

juny 2002

Jaume Barnada

REFLEXIONS SOBRE LES POLÍTIQUES D'HABITATGE

# QÜESTIONS D'HABITATGE



Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona

Ajuntament de Barcelona



**sumari** INTRODUCCIÓ 3 REFLEXIONS SOBRE LES POLÍTIQUES D'HABITATGE A BARCELONA 4  
 NOU HABITATGE 9 L'HABITATGE DE REALLOTJAMENT 14 LA REMODELACIÓ DE BARRIS 15 LA REHABILITACIÓ 16  
 L'HABITATGE COM A DOTACIÓ 18 EN CONCLUSIÓ 20 VERSIÓ CASTELLANA 21



## introducció



*Reflexions sobre les polítiques d'habitatge* és un text que ens mostra algunes idees sobre els mètodes per produir-lo, i com des de Barcelona s'entenen alguna de les qüestions que hi fan referència. Potser, és una visió feta des d'un punt de vista urbanístic, però això ens permet comprendre com la residència no és un fet aïllat de la ciutat sinó un element fonamental d'ella i que es complementa de manera imprescindible amb els altres usos del territori.

El model urbà apropiat per a cada ciutat, les noves tipologies de l'habitatge, els plans d'habitatge, la diversitat dels sistemes de producció, el finançament de la construcció i de l'adquisició, la rehabilitació com alternativa a la nova construcció... són avui temes sobre els quals cal pensar d'una manera àmplia i que hauran de estar presents en qualsevol promoció d'habitatge, si es vol que aquest formi part activa de la ciutat.

No podem actuar com fa anys, la situació urbana, la realitat social... han canviat, per tant, s'han d'introduir noves maneres d'entendre la problemàtica de l'habitatge i la seva relació directa amb la ciutat que volem. Sols a través de diversitat i integració podem abordar els nostres objectius.

### Reflexions sobre les polítiques d'habitatge a Barcelona

Les necessitats en matèria d'habitatge són cada dia més importants i diverses. La planificació, les polítiques urbanes... han de ser properes al lloc i reafirmats de la complexitat. L'espai metropolità és avui una realitat innegable a Barcelona, és la sisena àrea en població d'Europa. En un territori d'aquestes dimensions i característiques és del tot necessari aplicar polítiques concertades i elaborades de manera conjunta. La complexitat, la diversitat del territori i de les seves ciutats fa del tot necessari veure i actuar de manera efectiva a través de processos de millora impulsats per les administracions. Aquests processos hauran de ser liderats des d'un organisme d'àmbit metropolità amb autoritat reconeguda i amb competències suficients.

L'ocupació del territori no hauria de ser l'únic mitjà per generar nou sòl. La construcció indiscriminada de polígons d'habitatge més o menys qualificats no és el camí a seguir. La visió colpidora del creixement falsament controlat de llocs com Sant Cugat no és una aportació a la ciutat metropolitana, sinó més aviat una generació de barris i espais suburbans, deslligats dels nuclis històrics, que a la llarga no pot crear més que problemes socials i que sols genera un benefici immediat. El desenvolupament urbà no ha d'estar forçosament lligat a la generació de sòl perifèric del municipi central i a la ràpida ocupació d'aquest, sinó a processos més rics i compatibles amb la ciutat ja feta, sense excloure el seu lògic creixement (fig. 1).

El reciclatge urbà ha de ser la clau del futur de la regió metropolitana i de les seves ciutats. Primer s'ha d'actuar clarament i sense dubtes sobre els espais ja consolidats, aplicant polítiques diverses i pròpies a cada lloc. Aquestes tenen la capacitat de millorar, de qualificar, de donar qualitat urbana... Sols després d'un canvi qualitatiu de les àrees centrals és quan podem pensar en ocupació territorial, si les condicions ho requereixen. Avui no és el moment, la població es manté estable, els centres històrics entesos com espai global construït encara tenen importants mancances i mantenen la capacitat de ser el lloc on generar sòl a través de la recomposició dels teixits i els seus usos.



Fig. 1. Una nova àrea residencial de Gavà.

Per altra banda, el que podríem denominar la ciutat central metropolitana, és a dir Barcelona, és un espai consolidat de caràcter compacte amb unes formes precises i difícils de canviar (fig. 2). La densitat d'activitats, d'edificacions, de diversitats és una constant avui que tendeix a l'increment. Aquestes qualitats són les essencials en molts dels nuclis urbans de la regió metropolitana i allunyar-se'n crea suburbi i marginalitat, encara que sovint aquest sigui luxós. La densitat és un concepte bàsic en la ciutat contemporània, sols a través d'un equilibri entre aquesta i el territori es pot pensar a crear espais actius i diversos. Les nostres ciutats hauran de ser cada dia més integradores, diverses, sostenibles... i això no es pot aconseguir a través de l'ocupació indiscriminada de nou sòl perifèric. El problema de la dita manca de sòl no es resol amb una legislació permissiva i especulativa que permet ocupar i construir en la major part del territori, sinó a través de la diversificació d'iniciatives i amb el reciclatge urbà.



**Fig. 2. Barcelona, com moltes altres ciutats, és un espai compacte, dens, amb formes difícils de canviar... El reciclatge dels teixits serà el mètode per definir polítiques urbanístiques.**

L'antiguitat del parc d'habitatges de les nostres ciutats és evident. Sols a través de costoses i precises actuacions urbanístiques de reforma interior es poden transformar àrees i generar sòl suficient per a noves edificacions. És aquí on el planejament ha d'influir de manera positiva i cercar nous models fiables de gran efectivitat que siguin compatibles amb les característiques urbanes del lloc i que permetin iniciar processos de millora programats a mig termini. Els models generals, avui obsolets, han de ser exclosos de la planificació interna de la ciutat i per contra hem d'introduir actuacions properes a les realitats que tinguin la capacitat d'aglutinar i generar dinàmica urbana. La superposició de plans urbanístics, a escales territorials diverses, i la implantació de noves infraestructures serà una de les garanties de la qualitat de la ciutat que desitgem.

Els darrers 20 anys, el període democràtic, han estat determinants per a la Barcelona d'avui. Els processos de degradació urbana en el centre, deguts a la

