

que lo haga en todas las escalas: generando alianzas estatales, con sindicatos de inquilinos en otras áreas metropolitanas (Madrid, Málaga, Sevilla, Granada, Palma, Valencia, Irún, por citar las que ya han empezado a organizarse), y también internacionales, con organizaciones como la International Union of Tenants y sindicatos de ciudades como Dublín, Londres, Bonn o Buenos Aires. Sobre la base de esta organización intermetropolitana será necesario articular grandes movilizaciones, que vayan más allá de las negociaciones y los conflictos concretos con los propietarios para exhibir públicamente el poder inquilino y vecinal, y para forzar al Estado a hacer concesiones.

En esta hoja de ruta, también desempeñará un papel clave la transformación del sentido común, y la producción de discurso para transformar las subjetividades de aquellos que no son activistas autoconvencidos pero viven de alquiler y sufren abusos. Habrá que seguir insistiendo en cuestiones clave: que las subidas de alquiler tienen que ver con una 'burbuja' cocinada políticamente para servir a intereses privados, y que políticamente se puede pinchar. Que el mercado de la vivienda siempre está regulado o intervenido de un modo u otro, y que la cuestión es de qué manera. Que hay medidas que ya ahora se aplican en países del entorno como Francia o Alemania: contratos de alquiler renovables automáticamente (a no ser que lo necesite un familiar de primer grado e índices de precios vinculantes) y otras que son también de urgente aplicación (expropiación de vivienda vacía para extender el parque público de alquiler, o la eliminación de los privilegios de las SOCIMIs, entre otras). Que vivir de alquiler ya es una opción de vida para millones y que, por lo tanto, se tiene que estabilizar; pero que esto pasa por la organización y el empoderamiento de los *inquilinos* como sujeto. Que el rendimiento económico de los propietarios no puede ir en detrimento de la función social de la vivienda y de los hogares de los inquilinos; que los propietarios no pierden dinero sino que limitan ganancias, y que tienen una responsabilidad hacia los barrios y las ciudades.

Estas luchas a corto plazo tienen que servir para dar robustez al sujeto inquilino a medio y largo plazo. Más allá de las redes de ayuda mutua que se dan en el seno de la asamblea 'Nos Quedamos' y de otros espacios en barrios y ciudades, hay que contar con otras formas de solidaridad más formales, como la afiliación individual y colectiva. En este sentido, será absolutamente clave para un área metropolitana como la barcelonesa convertir las alianzas entre colectivos de barrio o municipio en base a luchas concretas y formas de articulación más estructural. Híbridaciones que permitan a los municipios y barrios mantener su autonomía, pero dentro de un proyecto compartido de transformación, y con objetivos comunes. En este sentido, también habrá que abordar la potencial transformación de las asociaciones inquilinas de los edificios que ya están en lucha en asociaciones con entidad legal, afiliadas al Sindicato: frente a una ley de la propiedad horizontal de ámbito estatal que solo reconoce a las comunidades de vecinos en tanto están formadas por propietarios, la organización inquilina tendrá que prefigurar una nueva forma de organización, que el Estado tenga que reconocer en última instancia.

De hecho, por aquí pasa el éxito o no del movimiento inquilino: construir organización y cambiar las relaciones de poder es el requisito indispensable previo a la transformación del modelo de acceso a la vivienda. Las luchas actuales ya prefiguran este cambio. Cuando se consigue una negociación colectiva entre inquilinos de un edificio y un gran propietario, se construye una relación que la ley de arrendamientos actual no prevé (toda

vinculación pasa por contratos individuales). Cuando, gracias a la solidaridad y la resistencia se firma una renovación de contrato con una subida ajustada al IPC, se consigue *de facto* aquello que se pide que las futuras leyes incluyan (renovaciones automáticas excepto por necesidad familiar y regulación de los precios en base a un índice). La intensificación de esta lucha y la producción de un sujeto transversal y con capacidad de hacerse fuerte ante los poderes articulados en torno al sector inmobiliario será fundamental para hacer inevitable un cambio en el mismo Estado y sus políticas.

