

MODEL BARCELONA
Quaderns de gestió

9

Quan l'habitatge fa ciutat

Xavier Valls

Aula Barcelona

Model Barcelona. Quaderns de gestió

Quan l'habitatge fa ciutat

Aula Barcelona és un espai de reflexió i de debat entre l'Administració pública, la universitat i l'empresa privada sobre la gestió de la ciutat. Es tracta d'una iniciativa de la Fundació Bosch i Gimpera i de la Universitat de Barcelona que compta amb el suport de Caixa Catalunya, Derby Hotels, Fundació Agbar, Fundació Catalana de Gas, Fomento de Construcciones y Contratas SA, Fundació RACC, Grup Freixenet SA, Italtel SA, Media Planning SA i Ros Roca SA.

La col·lecció **Model Barcelona. Quaderns de gestió** busca recollir el testimoni directe de protagonistes destacats en la concepció i gestió de les transformacions impulsades a Barcelona durant les darreres dècades. La sèrie és una proposta de Pasqual Maragall, alcalde de la ciutat entre 1982 i 1997, dins del programa de documentació, recerca acadèmica, formació i debat d'Aula Barcelona.

1. *La Carta municipal*,
Francisco Longo.
2. *El projecte urbanístic. Valorar la perifèria i recuperar el centre*,
Juli Esteban.
3. *Estratègies culturals i renovació urbana*,
Pep Subirós.
4. *La recuperació del front marítim*,
David Mackay.
5. *El planejament estratègic*,
Francesc Santacana.
6. *Un objectiu: la cohesió social*,
Enric Truñó.
7. *Tecnologies de la informació i modernització de la ciutat*,
Lluís Olivella.
8. *La col·laboració publicoprivada*,
Francesc Raventós.
9. *Quan l'habitatge fa ciutat*,
Xavier Valls.
10. *La gestió del deute públic*,
Pilar Solans.
11. *La universitat i la ciutat*,
Carles Carreras.
12. *El paisatge urbà. Un punt de trobada*,
Ferran Ferrer.

Xavier Valls

Quan l'habitatge fa ciutat

Aula Barcelona

Disseny de la coberta: Dario Grossi

Producció editorial: Aula Barcelona

Diagramació i compaginació: Disseny i Grafisme, scp

Edició a cura de Joan Roca

© 2001, Xavier Valls Serra

© 2001, AULA BARCELONA
Fundació Bosch i Gimpera / Universitat de Barcelona
Avinguda de Vallvidrera, 25
08017 Barcelona
aula@aulabcn.com
www.aulabcn.com

Primera edició, gener 2001

ISBN: 978-84-1050-100-3

Publicat amb el concurs de

Publicacions



Aquest document està subjecte a la llicència de Reconeixement-NoComercial-SenseObra-Derivada de Creative Commons, el text de la qual està disponible a: <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>.



Sumari

- 9 **Prefaci**
- 11 **L'herència rebuda**
- 15 **El marc d'actuació**
- 18 **La resolució dels problemes més urgents**
- 21 **Rehabilitar o remodelar. Vers una consolidació de la política d'habitatge**
- 29 **L'impuls de la Barcelona olímpica**
- 34 **Les grans promocions de l'etapa més recent**
- 37 **Allò que potser es podria fer**
 - La inevitable referència metropolitana
 - El problema del preu del sòl
 - Les possibilitats de l'actuació municipal
 - El retorn de les inversions realitzades
- 43 **Bibliografia**
- 44 **Documents**
- 47 ***Resumen***
- 49 ***Abstract***

Prefaci

Als inicis dels anys vuitanta treballava d'arquitecte a l'Ajuntament de Terrassa, fet que significava, entre altres coses, que el sol tot just mandrejava quan sortia de casa per anar cap a la feina, ja que resideixo a la vila de Gràcia. Un bon dia la Mercè Sala, que feia poc que havia estat nomenada presidenta del Patronat Municipal de l'Habitatge –institució que d'altra banda tenia prou a l'abast de casa meua– va proposar-me que hi anés a treballar. No m'hi vaig pensar gens, tot i que l'alcalde i el gerent d'Urbanisme de Terrassa em van sotmetre a un tercer grau, intentant que no marxés. El seu argument era que Barcelona ja tenia molts bons tècnics i que, en canvi, convenia treballar i donar suport a les ciutats d'una dimensió intermèdia; un argument que comparteixo, sempre que no m'hi hagi de desplaçar diàriament.

Pocs mesos després, el gerent d'Urbanisme de Terrassa –avui, en el 2000, a la junta del Barça– va ser nomenat gerent de la Corporació Metropolitana de Barcelona, institució que compartia edifici amb el Patronat Municipal de l'Habitatge a la plaça Lesseps. Durant bastant de temps, un dels meus plaers preferits fou trobar-me'l a l'ascensor i comentar-li que era molt important treballar a les ciutats d'una dimensió intermèdia.

Bé, sigui com sigui, l'any 1980 vaig començar a treballar com a cap del Servei Tècnic al Patronat Municipal de l'Habitatge (PMH). Dos anys mes tard, el gerent del PMH va dimitir i en Narcís Serra, llavors alcalde, va demanar-me que fes de gerent, tasca que vaig iniciar cap al juny de l'any 1982. Quan va començar el mes de setembre, grups de veïns animats per qui avui és un regidor malastrugat es van dedicar a incendiar algunes barraques del barri de la Perona, majoritàriament format per gitanos, adduint –potser l'argument els sonarà– que es produïen molts furtis a la zona i que es traficava amb drogues.

En qualsevol cas, en Narcís va decidir, amb encert, que havia arribat l'hora d'eliminar els barris de barraques, i va convocar una roda de premsa per anunciar la bona nova. Abans va preguntar-me quantes barraques de la Perona creia que era capaç de suprimir –reallotjant els residents– abans de Nadal, i vaig contestar-li que 50. Un cop amb els periodistes davant, en Narcís va millorar l'oferta i va dir que en trauríem 80. Jo vaig quedar trasbalsat, però quan em van preguntar quantes barraques hi havia també les vaig augmentar en trenta. Aleshores va quedar trasbalsat en Narcís, que potser es pensava que hi havia algun periodista amb nassos per anar-les a comptar, cosa que jo sabia que en cap cas no es produiria.

Vaig arribar a Nadal amb el programa (tant el real com el virtual) complert, coincidint amb el canvi d'alcalde motivat per la marxa d'en Narcís al Ministeri de la Guerra. Va iniciar la seva feina un aleshores desconegut –almenys per a mi– Pasqual Maragall, que, seduït per la meva bona gestió (real i virtual), va proposar-me que em presentés de regidor per presidir Gràcia. Amb els anys, a part de Gràcia, el Pasqual m'aniria encomanant diversos temes relacionats amb l'habitatge, incloent-hi la Presidència del PMH.

Treballant sempre a prop de casa, com a tècnic primer, com a directiu després i finalment com a polític, vaig viure des de l'any 1980 fins al 1995 la història impossible de la política d'habitatge a la ciutat de Barcelona, que fins avui he continuat seguint de prop i que fins allà on recordo és més o menys com segueix.

L'herència rebuda

El franquisme ens va deixar una herència certament dolorosa. Recordem, en primer lloc, la situació de molts barris promoguts des del sector públic, amb greus patologies que en alguns casos encara ara perduren. El descontrol administratiu i de gestió era total i durant la transició política es va haver d'endegar a tot el país la remodelació de barris complets.

Encara no s'han acabat els efectes perversos derivats d'aquella situació, alguns ciutadans encara pensen que accedir a un habitatge de promoció pública dóna dret a demanar-ho tot i no pagar res. La qual cosa ha tingut l'efecte indesitjat que durant molts anys institucions diverses i ajuntaments hagin preferit estar allunyats de qualsevol vel·leïtat en política d'habitatge, pel convenciment que costava molts diners i donava molts maldecaps.

En el cas de Barcelona, a més, ens vam trobar amb barris sencers de barraques, habitats bàsicament per població gitana. Hi vivien més de 1.200 famílies. Sobretot els barris de la Perona i el Camp de la Bóta eren una font de conflictes permanent. Això a més del fort deteriorament del nucli antic, conegut com a Ciutat Vella: la nul·la rehabilitació del parc d'habitatges, la insuficient intervenció pública i el desenvolupament de la marginació i la prostitució en algun dels seus barris l'havien convertit en un reducte evitat per la majoria dels ciutadans.

Tot això a la ciutat administrativa de Barcelona, centre d'una ciutat real de quatre milions d'habitants, amb municipis on el panorama era tant o més angoixant. Ja fa dècades que el municipi de Barcelona té un territori amb la superfície pràcticament ocupada i sense cap possibilitat de créixer al ritme que ho fan les necessitats de la ciutat. No ha d'estranyar, doncs, que sovint hagi estat necessari pensar i realitzar la política de sòl i habitatge en el marc de la ciutat real i no pas en el de la ciutat administrativa. La crítica que diu que Barcelona expulsa els seus ciutadans és fàcilment rebutjable. Si Barcelona (90 km²) tingués la superfície de Madrid (600 km²) no expulsaria població. Al segle passat, molts habitants de la Barcelona emmurallada van buscar habitatge a Gràcia, Sarrià o Sant Andreu, i més tard a l'Eixample: abandonaven la ciutat o, simplement, es repartien millor pel territori? Aquesta 'fugida' de la ciutat la van resoldre els nostres avis, que no estaven per romanços, annexionant-hi els municipis veïns.

Quan el 1979 els ajuntaments democràtics van iniciar el seu camí, per mirar d'atendre els problemes de la ciutat real hi havia la Corporació Metropolitana de Barcelona, amb competències urbanístiques sobre el conjunt dels 27 municipis de l'Entitat Municipal Metropolitana de Barcelona.

En els anys de la transició tothom era conscient que no es podia pensar a resoldre els problemes si no era en el context de l'articulació del nou Estat democràtic amb una nova constitució i de la creació i el traspàs de competències a les comunitats autònomes, en el nostre cas a la Generalitat.

Val a dir, però, que al principi aquest procés va tenir un efecte paralitzador en tot allò referit a la política d'habitatge, perquè uns i altres semblaven més preocupats per discutir els temes competencials que per establir polítiques efectives. Només els municipis semblaven detectar que la realitat s'estava deteriorant i que els problemes existents continuaven sense solució. Malauradament, els municipis no tenien en el nostre país gaire tradició d'intervenir en la política d'habitatge, ni disposaven de competències per fer-ho. Es podien comptar amb els dits d'una mà els municipis que disposaven d'empreses públiques que promoguessin habitatge. Barcelona n'era un, des que l'any 1927 s'havia creat el Patronato de la Habitación per fer front a la crisi d'allotjament davant la immigració ocasionada per obres relacionades amb l'Exposició Universal de 1929. Després de la guerra, el 1945, fou reemplaçat per l'Institut Municipal de la Vivienda, el qual es convertí l'any 1956 en Patronato Municipal de la Vivienda. Fins a l'inici de la transició s'havien produït

El Patronato de la Habitación va constituir-se l'any 1927 per paliar l'extensió del barraquisme arran de la immigració atreta per les obres del metro i de l'Exposició. Panoràmica vers 1932 de les cases barates de Milans del Bosch (avui barri del Bon Pastor), construïdes pel Patronato en terrenys llavors dins del terme de Santa Coloma i posteriorment agregats a Barcelona.