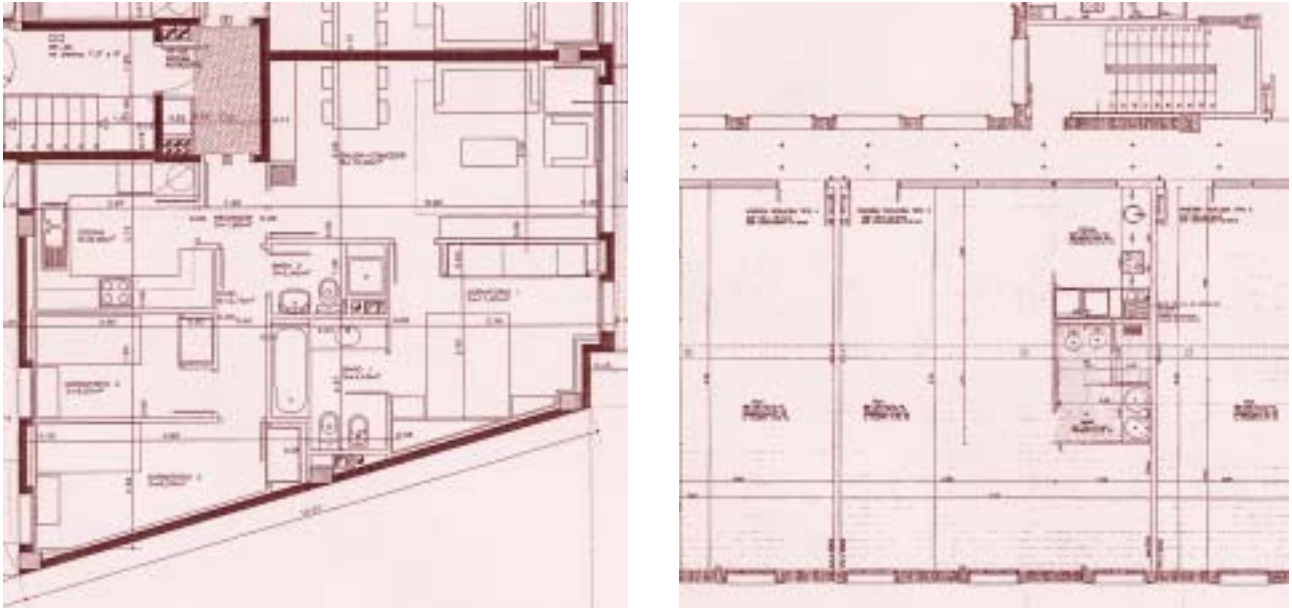


**Fig. 3. El projecte del Fòrum 2004 i la remodelació dels entorns del Besòs, comporta que barris com la Mina s'integrin a l'estructura urbana de la ciutat.**

manca d'inversió pública, i la marginalitat de les perifèries han estat aturats i la ciutat ha esdevingut un espai amb qualitat. Els nous plans urbanístics han reconegut la ciutat de manera precisa i s'han apropiat a les seves necessitats, l'aplicació sistemàtica i continuada de programes i obres de millora ha donat uns fruits apreciats per la majoria dels ciutadans. L'incorrecte desenvolupament dels anys 60 i 70, la construcció d'habitatges perifèrics i en molts casos d'autoconstrucció, ha estat un llast negatiu per a la ciutat que en molts casos hem sabut reaprofitar i variar en un efecte positiu. A Nou Barris, per exemple, s'ha produït un dels canvis més espectaculars: de ser una àrea perifèrica i de residència per a immigrants s'ha passat a assolir uns nivells urbans més que acceptables. Les noves propostes urbanístiques de Torre Baró i Vallbona completaran aquestes actuacions. Barris com la Mina (fig. 3) avui tenen perspectives urbanes que han obert un camí nou i de més qualitat a través de proposar millores de l'habitatge, però també a través d'aplicar estructures de lligam amb la ciutat i els seus nous projectes com és el Fòrum 2004. L'esforç de l'Ajuntament de Barcelona ha estat en molts casos exemplar i ha estat capaç de dissenyar sistemes efectius de treball sobre una ciutat ja feta. Els nous criteris de qualitat i millora urbana així com el respecte a la història és la clau de la transformació que coneixem. Potser és aquí on la ciutat ha obert una nova via, una nova manera de fer. Avui Barcelona no és entesa com un espai central envoltat de perifèries, llocs on tot val. La ciutat és un ens compacte on es desenvolupen activitats i on la qualitat urbana ha de ser present en tots els barris sense importar la seva localització central o extrema. Els criteris urbanístics implantats són avui seguits des de molts estaments i aplicats a ciutats i territoris. Sols a través d'aquesta visió particular on es treballa pel benefici urbà i es reconeix les preexistències es pot renovar la ciutat.

En tot això, és evident que l'habitatge és part fonamental, així com un dret universal irrenunciable. És un tema cabdal per a la ciutat i un tema que genera un debat continu. La necessitat d'habitatge per a tots els ciutadans, l'estat del parc d'habitatges, la nova construcció, la rehabilitació, la manca de sòl, el cost... són conceptes que tot sovint veiem reflectits en diversos mitjans i que centren gran part dels esforços municipals. L'habitatge no és un aspecte separat de la resta d'activitats de la ciutat, és per això que quan veiem construccions de nous barris deslligats de la ciutat real ens preocupem per la seva efectivitat urbana i pel seu valor com a peces de la ciutat; també ho fem per l'aïllament que suposa per als seus residents. L'habitatge és un tema realment transversal, un tema clau que no pot ser deslligat de les peces estructurals de la ciutat. No es pot planificar i no es pot fer ciutat sense habitatge. Però sovint creiem que es pot fer ciutat sols a través d'aquest i això és erroni també. L'habitatge necessita d'activitats complementàries: comerç, equipaments, espais públics, transport, activitats econòmiques... i sols si podem equilibrar i compatibilitzar totes aquestes activitats farem ciutat.

L'Ajuntament de Barcelona ha entès aquesta problemàtica; tot i tenir unes baixes competències en el tema i d'actuar sols dintre dels seus límits administratius i tot i saber que el problema de l'habitatge no es pot limitar a la ciutat sinó que cal resoldre'l en l'àmbit metropolità. La Carta Municipal, fa un èmfasi especial en l'habitatge, a través de la proposta d'instruments eficaços que permetin un canvi de la situació actual. Per exemple, es proposa que tots els plans urbanístics tinguin reserves d'espais per construir habitatges de protecció, sempre que tècnicament això sigui possible. Reserves que s'entén que no haurien d'estar mai per sota del 25 % del sostre total residencial del pla. Aquesta idea fonamental ja està sent aplicada en molts dels nous plans urbanístics, i és realitat en alguns dels que s'han executat recentment, com és el cas de la nova Diagonal o el Front Marítim en el Poblenou. Però, sens dubte, els fonaments de la nova política municipal sortiran de la posada en marxa del Consorci de l'Habitatge de Barcelona, ens que dissenyarà les directrius en aquesta matèria i coordinarà tots els estaments que treballen en aquest camp, d'acord amb les competències que li atribueix en exclusivitat l'article 85 de la Carta Municipal, així com per



**Figs. 4 i 5. Dos tipologies molt diverses d'habitatge. Una de clàssica que podem trobar a qualsevol revista immobiliària i una planta d'un *loft*. L'habitatge haurà d'adaptar-se a les noves demandes socials, per aquest motiu el seu disseny serà divers.**

les disposicions establertes pel Govern de la Generalitat de Catalunya. Les funcions a desenvolupar pel Consorci són: planificar les actuacions, planificar la promoció, promoure una política d'habitatges de lloguer per a col·lectius amb requeriments especials, planificar actuacions de remodelació i de rehabilitació, programar i promoure la rehabilitació i millora de la promoció pública existent, i dur el control, tutela i seguiment de les actuacions realitzades pels ens encarregats de la gestió. Realment, aquest instrument és avui necessari i s'hi ha de veure un agent de planificació essencial en les noves polítiques i en el desenvolupament urbà.