## UN NUEVO URBANISMO PARA DEFENDER EL DERECHO A LA CIUDAD

JANET SANZ

Ayuntamiento de Barcelona

*Para hacer frente a la expulsión del vecindario de sus barrios y garantizar el derecho a la vivienda, Barcelona necesita cambiar las "reglas del juego" urbanístico.*

Si quieras cambiar alguna cosa no hagas siempre lo mismo. Si buscas resultados diferentes no utilices siempre las mismas herramientas. Si quieras cambiar el juego, cambia las reglas. Esta máxima, que puede servir para cualquier reto al que una persona o un colectivo se enfrente, es la perspectiva con la que tenemos que encarar el urbanismo en Barcelona. Para hacer frente a la expulsión del vecindario de sus barrios y garantizar el derecho a la vivienda, Barcelona necesita cambiar las 'reglas del juego' urbanístico.

Desde la Transición, Barcelona emprendió una estrategia de regeneración urbana que acabaría repercutiendo en la situación actual. Consistía en una apuesta decidida por la mejora física del espacio público, entendido como el continente de la democracia y, por lo tanto, como un catalizador de la redistribución de riqueza y de la cohesión social. Por un lado, la estrategia pretendía *'monumentalizar la periferia'*: dotar los barrios informales y los polígonos residenciales de una dignidad que hasta entonces había sido exclusiva de los tejidos centrales. De la otra, pretendía recuperar y abrir para todo el mundo tejidos históricos degradados. Barrios como el Born o el Raval —entonces el *Chino*— habían caído en el deterioro físico, la marginación social, la decadencia económica y la estigmatización asociada a la delincuencia, la droga o la prostitución. El fenómeno no era endémico de Barcelona: algo similar sucedía en tantos otros barrios como la Latina, Lavapiés o Malasaña, en Madrid; en el Marais o en el Beau-bourg de París, y en determinados sectores de Londres o Manhattan. La estrategia de recuperación del espacio público impulsada por Barcelona renovaría plazas, pacificaría calles y abriría parques y equipamientos allí donde hacía falta. El resultado, celebrado por buena parte de la ciudadanía y merecedor del reconocimiento internacional, establecería un modelo a seguir para muchas ciudades por todo el país y del mundo.

No obstante, lo que empezó como un ejemplo de urbanismo democrático e inclusivo terminaría chocando con una dolorosa paradoja. A partir de un cierto momento, la extensión del fenómeno de la desindustrialización planteó un difícil interrogante en muchas ciudades: ¿qué funciones y usos tendrían que acoger una vez la globalización se hubiera llevado las fábricas a lugares lejanos, donde resulta más fácil explotar a los trabajadores y el medio ambiente? El embellecimiento sistemático del espacio público resultó clave

en la resolución de este interrogante. Es evidente que en gran medida las actuaciones de regeneración urbana supusieron una mejora cualitativa de la ciudad; ¿ahora bien, al servicio de quién? La respuesta es compleja. Mejoraron, por un lado, las condiciones de vida de colectivos residentes; pero sirvieron también —en ausencia de control público— para que sectores privados ampliaran sus estrategias de negocio en el terreno de juego de la ciudad. Los centros recuperados empezaron a atraer turistas, inversores inmobiliarios y grandes acontecimientos. En un principio, la entrada de riqueza que acompañaba a estos tres recién llegados dio músculo a la ciudad para continuar con la mejora de los barrios. Pero pronto se evidenció con fuerza la gran carencia del modelo barcelonés: la vulnerabilidad del liderazgo público para gobernar el proceso de transformación de la ciudad. El modelo barcelonés chocaba con la falta estructural de recursos de la administración para seguir produciendo las mejoras que la ciudad reclamaba; había que buscar pueas nuevas fórmulas para no renunciar a ellas. Es así como deriva la colaboración público-privada en el espacio urbano barcelonés. Una colaboración que permitía asegurar la financiación de nuevas transformaciones y mejoras con poco impacto sobre el presupuesto público. La realidad nos demuestra, sin embargo, que la necesidad de financiación termina justificando la generación de proyectos desligados de las necesidades de la ciudad. Proyectos que estaban directamente relacionados con los intereses privados de los agentes que participaban en ellos. Esto convirtió Barcelona en una ciudad con buenos espacios públicos, equipamientos o infraestructuras de transporte, pero con un parque de vivienda pública exigua y con un mercado inmobiliario muy desregulado. Dejando el elemento central para garantizar el derecho a la ciudad, la vivienda, en manos del mercado y al servicio del negocio privado.

