronades a Vilafant. Seguit de les persones que estan empadronades als pobles del voltant com són Avinyonet de Puigventós, Borrassà, Santa Llogaia d'Àlguema, Vilamalla, El Far d'Empordà, Llers, Navata, Cistella, Vilanant, Ordis, Pontós i Garrigàs. El lloguer, de mitjana de 600 € inclou l'aparcament doble, el traster, i té una vigència de 7 anys prorrogables i amb un preu fixat segons els mòduls de la Generalitat de Catalunya.



Fer arribar l'habitatge de protecció oficial als pobles petits

Durant els últims anys, s'han engegat dues línies d'especialització. Per una banda, hi ha la **gent gran**, que està representada per projectes pioners com el Centre Joan Suñer i el Conviure +60 Llagostera. Per altra banda, també s'està especialitzant amb **l'habitatge assequible a pobles petits**, amb l'objectiu d'evitar que la població local de pobles petits marxi. Una fórmula que pot servir per a fer-ho possible és la rehabilitació d'antigues rectories que estan en desús.

El primer lloc on es va seguir aquest model és a Mieres, a la Garrotxa. Allà es va rehabilitar la rectoria que s'ha reconvertit en quatre habitatges assequibles i horts a l'exterior. Actualment, ja s'està treballant en nous projectes en altres pobles petits de la Garrotxa com són Montagut i Santa Margarida de Bianya.

En el municipi de **Montagut i Oix** s'estan construint cinc HPO de lloguer a un edifici situat a la



Rectoria de Montagut.
Façana principal.

plaça de la Llibertat. En aquest cas, la rectoria era del Bisbat de Girona i el Patronat Santa Creu va adquirir l'edifici per a rehabilitar-lo i destinar-lo a la gent del poble. L'arquitecta d'aquest projecte de rehabilitació és Anna López Alabert i l'equip de Nordest Arquitectura, mentre que l'arquitecte tècnic és Dani Castanyer Monteis. L'edifici disposa de tres pisos i projectava la instal·lació d'un ascensor en el bloc, s'ha optat per la creació de noves finestres i obertures per a donar més llum a l'interior dels habitatges, entre d'altres. Els habitatges que es construiran són d'uns 90 metres

quadrats menys un, que ocupa tota la segona planta, i és de 130 metres quadrats.

A **Santa Margarida de Bianya** es rehabilitarà l'edifici de la rectoria del poble, a partir del segon semestre d'aquest 2025. L'edifici té un gran valor patrimonial: va ser bastit durant la primera meitat del segle XVII, tal com ho mostren dues llindes gravades (1633/1646) situades en el portal, i comunica per un passadís amb l'església. El projecte està elaborat per l'arquitecta Neus Roca Cambras —l'arquitecte tècnic és Dani



Rectoria de Montagut.
Construcció de cinc habitatges.

Castanyer Monteis— i inclou la construcció de tres habitatges que es destinaran al lloguer de protecció oficial. Cada habitatge tindrà uns 90 metres quadrats i, a més, disposarà d'un estudi. L'estudi s'ha pensat com un espai independent a l'habitatge que pugui servir com a oficina per a fer teletreball o un petit despatx per als professionals liberals com podria ser un arquitecte. Cada estudi tindrà dos accessos: un accés des de l'habitatge i un des de l'escala comunitària perquè pugui ser un despatx de veritat. Amb aquestes funcionalitats es busca que a l'edifici hi puguin anar "famílies, parelles o gent jove que pugui necessitar un petit estudi", tal com explica Genís Sastreger, gerent de l'entitat. El projecte ja disposa de llicència d'obres i la idea és que la reforma pugui començar pròximament.

El president del patronat de la fundació, Lluís Valls, té molt clar que la rehabilitació és un model a replicar perquè és una manera de tornar a donar utilitat social a un edifici de poble que ja havia tingut vocació de servei. Tot i això, Sastreger puntualitza que aquests projectes no es poden realitzar tan ràpidament com semblaria: "quan fem petites promocions, hem de seguir els mateixos passos burocràtics i constructius que a les grans promocions. Però creiem que està bé fer-ho perquè hi ha molta demanda d'habitatge assequible als pobles petits".

Els grans projectes de futur

Parlant de grans promocions, la fundació té dos grans projectes que podrien ser una realitat en pocs anys.

Per una banda, hi ha el **Conviure + 65 de Banyoles**. És un projecte que

s'ubicarà a l'edifici de la Casa Missió, també coneguda com a Casa de l'Espiritualitat, a tocar del Monestir de Sant Esteve de Banyoles. L'objectiu és repetir el model de cohabitatge de Llagostera, que tants bons resultats està portant. Aquest edifici tindrà 27 habitatges de lloguer assequible destinats exclusivament a gent gran de més de 65 anys que siguin autònoms i que tinguin ganes de viure en comunitat. Per això, s'han previst moltes zones comunes on els habitants puguin fer activitats com una cuina comunitària, una sala d'estar amb televisió, jardins, un hort urbà i altres àrees exteriors de lleure. La sostenibilitat és un altre aspecte que s'ha tingut en compte: l'edifici tindrà plaques solars fotovoltaïques, recollida d'aigües pluvials i certificació energètica A.

El Patronat Santa Creu ha encarregat la redacció del projecte a l'arquitecta Joana Argerich Herreras i a Marc Agustí Muñoz com a arquitecte tècnic, dos professionals que van estar al darrere de la construcció de Llagostera. La reforma serà integral per a crear els nous espais necessaris de l'edifici. També es mantindran alguns elements característics del conjunt com uns grans vitralls de Domènec Fita que es troben a l'interior i que ara estaran en uns dels espais comuns.

Aquest és un projecte important perquè fa anys que la fundació en té la propietat. Es va iniciar fa més de 15 anys, però va quedar encallat per la troballa de restes arqueològiques en el pati de l'edifici. Les excavacions es van haver d'ampliar anys més tard i es van descobrir diverses restes medievals de l'antiga muralla del Monestir. Després de fer l'estudi arqueològic corresponent, el projecte es va reprendre fa uns mesos i actualment ja disposen de la llicència d'obres i s'estan executant els treballs preliminars.

Per altra banda, l'altre projecte en què està treballant l'entitat és la cons-

La fundació impulsa dos grans projectes per a gent gran a Banyoles i Vilablareix amb més de 140 habitatges protegits, fomentant la vida comunitària i l'accessibilitat.

trucció d'uns 120 allotjaments HPO a **Vilablareix**, d'aquests 90 seran per a majors de 65 anys i 30 seran per a joves de menys de 35 anys. En aquest cas, seria similar al Centre Joan Suñer amb alguns serveis pels seus habitants, com una consergeria 24 hores, una direcció i espais comuns. L'entitat va adquirir dos terrenys per a fer un edifici prou gros per a fer-lo sostenible. Lluís Valls explica que es planteja com un edifici d'habitatges, però amb solucions i tècniques constructives de centre assistencial, en el sentit que es vol aplicar no només els requisits tècnics del decret d'habitabilitat i d'accessibilitat (amplades, circumferències, escales, etc. pròpies dels habitatges), sinó també criteris i solucions d'edificis assistencials (ascensor munta lliteres, medicalització d'inici del box mèdic i d'infermeria, amplades dels passos de portes i banys, formació en gericultura del personal del centre, etc.). Això és un procés de millora contínua, a partir de l'experiència adquirida. Actualment, s'està fent l'estudi previ i el projecte l'està liderant l'arquitecte Javier Pérez Piferrer.