La situació actual i la tendència a curt termini fan preveure un canvi en la tipologia de l'habitatge que podríem denominar tradicional, el compost per tres o quatre habitacions, un bany, un lavabo, una cuina i una sala d'estar amb menjador, és a dir: un habitatge compacte d'uns vuitanta o cent metres construïts. Aquest habitatge tipus avui representa l'oferta habitual, i ha de canviar a la força pel seu preu elevat, però també perquè la demanda esdevindrà diversa. Es fa necessària una major flexibilitat d'espais i una superfície diferent (fig. 4). La família clàssica ja no és l'únic i més important demandant d'habitatge, les llars ocupades per una sola persona, els joves, la gent gran, els immigrants... són alguns dels nous col·lectius necessitats d'habitatge a la nostra ciutat. S'estima que aquests col·lectius amb recursos limitats poden arribar a ser fins un 50 % de la demanda en els propers 10 anys, període en què els estudis preveuen un manteniment estable de la demanda actual a causa de la incorporació d'aquests col·lectius. És a dir, el no creixement de la població no significa disminució de la demanda d'habitatge, però sí especialització d'aquesta demanda i l'aparició de noves tipologies residencials. L'exemple dels debatuts *lofts* (fig. 5) al Poblenou, avui prohibits per les ordenances urbanístiques del sector, és clar, a noves necessitats nous habitatges que siguin especialment flexibles i que els espais estiguin pensats com a intercanviables i amb fàcil relació. Tots sabem que l'espai de relació tradicional ha passat de ser la cuina a ser la sala d'estar-menjador, peça compacta i paradigma de l'habitatge de les classes mitjanes del segle passat. Avui l'habitació és un lloc fonamental i d'aïllament, ja no és utilitzada sols per dormir, part del treball, l'oci, l'estudi s'hi poden desenvolupar fàcilment, per tant la seva grandària haurà de ser diferent de la de fa sols vint anys. Per aquest motiu es comencen a trobar en el mercat pisos on totes les estances

tenen dimensions semblants, i és també habitual que en el moment de la rehabilitació enderroquem parets per tal d'obtenir aquests espais més contemporanis. Aquest canvi de manera de viure forçosament haurà de ser reflectit també en el règim de tinença de l'habitatge, no podem continuar pensant sols amb un mercat encaminat cap a la compra i venda d'immobles, el lloguer serà imprescindible com ja ho és a molts països d'Europa.

Un aspecte important a comentar és l'obsolescència dels plans de l'habitatge com a únics instruments vàlids per ajudar a la construcció i/o l'adquisició de l'habitatge. Els darrers plans han demostrat la seva ineficàcia i habitualment s'ha estat per sota de les seves previsions; no és d'esperar que l'actual pla 2002–2005 millori en res aquesta situació, ja que la seva concepció és continuista, tot i els mals resultats anteriors. El perquè d'aquest fracàs cal atribuir-lo, tal vegada, a la no adaptació dels mòduls, segons els operadors, però en especial també que no hi ha un sector productiu suficient i convençut de la idoneïtat del producte. El darrer pla no va saber aprofitar el bon moment econòmic, ni tan sols la baixada dels tipus d'interès. La demanda sostinguda dels darrers anys, tant en habitatge lliure com en el de protecció, unida a la baixa oferta d'aquest darrer ha fet de l'habitatge un bé escàs i sobretot car. Tradicionalment s'ha tendit a donar primacia al mercat i, aquest, en el sector de l'habitatge, no es regeix per les lleis habituals, l'increment de preus no és una qüestió lligada a l'oferta i la demanda, sinó en molts casos sols un motiu especulatiu i/o d'inversió econòmica a mitjà termini. A més, la incidència pública ha estat sovint escassa en el mercat ja que no hi ha una oferta massiva, ni una capacitat suficient per produir-la. Tampoc no hi ha hagut ajudes decidides i precises a l'adquisició de sòl, aquestes han estat limitades i sovint puntuals. Un nou pla hauria de tenir forçosament una nova filosofia, no es pot fonamentar en l'establiment d'un mòdul (preu de venda del m<sup>2</sup> de sostre) elevat i en unes ajudes potser més generoses que en els períodes anteriors. Calen solucions noves i més imaginatives per a cada demanda i un nou pla d'habitatge amb característiques molt diferents a les actuals. Aquest hauria de tenir com a fonament un caràcter autonòmic i hauria de ser necessàriament elaborat a través del diàleg amb l'administració local on l'Estat seria sols un suport econòmic. S'han de canviar els objectius presents per tal d'afavorir la promoció de l'habitatge de protecció; sols a través de la diversitat i la complexitat podem promoure un nombre suficient d'aquest tipus d'habitatge per tenir una capacitat real d'incidència en el mercat. Primer s'ha de vetllar pel procés constructiu a través de definir amb precisió el planejament adequat a la ciutat i aquest ha de produir reserves de sòl suficient que fomentin l'obligada construcció de l'habitatge de protecció, per tant cal una reflexió sobre l'urbanisme que s'ha d'aplicar a la ciutat. En aquest sentit cal incorporar-hi els habitatges desocupats i potenciar la rehabilitació en els processos de millora urbana i planejament. Com una segona aportació cal establir de manera justa i reglamentada les diverses ajudes per als usuaris dels nous habitatges, així com cercar instruments de racionalització, gestió i organització més transparents i de fàcil lectura. Finalment, i de manera imprescindible, s'ha d'assegurar la qualitat del producte a través d'un seguiment complet del procés de planejament, gestió i execució, així com una supervisió *a posteriori* que garanteixi la conservació del parc d'habitatge de protecció i la seva continuïtat.

Una nova política d'habitatge ha de ser més àmplia que la simple aplicació d'un pla d'habitatge, ha de reflectir tots els elements que incideixen en la producció d'aquest. S'han de definir uns nous instruments flexibles però a la vegada precisos i complets. Primer cal pensar en un nou plantejament de finançament més actiu i adequat a la diversitat de les necessitats, així com una nova fiscalitat més positiva. Cal establir sistemes controlats on el planejament i la gestió siguin impulsors sempre de l'habitatge de protecció. Una nova política de lloguers haurà de ser implantada de manera forçosa i ser un contrapès efectiu al sistema de compravenda actual, el lloguer ha de ser introduït com un règim comú de tinença de l'habitatge. La qualitat i el control de l'obra han de ser



imprescindibles si es vol aconseguir un parc d'habitatges suficients, però també si es vol aconseguir la continuïtat d'aquest en la ciutat i en el temps. L'administració haurà de ser qui farà el seguiment, l'impulsor i l'intermediari social del producte. Finalment, el pla d'habitatge serà un complement bàsic i necessari per aconseguir la tinença i la construcció de l'habitatge de protecció. Com a conseqüència d'això, l'habitatge construït no es pot entendre com un fet aïllat, com un producte més del mercat, sinó que cal seguir tot el procés de gestació d'aquest habitatge. És per això que és indispensable incidir en el planejament urbanístic, en la seva gestió, en l'execució i en la posterior ocupació per tal d'obtenir uns resultats correctes.

A Barcelona cal aplicar polítiques específiques, no es pot pensar que a través de plans d'habitatge de caràcter general, on hi ha mòduls diferents per a ciutats com la nostra, tenim el problema solucionat. Actuar en una ciutat ja feta, completa i construïda és fer-ho de manera distinta, tenim molt en compte tots els processos urbans així com l'equilibri territorial entre aquest centre compacte i la perifèria metropolitana, espai on trobarem noves centralitats i grans oportunitats. Es fa necessari, avui, conceptualitzar per què algunes capes de població abandonen la ciutat i prefereixen viure a la corona metropolitana. S'ha de parlar, obligadament, de la Barcelona real i abordar el problema de l'habitatge, de forma global, en el que entenem com a Regió Metropolitana. S'han d'acompanyar les polítiques d'habitatge amb les de transport públic, l'equipament, la tipologia d'ocupació territorial, la producció... és a dir, amb la manera de viure a Barcelona. Entenent l'habitatge com un factor fonamental de la cohesió social, l'Ajuntament de Barcelona fa anys que treballa a impulsar la diversificació de la producció de la residència; es poden indicar algunes línies on avui ja hi ha resultats. En el període 1996-2003 s'ha impulsat sostre i sòl per construir 12.000 habitatges nous de protecció.