La ciudad practicaba un urbanismo alejado de las necesidades de vivienda de la ciudadanía, mientras sus atractivos alcanzaban un radio de alcance global. Barcelona se convirtió en uno de los principales destinos turísticos de Europa, e ingresó, además, en el selecto grupo de ciudades que atraen a más congresistas, más estudiantes de máster internacionales, más ejecutivos de multinacionales o más inversores globales. En los últimos años, una versión todavía más asimétrica del esquema de colaboración público-privada trajo de la mano proyectos y nuevas transformaciones que olvidaron completamente la mejora de barrios y de servicios; que buscaban solo maximizar la rentabilidad económica de las inversiones privadas, dónde evidentemente la vivienda pública fue la grande ausente.

Aquí radica la dolorosa paradoja de la *gentrificación*: "la mejora empeora". O como mínimo, la mejora no beneficia a todo el mundo por igual. El esfuerzo colectivo por renovar el espacio público puede terminar hincharte las plusvalías de los grandes propietarios y encareciendo los alquileres de las clases populares hasta extremos que provoquen su centrifugación. ¿Quiere esto decir que tenemos que parar cualquier mejora urbana? ¿Implica que son más inclusivos los barrios degradados y mal equipados? De ningún modo. Simplemente quiere decir que el urbanismo barcelonés necesita un cambio de paradigma. Cada actuación en el espacio público tiene que ir acompañada de políticas que garanticen vivienda asequible, el derecho al barrio y la igualdad de acceso a los beneficios que comporta el esfuerzo colectivo de mejorar la ciudad. En este sentido, son muchas las transformaciones urbanas de Barcelona que ya incorporan este cambio de paradigma en varios barrios de la ciudad, proyectos urbanos como la *Modelo*, la superisla del mercado de Sant Antoni o el nuevo parque urbano de las Glorias. La

Barcelona contemporánea no puede hacer otra cosa que procurar parecerse a Viena. En Viena, un tercio de las viviendas son públicas, otro tercio pertenece a cooperativas sin ánimo de lucro y solo el último tercio está en manos del mercado privado. Es evidente que Barcelona tardará décadas en tener un reparto de régimenes de tenencia como el de la capital austriaca. No obstante, no podemos hacer más que encaminarla hacia allí y apresurarnos tanto como sea posible.

Para hacerlo posible, necesitamos cambiar las normas del urbanismo. Es necesario democratizar las reglas de juego del urbanismo, favorecer las buenas prácticas y evitar la impunidad de los que ven la ciudad como un tablero de Monopoly. El urbanismo es la clave para lograr este cambio. Por eso estamos trabajando de forma transversal en una serie de cambios, para civilizar el mercado inmobiliario, garantizar los derechos y evitar la expulsión residencial, y aumentar el parque público de vivienda y la vivienda asequible.