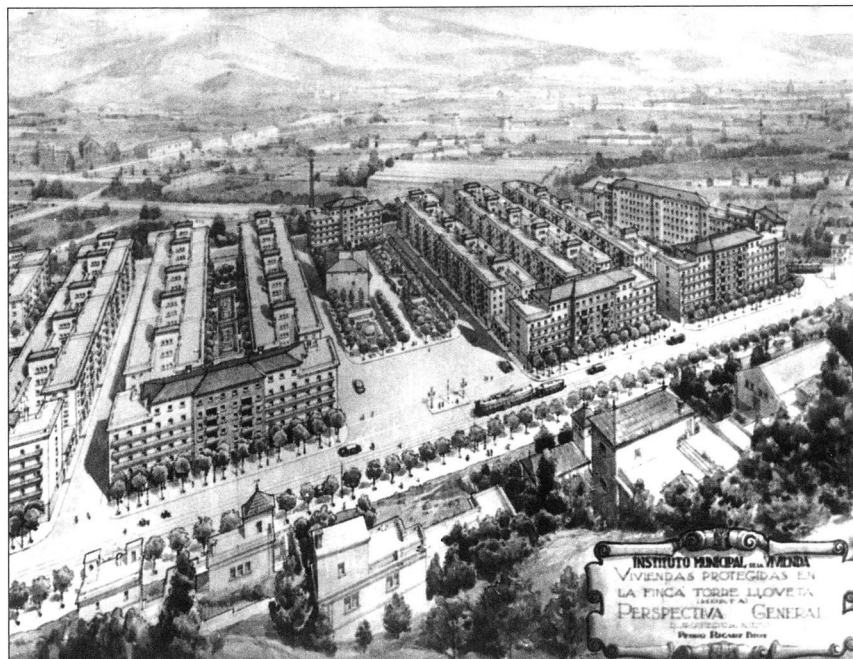
Font: AHCB-AF (Arxiu Fotogràfic de l'Arxiu Històric de la Ciutat de Barcelona).



Dominguez

L'Institut Municipal de la Vivienda, que el 1945 succeí el Patronato de la Habitación, va mantenir una molt migrada activitat promotora. El polígon construït a partir de 1947 a la finca municipal de Torre Llobeta, entre el passeig Maragall i la riera d'Horta fou una de les seves realitzacions. El projecte es confià a l'arquitecte Pere Ricart Biot.

Font: AHCB-AF.



Dominguez

Entre els polígons delimitats pel Plan de Urgencia Social de Barcelona de 1957 destacaven els de Montbau i Sud-oest Besòs. Foren promoguts pel Patronato Municipal de la Vivienda i construïts a partir de 1960. El de Sud-Oest Besòs, que la fotografia mostra en 1962, havia de ser el més gran i tenir 4863 habitatges. En el seu disseny s'intentà reprendre, amb escassos recursos i en un ambient polític poc favorable, les preocupacions de l'urbanisme racionalista d'abans de la Guerra Civil.

Font: APMH (Arxiu del Patronat Municipal de l'Habitatge).



El polígon de la Mina, amb grans blocs destinats a allotjar població barraquista, fou promogut a principis de la dècada dels setanta pel Patronato Municipal de la Vivienda, amb el suport de l'Institut Nacional de la Vivienda. El seu emplaçament fora del terme de Barcelona, dins del petit municipi de Sant Adrià, ha marcat decisivament la seva història des del principi. La fotografia correspon a la visita al nou barri de la comitiva presidida pel ministre de la Vivienda, el 6 d'octubre de 1973.

Font: AHCB-AF.



Pérez de Rozas

més de 23.000 habitatges en règim de venda i lloguer, però l'estat d'aquests habitatges era llavors molt deficitari i l'Ajuntament va desconfiar seriosament de la capacitat de l'empresa. Les primeres promocions d'habitatge del nou període democràtic van ser realitzades directament pel mateix Ajuntament; el Patronat va quedar aparcat i fins i tot va córrer un cert perill de desaparició.

El marc d'actuació

La transició a la democràcia i la crisi de l'economia es van encavalcar. L'any 1973 s'iniciava la crisi del petroli, enfront de la qual tots els països van prendre mesures econòmiques contundents. Però al nostre país, en el compàs d'espera de la mort del dictador, es va fer veure que no passava res. No va ser fins a finals de 1974, quan la borsa va iniciar la davallada, que es van començar a prendre mesures de poca volada. El resultat fou una greu crisi econòmica que va durar pràcticament fins a l'any 1985.

Durant la segona meitat de la dècada dels setanta i bona part de la dels vuitanta, l'accés a l'habitatge va ser més que problemàtic per a la majoria de la població. El panorama econòmic comportava que la demanda potencial no es convertís en efectiva. La inseguretat en el treball i les condicions de finançament (amb l'oferta de crèdit limitada, tipus d'interès alts i préstecs hipotecaris d'escassa quantia i terminis reduïts) conduïren a un aturament que es manifestava en una congelació de preus i una retracció de la producció d'habitatge. Per subsanar-ho, el Govern de l'Estat elaborà una fallida política de "Vivienda Social" (1976), que fou corregida per la política de "Vivienda de Protección Oficial" (1978). L'any 1981 veié la llum el primer Pla triennal (1981-1983), no gaire reeixit, perquè el seu objectiu prioritari no era tant la política d'habitatge com la promoció de la construcció per donar feina als treballadors del sector. El 1984 entrà en vigor un Pla quadriennal (1984-1987), que personalitzava més les ajudes però que patia els mateixos defectes de l'anterior. L'any 1988 es corregiren alguns defectes, però es continuà dins de la mateixa dinàmica.

Pel que fa al finançament hipotecari, la reforma es va produir l'any 1982. S'amplià l'oferta de crèdit amb la creació de noves institucions especialitzades, com les societats de crèdit hipotecari; s'incrementà la quantia dels préstecs, que passaren del 50% al 80% del valor de l'habitatge; i es rebaixaren els tipus d'interès, en permetre la captació de recursos mitjançant l'emissió de títols hipotecaris. D'aquesta manera s'allargaren els terminis de pagament.

Quan mesures d'aquest tipus conflueixen amb un moment de recuperació econòmica, com va passar l'any 1986, i s'acompanyen a més de la desgravació de la inversió en habitatge per a segona residència, l'increment de la demanda està servit. La resposta de l'oferta no es féu esperar. On era físicament limitada, com ara al centre de les ciutats, els preus es dispararen: qui ja tenia un habitatge, com que també se li revalorava, tenia oportunitats de canviar i qui no en tenia quedava fora del mercat. La demanda, en con-

seqüència, se segregava. La promoció d'habitatges s'acomodà a la nova situació. Hi havia una demanda que aguantava prou bé els preus elevats, però, en canvi, disparat el preu del sòl, la producció d'habitatges de Protecció Oficial va decaure fins pràcticament desaparèixer. Aquest procés va portar a no atendre la demanda de les famílies amb menys recursos: era, de fet, un retorn a la situació de la segona meitat de la dècada dels setanta.

Fins als inicis dels anys noranta no es va fer el primer pla quadriennal d'habitatge d'abast estatal mereixedor d'aquest nom. El Pla d'Habitatge 1992-1995 fou, en efecte, el que va permetre una intervenció sostinguda d'agents públics i privats en promocions assequibles i va facilitar la incorporació massiva dels municipis grans i mitjans a la política d'habitatge.

Ens cal també fer algunes consideracions en relació amb el mercat de lloguer. La Llei d'arrendaments urbans de l'any 1946 havia suposat, de fet, una congelació del preu dels lloguers. D'aquesta manera, la dictadura havia donat una ajuda indiscriminada als llogaters a costa dels propietaris, que va tenir com a efecte el retraïment del mercat de lloguer; l'intent de la Llei de 1964 d'arreglar-ho amb una desregulació parcial no va ser gaire efectiu. L'any 1985, el Decret Boyer va suprimir la pròrroga forçosa i en la pràctica va establir l'autoregulació del mercat. Però aquest cop fou la demanda la que es retragué, poc disposada a acceptar un augment permanent dels lloguers. L'any 1994, per últim, es va aprovar la Llei d'arrendaments vigent, més ponderada, els efectes de la qual són encara difícilment avaluables.

Ara com ara, el mercat de lloguer està dominat per petits inversionistes que compten amb alguns habitatges destinats a aquest fi, normalment mal mantinguts i mal equipats. Els grans propietaris de finques de lloguer les varen vendre als seus ocupants ja fa temps: aquest fou el camí seguit en els anys setanta i vuitanta per caixes, bancs, institucions i empreses.

Per acabar d'establir les coordenades de l'actuació municipal en el camp de l'habitatge des de 1979 hem de tenir en compte el canvi que durant la transició a la democràcia es va produir en la distribució institucional de competències sobre el tema. Un cop finalitzat el procés, la situació ha quedat de la manera següent:

a) La competència exclusiva en matèria d'habitatge és a Catalunya de la Generalitat i, per tant, les accions de l'administració local tenen caràcter subsidiari. La Generalitat ha creat dues empreses, una per promoure habitatges, l'Institut Català del Sòl (Incasol) i l'altra per gestionar-

los, anomenada Administració, Promoció i Gestió, SA (Adigsa). En cap cas la Generalitat ha cedit competències als municipis.

b) El Govern de la Generalitat va suprimir el 1987 la Corporació Metropolitana de Barcelona, en interpretar que era un contrapoder polític. Des de la seva desaparició no hi ha mecanismes de planificació urbanística per al seu àmbit territorial. La Corporació Metropolitana va ser substituïda per societats sectorials especialitzades (transports, aigua, etc.), que només han servit per fer més complexa la gestió. Com a reacció, els municipis crearen la Mancomunitat de Municipis de Barcelona, que mira de resoldre els problemes existents.

c) Els municipis no disposen de capacitat per adaptar amb rapidesa el planejament a les necessitats. La Generalitat no sols tutela el planejament, sinó que hi intervé decisivament en qualsevol aspecte. Els municipis catalans són els que tenen menys competències de tot l'Estat per decidir el que cal fer en el seu territori.