### Nou habitatge

Els plans urbanístics redactats i executats en els darrers anys han representat una millora considerable per a molts barris de la ciutat i la creació de noves àrees veïnals. Així mateix, després de l'acord del Consell Plenari de l'any 1995, s'ha fet de manera sistemàtica una reserva per a la construcció d'habitatges de protecció en els nous planejaments que oscil·la a l'entorn del 25 % del total del sostre del pla. Això ha representat dos coses fonamentals: la primera, poder programar de manera continuada habitatge de protecció i, la segona, disposar d'un estoc patrimonial municipal que permet realitzar convenis amb cooperatives, fundacions o altres agents sense afany de lucre en el moment de coordinar l'execució de les promocions de protecció. Tot això s'ha fet sense oblidar dèficits històrics o noves problemàtiques i, per tant, la construcció d'habitatges de reallotjament ha estat una constant en aquest període de renovació urbana, o la remodelació de barris. Aquests esforços s'emmarquen dintre de la diversitat de polítiques actives de millora urbana aplicades a Barcelona.

Des dels anys 80, es treballa a la ciutat de manera que es consolidi una línia de millores continuades que afavoreixin el desenvolupament d'un model. Aquest model ha produït importants efectes avui apreciables que han servit per definir un mètode de treball. El territori de la ciutat és un lloc únic diferenciat per diferents teixits que tenen potencials semblants, la requalificació és un fet que cerca la cohesió social a través de processos d'asimetria urbana. En aquest sentit s'ha dotat a tots els barris d'elements i usos propis de ciutat. A través d'aquest procés de superposició d'actuacions, de caràcter divers, podem recompondre i reciclar els centres urbans, entesos no com els llocs tradicionals de la nostra ciutat, sinó més aviat com el lloc edificat i real de l'àrea metropolitana.

A Barcelona, després d'anys de petites actuacions on les millores s'obtenien a través de projectes urbans limitats en dimensió, però capaços d'integrar els elements necessaris per consolidar la ciutat, s'ha donat un pas significatiu en la metodologia. La renovació ja no és entesa sols com una revisió del lloc al qual donarem activitats que hi són deficientes. Avui, aquesta serà una transformació controlada. Sols a través d'actuacions puntuals que reconeixen el lloc i que cerquen la integració a la ciutat es pot renovar aquesta. Així, doncs, a Barcelona parlar de renovació o transformació és parlar de termes complexos i interrelacionats que es poden resumir en reciclatge dels teixits urbans i de les seves activitats. En aquest procés el paper desenvolupat pel Departament d'Urbanisme de l'Ajuntament ha estat fonamental, ja que ha tingut capacitat per integrar els diversos operadors implicats en l'execució d'un projecte acordat i únic que ha possibilitat una renovació efectiva i apreciada. També ha estat el líder en la planificació urbana, ja que ha disposat tant tènicament com políticament de tots els elements necessaris per projectar i/o coordinar les actuacions durant un llarg període de temps.

A Barcelona es consideren els llocs perifèrics com espais potencials amb capacitat per desenvolupar una nova centralitat metropolitana que compensa la de la ciutat històrica. En el nord-est, avui s'estan produint els projectes urbans més interessants i amplis que són un clar exemple de nou habitatge. La configuració d'aquesta àrea ens és donada per la peculiar geografia, estem situats sobre el delta del Besòs, un territori pla, canviant i creixent, sobre el qual s'han albergat activitats necessàries per a la ciutat, però de difícil integració al seu esperit central. Camps de cultiu, indústries, polígons d'habitatge per a immigrants, línies de ferrocarril... es confonen i se sobreposen a alguns teixits històrics, com són els barris de Sant Andreu i el Poblenou, o a les directrius que provenen de l'Eixample. Sobre aquesta confusió i discontinuïtat, des de la darrera dècada del segle passat es treballa de manera intensa a través de l'aplicació dels processos de millora urbana propis del mètode de Barcelona. La creació de nous espais centrals lligats a les xarxes més tradicionals i la transformació dels eixos urbans sobre els quals es recolza la ciutat han iniciat un procés irreversible de millora i qualitat que avui és una realitat en algunes àrees concretes del territori i que se sustenta en els eixos i espais essencials, creant una nova estructura que genera renovació i que respecta les formes essencials i tradicionals dels llocs on s'actua. Tot això no exclou de cap manera el debat urbà i arquitectònic del procés. Són discutibles alguns elements singulars, polítiques concretes o alguns projectes..., també ho és si l'arquitectura final té suficient qualitat. Segurament, alguna de les crítiques té prou justificació, però també és cert que amb la millora urbana d'aquestes noves àrees s'estan produint llocs amb àmplies possibilitats de desenvolupar activitats productives, residencials o culturals... capaços de mostrar un model urbà divers i compatible amb el medi i la ciutat.

A Sant Andreu i la Sagrera s'actua fonamentalment sobre el traçat ferroviari d'accés nord a Barcelona i els seus entorns, una barrera històrica de la ciutat. A un dels seus costats trobem un barri tradicional, Sant Andreu; a l'altre, diversos espais industrials i llocs de clar caràcter perifèric, on és freqüent observar polígons d'habitatge de baixa qualitat arquitectònica i urbana. Un altre gran problema del sector és la manca d'accessibilitat viària. Aprofitant l'oportunitat de l'arribada del TGV i la necessària remodelació del traçat ferroviari, el pla proposa el soterrament de la infraestructura sobre la qual es construirà un parc longitudinal de penetració urbana. Als seus costats dos noves vies modificaran i completaran l'entorn, i ajudaran a projectar les façanes del parc amb la construcció de nous barris residencials, amb més de 7.000 nous habitatges. Al nord de Sant Andreu, a l'antic sector de Colorantes, es construeix el que podríem denominar el nou eixample del barri. Una sèrie d'illes on l'habitatge és l'ús principal i on es té molt en compte l'espai públic com a element sistemàtic de la ciutat. A l'altra banda del parc, al costat oposat, en els sectors de La Maquinista i Prim, també es projecten nous



**Fig. 6. Croquis del PERI de Prim. Es pot veure com apareixen noves formes d'ordenació i de volumetria que sens dubte hauran de ser reflectides en noves tipologies residencials. Projecte: E. Donato.**

barris d'habitatges que ajuden a completar les xarxes de polígons de Sant Martí i s'ha produït el traspàs entre aquest sector de la perifèria, dels anys 70, i el nou espai central. És en el sector de Prim (fig. 6) i també en l'àrea, avui encara en projecte, de la Sagrera on podem apreciar noves formes urbanes que ens poden obrir el camí cap a nous tipus de residència més idonis per a la ciutat contemporània.

La plaça de les Glòries és una peça clau de la ciutat i de tot aquest procés de transformació, però també és un lloc encara ple d'indefinicions. La seva inclusió, ja fa anys, en el programa d'Àrees de Nova Centralitat va ser determinant per iniciar una remodelació ajornada moltes vegades i esdevenir un lloc central i fonamental de la ciutat, tal com indica la seva posició urbana. En l'època olímpica la modificació del nus viari va significar una reestructuració del trànsit interior de la ciutat i va permetre la prolongació de l'avinguda Diagonal cap a la mar. Més tard la construcció del TNC, l'Auditori o l'Arxiu de la Corona d'Aragó van modificar la seva escala urbana. En aquest moment es planteja, no sense discussió, la finalització del lloc amb la construcció d'un gran parc, de nous habitatges i d'equipaments. El conjunt haurà de ser capaç de relligar tot el sistema urbà i ésser el traspàs adequat entre l'Eixample central i el del Poblenou.