## 1. Civilizar el mercado inmobiliario

La estrategia de civilizar el mercado privado consiste en regularlo para equilibrar la ciudad, al poner orden apoyando las buenas prácticas y combatiendo todas aquellas contrarias al bien común. Lamentablemente esto no está sucediendo a escala internacional, donde el capitalismo financiero intensifica su control sobre el sector de la vivienda, en la medida en que los inmuebles operan como garantía para sus inversiones, como ya comprobamos con la crisis de las hipotecas. Tampoco está sucediendo aquí, y el resultado es bastante conocido: en los últimos tres años los precios de la vivienda no han parado de aumentar y la inversión en activos en el Estado español ha superado ya los 800 millones de euros en el primer mes de 2018. Este escenario nos conduce a una doble desposesión. Primero la crisis hipotecaria deja a millones de ciudadanos endeudados, desahuciados y estafados, con una enorme necesidad de vivienda de alquiler; después el capital financiero —con la ayuda del Estado que no ha hecho nada por regular el mercado de vivienda— detecta una nueva oportunidad de lucrarse y generar una nueva burbuja, la del alquiler. De aquí la necesidad de civilizar, de poner límites y de proteger el derecho a la vivienda: ningún interés, por legítimo que pueda ser, no puede pasar por delante de lo que es más fundamental para la vida.

No hay duda que desde el municipalismo podríamos ganar mucho terreno si dispusiéramos de competencias que, hoy por hoy, todavía están en manos de las administraciones autonómicas y estatales. Una buena reforma de la LAU, por ejemplo, podría fortalecer el arraigo de los inquilinos en sus barrios, en un contexto donde la finalización de los tres años de contrato que recoge la ley está dejando fuera de su casa miles de familias. La posibilidad de alargar los contratos de tres a cinco años (o a diez como pasa en otras grandes ciudades europeas) y el establecimiento de un índice de referencia sobre los precios de los alquileres, para evitar incrementos abusivos, son una necesidad para proteger a los inquilinos que hoy se ven forzados a marcharse de la ciudad. Es evidente que el gobierno de Mariano Rajoy no está dispuesto a ir en esta dirección, pero el Ayuntamiento de Barcelona está tejiendo una red de complicidades con otras grandes ciudades de todo el Estado desde donde reclamar la competencia para decidir este tipo de modificaciones del marco legal vigente. No puede ser que las ciudades no dispongamos de las herramientas para defender el derecho a la ciudad.

Entre muchas otras reclamaciones que hacemos a la Generalitat o al Estado, está la derogación de políticas que no solo son inúti-

les a la hora de combatir las malas prácticas de los especuladores, sino que les reciben con alfombras rojas. Son despósitos como la llamada *Golden Visa*, una prebenda que ofrece el permiso de residencia —el mismo que denegamos a los refugiados!— a ciudadanos extracomunitarios que inviertan más de 500.000 euros en territorio español. El aparente propósito de este billete de primera para entrar en el espacio de Schengen es fomentar la inversión extranjera en sectores innovadores y productivos como la robótica o las nuevas tecnologías. En la práctica, sin embargo, la mayor parte de los capitales atraídos por la *Golden Visa* van a parar al mercado inmobiliario, donde contribuyen a la escalada de precios, al vaciado de inmuebles y a la expulsión de vecindario y comerciantes. Otros ejemplos de alfombras rojas son las importantes exenciones fiscales de las cuales disfrutan las llamadas SOCIMIs (Sociedad Cotizada Anónima de Inversión en el Mercado Inmobiliario), que estimulan el calentamiento del mercado con la llegada masiva de capitales extranjeros.

Los capitales internacionales atraídos por estas alfombras rojas, ya sean fortunas unipersonales que no confían en su propia moneda o fondos de inversión que buscan sin demasiados miramientos el máximo rendimiento de las carteras de sus clientes anónimos, han terminado provocando la proliferación de operadores locales que se dedican a allanarles el camino mediante prácticas de acoso inmobiliario. Primero peinan los barrios para adquirir fincas habitadas y en mal estado, dos características que reducen el precio inicial y aumentan sus expectativas de beneficio. Posteriormente, las vacían de inquilinos, a veces mediante la persuasión fraudulenta o, en algunos casos, de acoso físico o psicológico. Después las someten a una rápida reforma superficial y las sirven en bandeja de plata a sus trágones clientes. No sorprende que en los barrios se hable de 'fondos buitres'.