En el marc general exposat en aquest apartat s'ha inserit la política d'habitatge del municipi barceloní des de la transició. És difícil saber si des dels primers temps teníem un projecte ben pensat que seguíem conscientment, o si hem anat actuant adaptant-nos als esdeveniments. Ara mateix queda millor defensar la primera possibilitat, però no estic gaire segur que sigui la certa. En qualsevol cas, i malgrat tot, les actuacions han tingut un ordre lògic que aproximadament s'adapta als successius apartats del text. Ara bé, en tot el que fa referència a l'habitatge les polítiques s'inicien però no tenen un final clar, ja que sempre queden qüestions per resoldre.

La resolució dels problemes més urgents

El primer Ajuntament democràtic, a partir de 1979, va tenir com a prioritat intentar abordar els principals problemes esmentats. Va caldre força imaginació, perquè en un Ajuntament de recursos escassos no eren gens fàcils de solucionar.

La primera situació a resoldre era la dels barris de la perifèria urbana construïts durant els anys cinquanta i seixanta. A l'escassa dimensió dels habitatges i a la mala construcció s'afegia el problema de les patologies estructurals. Tot plegat induïa els seus habitants a emigrar. Els qui augmentaven de poder adquisitiu venien el seu habitatge per adquirir-ne un altre en un barri més equipat i en millors condicions i els habitatges desocupats era llavors comprats per famílies d'escassos recursos. Es donava així la tendència, plenament vigent encara en l'actualitat, a l'ocupació de barris sencers per part de col·lectius homogenis segons la seva procedència, raça o religió.

La recepta inicialment aplicada va ser la de la rehabilitació dels habitatges allà on aquesta era possible. Un seguit de convenis, primer amb l'Estat central i després amb la Generalitat, van possibilitar fer aquelles actuacions més urgents per garantir l'estabilitat i la conservació en bones condicions del parc d'habitatges públics. Va posar-se en marxa, així mateix, una gestió de caire empresarial, avançant les amortitzacions dels habitatges en règim de compravenda per poder començar noves promocions.

Pel que fa als quatre barris de *cases barates* promoguts l'any 1927 en règim de lloguer, es va decidir remodelar els dos més deteriorats (Baró de Viver i Eduard Aunós) i optar en principi per la continuïtat dels altres dos (Bon Pastor i Ramon Albó). La regularització de les rendes d'aquests darrers havia de permetre, a més, garantir mínimament la solvència econòmica del PMH i disposar alhora d'una reserva d'habitatges per als casos més urgents.

El segon problema que vam haver de resoldre amb urgència fou el dels barris de barraques. En la major part dels casos en els quals vàrem intervenir, la situació d'infrahabitatge s'afegia a una greu marginació social, que fàcilment derivava cap a situacions properes a la delinqüència. Aquests fets generaven el rebuig de la resta de la població i impossibilitaven la construcció de promocions específiques, que eren boicotejades pels moviments veïnals dels barris on es preveia realitzar-les. Finalment es va optar per redistribuir la població afectada, bé reservant-li una petita part en totes les promocions d'habitatge públic, bé allotjant-la en habitatges del

Els darrers barris de barraques del districte de Sant Martí desaparegueren a finals de la dècada dels vuitanta. A dalt, vista del barri de la Perona, que s'estenia al llarg de la via del tren, on ara hi ha la ronda de Sant Martí. A baix, el Camp de la Bóta durant la seva demolició a la primavera de 1989.

Font: Arxiu Municipal del Districte de Sant Martí (dalt) i Arxiu de l'Institut Barri Besòs (baix).



Mercè López Navarrete

mercat secundari repartits per tota la trama urbana. L'experiència adquirida ens va ensenyar que si bé és necessari coordinar les actuacions en habitatge amb els programes d'integració social, aquesta coordinació no es produeix en cap cas de manera efectiva fins que el problema de l'habitatge no s'ha resolt de manera raonable. Vam aprendre també que en aquestes qüestions els qui solen posar més pals a les rodes són els 'especialistes' de la pròpia Administració en la problemàtica. De tota manera, de les 1.102 barraques que l'any 1981 teníem censades, l'any 1990 ja no en quedava cap.

Calia, per últim, començar a resoldre el problema de la degradació de Ciutat Vella, agreujada per l'emigració dels seus habitants més antics i la seva substitució per nous col·lectius amb tendència a la marginació. Són moltes les ciutats que tenen aquest problema i la solució és molt complexa, perquè, a més d'encarar la rehabilitació dels habitatges i la integració social de la població, cal fer complicades operacions urbanístiques per dotar aquests barris dels espais lliures, equipaments i infraestructures que els manquen. El primer pas va ser reformar el planejament urbanístic, dissenyant intervencions poc agressives amb el territori que preveïessin alhora el real·lotjament dels seus habitants. El cert, però, és que quan tinguérem el nou planejament no disposàvem de recursos per executar-lo.

L'any 1983 el PMH va obrir la primera oficina de rehabilitació d'habitatges a Ciutat Vella. El traspàs de competències de l'Estat a la Generalitat havia fet possible que es parlés d'aquesta qüestió en el nostre país per primera vegada i que, alhora, s'iniciessin els primers programes subvencionats amb aquesta finalitat. L'obertura de l'oficina, conjuntament amb l'emissió setmanal d'un programa de ràdio on es popularitzava el tema, va permetre que moltes famílies comencessin a pensar a rehabilitar els seus habitatges. Les ajudes indiscriminades i la novetat del programa de rehabilitació van afavorir que els recursos es canalitzessin més cap a les rehabilitacions individuals que no pas cap a les integrals de tot un edifici. Calia, doncs, corregir la trajectòria, però s'havia fet el primer pas per sortir de la degradació. Una nova legislació estatal va permetre l'any 1986 procedir a la declaració d'Àrea de Rehabilitació Integrada que, posteriorment, ja dins del període de consolidació de la política d'habitatge, va facilitar l'obtenció dels recursos necessaris per endegar el planejament previst. D'altra banda, la nova legislació va permetre també canviar el discurs, passant de la rehabilitació d'habitatges concrets a la de zones del barri en conjunt.

Rehabilitar o remodelar. Vers una consolidació de la política d'habitatge

Un cop fetes les primeres actuacions d'urgència, en el següent mandat municipal, iniciat el 1983, calia consolidar un sistema operatiu que ens permetés donar una certa continuïtat a les polítiques iniciades i que alhora ens possibilités afrontar nous reptes.

La nova gestió empresarial del PMH, la reducció del seu personal —excessiu aleshores— sense trasbals per a l'activitat ni per a la direcció, l'actualització de les rendes dels habitatges i els convenis amb l'Estat i la Generalitat van permetre reparar els habitatges existents, iniciar la remodelació d'alguns barris amb promoció d'habitatge públic i, finalment, promoure nous habitatges per a les necessitats de la ciutat. Quant a les reparacions, es va fer un programa que ha permès anar resolent al llarg dels anys les deficiències de qualitat i manteniment de molts barris de la nostra ciutat, entre els quals cal destacar Besòs, Trinitat Vella, Trinitat Nova, Canyelles i la Mina. Aquest darrer mereix, per les seves característiques, un comentari específic.

El barri de la Mina va ser promogut pel PMH a l'inici dels anys setanta, en el municipi veí de Sant Adrià de Besòs, per allotjar-hi diferents nuclis de barraquistes. La massificació dels habitatges en un territori reduït, l'augment sobtat de població a Sant Adrià —pràcticament es va doblar— i la marginació de gran part dels seus habitants, van convertir el barri en un problema des del mateix moment en què es van ocupar els blocs. L'agreujava el fet que Barcelona, a través del PMH, hagués ubicat la promoció en un municipi veí. Sant Adrià no tenia recursos per afrontar-lo i a Barcelona no li feia el pes disposar de fons del seu municipi per invertir-los en el municipi veí. Finalment, un conveni de 1989 entre els dos ajuntaments va traspassar la gestió del barri a Sant Adrià, i un conveni complementari amb el Govern de l'Estat va permetre disposar de recursos per anar fent les actuacions més urgents i necessàries. El problema, però, ha persistit, i ara que fa poc s'ha creat un consorci per resoldre'l, potser ha arribat l'hora que Barcelona pagui el seu deute.

A l'inici dels anys noranta, l'esfondrament d'uns habitatges al barri de promoció privada del Turó de la Peira va posar sobre la taula un altre problema afegit i fins aleshores no detectat: l'aluminosi. El deteriorament del ciment aluminós emprat en les estructures de molts dels habitatges construïts en els anys seixanta i setanta va dur totes les institucions a estudiar la qüestió i a programar intervencions per solucionar-la. Val a dir que els habitatges del PMH afectats per aquesta patologia eren gairebé 6.000.

L'Ajuntament de Barcelona va proposar a la Generalitat la creació conjunta d'un consorci que portés a terme les reparacions i remodelacions

que calia realitzar. Però la Generalitat, sempre gelosa de les seves competències, va preferir crear directament el Centre Tècnic de Rehabilitació (CTR), que va disposar dels recursos facilitats per l'Estat entre 1991 i 1996 per resoldre aquesta problemàtica (24.000 milions de pessetes).

L'Ajuntament de Barcelona considerava aleshores necessari reflexionar conjuntament amb la Generalitat sobre els avantatges i desavantatges de reparar o bé de renovar. No va ser possible.

Abans d'iniciar la discussió arquitectònica i de costos, hauria estat convenient reflexionar sobre els condicionants urbanístics que, en aquests casos, resulten determinants a l'hora de decidir. Havíem tingut tendència a creure de bona fe que el creixement harmònic de la ciutat anava lligat a un pla urbanístic aplicat amb rigor i sense discussió; però amb l'observació al llarg dels anys del paper de les ciutats en el creixement del nostre país començàvem a pensar que alguna cosa hauria de canviar aviat. Les administracions van ser les primeres a introduir, per pròpia iniciativa, modificacions profundes en el planejament. Ben segur que ho feien per a un millor servei públic. Però si era i és lícit que les administracions públiques proposin canvis importants en el planejament, era i és llavors inevitable que els operadors privats plantegin també la mateixa qüestió, intentant demostrar l'interès de les seves actuacions per a la col·lectivitat. Ara bé, un cop s'ha dessacralitzat el planejament, queda encara per veure si podem ser prou ràpids per prendre posició en situacions canviants. Adaptar el planejament a una nova situació triga un mínim de dos anys: heus aquí el problema. Arribats en aquest punt, la pregunta era i és si en un món on l'economia no té fronteres, on la liberalització del mercat de capitals i de treball és inevitable, resulta o no desitjable una certa harmonització dels usos i costums urbanístics amb la rapidesa necessària per aprofitar les oportunitats d'aconseguir inversió.