El Poblenou és un barri on han conviscut sempre indústries amb àrees residencials. Aquestes activitats es troben sobreposades a la xarxa viària ortogonal

de l'Eixample, produint fractures en el teixit i en alguns casos desordres urbans, ja que també hi coexisteixen traces anteriors al viari principal. A principi dels anys 90 es va construir la Vila Olímpica i es va comprovar que és possible la transformació d'un espai industrial en un de residencial. En el sector hi ha diversos projectes en execució que se sustenten en els eixos bàsics estructurals del front marítim i de la Diagonal. Recomponen i continuen un procés de renovació del teixit urbà establint una nova forma que s'ha d'entendre com la consolidació i reinterpretació de l'Eixample. És a dir, una ciutat repleta d'activitat i densitat on l'habitatge és un dels protagonistes. Sols aquestes actuacions representen la transformació i generació de més de 150 ha de sòl, de les quals una tercera part es dedica a zona verda, i on es poden construir uns 11.000 nous habitatges, dels quals un 20 % són de protecció oficial. El PERI Diagonal-Poblenou té avui una execució molt avançada i representa la columna vertebral del nou barri, consolida l'estructura de Barcelona i promou la construcció d'un important nombre d'habitatges. Junt amb aquest pla, en la intersecció amb el front de mar, els projectes del Front Marítim (fig. 7) i de Diagonal-Mar són els que defineixen com ha de ser el final de la costa barcelonina. És també en aquest punt on la reinterpretació de l'Eixample es fa més evident i on s'incorpora al seu sistema una potent estructura d'espais urbans que garanteix la penetració dels parcs del litoral cap a l'interior de la ciutat. Si alguna cosa es pot criticar d'aquestes operacions és el fet de no arriscar al compondre la ciutat a través de models ja coneguts que però que resulten correctes. En aquest marc, el Fòrum del 2004, a més de representar un esplèndid lloc per al debat, serà un espai urbà definit



**Fig. 7.** Una de les illes del Front Marítim del Poblenou. S'hi concentra part dels habitatges de protecció del sector. En primer terme un edifici fet per REGESA i projectat per C. Ferrater.

per actuacions que produeixen una reutilització d'indrets avui obsolets per generar nous llocs d'activitat. És un procés de recomposició amb tendència a una nova centralitat, però que no oblidia els aspectes bàsics de la ciutat tals com la residència, l'espai públic, l'equipament i els serveis. El Fòrum ha de ser entès com una nova oportunitat que contribueixi a la millora de la ciutat a través de facilitar noves incorporacions urbanes capaces de solucionar déficits. Gràcies a aquests projectes els barris de l'entorn del Besòs iniciaran un camí cap a la integració urbana i perdran el seu evident caràcter marginal.

Tots aquests projectes evidentment influeixen determinadament en la ciutat i en el seu parc d'habitatge, ja que aporten una important oferta d'habitatge nou, si bé situat en l'àrea del llevant de Barcelona. Hem vist com aquest procés és capaç per ell mateix de generar sòl per a la construcció d'habitatges, però també per als altres usos de la ciutat; aquí és on veiem la idoneïtat del mètode i on observem la transversalitat real del fet de la construcció de l'habitatge. Aquesta oferta de nou habitatge està generant en la ciutat la possibilitat de tenir en el mercat un nombre d'habitatges que tenen un preu mitjà lleugerament per sota del mercat habitual. No cal insistir en el preu elevat de l'habitatge a Barcelona, per altra banda cosa comuna en totes les grans ciutats europees, per això té un interès especial obtenir sòl suficient a l'interior de la ciutat per poder oferir un nombre significatiu d'habitatges que si bé no tindran la capacitat de canviar el mercat, sí que donaran noves possibilitats més assequibles als ciutadans.

Caldria també esmentar, encara que a part, el projecte de la transformació del sector industrial del Poblenou, 22@BCN, tot i no ser una actuació de caràcter específic d'habitatge, ja que cerca la reconversió d'un antic àmbit industrial en una nova zona d'activitats econòmiques. Aquí podem trobar alguns dels principis irrenunciables de la ciutat, aquells que fan referència a la diversitat, a la composició urbana com un lloc mixt d'usos i activitats, on evidentment l'habitatge haurà de ser-hi present. Habitatge que en aquest cas serà sempre de protecció i que s'obtindrà per les cessions de sòl que han de fer els promotors en el moment de definir un projecte concret. Aquestes cessions de sòl són bàsiques, ja que garanteixen que part de les plusvàlues de la transformació retornen a la ciutat. 22@BCN representa un nou enfocament en la revitalització d'un antic barri de la ciutat. És una de les actuacions de més futur a Barcelona, tant pel seu sistema de planificació com per la grandària i l'estratègia de la situació. La proposta cerca un barri paradigmàtic i de múltiples usos, on es pot treballar i viure, anar de compres i estudiar, on l'oci i el desenvolupament tecnològic no són elements contraposats. Un dels principis bàsics de la transformació és la recerca de noves formes urbanes més adequades a les noves maneres d'entendre la ciutat. Les actuacions seran identificables i donaran una imatge precisa del Poblenou i de la seva activitat. També serà essencial el manteniment d'elements d'identitat històrica i la complementació d'aquest amb la contemporaneïtat. És necessari fer menció de la normativa proposada pel pla. Els coeficients d'edificabilitat no hi són rígids, sinó que s'adeqüen a l'activitat, l'ús i la morfologia del projecte. Lluny de ser una desregularització, és una oportunitat per produir l'aparició de models espacials diversos i allunyats dels de l'Eixample central, i per afavorir nous sistemes complexos i complets en tot allò que es refereixi a la forma del espai públic i a la reinterpretació dels teixits i activitats de la ciutat. Lògicament, aquesta innovació també s'ha de reflectir en l'habitatge. Per començar, tot l'habitatge nou que es construirà serà de protecció oficial i sempre estarà integrat en els grans projectes a desenvolupar. Les previsions ens indiquen que en aquest sector es poden arribar a construir quasi 4.000 nous habitatges que tindran algun tipus de protecció. Però a més el pla reconeix l'existència de molts habitatges en el que era l'interior del sector industrial i proposa la seva conservació i millora a través de la definició dels fronts consolidats d'habitatge.



Fig. 8. Projecte del PMH d'habitatges per real·lotjar afectats urbanístics al carrer de Veneçuela, a prop de la Diagonal.  
Projecte: J. Sànchez.

### L'habitatge de real·lotjament

Així, doncs, la remodelació de Barcelona és producte de l'aplicació estratègica de nous planejaments en barris de la ciutat que sempre tenen preexistències i on la densitat d'ús i d'ocupació sol ser elevada. Sovint s'ha afectat urbanísticament alguns ciutadans, ja que és impossible actuar en un territori d'aquestes característiques sense fer-ho. Sempre podem trobar edificis i/o àrees que no poden ser reutilitzats (fig. 8) ja que el seu estat és deficient, o bé que es troben fora d'ordenació o que pertanyen a altres lògiques... Per a les persones afectades, tant en l'habitatge com en els locals, això representa un greu problema que l'Ajuntament intentar minimitzar. L'expropiació és l'eina utilitzada per l'Administració, el mecanisme que garanteix l'execució del pla en benefici del col·lectiu, de la ciutat. La indemnització adequada de tots els afectats és un objectiu bàsic, així com una de les prioritats municipals. Però no es treballa sols a través de cercar indemnitzacions justes sinó que es dona un pas endavant afrontant el problema i es programa nou habitatge, per al real·lotjament de tots els afectats, cosa que suposa un important esforç econòmic i de gestió. El Patronat Municipal de l'Habitatge i REGESA han estat sovint els encarregats de l'execució dels edificis per al real·lotjament, tot i que també és freqüent la col·laboració d'operadors privats en els àmbits que ells desenvolupen. Com a exemples d'aquestes actuacions podríem esmentar el Front Marítim del Poblenou, on s'ha integrat perfectament aquests habitatges en la nova xarxa urbana proposada pel projecte. O el més actual de l'avinguda Cambó, al sector oriental del Casc Antic, espai afectat des de fa més d'un segle que era un dels paradigmes de marginalitat central, i que avui està sofrint una important transformació, i on podem trobar des de nous edificis fins a rehabilitacions per al real·lotjament de tots els veïns, cosa que garanteix l'estabilitat de la població en l'àmbit de l'actuació.