Sin embargo, más allá de las tareas de acompañamiento y mediación que, en primera línea de fuego y con infatigable esfuerzo, la Red de Oficinas de Vivienda o la recientemente creada Unidad Contra la Exclusión Residencial (UCER), con la ley en la mano, poco margen tiene el Ayuntamiento para actuar con contundencia contra estas prácticas.

Afortunadamente, no todo está en manos de las otras administraciones. Además, la acción de un gobierno no tiene que partir de las teóricas competencias de cada uno, sino de los problemas reales a resolver. Por ello estamos introduciendo ya cambios reales y concretos en el marco jurídico vigente.

En primer lugar, con el despliegue del PEUAT (Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos) la ciudad se ha dotado de un buen instrumento urbanístico para ordenar y controlar la implantación de alojamientos turísticos y evitar que ninguna vivienda pueda desaparecer para dedicarse a alojamiento turístico. También se ha desarrollado un plan de choque contra los alojamientos turísticos ilegales. De la mano de plataformas digitales como AirBnB, la masificación de este fenómeno provoca la sustitución descontrolada del uso de vivienda por parte de actividades terciarias, lo que pervaíre a los equilibrios previstos por el planeamiento urbanístico y puede llegar a alterar irreversiblemente el delicado ecosistema social de los barrios.

En segundo lugar, declarando toda la ciudad área de tanteo y retracto. Una declaración que permite centralizar información sobre todos los casos de compraventa de inmuebles que se realicen en la ciudad, especialmente los que afecten a edificios enteros, de propiedad vertical, y en aquellos barrios donde los precios han aumentado considerablemente

durante los últimos años. En estos casos, los promotores que deseen vender tendrán que notificarlo al Ayuntamiento y este tendrá derecho a adquirir el inmueble en cuestión de forma preferente. Esto permitirá un control de los precios reales de venta, evitar la especulación y el mercado negro, dificultar la expulsión de los ocupantes e incrementar el parque de viviendas vinculadas a políticas sociales.

Y en tercer lugar, creando un registro de solares vacíos para obligar a alcanzar la edificación, conservación y rehabilitación de solares e inmuebles, ante la inactividad de sus titulares, permitiendo al Ayuntamiento su adquisición. El impulso de este registro se recoge tanto en la Ley del Derecho a la Vivienda (2007) como el texto refundido de la Ley de Urbanismo (2010) con el fin de corregir el desequilibrio entre la evidente demanda de vivienda asequible y la falta de suelo público suficiente para hacerlo efectivo. Barcelona cuenta con un número elevado de solares sin edificar resultado de prácticas especulativas o solares con construcciones paralizadas desde hace años, donde se hace urgente incentivar acciones por parte de sus propietarios.

## 2. Garantizar los derechos y evitar la expulsión residencial

El marco normativo vigente es más proclive a la defensa del derecho a la propiedad privada que a la garantía del derecho a la vivienda y, por extensión, al barrio y a la ciudad. A pesar de que existe una clara voluntad política, la lucha contra la gentrificación se puede convertir en una batalla muy encarnizada. En cualquier caso, es necesario que los sectores sociales y ciudadanos que defienden el equilibrio social de los barrios no desfallezcan ante la voracidad de algunos actores de aquí y de más allá. Hay que transmitir un mensaje bien claro: Barcelona no es una ciudad de barra libre para los especuladores. Tarde o temprano, este mensaje rebajará sus expectativas de lucro.

Para garantizar los derechos de los inquilinos, hay que explorar todas las vías. Recientemente en el Ayuntamiento de Barcelona se ha impulsado una modificación de la Ordenanza Reguladora de los Procesos de Intervención Municipal que obliga a los promotores que hagan obras de rehabilitación a garantizar el derecho al realojamiento de los ocupantes del edificio en cuestión. Es una iniciativa muy necesaria que habría que explorar a nivel metropolitano porque los derechos de los inquilinos por ley se tienen que garantizar en todas partes. El problema a menudo radica en el hecho de que el Ayuntamiento de turno no tenga al alcance la información adecuada para poder hacer seguimiento y actuar en consecuencia.