De fet, quan cal decidir si és millor renovar o rehabilitar, en la decisió final pesen tant els condicionants econòmics i el producte final que volem aconseguir com les normes urbanístiques que hem de complir. Sovint queda el dubte de si les normes i la legislació, normalment massa rígides, no ens han portat fàcilment a decisions desencertades, o com a mínim poc adaptades a la demanda existent. Qualsevol venedor de productes immobiliaris és capaç d'explicar amb poques paraules què és el que la gent vol en el moment que la seva capacitat d'estalvi li dona una certa possibilitat d'escollir. Si, com passa sovint, el producte rehabilitat no respon a aquesta demanda, potser haurem aconseguit equilibrar econòmica-

ment l'operació, però estarem marginant parts de la ciutat. Només hi aniran a raure aquells a qui la seva economia no els permeti una altra cosa, o els qui per raons familiars o de treball trobin convenient l'emplaçament.

Un altre concepte sobre el qual hauríem volgut reflexionar amb la Generalitat és el d'habitabilitat. Hi ha uns mínims que teòricament la defineixen. Però per què? per a qui? L'habitabilitat, definida com a concepte que no té en compte el nombre i la composició del grup de les persones que habiten, no té gaire sentit. Un nucli familiar, en el sentit més clàssic, necessita més espai que no sembla. La tesi que els pisos s'han de fer més petits perquè les famílies tenen menys fills desconex la realitat. Si bé és cert que es tenen menys fills, també ho és que la gent desitja una millor qualitat de vida, i això vol dir més equipament de la llar, més aparells, més necessitat que els membres de la família puguin fer coses diferents sense molestar-se. Si l'habitatge familiar no té l'espai i la llum suficients, els problemes s'agreugen, i allò que en principi sembla un estalvi ho acaben pagant els serveis socials.

Totes aquestes reflexions no es varen poder abordar, perquè la Generalitat no té gaire tendència a dialogar amb els municipis. I així, per la por a pensar, potser varem perdre l'oportunitat, que no se'ns tornarà a donar mai més, de resoldre la remodelació no barri a barri, sinó amb una solució de conjunt per a l'àmbit de la ciutat metropolitana.

El primer barri remodelat, a partir de 1985, fou el polígon de Baró de Viver. Vista dels habitatges que han reemplaçat les antigues cases barates dels anys vint.

Font: APMH.



Malgrat tot, a poc a poc, sota la pressió de l'Ajuntament en uns casos i del moviment veïnal en altres, s'ha efectuat la remodelació de nombrosos barris; sovint és en execució encara avui, ja que les obres s'acostumen a fer per fases. La Generalitat ha fet valer en el procés un sistema d'actuar si més no peculiar. En uns casos la gestió l'ha feta el PMH; en altres, la mateixa Generalitat l'ha encomanada a l'empresa privada. I els sistemes d'accés als habitatges i el seu preu han depès més de la capacitat de pressió dels veïns que no pas del cost de la promoció. El sistema resulta encara més confús si es té en compte que amb el temps s'ha anat imposant una subvenció indiscriminada del 30% del preu de l'habitatge, que si bé facilita la gestió, és més que discutible des del punt de vista de la política d'habitatge.

La remodelació s'ha efectuat finalment a Baró de Viver a partir del 85, a Eduard Aunós des de 1990, a Seat des de 1991, a la Pau i als Habitatges del Governador des de 1992, al Polvorí i a Via Trajana des de 1995, a una part del Besòs i a Trinitat Nova des de 1996 i al Bon Pastor des de 1998.¹

Un altre capítol de la política d'habitatge que es començava a imposar en els anys vuitanta era el de fer noves promocions. Els plans d'habitatge eren llavors molt febles, per la qual cosa no es podien fer programes econòmicament compensats. En la pràctica, l'únic sistema era establir convenis amb la Generalitat que, amb fons propis, finançava els nous habitatges de promoció pública. Els veïns adjudicataris havien de retornar el préstec en 25 anys a un interès del 5%. Tanmateix, dir que la Generalitat ho finançava amb fons propis és inexacte. De fet, la Generalitat ha finançat sempre les actuacions d'habitatge públic amb càrrec als rendiments obtinguts dels dipòsits que tot llogater aporta en el moment de signar el contracte. Es donava així la paradoxa que mentre que a la Generalitat no li calia disposar dels seus recursos per finançar els habitatges i, a més, els usuaris retornaven el préstec, l'Ajuntament havia de cedir gratuïtament el sòl sense cap compensació posterior, de manera que sense tenir cap competència en habitatge hi invertia en realitat més recursos que la mateixa Generalitat. Hi va haver un moment, corria l'any 1994, en què aquesta paradoxa es va resoldre fent que l'Ajuntament només cedís el dret de superfície i es quedés els locals comercials i aparcaments. Però posteriorment es va fer marxa enrera, mai no he entès ben bé per què. De fet,

1. Els anys es refereixen al moment de la presa de decisions, que se sol correspondre amb els primers estudis i amb els primers acords amb els veïns; el planejament és sovint de data posterior.

Els habitatges de Llevant Sud, construïts a la darreria dels anys vuitanta a la Gran Via de les Corts Catalanes, van permetre real·lotjar una bona part dels habitants de l'àrea industrial poblenovina on actualment hi ha la Vila Olímpica.

Font: APMH.



continuo pensant que tota política d'habitatge establerta sobre la base que el sòl no costa res és falsa i sense futur.

De conveni en conveni, el PMH va anar fent a la ciutat promocions que varen tenir en aquells anys tres utilitats principals: poder iniciar les remodelacions més amunt esmentades (principalment Baró de Viver i Eduard Aunós), poder real·lotjar els ciutadans afectats pels diversos planejaments en curs (Ciutat Vella, Vallbona i Torre Baró entre d'altres) i, finalment, poder reubicar els ciutadans afectats per les infraestructures olímpiques que llavors es començaven a construir. El paper del PMH va ser cabdal perquè no hi hagués ciutadans que se sentissin expulsats d'una ciutat en transformació. Cal dir també que el poc sòl que hi havia disponible dins del municipi de Barcelona determinava que la mitjana d'habitatges promoguts anualment, sumats el sector públic i el privat, fos d'entre dos i tres mil. Paradoxalment, el PMH, que en aquell període només podia abastar les necessitats esmentades, sense produir habitatge excedent, era el primer promotor de la ciutat, amb una mitjana de tres-cents a quatre-cents habitatges per any.

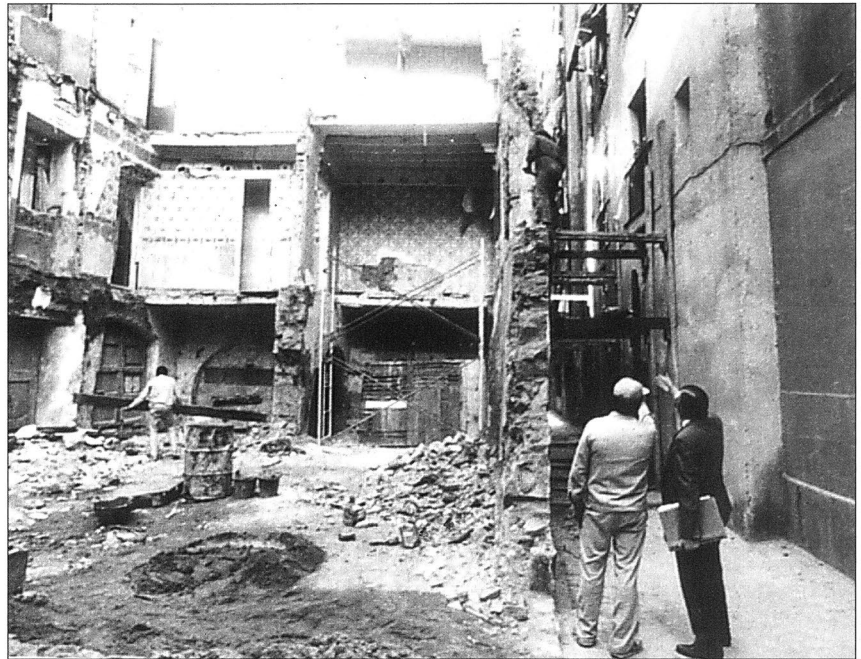
Si l'obtenció de sòl dins del terme de Barcelona ja era tan difícil i si, a més, el PMH ja estava prou enfeinat amb les operacions de remodelació i real·lotjament, calia trobar una sortida per donar possibilitats d'aconse-

guir un nou habitatge a la gent que el demanava, si més no en l'àmbit de la ciutat real. Per intentar-ho, l'any 1985 es va convertir una petita empresa que la Corporació Metropolitana havia creat per transformar els barris de Marina-Besòs i de la Catalana, a Sant Adrià de Besòs, en una promotora d'habitatges. Aquesta empresa, de nom Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, SA (Regesa), que un cop dissolta la Corporació va passar a dependre del Consell Comarcal, va iniciar així la promoció d'habitatge assequible, finançant-se via conveni amb la Generalitat o bé acollint-se, quan era possible, als plans d'habitatge. Posteriorment la Mancomunitat de Municipis va crear l'Institut Metropolità de Promoció de Sòl i Gestió Patrimonial (Impsol), que si bé al principi només produïa sòl en l'àmbit metropolità, posteriorment també va iniciar la promoció d'habitatges, complementant el treball començat per Regesa.

També cal dir que, així com el PMH havia obert la primera oficina de rehabilitació de Ciutat Vella i havia promogut o rehabilitat diversos edificis per permetre els primers reallotjaments, Regesa hi va col·laborar a partir de 1987 comprant pisos del mercat secundari i buidant la primera illa de cases, cosa que va permetre la urbanització de la primera plaça que es va fer a la zona, la de George Orwell.

Però a Ciutat Vella, malgrat comptar amb la declaració d'Àrea de Rehabilitació Integrada (ARI), amb el nou planejament i amb la col·laboració del PMH i de Regesa, calia un instrument més potent per accelerar el procés de transformació. Amb aquesta finalitat l'Ajuntament de Barcelona va crear l'empresa mixta Promoció de Ciutat Vella, SA (Procivesa), que ha portat a terme la major part de les inversions que s'han fet en aquest districte en els darrers temps. L'Ajuntament té el 51% de les seves accions i la resta és a mans del capital privat, bàsicament caixes d'estalvi, bancs i companyies de serveis, però també associacions de comerciants de la zona. En les promocions d'habitatge de Procivesa és majoritari el règim de lloguer, pensant en l'avançada edat de gran part de la població afectada i preveient l'ocupació en el futur per estudiants i joves parelles, atrets per la implantació de les institucions universitàries i les infraestructures culturals que han contribuït de manera decisiva a revitalitzar la zona. Els ajuts rebuts de la Unió Europea en els darrers anys han donat un fort impuls a les seves actuacions.

Un altre punt a destacar és la posada en marxa per part de l'Ajuntament de Barcelona de la campanya "Barcelona posa't guapa", l'any 1986.



Xavier González



Antonio Lajusticia

La remodelació de l'illa de Sant Ramon, en el marc de l'obertura de la nova rambla central del Raval, fou una de les primeres grans operacions impulsades per Procivesa. A dalt, enderrocs entre els carrers de Sant Oleguer i Sant Ramon (febrer de 1988). A baix, vista dels nous edificis a la mateixa zona, (1995).