### La remodelació de barris

Així mateix, la transformació d'àrees de gran dimensió interiors a Barcelona possibilita la reserva d'espais per a la construcció d'habitatge de protecció. És molt interessant aquesta idea ja que el nou habitatge per a les classes socials amb més dificultats econòmiques és inclòs dintre dels processos de recomposició de la ciutat i acaba formant part íntegra del projecte global. La integració social en ciutats com la nostra, en l'àmbit mediterrani, és un fet real i té el suport de la història i la conformació urbana del territori. En moments en què es preveu una immigració important, però també en què hi ha un nombre elevat de ciutadans amb recursos limitats, el sistema de no exclusió resulta realment efectiu i garanteix una ciutat més diversa i rica. En altres èpoques no massa llunyanes, entre els anys 1950 i 1970, per tal de garantir habitatges suficients per l'augment ràpid de la població en les àrees urbanes es van construir diversos polígons d'habitatge deslligats completament de la ciutat central, tant en el sentit estructural com en el tipològic. Aquestes àrees han resultat ser barris amb fortes problemàtiques urbanes on sovint s'ha hagut d'invertir de manera forçosa i continuada. A més, en alguns casos les deficiències també han estat constructives i els defectes estructurals de les edificacions han significat patologies no recuperables. Sovint ha estat necessària la completa remodelació del barri a través un procés molt costós tant per a les administracions com per als veïns afectats. La remodelació de barris és una realitat avui però l'execució és lenta i difícil. Primer s'ha hagut d'acordar plans urbanístics capaços de proposar una millora real en el barri que siguin de fàcil execució, però també que recullin la major part de les demandes veïnals. La col·laboració entre l'Ajuntament i la Generalitat ha estat fonamental per abordar aquest objectiu i plantejar solucions i calendaris de remodelació, i també l'acord amb les associacions de veïns. Dintre d'aquest programa s'estan remodelant barris com: el Polvorí (fig. 9), Vivendes del Governador,

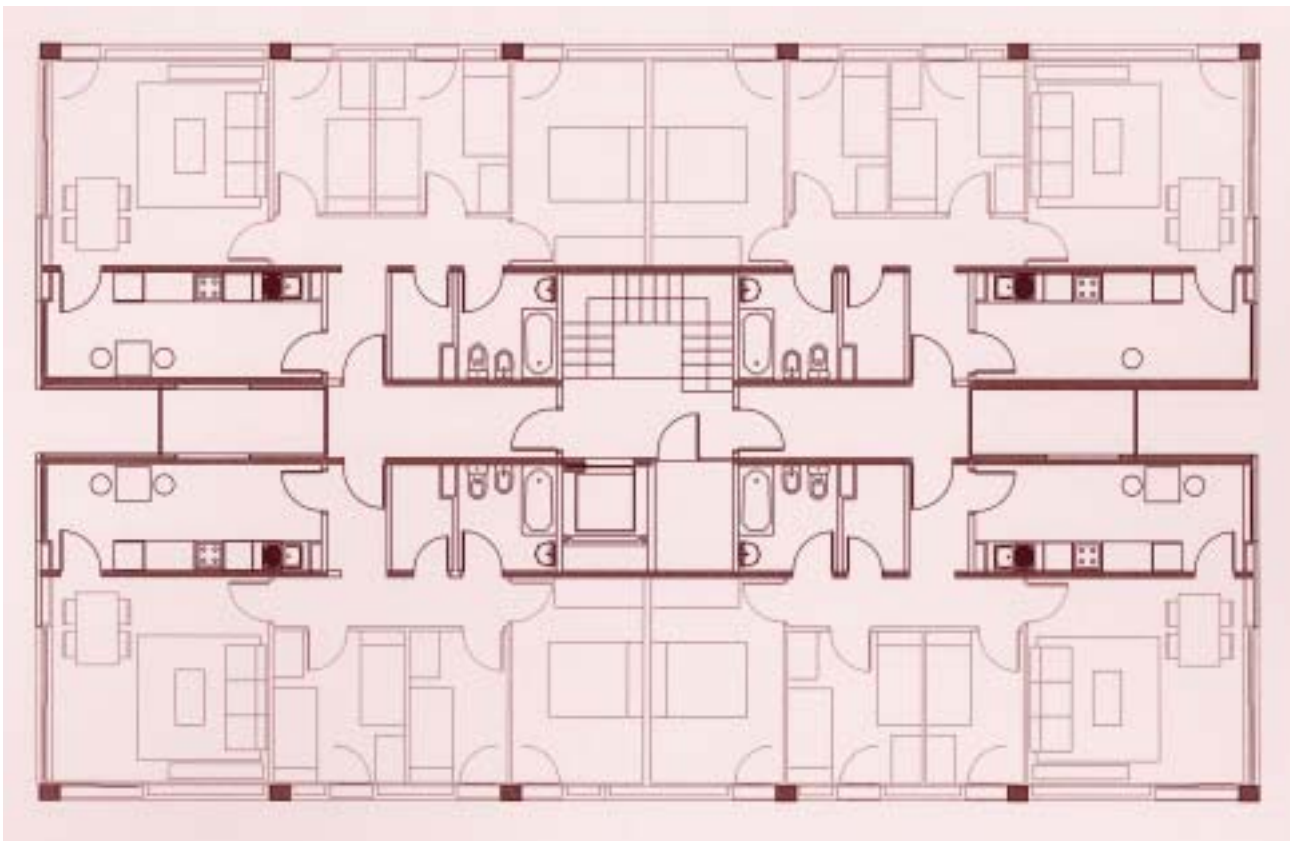


Fig. 9. Planta de nous habitatges a construir per l'INCASOL al barri del Polvorí. Projecte: F. Pich-Aguilera.

Via Trajana, Turó de la Peira, Bon Pastor... El cas de la Trinitat Nova potser cal que s'esmenti de manera especial, ja que el procés de participació veïnal i el projecte resultant han estat d'una qualitat diferent i la seva execució pot arribar a ser un model interessant i aplicable en altres llocs. No sols s'han tingut en compte els paràmetres socials i el planejament, sinó que la seva posició peculiar al peu de Collserola o la preocupació per l'ecologia i la sostenibilitat han arribat a definir models urbans i tipologies edificatòries distintes.

