

ORIOI NEL·LO

An aerial photograph of a city, likely Barcelona, showing a dense urban area with many multi-story buildings. The image is overlaid with a semi-transparent teal color. The title 'Governar les transformacions' is written in large white letters across the center of the image.

Governar les transformacions

Governar les transformacions: la responsabilitat pública en el mercat del sòl i l'habitatge

ORIOI NEL·LO

UNIVERSITAT AUTÒNOMA DE BARCELONA

Rehabilitació de barris i dinàmiques urbanes

A les nostres ciutats, i Barcelona no és de cap manera una excepció, **els preus del sòl i de l'habitatge actuen com un filtre** que condiciona la capacitat dels individus i les famílies a l'hora de triar lloc de residència en funció de la seva renda. Així, els grups socials tendeixen a veure's separats a la ciutat en funció de la seva capacitat de licitar al mercat.

Aquesta tendència envers **la segregació social fa que existeixin grans diferències en la renda mitjana dels diversos barris de la ciutat** i entre els diversos municipis que integren l'àmbit metropolità. A Barcelona, per exemple, la renda mitjana familiar disponible del barri més benestant és prop de sis vegades més alta que la del barri més desfavorit. En ocasions, el procés de segregació es concreta a través del reemplaçament de la població de baix nivell de renda d'un barri per una altra més benestant: de fa uns anys s'anomena aquest fenomen específic amb el vocable anglosaxó "gentrificació" (de gentrification, que potser podria traduir-se per "aburguesament" o "elitització").

En una situació de creixents desigualtats socials i de dificultats d'accés a l'habitatge, les tensions associades a la segregació urbana es fan, lògicament, més agudes. El fenomen és general a tots els països del nostre entorn: empreses, fons d'inversió i particulars semblen haver-se fet conscients dels guanys potencials que poden derivar-se dels increments de la renda urbana derivats de la segregació i la gentrificació.

Bé és veritat que **la qüestió no es planteja amb la mateixa intensitat i gravetat a totes les ciutats ni a tots els barris.** La majoria dels barris adscrits al Pla que desenvolupa l'Ajuntament de Barcelona es troben lluny de patir aquest problema, ans al contrari, tendeixen a concentrar la residència de ciutadans de nivells de renda mitjana i baixa. En altres, en canvi, la pressió dels preus immobiliaris està generant, efectivament, canvis en la composició social.

Una altra diferència fonamental rau en **el règim de tinença** prevalent. Si la majoria dels habitants viuen en habitatge de lloguer privat de renda lliure, les possibilitats que la millora d'un barri acabi comportant processos de desplaçament és força elevada. En canvi, si la majoria de les persones viuen en règim de propietat, la millora redunda en principi en un increment del valor del seu patrimoni, i el procés de desplaçament és més lent o inexistent. A Catalunya, prop de 8 de cada 10 famílies resideixen en règim de propietat. Aquest fet planteja molts problemes pel que fa a l'accés a l'habitatge, però en canvi resulta un fre important davant d'eventuals processos de desplaçament de la població.

Sigui com sigui, **la gentrificació és una amenaça real que no pot ser ignorada, i afecta de manera evident alguns barris de les nostres ciutats.** A més, en els darrers anys, el creixement dels habitatges d'ús turístic ha tingut un impacte sobre els preus i ha contribuït a agreujar els riscos de desplaçament de població en alguns barris.

Críteris per a la intervenció en els mercats del sòl i l'habitatge

Aquesta situació podria portar a la paradoxa de fer indesitjables o sospitoses les millores urbanes: els moviments veïnals haurien de deixar de reclamar o defensar les zones verdes, les administracions no haurien de millorar els transports, els serveis o els equipaments (ja que això altera la renda urbana), els turistes i els immigrants no serien benvinguts (perquè se sumen a la demanda residencial i això té incidència sobre els preus). Portant el raonament a l'extrem, tant els moviments urbans que pugnen per millorar les condicions de vida com les administracions que volguessin dur a terme polítiques transformadores es trobarien tenallats per aquesta contradicció i abocats a la impotència.

La sortida de l'atzucac es troba, és clar, en la reducció de les desigualtats socials, que són l'origen de la discriminació en el gaudi de la ciutat i de moltes altres. Per això, calen polítiques fiscals, laborals i socials d'escala nacional i internacional. Però **les polítiques urbanes poden contribuir també a reduir tant les desigualtats com la segregació**. Per fer-ho, hauran d'incidir en l'altra variable de l'equació: **la regulació del mercat del sòl i l'habitatge**. Així, per fer front als riscos associats a la segregació, les actuacions de millora urbana **han d'anar inseparablement unides a la voluntat de governar les transformacions de la ciutat en benefici de la col·lectivitat**. Si les millores urbanes tenen efectes sobre els preus immobiliaris, en comptes de resignar-nos a viure en condicions de vida deficientes per temor a la gentrificació, adoptem mesures per tal de regular millor el mercat. Els mitjans per fer-ho existeixen, sempre que s'apliquin, entre d'altres, els criteris següents:

- **Fer efectiva l'obligació, vigent ja en la legislació, de reservar en cada nou sector urbanitzat percentatges substancials del nou sostre residencial per a l'habitatge protegit**. Aquesta exigència s'ha d'aplicar a totes les parts de la ciutat i totes les àrees urbanes, compreses les operacions de reforma de sòl urbà.
- **Impulsar a tots els barris on això sigui possible les promocions públiques d'habitatge**, amb la finalitat de posar-les a disposició de la població amb menys recursos, ja sigui a través del lloguer o de la cessió en dret de superfície.
- **Desenvolupar i implementar amb decisió mesures per intervenir i fer tan transparent com sigui possible el mercat immobiliari. Entre aquestes, resulta particularment indicat el mecanisme de tanteig i retracte**, que dona informació i dret de prelación a l'Ajuntament en totes les transaccions que es facin. Resultaria molt convenient que tots els barris objecte del Pla fossin delimitats com a àmbits de tanteig i retracte, en tant que àrees en procés de rehabilitació
- **Rellançar el debat sobre l'increment de les dotacions de sòl públic** –en particular, del sòl urbanitzable públic– per tal d'apropar-se a la situació ja existent en diversos països europeus: la disponibilitat de grans contingents de sòl públic urbà és un dels millors

mitjans per temperar els preus i incidir en el mercat immobiliari. És aquesta una política que requereix una voluntat política, modificacions legislatives i actuació administrativa de gran abast. Aplicada a una escala metropolitana pot donar excel·lents resultats.

- Finalment, com en la resta de temes aquí tractats, **cal que el veïnat de cada barri es trobi profundament implicat en els processos de millora**, ja que aquesta és la millor garantia per tal de governar les transformacions en benefici de la col·lectivitat.

14 Governar els efectes de la millora dels barris en benefici de la col·lectivitat a través de la regulació i la intervenció en el mercat del sòl i l'habitatge.