Font: AHCB-AF (dalt) i Procivesa (baix).

Ajuntant recursos públics i patrocini privat, ha aconseguit que els ciutadans es comencin a preocupar per tenir la casa en condicions. En els seus inicis la campanya només promovia la restauració de façanes, però un cop institucionalitzada com a Agència del Paisatge Urbà ha ampliat les seves funcions amb diversos programes d'actuació, com s'exposarà en un altre llibre d'aquesta col·lecció.

Finalment cal explicar que, fruit de la preocupació de l'Ajuntament de Barcelona per articular polítiques conjuntes amb altres ajuntaments, i fruit també de la necessitat de pressionar en l'àmbit estatal perquè s'establís una autèntica política d'habitatge, des de el PMH es va participar activament en la creació de l'Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS), constituïda l'any 1988, que aglutinava empreses i organismes dependents de diferents administracions de tot l'Estat. Al principi eren 28 empreses; una dotzena d'anys més tard ja n'hi ha més de 90, que asseguren una producció continuada de sòl i habitatge assequible en tot el territori nacional. L'objectiu, doncs, de teixir una xarxa d'empreses que garanteixin aquesta producció en qualsevol circumstància econòmica, està pràcticament aconseguit i només cal consolidar-lo. Aquest fet ens homologarà a mitjan termini amb la resta de països de la UE, que mitjançant diverses fórmules tenen garantida aquesta producció.²

2. Per donar una visió de la importància econòmica assolida per AVS, val a dir que en el darrer Pla d'habitatge, el de 1992-1995, la seva producció va ser la següent:

Habitatges en règim especial:	35.000
Habitatges en règim general:	41.000
Habitatges en promoció pública:	10.000
Habitatges de preu taxat:	13.250
Habitatges rehabilitats:	42.000
Sòl residencial:	14.500.000 m ² nets

L'impuls de la Barcelona olímpica

Un cop consolidades les línies d'actuació fins ara exposades, en el mandat iniciat el 1987, ficats de ple en la dinàmica d'una Barcelona que caminava amb pas ferm cap a la celebració dels Jocs Olímpics, va arribar el moment desitjat de poder fer projectes a més llarg termini. Per fi ens podíem divertir un xic.

El primer tema va ser la promoció de les diverses viles olímpiques, que ens obligà a imaginar noves fórmules de gestió publicoprivada per tal de poder finançar més projectes.

Quan cap al 1984 s'havia començat a pensar la Vila Olímpica –la més gran de les viles olímpiques, la destinada als atletes, amb més de dos mil habitatges– eren els moments inicials de la candidatura olímpica, que havien coincidit amb una conjuntura econòmica en la qual el preu de l'habitatge encara no resultava excessivament preocupant. Per aquest motiu i per la necessitat de repercutir el cost d'unes infraestructures molt cares, derivades del fet d'obrir la ciutat al mar, es va optar pel model de promoure, mitjançant una societat mixta, habitatges a preu lliure. El model era correcte, però també crec que podria haver tingut algunes variants menys agressives, que quan l'any 1991 es van plantejar els seus gestors no van ni voler considerar, malgrat la meua enrabiada i desconcert i l'enuig del mateix alcalde.

Però a les altres quatre viles olímpiques, a cadascuna de les quals es construïren entre 500 i 900 habitatges, es va aconseguir que totalment o en

Mentre que a la Vila Olímpica del Poblenou l'objectiu de promoure habitatge assequible només es va aconseguir de forma molt limitada, el resultat fou més favorable a les altres quatre viles olímpiques. Fotografia aèria de la vila olímpica de Montigalà el 1992.

Font: Fundació Barcelona Olímpica.



Agustí Argelich

part fossin promogudes a preu assequible. Això es va efectuar per quatre vies diferents: *a)* per permuta amb un promotor privat que havia de lliurar un terç dels habitatges en el cas de la Vall d'Hebron, on el sòl era municipal; *b)* amb un conveni urbanístic que obligava el promotor a un límit màxim en el preu de venda en el cas de Montigalà; *c)* mitjançant un conveni urbanístic pel qual l'Ajuntament es comprometia a adquirir a un preu pactat una part dels habitatges –comercialitzats després en lloguer dins la promoció Llars– en el cas de Mediterrània (illes entre els carrers Ramon Turró, Zamora, Llull i Ávila); i *d)* amb la promoció directa d'apartaments, comercialitzats més tard en règim de lloguer per als estudiants, en el cas dels terrenys de la Universitat Autònoma a Cerdanyola. Aquesta darrera promoció va tenir una faceta ben original, ja que en bona part va ser finançada amb les dietes que haurien correspost als policies desplaçats per a la seguretat dels Jocs Olímpics. I en va tenir encara una altra que preferiria oblidar. Des de Regesa havíem pactat amb la Universitat el com i el quan de la promoció i havíem convençut els màxims responsables de l'esport i de les forces de seguretat del fet que era possible tenir-la a punt a temps. També havíem encarregat el projecte i havíem convocat la licitació de les obres. Però arribats en aquest punt, l'aleshores rector, que no havia participat en absolut en el tema, va constituir una societat *ad hoc* i va fer del projecte un mèrit propi.

Finalment, del conjunt d'uns 4.500 habitatges de totes les viles olímpiques sumades, gairebé la meitat es van comercialitzar a preu assequible. Fins i tot a la Vila Olímpica, la dels atletes, vam aconseguir comprar un paquet d'habitatges des del PMH: el problema va ser com comercialitzar-los. Si haguéssim venut a preu més baix que el de mercat o haguéssim llogat, hauríem estat mal vistos pels promotors de la Vila Olímpica, que haurien trobat que rebentàvem els preus. La solució va ser vendre el dret d'usdefruit dels habitatges per a 50 anys, dret que va permetre als adjudicataris el finançament hipotecari i al PMH reservar-se la propietat del sòl.

Arran d'aquestes intervencions, que conduïen a una major complicitat amb la iniciativa privada, vam aprofundir en tres punts de la nostra política:

a) Un cop superada la fase en què l'activitat més important del PMH havia estat abastir d'habitatges per als real·lotjaments que imposaven les transformacions de la ciutat, havia arribat el moment de fer promocions d'habitatge assequible per al conjunt dels ciutadans, fugint de les tuteles imposades pels plans d'habitatge, sovint impossibles de complir. Així van

Els habitatges olímpics controlats pel PMH foren assignats pel sistema adoptat en les promocions Llars de sorteig entre els ciutadans que complissin determinades condicions. Vista de la vila olímpica de la Vall d'Hebron, 1992.

Font: Fundació Barcelona Olímpica.



néixer el 1991 les promocions *Llars*: els habitatges disponibles s'adjudicarien per sorteig entre els ciutadans que reunissin les condicions prèviament fixades per participar-hi. Aquest tipus de promocions es van fer sense perdre mai de vista l'equilibri financer i aconseguiren, a més, millorar la productivitat del mateix PMH.

b) No era bo que quan disposàvem d'un solar on cabien un bon nombre d'habitatges tots fossin promoguts pel PMH en règim de promoció pública, ja que això hi encaminava un públic molt determinat i podia afavorir una tendència no desitjada a la marginació. Calia diversificar. Per fer-ho possible, a les noves promocions es passà a destinar-ne una part a promoció pública concertada amb la Generalitat, una altra a habitatge assequible promogut directament pel PMH i la resta a la promoció via concert amb les cooperatives d'habitatge.

c) Fruit de l'experiència adquirida amb les viles olímpiques, vam veure, a més, que era perfectament possible que en totes les grans operacions urbanístiques que començàvem a dissenyar es concertés amb els promotors privats que una part de les noves promocions fos destinada a habitatge assequible.

Fins aquí hem exposat, al llarg de tres apartats, una visió del progressiu perfilament de la política d'habitatge i de les seves realitzacions des del retorn de la democràcia fins al clímax olímpic i l'enfocament del moment postolímpic. Abans, però, de fer una breu presentació dels temps més recents, i per intentar ser una mica objectius, cal comentar també algunes qüestions que en el moment d'accelerar la política d'habitatge a la ciutat es van intentar sense reeixir.

En primer lloc cal esmentar que vam cercar sense èxit la unitat d'acció entre les diferents empreses públiques que aleshores operaven a la ciutat metropolitana. Convençuts com estàvem que la política d'habitatge s'havia de fer en aquest àmbit, vam provar de fusionar a partir de 1987 el PMH amb Regesa. Va ser com ajuntar peres amb castanyes. Els diferents i divergents interessos van avortar la iniciativa.

En segon lloc cal recordar la creació de la Regidoria de Sòl i Habitatge, l'any 1990. La pressió social en el tema de l'habitatge que llavors existia va provocar un replantejament de la política realitzada per l'Ajuntament fins aleshores. A més de la política que es feia des del PMH, es va creure convenient crear una regidoria específica per als temes de sòl i habitatge, adjunta a la Regidoria d'Urbanisme. Cal fer esment que en aquell moment les competències d'urbanisme estaven repartides entre dos dels partits que formaven la coalició de govern. El decret de creació va ser discutit durant molts mesos, i quan això passa s'acostuma a redactar un text descafeïnat, que és el que va succeir en aquest cas. La Regidoria podia "*impulsar*" o "*fomentar*" però no tenia competències en urbanisme ni en patrimoni. No cal dir que tampoc no tenia recursos. Els triumvirats urbanístics entre Josep M. Serra Martí o Lluís Armet, jo mateix i l'Antoni Luchetti no van funcionar mai. Val a dir, però, que en les legislatures posteriors s'han corregit alguns d'aquests defectes.

I una tercera actuació *non nata* fou la intervenció proposada per obrir la resta de la Diagonal. El planejament preveia una sèrie d'unitats d'actuació per compensació i unes altres per expropiació. Com a resultat del conveni signat l'any 1990 amb l'Ajuntament, es va constituir una societat

amb la Sociedad Estatal para la Gestión y Rehabilitación de Viviendas (SGV), Regesa i les cooperatives d'habitatges dels sindicats Comissions Obreres i Unió General de Treballadors. El capital d'aquesta societat, Diagonal-Poblenou SA, era de 800 milions de pessetes, dels quals un 25% es va desemborsar en el moment de la seva creació. El fi de la societat era desenvolupar les unitats d'expropiació i el conveni amb l'Ajuntament fixava les regles de joc. Però la reconversió de SGV, que va esdevenir la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento del Suelo (SEPES), i la fallida de la cooperativa de la UGT van fer trontollar l'operació. Es va plantejar llavors que hi entrés el PMH i tothom estava d'acord a recompondre el capital a terços entre la cooperativa de CCOO, Regesa i el PMH. Quan tot semblava ben encaminat, la Gerència d'Urbanisme, després d'amonestar en Luchetti i el gerent de la cooperativa de CCOO, va fer saber que no estava d'acord amb el conveni existent. Si no hi havia conveni, no tenia sentit la societat i, conseqüentment, es va dissoldre. Poc temps després, misteris de l'estalinisme de barretina, el gerent d'Urbanisme –que, per cert, havia estat nomenat amb el suport de Luchetti– va ser designat gerent de la cooperativa de CCOO.