### La rehabilitació

La rehabilitació és sens dubte una de les línies d'actuació amb més incidència en el futur de Barcelona; l'antiguitat del parc d'habitatges la fa necessària, però també les característiques pròpies de la ciutat. La densitat, la història, la forma de molts barris... fan necessari intervenir sovint amb cura, i sols ho podrem aconseguir si trobem un equilibri entre la rehabilitació dels edificis i la nova construcció. No hem de rehabilitar solament per motius sentimentals; la rehabilitació s'ha d'implementar amb l'arquitectura contemporània i així mateix s'ha d'obtenir sòl, però la cura amb el patrimoni i amb el conjunt ja construït de la ciutat és un fet essencial a potenciar. No es pot dir que la manca de sòl és el problema principal del preu de l'habitatge, ja que aquest no es calcula pel seu valor real, sinó per un de teòric que surt d'anar restant al preu màxim de venda de l'habitatge conceptes com els beneficis, el cost de l'obra, els impostos... A Barcelona s'ha d'actuar decididament en el camp de la rehabilitació, el perquè és obvi, la ciutat està feta i cal reciclar-la. Evidentment, l'escala de la intervenció de rehabilitació pot ser molt diversa i dependrà del tipus d'actuació i del resultat que vulguem; això és un avantatge fonamental sobre l'obra nova, ja que aquesta sempre ha de ser completa. La rehabilitació haurà d'afectar els paràmetres necessaris per actualitzar l'edifici d'habitatges i pot anar des d'una simple millora de les seves instal·lacions fins a tenir un caràcter de reforma total. La millora de les façanes, el canvi de les instal·lacions, la reforma interior dels habitatges... són alguns dels aspectes possibles que cal considerar. Rehabilitar també pot ser entès d'una manera més àmplia: podem parlar de rehabilitació de sectors de la ciutat i aquí haurem de forçar les nostres eines, ja que estarem treballant sobre edificis, però també sobre el teixit urbà; a més, sovint en aquests casos haurem d'introduir noves peces que forçosament hauran de ser acceptades pel total de l'àrea d'intervenció. Aquí és on més hi ha d'haver un equilibri entre les actuacions impulsades per l'Administració i la rehabilitació privada, la inversió pública ha de ser el motor de la renovació de la ciutat que serà forçosament completada per la inversió privada. Els plans d'habitatge no tenen aquest tema com a fonamental ja que se centren en altres aspectes. La inversió en rehabilitació ha de ser considerada i ajudada de manera decisiva per l'Administració. Un pla d'habitatge efectiu hauria de tenir en compte les diversitats del territori de l'Estat i de les seves ciutats, no és el mateix actuar en petites ciutats on el creixement és fàcil i factible que fer-ho en espais metropolitans on hi ha importants àrees ja consolidades. És per això que reclamen un pla d'habitatge més pròxim i elaborat a través del coneixement de cada ciutat i amb un indispensable diàleg amb els ajuntaments.

A Barcelona el treball fet per l'Agència del Paisatge Urbà ha estat essencial per habitar-nos a veure la rehabilitació com un fet normal i indispensable a la ciutat. La creació de l'Oficina de Rehabilitació de Ciutat Vella ha estat també un fet de gran importància. La creació de l'ARI va ser fonamental per traçar, gestionar i dirigir els programes d'actuació, però va ser essencial definir uns sectors concrets del territori, evidentment vinculats a l'estratègia urbanística, on s'actuaria de manera conjunta en el camp de la rehabilitació (fig. 10). Les dades resultants són contundents: més de 23.000 milions de pessetes d'inversió privada, entre els anys 1988 i 2000, amb una repercussió en quasi 22.000 habitatges, on els ajuts públics han representat un 21 % del total invertit.





**Fig. 10. Conjunt d'edificis d'habitatges rehabilitats en el Fossar de les Moreres, a Ciutat Vella.**

El conjunt urbà de la rambla del Raval és un clar exemple d'aquesta política. El PERI va definir una actuació d'espai públic central al barri amb la finalitat d'activar un nou centre. En el moment de l'enderroc van aparèixer per primera vegada façanes d'edificis residencials que canviaven la seva relació urbana, ara serien el front d'un lloc representatiu i perdrien el seu caràcter anònim. Al mateix temps que el projecte s'executava es va declarar el sector com un lloc de renovació global, es van modernitzar tots els serveis urbans i les escomeses als edificis. Més tard es va estimular la rehabilitació dels habitatges i la reactivació econòmica de les activitats, al mateix temps que es feia una diagnosi de les patologies i s'elaborava un projecte integral. El resultat torna a ser concloent: 39 edificis rehabilitats o en procés de ser-ho o, el que és el mateix, 454 habitatges amb més de 34.000 m<sup>2</sup> st renovats.

En el quadrienni 2002-2005, a Ciutat Vella, es proposen recursos públics per actuar en la dinamització de la rehabilitació amb la finalitat de potenciar la intervenció en els camps de: l'accessibilitat, el medi ambient, l'equipament, el patrimoni, les actuacions bàsiques sobre elements comuns dels edificis o el manteniment en règim de lloguer d'habitatges. Tanmateix, cal fer esment de les altres oficines de rehabilitació de la ciutat com són les de l'Eixample i Gràcia, que de manera més modesta també fan un treball lloable. Aquest haurà de ser exportat a la resta dels barris de Barcelona, tal com preveu el PAM, i això haurà de comportar forçosament un pacte global entre l'Ajuntament i la Generalitat.

En darrer lloc, la rehabilitació pot ser també l'instrument idoni perquè els habitatges desocupats s'incorporin al mercat. Això només passarà si es defineix un protocol pel qual es concerta un procés entre l'Administració,



**Fig. 11.** Aquesta imatge d'un edifici d'habitatges, al centre de Barcelona, hauria de ser més freqüent, i anar sempre acompanyada d'un preu assequible dels lloguers.

els propietaris actuals dels habitatges i els promotors privats (fig. 11). Aquí serà on es pot aplicar una política activa de lloguers assequibles amb fiscalitats positives. La creació d'un registre d'habitatges sota la competència municipal, amb la finalitat d'acompanyament de famílies i de fomentar el lloguer, és una necessitat.

### **L'habitatge com a dotació**

Sovint comprovem que molts dels habitatges de protecció, per la seva necessitat social, són més semblants a una dotació urbana que a un producte del mercat immobiliari. La consideració de l'habitatge com una cosa més del mercat és un gran error, però també és avui una evidència. Dintre d'aquest marc l'habitatge s'ha convertit amb un producte car, de difícil adquisició per a molts ciutadans.

Hi ha diversos sectors de població amb problemàtiques diverses que no poden accedir a un habitatge digne. Els joves en el moment de l'emancipació en són un clar exemple, com també ho és part de la gent gran. L'Ajuntament de Barcelona ha cercat sistemes per tal de produir un parc d'habitatges

que es troba en el llinar entre els usos residencials i/o l'equipament. Per aquest motiu es van redactar alguns plans especials que proposaven la construcció d'apartaments amb serveis per a la gent gran en solars qualificats urbanísticament com a equipament, entenent que aquests edificis albergaran un ús que és una evolució natural de l'antic geriàtric. De tots és coneguda la rigidesa en molts aspectes del PGM, en especial en el moment de definir què és un equipament i quins en són els tipus possibles. A través de l'execució d'aquest programa assistencial avui tenim en construcció quasi 600 habitatges d'aquest tipus.



**Fig. 12.** Fragment de la planta del projecte, del PHM, per a la construcció de 160 habitatges per a joves i 80 apartaments tutelats per a la gent gran a la plaça Cerdà. Projecte: J. Ros i J. Sutrias.