Sin embargo, una de las ocasiones en que el mercado inmobiliario actúa con más fuerza, es cuando es producen cambios en el planeamiento urbanístico que aumentan el valor de un ámbito concreto, como es en los procesos de desafectación de viviendas. En estos casos, en muchas ocasiones una vez desafectados los inmuebles, sus ocupantes corrían el riesgo de ser expulsados de sus viviendas debido al aumento del valor. Para evitarlo, es preciso cambiar la forma de hacer las desafectaciones. Una forma innovadora que se está planteando con fuerza, y con colaboración público-ciudadana, es el cambio de la calificación de las viviendas a desafectar. Se trataría de calificar las viviendas desafectadas en un régimen similar al de vivienda protegida, no en régimen de mercado libre como se solía hacer, y sujetarlas a un derecho de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento. El objetivo es garantizar que los vecinos y vecinas que ahora viven en aquel barrio lo puedan seguir haciendo en un

futuro. Históricas reivindicaciones en la ciudad de Barcelona, como las desafectaciones del Turó de la Font de la Guatlla, Torre Baró o les Planes se podrían resolver definitivamente, reduciendo los riesgos de especulación que asedian la ciudad.

Toda acción pública que se pueda desarrollar cobra sentido si se hace con el objetivo de garantizar que una familia no tenga que irse de su barrio por cuestiones económicas, y pueda arraigar y crear comunidad. Con este objetivo podemos encontrar otros instrumentos como los planes de usos. Planes de usos que se impulsan en aquellos barrios donde es necesario preservar y potenciar el comercio de proximidad, como son la Vila de Gràcia, el Poble Sec, el Poblenou, Hostafrancs, Ciutat Vella, Sant Antoni, el Paral-lel y Sant Andreu. Comercio de proximidad es sinónimo de vida, comunidad y seguridad en el barrio.

No obstante, no todo tienen que ser políticas coercitivas o limitadoras del libre mercado. Cuando se funciona con reglas justas y democráticas el mercado es una parte imprescindible de la ciudad. Y el urbanismo es la base para cambiar las 'reglas del juego' actuales y civilizar el mercado inmobiliario.

Pues, en paralelo hay que incentivar las buenas prácticas y las iniciativas que contribuyen a hacer ciudad. Obviamente, no todos los agentes que actúan en el mercado inmobiliario son especuladores. Por suerte, buena parte del sector está formado por profesionales, emprendedores y propietarios que desempeñan responsablemente su rol y aportan valor de uso a la ciudad. Estos son los actores que realmente merecen las facilidades que puede ofrecer la Administración.

Por ejemplo, en materia de rehabilitación, las subvenciones públicas pueden servir para promover la sostenibilidad urbana, mejorar las condiciones de habitabilidad o promover la creación de puestos de trabajo cualificados. Pero estas ayudas se tienen que repartir con buen criterio si no se desea que acaben teniendo efectos perversos. Hasta hace poco, se concedían de forma bastante indiscriminada, de manera que solo terminaban recibiéndolas propietarios que podían avanzar e igualar el importe subvencionado —que se limitaba al 50% del coste total de la reforma. Además, la mejora de las viviendas rehabilitadas facilitaba su encarecimiento, lo que podía expulsar a los inquilinos incapaces de asumir el incremento. Un ejemplo más de que, según cómo, la acción pública puede contribuir a la gentrificación de los barrios. Para evitarlo, el gobierno actual de Barcelona ha implementado un cambio de paradigma en las políticas de rehabilitación. Por un lado, no solo los propietarios sino también los inquilinos pueden beneficiarse ahora de las subvenciones para la mejora de sus viviendas, y se dan subvenciones del 100% del coste para los vecinos que no pueden hacerle frente. Además, se ha establecido una condición para acceder a la ayuda que implica la obligación de mantener los contratos de alquiler vigentes e incluso renovarlos por cinco años. Un ejemplo más de cómo redirigir los recursos públicos para ponerlos al servicio del bien común.