Les grans promocions de l'etapa més recent

Passat el període de les transformacions per als Jocs Olímpics, amb l'ajuda del nou Pla d'habitatge 1992-1995³ i del planejament aprovat en el període immediatament posterior a l'efervescència olímpica, l'habitatge assequible es va convertir, per fi, en una de les prioritats de la política municipal. Es van iniciar a partir de 1992 diverses operacions que ara mateix es troben en curs de desenvolupament i de les quals tan sols farem aquí un breu apunt.

El procés d'obertura de la Diagonal a través del Poblenou no es completà fins el 1999. Des de llavors el ritme de la construcció en els solars buidats a banda i banda de l'avinguda ha estat espectacular. Vista de la via ja oberta al trànsit (febrer de 1999).

Font: Institut Municipal d'Urbanisme.



a) *Diagonal*. L'obertura de la Diagonal fins al mar, culminada el 1999, fou l'operació estrella del mandat municipal que poc després acabava. En els terrenys que han quedat lliures a banda i banda de l'avin-

3. Va ser el primer Pla d'habitatge que pensava en el producte i en les persones, a més de donar suport al sector de la construcció. El seu èxit es va veure també afavorit per l'entusiasme de Cristina Narbona, directora general del MOPT, i pel fet d'iniciar-se coincidint amb un període econòmic regressiu. Costa d'admetre, però la realitat és que els plans d'habitatge només funcionen quan el mercat és recessiu. Quan l'economia està en fase expansiva, desapareixen els promotors amb ganes de fer habitatge assequible. El Pla d'habitatge 1992-95 va instituir diversos règims d'habitatge protegit (règim especial, règim general, preu taxat), als quals podien accedir promotors públics i privats. Tothom s'hi va abocar i el Pla va esgotar les possibilitats de promoció previstes. On no va reeixir, ni ha reeixit ningú, va ser en la incentivació del mercat de lloguer, en la promoció i urbanització de sòl i, en menor mesura, en la rehabilitació. Tanmateix, en cap cas va resoldre el problema de les grans ciutats.



Paisajes españoles

En els darrers anys s'ha emprès al Poble Nou la urbanització dels vastos terrenys que, en la seva major part, havien estat ocupats pels tallers de la Macosa –Can Girona– i per les instal·lacions ferroviàries (fotografia superior, 1997).

La panoràmica inferior, de l'estiu de 2000, mostra diverses promocions d'habitatge assequible de Regesa, al voltant de la torre de les aigües de l'antiga fàbrica; a l'altra banda del carrer Selva de Mar, el nou parc de Diagonal mar compartirà espai amb les torres residencials i el centre comercial i d'afers promoguts per la companyia Hines.

Font: Regesa.



Paisajes españoles

guda s'hi ha previst la promoció d'uns 6.000 habitatges, dels quals una bona part seran de preu assequible. A les unitats d'actuació per expropiació, l'Ajuntament ha optat en uns casos per expropiar-les directament i vendre el sòl a promotors privats, condicionant el tipus d'habitatge a construir-hi, i en altres per fer una concessió per al desenvolupament total de la unitat mitjançant concurs, incloent-hi la subrogació de l'expropiació.

b) *Front marítim*. L'espai remodelat entre els carrers de Lope de Vega i Selva de mar serà com una segona Vila Olímpica, vista la seva proximitat a la que es va fer a l'altra banda del Poblenou amb motiu dels Jocs. S'hi estan construint 1.700 habitatges, una part dels quals serà de preu assequible. El terç dels terrenys que era de propietat municipal ha estat venut a promotors privats mitjançant diferents concursos.

c) *Sant Andreu-Sagrera*. Aquesta promoció permetrà desenvolupar una bona part de la ciutat al voltant d'un gran parc i de la futura estació del tren d'alta velocitat. S'hi ha previst la construcció de 7.500 habitatges, dels quals 1.500 seran a preu assequible. El 40% dels terrenys és propietat de RENFE.

d) *Vores de les rondes*. Les rondes, construïdes aprofitant l'excusa olímpica, es van projectar de forma molt compacta per evitar al màxim l'agressió a la ciutat prèviament edificada. Es van produir així uns sobrants de sòl que, mitjançant canvis en el planejament, han donat fins ara una edificabilitat per a 400 habitatges, promoguts pel PMH. S'han fet habitatges que es defineixen com a ecològics i sostenibles, en règim de lloguer per a joves.

Allò que potser es podria fer

Si es volen analitzar els problemes futurs de l'habitatge a la ciutat de Barcelona i les seves possibles solucions, cal abordar quatre qüestions per definir allò que convindria i que és possible fer. En primer lloc, els problemes derivats de la impossibilitat d'una programació i actuació metropolitanas; en segon lloc, la dificultat d'aconseguir sòl central a un preu que permeti l'habitatge assequible; en tercer lloc, les possibilitats i les mancances de l'actuació municipal; i, finalment, com recuperar les plusvàlues generades si l'habitatge assequible entra més endavant en el mercat.

Els suggeriments que s'expressen a continuació fan referència a la política d'habitatge en el seu sentit més global, evitant tant com sigui possible parlar de polítiques selectives que allargarien excessivament aquest comentari.

La inevitable referència metropolitana

La primera reflexió que cal fer, si volem parlar d'una política d'habitatge a la ciutat de Barcelona, és si té sentit que aquesta política es realitzi dins dels límits administratius del municipi. En aquest aspecte, la proposta continguda a la Carta municipal de constituir un consorci entre la Generalitat i l'Ajuntament per articular la política d'habitatge hauria de ser un primer pas per coordinar les polítiques de tots els ajuntaments de l'àrea metropolitana i les diverses empreses públiques que en depenen.

Primer suggeriment. *Crear un sistema de coordinació pel que fa a la política d'habitatge, amb tots els ajuntaments que formen part de la Mancomunitat de Municipis, incorporant-hi alhora les empreses públiques que actuen en aquest àmbit.*

En relació amb aquesta qüestió territorial també sorprèn que mentre els ciutadans busquen una solució al problema de l'habitatge en l'àmbit metropolità, els ajuntaments, tant si promouen directament com si cedeixen o venen sòl per fer habitatge protegit, obliden aquest caràcter naturalment metropolità de la cerca d'allotjament i acostumen a posar com a condició la prioritat dels empadronats en el seu municipi per accedir als habitatges. L'única experiència positiva que coneixem al respecte és la del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona, que en les seves promocions d'habitatge assequible comercialitzades com a Llars va donar accés a tots els ciutadans dels municipis de l'antiga Corporació Metropolitana.

Segon suggeriment. Concretar i signar un acord amb tots els ajuntaments de la Mancomunitat de Municipis per aconseguir que en totes les promocions que facin directament i també en aquelles que es realitzin en sòl cedit o venut, hi tinguin accés tots els ciutadans residents en els municipis mancomunats.

El problema del preu del sòl

Sense necessitat d'arribar als plantejaments del Partit Popular, que reiteradament es proposa declarar urbanitzable tot el sòl que no estigui protegit, potser sí que cal reflexionar sobre el tipus d'urbanisme que estem desenvolupant i sobre la possibilitat d'ampliar l'oferta de sòl residencial a la nostra ciutat. És probable que en un futur proper canviï la manera d'entendre l'urbanisme. La definició de volums i de densitats es mantindrà, però la definició d'usos tal com l'entenem avui quedarà obsoleta. La rapidesa de reflexos que es necessita per prendre les decisions econòmiques no podrà anar a remolc de disposicions urbanístiques predeterminades. Les ciutats que no prenguin resolucions ràpides no aconseguiran mantenir una línia ascendent. Per introduir reserves de terreny en el mercat del sòl urbà, que abaratirien el producte, farien falta plans urbanístics menys preocupats pels usos del sòl.

Tercer suggeriment. Fer modificacions de planejament amb menys preocupació pels usos, definint volums i edificabilitats i especificant amb claredat les activitats no autoritzades. Quan s'admeti l'ús per a habitatge, cal fixar les condicions per garantir un desenvolupament harmònic de la ciutat.

Una altra situació que sorprèn l'observador desapassionat de la nostra ciutat és la gran quantitat de solars amb usos obsolets que no són aprofitats per a activitats econòmicament viables. L'entrada en el mercat de tot aquest sòl seria també un objectiu desitjable per abaratir el producte. Si això no s'ha produït fins al moment és probable que es degui a la incertesa que neguiteja els operadors privats a l'hora d'intervenir en situacions que necessiten una definició urbanística prèvia i a les dificultats que tenen per arribar a un acord amb els actuals usuaris d'aquests espais. Fóra bo aprofitar l'experiència de les societats mixtes impulsades per l'Ajuntament de Barcelona.

Quart suggeriment. Crear societats mixtes per estimular el desenvolupament dels sòls dedicats a usos obsolets a diferents parts del territori.

També resulta imprescindible que s'aprovi una reglamentació sobre el patrimoni de les institucions i de les empreses on l'aportació dels pressupostos públics sigui majoritària. Seria molt oportú fer el primer pas en

aquests moments en què s'està iniciant la venda d'aquests patrimonis i la privatització de les empreses que els posseeixen. Condicionar les vendes del patrimoni edificable amb la fixació de percentatges d'habitatge protegit marcaria el camí cap a una única regulació dels patrimonis públics, que seria la situació més raonable.

Cinquè suggeriment. *Demandar als governs de l'Estat i de la Generalitat que es legisli sobre tot el patrimoni públic edificable, fixant els percentatges d'aquest sòl que obligatòriament s'han de destinar a habitatge protegit o assequible.*

Les possibilitats de l'actuació municipal

Considerem que en el tema del sòl les administracions han de ser intervencionistes. Aquesta intervenció, directament a través de consorcis o bé creant societats mixtes, ha demostrat en els darrers anys la seva eficàcia. Cal, doncs, reivindicar i potenciar el paper decisiu que haurien de tenir els ajuntaments en el tema. Quan es va produir el pacte entre govern de l'Estat i comunitats autònomes que va fer possible el Pla d'habitatge 1992-1995, ningú no es va assegurar amb els ajuntaments per acordar les competències dels tres nivells de l'Administració en la política de sòl i habitatge. D'altra banda, fins ara no hi ha hagut manera de crear mecanismes específics per a les grans ciutats, les quals difícilment poden operar aplicant polítiques generals.