Fent un pas més en aquest sentit, es va fer una segona proposta regulada per una Modificació del Pla General, coneguda com «10hj». A un nombre limitat de solars d'equipament se'ls assignava un nou tipus: l'habitatge per a joves. Aquest programa específic, no subjecte a les lleis del mercat, proposa la construcció de quasi 3.000 nous habitatges, dels quals en una primera fase se'n construiran 1.500. La seva tipologia és una de les claus de la proposta; sense allunyar-se de l'habitatge tradicional es projecten models innovadors d'apartaments adequats a les característiques dels usuaris (fig. 12). El disseny d'espais comuns en cada edifici i la seva utilització com a llocs satisfactoris permet la reducció dels apartaments a superfícies a l'entorn dels 50 m<sup>2</sup> construïts. Una altra de les claus del programa és la rotació dels ocupants i el regim de tinença. Es proposen uns contractes no renovables de 5 anys de durada i uns lloguers molt assequibles.

## En conclusió

La planificació urbana, i en conseqüència la de l'habitatge de la ciutat, s'ha de fer tenint en compte diversos aspectes. Barcelona és diversitat i complexitat, per tant cal sempre apropiat-se a la seva realitat, veure com és i què necessita per després cercar les solucions més òptimes. No es pot planificar des de llocs allunyats del territori ni aplicar sistemes generals.

El problema de l'habitatge no es pot reduir a un problema de manca de sòl o d'ajudes al finançament. És imprescindible canviar la manera de fer, ja que s'ha comprovat que per aquest camí no hi ha solució. L'habitatge no pot ser tractat com un producte més del mercat, ja que el seu preu i la seva producció tenen altres lògiques.

No podem ocupar el territori metropolità de manera indiscriminada, emparats en lleis especulatives o en planejaments urbanístics inadequats. Hem de potenciar el reciclatge dels teixits de la ciutat i sols a través seu podem equilibrar el nostre medi i tenir en compte nous conceptes com és la sostenibilitat.

La política d'habitatge és la suma de diverses línies d'actuació que reconeixen la realitat de la ciutat. Les reserves de sòl en els nous plans urbanístics, l'habitatge de reallotjament, la remodelació de barris, la rehabilitació, l'habitatge com a dotació urbana, la introducció del lloguer com un règim de tinença habitual i alternatiu a la compra, els ajuts socials per al suport a l'accés a l'habitatge... són estratègies que podem fer servir per tal d'obtenir resultats idonis per al nostre territori.

La concepció dels plans d'habitatge ha de canviar forçosament. Els plans no han de ser l'eix principal de la política d'habitatge, sinó un suport econòmic capaç d'impulsar la creació d'habitatge de protecció i ajudar a finançar la seva tinença.

Barcelona, encara que no disposa de suficients competències per desenvolupar una política d'habitatge, ni en l'àmbit de la ciutat ni en el metropolità, ha estat capaç d'impulsar la creació d'un parc d'habitatges de protecció important en els darrers anys a través de la diversificació d'actuacions. Els resultats són clars: en el període 1996-2003, quasi un terç del sostre generat s'ha destinat a habitatge de protecció, 1.000.000 de m<sup>2</sup> st, cosa que ha representat la construcció d'uns 12.000 habitatges protegits, dels quals l'Ajuntament n'ha construït de manera directa un 64 %; la resta han estat executats amb la col·laboració de cooperatives, entitats sense afany de lucre i altres operadors. Això representa una inversió directa municipal, sols en construcció, superior als 380 milions d'euros; si a aquesta hi sumem la inversió en obtenció de sòl es pot entendre que l'esforç econòmic realitzat per l'Ajuntament de Barcelona, en aquesta matèria, ha estat molt elevat.

Sols a través de la diversitat d'actuacions, i amb una planificació decidida que les inclogui, sols amb una coordinació capaç on s'englobin tots els aspectes es pot dissenyar unes polítiques actives d'habitatge que tinguin capacitat d'incidir en la millora de la ciutat. Cal constituir organismes com el Consorci de l'Habitatge de Barcelona i dotar-los de competències suficients. De la mateixa manera que es fa del tot necessari considerar aquests aspectes i tots els relacionats amb la planificació urbanística en l'àmbit metropolità.

### Conclusiones

La planificación urbana y, en consecuencia, la de vivienda de la ciudad, se debe realizar teniendo en cuenta diversos aspectos. Barcelona es diversidad y complejidad, por lo tanto, es necesario aproximarse a su realidad, ver cómo es y qué necesita para después buscar las soluciones más óptimas. No se puede planificar desde lugares alejados del territorio ni aplicar sistemas generales.

El problema de la vivienda no se debe reducir a un problema de falta de suelo o de ayudas a la financiación. Es imprescindible cambiar la manera de hacer, ya que se ha comprobado que por este camino no hay solución. La vivienda no puede ser tratada como un producto más del mercado ya que su precio y producción tienen otras lógicas.

No podemos ocupar el territorio metropolitano de manera indiscriminada, amparados en leyes especulativas o en planeamientos urbanísticos inadecuados. Hemos de potenciar el reciclaje de los tejidos de la ciudad y sólo a través de ellos podremos equilibrar nuestro medio y tener en cuenta nuevos conceptos como el de la sostenibilidad.

La política de vivienda es la suma de diversas líneas de actuación que reconocen la realidad de la ciudad. Las reservas de suelo en los nuevos planes urbanísticos, la vivienda de realojamiento, la remodelación de barrios, la rehabilitación, la vivienda como dotación urbana, la introducción del alquiler como un régimen de tenencia habitual y alternativo a la compra, las ayudas sociales para el acceso a la vivienda... son estrategias que podemos hacer servir para obtener resultados idóneos para nuestro territorio.

La concepción de los planes de vivienda ha de cambiar forzosamente. Los planes no han de ser el eje principal de la política de vivienda, sino un soporte económico capaz de impulsar la creación de vivienda de protección y ayudar a financiar su propiedad.

Barcelona, aunque no dispone de suficientes competencias para desarrollar una política de vivienda, ni en el ámbito de la ciudad ni en el metropolitano, ha sido capaz de impulsar la creación de un parque de viviendas de protección importante en los últimos años a través de la diversificación de actuaciones. Los resultados son claros: en el período 1996-2003, casi un tercio del techo generado se ha destinado a viviendas de protección, 1.000.000 de m<sup>2</sup> st, lo que ha representado la construcción de unas 12.000 viviendas protegidas, de las que el Ayuntamiento ha construido de manera directa un 64%; el resto han sido ejecutados con la colaboración de cooperativas, entidades sin ánimo de lucro y otros operadores. Esto representa una inversión directa municipal,

sólo en construcción, superior a los 380 millones de euros; si a ésta se suma la inversión en obtención de suelo se puede entender que el esfuerzo económico realizado por el Ayuntamiento de Barcelona, en esta materia, ha sido muy elevado.

Solamente a través de la diversidad de actuaciones y con una planificación decidida que las incluya, sólo con una coordinación capaz donde se engloben todos los aspectos, se pueden diseñar unas políticas activas de vivienda que tengan capacidad de incidir en la mejora de la ciudad. Es necesario constituir organismos como el Consorci de l'Habitatge de Barcelona y dotarlos de competencias suficientes. De la misma manera que se hace del todo necesario considerar estos aspectos y todos los relacionados con la planificación urbanística en el ámbito metropolitano.

Col·lecció

**Qüestions d'habitatge**

coordinada per **Joan Carles Fernández**

Textos

**Jaume Barnada**

© **Ajuntament de Barcelona. Patronat Municipal de l'Habitatge**  
juny 2002

**Reservats tots els drets d'edició**

Edició a cura de

**Patronat Municipal de l'Habitatge**

Disseny gràfic de la col·lecció

**Claret Serrahima i Associats, s. l.**

Fotocomposició i fotomecànica

**Baber, s.c.p.**

Imprimeix

**Gràfiques l'Empordà**

Diputació, 49, 08015 Barcelona

**Dipòsit Legal B-42924/2001**