### 3. Aumentar el parque público de vivienda y la vivienda asequible

No hay que hacer muchos cálculos para concluir que la estrategia de reforzar el parque público y acercarlo a la media europea, (aproximadamente el 20%) pasa por incrementar cuantitativamente nuestra ratio actual (en torno al 1%). El viaje requerirá un esfuerzo titánico y persistente. Está claro que no llegaremos inmediatamente pero tenemos que hacerlo lo más bien posible. Una vez más, en este frente también sería muy útil contar con la solidaridad de otras administraciones,

como la Generalitat, el Estado o, incluso, la Unión Europea. Y una de las mejores muestras de esta necesaria solidaridad sería una mejor distribución de recursos o, como mínimo, de las inversiones en vivienda. Hay que recordar que, desde 1978, el reparto del gasto público entre el gobierno central, las autonomías y los ayuntamientos ha relegado a los últimos a una cuota de aproximadamente el 15% —en Dinamarca, los gobiernos locales disponen del 50%—. Durante todos estos años, 'descentralizar' ha significado transferir dotación presupuestaria desde el Estado hacia la Generalitat, pero aquí termina todo. La transferencia de recursos no ha llegado al nivel de la planta baja, donde están los municipios, que son las instituciones públicas más próximas a los barrios. Aun así, ahora mismo, el Ayuntamiento está dedicando a la promoción pública de vivienda muchos más recursos que la Generalitat o el Estado. Es necesario, por lo tanto, un compromiso de las diferentes administraciones para descentralizar mejor los recursos y aumentar sustancialmente las partidas dedicadas a la vivienda pública. Tiene que imponerse el cultivar la idea de que —tanto como la sanidad, la educación o el transporte colectivo— la vivienda pública de alquiler es un servicio básico. Un servicio básico que hay que universalizar para que no esté dirigido solo a la emergencia habitacional social y pueda acceder a ella el conjunto de la población. Nos jugamos la cohesión social y urbana. La vivienda es el nexo clave entre el estado del bienestar y el derecho a la ciudad, y debería situarse por lo tanto como el eje principal de profundización de los derechos sociales a lo largo de los próximos años.

Como es sabido, el Ayuntamiento de Barcelona ha reiniiciado con fuerza la maquinaria del Patronato Municipal de la Vivienda. Durante el presente mandato, este operador ha visto aumentar muy considerablemente los recursos percibidos —incremento del 179% entre 2015 y 2017. El Plan para el Derecho a la Vivienda (2016-2025) le ha reservado al Patronato 250 millones de euros para que promueva más de 3.500 viviendas. Al mismo tiempo, el Patronato ha enderezado sus promociones hacia el régimen de tenencia del alquiler y hacia nuevas fórmulas de producción que reparten más juego entre las pequeñas y medianas empresas. En efecto, con el fin de hacer frente a la gentrificación, la promoción de vivienda pública no puede ser una cuestión meramente cuantitativa. Es necesaria también una mirada cualitativa, sensible a las necesidades de cada barrio y capaz de distribuir proporcionalmente el parque de vivienda pública de cabo a rabo del territorio. Hay que fijarse objetivos como, el mejor posible, que todos los barrios de Barcelona dispongan de un 15% de vivienda pública de alquiler.

Para dar este paso adelante, tanto importante es tener una maquinaria potente, como planificar el futuro a más largo plazo. Por esto las políticas urbanísticas son esenciales para aumentar y reforzar el parque público de vivienda. Pero estas políticas necesitan un cambio de orientación, necesitamos que las reglas cambien.