El cert és, però, que els ciutadans veuen en els ajuntaments l'administració propera, la que els ha de resoldre la major part dels problemes. El repartiment del pastís pressupostari per fer-ho possible és encara una assignatura pendent de la nostra democràcia, però les mesures que s'han pres en la llei d'acompanyament dels pressupostos dels darrers anys semblen indicar que es governa en la direcció contrària. És important recordar que a la resta d'Europa, si bé l'habitatge és finançat pels estats i els governs regionals, és majoritàriament gestionat pels municipis.

Es pretén controlar l'endeutament de les hisendes locals i dels seus organismes autònoms i societats mercantils. No és que ens sembli malament, encara que l'increment del deute de les corporacions locals en els darrers anys no ho justifica de cap manera, però creiem que seria més raonable si es distingís el deute que haurà de ser retornat amb impostos i recursos generals d'aquell altre que pot ser finançat amb els ingressos abonats pels mateixos usuaris. Per a aquest darrer no calen tantes tuteles.

Sisè suggeriment. *Demandar als governs de l'Estat i de la Generalitat que es concretin les competències i els recursos dels tres nivells de l'Administració. Demandar, així mateix, que es diferenciïn els tipus de deute per permetre una major presència dels ajuntaments en la política de sòl i habitatge.*

Si s'aconseguís distingir entre els dos tipus d'endeutament, l'acció prioritària de l'Ajuntament s'hauria de concretar en la promoció de sòl que després, per fer els habitatges, pogués ser promogut directament o bé venut a operadors privats. Els plans d'habitatge que hi ha hagut fins ara han previst la possibilitat de crèdits per a l'adquisició i urbanització de sòl, compresos dins del ventall de tipus de crèdits distribuïts entre les comunitats autònomes amb un sistema de quotes. Però davant la dificultat d'operar al centre de les ciutats, l'adquisició de sòl i la promoció d'habitatges s'ha acabat concretant a les seves perifèries. Per corregir aquesta situació caldria procurar que, en els propers plans d'habitatge, s'introduís una quota per a cadascuna de les grans ciutats, independent de l'assignada a les comunitats autònomes i que no es pogués utilitzar per a cap altra finalitat.

Setè suggeriment. *Negociar amb el Govern de l'Estat per aconseguir que en els plans d'habitatge hi hagi una quota específica assignada a la ciutat de Barcelona.*

Ara bé, fins i tot si es diferencia entre els dos tipus de deute, les possibilitats d'actuació tant de l'operador públic com del privat es veuen limitades per la seva pròpia capacitat d'endeutament amb el sistema bancari. Més encara si es vol prioritzar l'adquisició de sòl i la política de lloguer, que impossibilita subrogar el crèdit a l'usuari tal com es fa quan l'habitatge és en venda. La política actual del PMH de fer habitatges de lloguer ecològicament sostenibles està prou bé, però caldrà veure si aquesta és una política d'habitatge sostenible en el futur.

Per garantir, doncs, una política d'habitatge de lloguer, sembla que l'única solució possible és impulsar els incipients fons immobiliaris, els quals podrien comprar part de la producció d'habitatges dels promotors públics i privats, sense que ni uns ni altres haguessin d'incrementar el seu endeutament. Però per afavorir un major i més ràpid desenvolupament d'aquests fons cal suavitzar les excessives tuteles i precaucions que els limiten.

Vuitè suggeriment. *Demandar al Govern de l'Estat que faciliti el creixement dels fons immobiliaris, fent-los més atractius per als potencials inversors.*

Si insistim en el tema dels fons immobiliaris és perquè són gairebé l'única possibilitat per desenvolupar una política de lloguer mínimament efectiva, però també perquè poden ser decisoris en la política de rehabilitació.

En aquest camp de la rehabilitació, el compromís dels ajuntaments, com és el cas a Barcelona, s'ha demostrat fonamental perquè les operacions siguin viables. Ara bé, s'ha de tenir clar com i per a qui es rehabilita. En els darrers anys s'ha produït un canvi de població en els nostres barris vells. El desig de tenir un habitatge individualitzat, la cultura de la propietat i la motorització de la nostra societat han incentivat un cert èxode cap a la perifèria, cercant una tipologia d'habitatges que no es pot realitzar al centre de la ciutat. D'altra banda, el cost d'adaptar el parc existent a les noves exigències és massa oneros si el comparem amb el cost dels nous habitatges. Potser la millor solució fóra pensar en els habitatges rehabilitats com a primer domicili per a joves que s'independitzen de la família. Ajuntar les polítiques de rehabilitació amb exigències de confort suficients però no maximalistes i amb les polítiques de lloguer i de joventut permetria definir un futur revitalitzador per a aquelles parts més deteriorades dels nostres barris vells.

Una aliança entre fons immobiliaris, propietaris de finques i Administració que garanteixi la gestió i la rendibilitat mínima de les operacions és segurament una de les poques maneres d'impulsar definitivament la recuperació de les zones més degradades. No cal descartar tampoc que els fons de pensions decideixin invertir en el mercat immobiliari a curt termini, tal com succeeix als països del nostre entorn. Convindria engrescar-los a fer-ho en la mateixa línia apuntada per als fons immobiliaris.

Novè suggeriment. *Impulsar, conjuntament amb els fons immobiliaris i de pensions i amb els propietaris de les finques, una política de rehabilitació en els barris vells lligada a la política de lloguer per a joves.*

El retorn de les inversions realitzades

Un dels problemes que planteja la promoció de sòl i habitatge a la nostra ciutat ve del fet que per aconseguir habitatge assequible és necessari subvencionar d'alguna manera tant l'adquisició de sòl com la mateixa promoció. No té sentit que, posteriorment, els sempre escassos beneficiaris d'aquestes promocions obtinguin unes plusvàlues importants, fruit de la mateixa centralitat del lloc. Sembla clar que, per evitar-ho, la

promoció d'habitatges sobre sòl obtingut per l'Ajuntament hauria de destinar-se bàsicament al lloguer, tot i que cal tenir presents els inconvenients derivats del major endeutament i del difícil manteniment dels habitatges. Una altra fórmula possible és la promoció d'habitatge protegit en dret de superfície o dret d'usdefruit; aquest sistema permet, a més, que un cop amortitzat l'habitatge –i fins i tot simultàniament a la seva amortització– es pugui amortitzar el preu del sòl.

Finalment, pel que fa als habitatges comercialitzats en propietat, crec convenient fer una reflexió sobre el destí del diner públic en política de sòl i habitatge. Suggerixo que haurien d'estudiar-se mecanismes per tal que aquesta política no sols tingui despeses sinó també ingressos; més quan les polítiques imperants, que tendeixen a reduir el dèficit públic, així ho exigeixen. Fins ara hem tingut la preocupació, dins dels diferents plans d'habitatge aprovats per l'Estat, que les ajudes es concedissin a les persones que reunien determinats requisits mínims, i s'han creat mecanismes de dubtosa eficàcia per revisar cada cinc anys la necessitat de mantenir els ajuts. Semblaria més raonable i efectiu determinar en cada cas els ajuts concedits, fer-los constar com a càrregues registrals en el moment de vendre l'habitatge i recuperar-los amb els interessos corresponents quan es produeixi una posterior transmissió no regulada.

Desè suggeriment. *Negociar amb els governs de l'Estat i de la Generalitat les modificacions pertinents pel que fa a les prioritats en el sistema d'accés a l'habitatge protegit i pel que fa a la possibilitat de retorn de la inversió en sòl i en subvencions efectuada per les administracions.*

Bibliografia

BORJA, Jordi (ed.): *Barcelona: un modelo de transformación urbana*, Quito, Programa de Gestión Urbana (Serie Gestión Urbana, 4), 1995, 287 pàg.

DIVERSOS AUTORS: *Nuevos modos de habitar. New ways of housing*, València, COACV, 1996, 325 pàg., [text en castellà i anglès].

DIVERSOS AUTORS: *Retrato de chabolista con piso. Análisis de redes sociales en la remodelación de barrios de Madrid*, Madrid, IVIMA, SGU (Cuadernos de vivienda), 1989, 207 pàg.

EQUIP D'ASSESSORAMENT PER A LA REHABILITACIÓ D'HABITATGES (EARHA): *Una demanda social dels joves. Els habitatges protegits*, Barcelona, Fundació Jaume Bofill (Polítics, 8), 1994, 104 pàg.

EQUIPO DE EXPERTOS DE VIVIENDA; LEAL MALDONADO, Jesús (coord.): *Informe para una nueva política de vivienda*, Madrid, Ministerio de Obras Públicas y Transportes, 1992, 199 pàg.

Gestión de patrimonios públicos de suelo. Seminario técnico sobre promoción pública, Madrid, Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo, 1994, 126 pàg.

Habitatge públic a Catalunya 1982-1992. Fitxes de treball, Barcelona, Institut Català del Sòl i Cambra de la Propietat Urbana, 1993, 16 pàg.

La contribución del sector público al mundo de la vivienda. Experiencias prácticas, Barcelona, Institut Català del Sòl, 1998, 167 pàg.

La práctica de la rehabilitación, Valencia, AVS, 128 pàg., [Seminari celebrat a Palma de Mallorca i organitzat per l'Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo, el Patronat Municipal de l'Habitatge de l'Ajuntament de Palma de Mallorca i l'Institut Balear de la Vivenda].

PATRONAT MUNICIPAL DE L'HABITATGE (AJUNTAMENT DE BARCELONA): *Barcelona 10 anys d'habitatge públic*, Barcelona, Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona, 1991, 141 pàg.

Racionalidad y producción en la vivienda social, Madrid, Consejería de Política Territorial, 1993, 329 pàg.

Es poden consultar també la *Colección de Boletines Informativos* de l'Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo i les memòries de gestió del PMH, Regesa, Impsol, Procivesa i Agència del Paisatge Urbà.

Documents

Relació de convenis per ordre cronològic:

APMH (Arxiu del Patronat Municipal de l'Habitatge), Conveni entre el Departament de Política Territorial i Obres Públiques i l'Ajuntament de Barcelona per al finançament de la construcció pel Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona de 740 habitatges de promoció pública, per iniciar dins de l'any 1984, 29 de març de 1984.

APMH, Conveni entre el Departament de Política Territorial i Obres Públiques i l'Ajuntament de Barcelona per a la rehabilitació d'habitatges al municipi, 29 de març de 1984.

APMH, Conveni entre l'Institut Català del Sòl i el Patronat Municipal de l'Habitatge per al finançament d'habitatge a Baró de Viver i Llevant Sud, 6 de maig de 1985.

APMH, Conveni entre el Departament de Política Territorial i Obres Públiques i l'Ajuntament de Barcelona per al finançament de 67 habitatges de promoció pública a Ciutat Vella i 215 a la resta de la ciutat als districtes de Sants-Montjuïc, Nou Barris i Sant Martí, 21 de maig de 1986.

APMH, Conveni entre la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge i el Patronat Municipal de l'Habitatge. Protocol de col·laboració per a la construcció directa per part de l'Institut Català del Sòl de 80 habitatges i el finançament de 209 habitatges de promoció pública al municipi de Barcelona, entre ells els corresponents a la 3^a Fase de remodelació de Baró de Viver, 16 de maig de 1986.

APMH, Conveni entre la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, el Patronat Municipal de l'Habitatge i Regesa per a la construcció dins del període 89-92 de 400 habitatges/any de promoció pública, al municipi de Barcelona, i per a l'adquisició i rehabilitació d'habitatges del mercat secundari, 20 de juny de 1988.

APMH, Conveni entre l'Institut Català del Sòl i el Patronat Municipal de l'Habitatge, per a l'adquisició i rehabilitació d'habitatges del mercat secundari, per al real·lotjament de famílies afectades pels PERI de Ciutat Vella, 13 de juliol de 1988.

APMH, Conveni entre el Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona i l'Ajuntament de Sant Adrià del Besòs per a la cessió del barri de "La Mina", 7 de març de 1989 i 20 de febrer de 1991.

APMH, Conveni entre l'Institut Català del Sòl i el Patronat Municipal de l'Habitatge per al finançament de 141 habitatges de promoció pública al municipi de Barcelona, a iniciar dins de l'any 1989, 28 de juliol de 1989.

APMH, Conveni entre l'Institut Català del Sòl, el Patronat Municipal de l'Habitatge i Regesa, per a l'adquisició i rehabilitació d'habitatges del mercat secundari per tal de ser adjudicats prioritàriament als afectats pels PERI de Ciutat Vella, 28 de juliol de 1989.

AR (Arxiu Regesa), Conveni entre l'Ajuntament de Barcelona i la societat participada per SGV, Regesa, PSV i Habitatge Entorn, per al desenvolupament del PERI Diagonal – Poblenou, 25 d'octubre de 1990 i 25 de febrer de 1991.

APMH, Conveni entre l'Institut Català del Sòl i el Patronat Municipal de l'Habitatge, per al finançament de 236 habitatges de promoció pública al municipi de Barcelona (Remodelació de Baró de Viver, Eduard Aunós i PERI de Vallbona), 14 de novembre de 1990.

APMH, Conveni entre l'Institut Català del Sòl, el Patronat Municipal de l'Habitatge i Regesa, per a l'adquisició i rehabilitació d'habitatges del mercat secundari, 14 de novembre de 1990.

APMH, Conveni entre l'Estat, la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament de Barcelona, per a la remodelació dels habitatges de la barriada "Vivendes del Governador", 19 de desembre de 1990 i 20 de desembre de 1991.

APMH, Conveni entre l'Institut Català del Sòl i el Patronat Municipal de l'Habitatge, per al finançament de 336 habitatges de promoció pública al municipi de Barcelona, (Baró de Viver, Ciutat Vella i Nou Barris), 3 d'octubre de 1991.

APMH, Conveni entre l'Estat i la Generalitat de Catalunya, per a la rehabilitació dels habitatges afectats per al·luminosi per al període 1991/1994, 4 d'octubre de 1991.

APMH, Conveni entre el Departament de Política Territorial i Obres Públiques, l'Associació Catalana de Municipis i la Federació Catalana de Municipis, per tal d'establir mesures de col·laboració en la rehabilitació dels habitatges afectats per patologies estructurals, 22 de juny de 1992.

APMH, Conveni entre el Departament de Política Territorial i Obres Públiques, l'Associació Catalana de Municipis i la Federació Catalana de Municipis, per tal d'establir mesures de col·laboració en el desenvolupament de la política d'habitatge dins del marc del Pla Quadrienal d'habitatges 1992/1995, 22 de juny de 1992.

APMH, Conveni entre el Centre Tècnic de Rehabilitació i el Patronat Municipal de l'Habitatge, per al finançament d'actuacions de reparació estructural d'habitatges promoguts o gestionats pel Patronat Municipal de l'Habitatge, 4 de maig de 1994.

APMH, Conveni entre el Departament de Política Territorial i Obres Públiques i l'Ajuntament de Barcelona, per a la construcció, administració, finançament i reparació d'habitatges protegits a la ciutat de Barcelona. Recull actuacions a Turó de la Peira, Via Trajana, Polvorí, Ciutat Vella, Eduard Aunós, Baró de Viver, Torre Baró, Vallbona, 4 de maig de 1994.

APMH, Conveni entre el Departament de Política Territorial i Obres Públiques i l'Ajuntament de Barcelona per a la promoció, construcció i finançament d'habitatges protegits al municipi de Barcelona. Promocions de: Vivendes del Governador, remodelació parcial del barri de Besòs, remodelació Trinitat Nova, remodelació habitatges SEAT, construcció de 100 habitatges nous de promoció pública al municipi, 11 de març de 1996.

Resumen

En el año 1979 se celebraron en España las primeras elecciones municipales democráticas, después de cuatro decenios de dictadura. En Barcelona, como en otras muchas ciudades, nuevos equipos humanos con escasa experiencia en la Administración tuvieron que lidiar con una herencia envenenada. Numerosos barrios de promoción pública mal administrados y peor mantenidos, grupos de barracas repartidos por toda la ciudad y un casco antiguo totalmente degradado constituían, en lo referente a la política de vivienda, un paisaje que ciertamente no invitaba a la melancolía.

Para intentar superar este estado de cosas y recuperar la ilusión, el gobierno municipal de Barcelona decidió presentar la candidatura de la ciudad para acoger las Olimpiadas del año 1992. Una vez conseguida la nominación, hubo que combinar la resolución de los problemas heredados con la transformación a la escala del conjunto de la ciudad, lo que implicaba abordar el problema de la vivienda para barrios enteros.

Todo ello parecía ya suficiente, pero a principios de los años noventa se añadió el descubrimiento de que en una buena parte de las viviendas construidas en los años setenta en la ciudad se había usado el cemento aluminoso, que con la humedad iniciaba un proceso de degradación.

Con el Patronat Municipal de l'Habitatge (Patronato Municipal de la Vivienda) y con nuevos instrumentos fruto de la renovación de otros anteriores o bien creados entonces (Regesa, Procivesa, Impsol, campaña "Barcelona posa't guapa"), se fue tejiendo una red de empresas públicas especializadas que poco a poco fueron solucionando los problemas mencionados.

Esta es, pues, la historia apasionada de una ciudad que se transformó a la vez que se recuperaba de sus viejas heridas, en un proceso con diversas fases que no fue estrictamente racional pero sí fue lo suficientemente compartido con los ciudadanos para ilusionarlos a todos. En la historia que contamos, los actores individuales casi no aparecen o son deliberadamente omitidos. Pero aunque el narrador sea único, muchísima gente se implicó y participó en un proyecto que sumó la imaginación y el esfuerzo de todos.

En la narración se explica la secuencia de los hechos más relevantes que conformaron la política de vivienda en Barcelona en los años ochenta y primera mitad de los noventa: la resolución inicial de los problemas más acuciantes, la consolidación de la política de vivienda y la preparación de la Barcelona olímpica, con la construcción de las diversas villas olímpicas, sin olvidar explicar algunos fracasos, que también los hubo. Hecho esto, y tras un apunte sobre las actuaciones en curso, el autor se per-

mite la licencia de sugerir, sin ánimo de dar lecciones a nadie, una serie de cuestiones en relación con el futuro inmediato en el momento de escribir estas páginas que quizás permitirían mejorar las políticas de vivienda existentes. Una relación de libros y de los principales documentos completan el guión propuesto.

Abstract

In 1979 the first democratic municipal elections were held in Spain, after four decades of dictatorship. In Barcelona, as in many cities, new human teams with limited experience in public administration were presented with a poisoned inheritance. Numerous public-housing neighbourhoods characterised by shoddy building standards and even worse maintenance, shantytowns scattered all around the city and a totally degraded old town constituted, with regard to the housing policy, a landscape which certainly inspired little optimism.

In order to attempt to overcome this state of things and to recover the city's spirit, the municipal government of Barcelona decided to present the candidature of the city to host the 1992 Summer Olympic Games. Having achieved the nomination, it was necessary to combine the solution of the problems inherited with the transformation of the city as a whole, which entailed tackling the problem of housing for entire districts.

In addition, in the early 1990's it was discovered that many of the homes built in the city in the 1970's had been constructed using aluminous cement, which, when combined with humidity, was beginning a process of degradation.

With the Municipal Housing Board and with new instruments resulting from the renovation of ones that already existed or were specifically created at that time (Regesa, Procivesa, Impsol, the campaign "Barcelona, make yourself pretty"), a network of specialised public companies was woven which progressively began solving the problems mentioned.

This, then, is the exciting story of a city which transformed itself and at the same time cured its old wounds, in a multi-stage process which was not strictly rational but was sufficiently well shared with the inhabitants to inspire their support. In the story we tell here, the individual actors are virtually absent or are deliberately omitted. But even though the narrator is a single person, a great many people became involved and participated in a project which brought together the imagination and effort of everyone.

The narration relates the sequence of the most relevant events which made up Barcelona's housing policy in the 1980's and the first half of the 1990's: the initial solution of the most pressing problems, the consolidation of the housing policy and the preparation of 'Olympic Barcelona', with the construction of the various Olympic Villages, including the explanation of some failures, for these occurred too. So done, and after offering a short view of newest housing developments, the author permits himself

the licence of suggesting, without intending to lecture anyone, a series of issues in relation with the immediate future at the moment of writing these pages, which would perhaps help to improve the existing housing policies. A bibliography and the list of the principal documents complete the proposed script.



L'aventura de Barcelona per superar l'herència urbana del franquisme i per renovar-se aprofitant l'oportunitat d'acollir un joc olímpic ha rebut molta atenció en força aspectes, però algunes línies d'actuació imprescindibles per transformar la ciutat han estat menys difoses. Xavier Valls, un dels responsables de la política d'habitatge en aquells anys, ressegueix les actuacions orientades a eradicar el barriquisme, real·lotjar els afectats per les grans operacions urbanístiques, rehabilitar i remodelar diferents barris de la perifèria i posar en marxa la recuperació de Ciutat Vella. Després d'un apunt sobre les actuacions més recents en el camp de l'habitatge, l'obra es clou amb una reflexió sobre possibles opcions futures.

Xavier Valls i Serra (Barcelona, 1948) és arquitecte i ha treballat com a tècnic dels ajuntaments de Terrassa i de Barcelona. Ha estat president del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona (1987-1995), de Regesa i de l'Associació Espanyola de Promotors Públics d'Habitatge i Sòl. De 1984 a 1995 va estar de ple en el camp de la política com a regidor de l'Ajuntament de Barcelona, presidint el districte de Gràcia en el primer i en l'últim dels seus tres mandats. Posteriorment ha tornat a fer d'arquitecte.

Aula Barcelona



Fundació Bosch
i Gimpera
Universitat de Barcelona



UNIVERSITAT DE BARCELONA