Uno de los problemas de la vivienda protegida en Barcelona es su reparto en la ciudad. Las viviendas protegidas construidas hasta ahora se sitúan donde la ciudad se ha transformado en los últimos años, y no en el centro de la ciudad, donde es mucho más difícil crear vivienda protegida. Estas situaciones demuestran lo que es una evidencia: urge un nuevo instrumento global de planeamiento para dar respuesta a las necesidades que tenemos hoy las ciudades, porque lo que tenemos vigente es obsoleto.

Mientras tanto, corregir este déficit pasa necesariamente, por un lado, por el impulso

de modificaciones del Plan General Metropolitano que incorporen mecanismos eficaces como el establecimiento de un 20% obligatorio de vivienda de protección en todas las nuevas construcciones, ampliaciones y en grandes rehabilitaciones destinadas a nuevas viviendas, en edificios plurifamiliares y en promociones de más de 400 m<sup>2</sup> de techo. Con eso se conseguirá una mejor distribución de la vivienda protegida en el conjunto de la ciudad, especialmente en los barrios más céntricos, donde hasta ahora ha sido más difícil hacerlo. Estas son medidas que otras ciudades como París ya han impulsado, y donde la experiencia nos demuestra que es una medida que funciona con muy buenos resultados desde hace años. De la otra, modificaciones puntuales que nos permitan incorporar nuevas viviendas al sistema de viviendas dotacionales, para colectivos con especial vulnerabilidad con respecto al acceso a la vivienda como son las personas mayores y la gente joven. En Barcelona recientemente se ha impulsado una propuesta que supone el impulso de un paquete de más de 500 viviendas en un total de seis solares repartidos por toda la ciudad. Hay que destacar que algunas de estas promociones son muy importantes por su singularidad y relevancia. Proyectos como el de Vía Layetana 10, que dotará el barrio del Born de más de 150 viviendas asequibles o como algunas adquisiciones patrimoniales que han convertido fincas amenazadas por la voracidad inmobiliaria —los edificios de la calle de Lancaster 7, 9 y 11; el inmueble en la calle de Leiva 37; el complejo industrial de L'Escocesa— en activos del parque público de vivienda bien repartidos por el territorio.

Además, tenemos que evitar que el parque de viviendas protegidas disminuya. Actualmente la legislación de vivienda de la Generalitat de Catalunya establece que la calificación de vivienda protegida caduca al cabo de 30 años, y esta pasa a ser libre. Como ha sucedido en los barrios de la Vila Olímpica y el Front Marítim. No podemos invertir esfuerzos económicos para hacer vivienda protegida y que esta pierda su calificación y función pasados unos años. Por eso, hay que preservarla mediante una vigencia indefinida.

Por último, también es importante la escala de la solución. El problema de la vivienda es un problema metropolitano. El mercado inmobiliario y las dificultades de acceso a la vivienda sobrepasan los límites administrativos. No podemos jugar solo en un lado del tablero. Es preciso trabajar en una solución conjunta de toda el área metropolitana. Barcelona, por su complejidad y capacidad técnica, siempre ha sido precursora en las políticas innovadoras de urbanismo, que después se han extendido al resto del área metropolitana o de Cataluña. A corto plazo, se impulsan medidas como el índice de referencia de los precios del alquiler, que está confeccionando el nuevo Observatorio Metropolitano de la Vivienda (O-HB). Con más perspectiva, la solución pasa por el futuro Plan Director Urbanístico (PDU) y el Plan de Ordenación Urbanística Municipal (POUM), que tienen que sustituir el actual Plan General Metropolitano del año 1976. Este nuevo planeamiento tiene que situar el derecho a la vivienda y la lucha contra la expulsión del vecindario como una de sus máximas prioridades. Este cambio en las normas del juego urbanístico que se impulsa desde Barcelona, tiene que ser uno de los principales puentes del futuro Plan Director.

Es preciso que, desde todas las instancias, se trabaje para democratizar las reglas de juego del urbanismo, favorecer las buenas prácticas y evitar la impunidad de los que ven la ciudad como un simple negocio. En síntesis, un urbanismo para plantar cara a la especulación y la injusticia; para construir comunidades y vida.