2

Ciutat i habitatge: Perspectives per als anys 90

DEBATS DE L'AULA PROVENÇA

2

CIUTAT I HABITATGE: PERSPECTIVES PER ALS ANYS 90

I N D E X

	Pàg.
Ciutat i habitatge: perspectives per als anys 90 (Lluís Cantallops)	5
Ciutat i habitatge: notes breus sobre l'actual conjuntura (Joan Antoni Solans)	15
Resum del Debat (Manuel Ribas Piera)	23

CIUTAT I HABITATGE: PERSPECTIVES PER ALS ANYS 90

Segons la Direcció General de l'Habitatge, el 1987 es bastiren a Catalunya només el 40% del total d'habitatges acabats el 1975. El nombre anual d'habitatges construïts davallà constantment des del 1975 al 1984, any en què s'inicià una lenta recuperació.

Dos factors han influït en aquest fenomen: la crisi econòmica i l'escassetat del sòl urbà disponible. Aquest segon factor és la causa principal de l'espectacular descens de l'activitat immobiliària a Barcelona, que passà de 24.052 habitatges construïts el 1975 a només 3.828 el 1987, sense que s'hagi produït a la capital la inflexió que a partir del 1984 ha modificat la tendència en altres indrets de Catalunya.

L'escassetat de l'oferta i la manca d'alternatives han provocat l'espiral especulativa en els preus del sòl i de l'habitatge. En quatre anys (1984/1988) el preu del sòl s'ha multiplicat per 2,5 al barri de la Font d'en Fargues, per 4 a Gràcia, a la Bonanova i a l'esquerra de l'Eixample, per 5 a les Corts i per 7 a la dreta de l'Eixample.

Els preus de l'habitatge també s'han incrementat. Entre el 1987 i el 1988 l'augment a Barcelona ha estat del 35%, amb un màxim del 64% a l'Eixample. A l'àrea metropolitana de Barcelona el preu de l'habitatge també s'ha disparat. El preu mitjà oscil.la entre les 144.500 pts/m2 de Sant Just Desvern (Barcelona 146.500 pts/m2) i les 58.700 pts/m2 de Mataró.

La proporció de nous habitatges de promoció pública ha passat del 54,2% el 1986 al 35% el 1988 amb una minva constant del nombre d'habitatges acabats en els darrers anys.

En vista d'aquest conjunt de dades, s'explica que el problema de l'habitatge sigui, en aquests moments, un dels temes que més preocupa la societat catalana. La preocupació deriva de la confluència d'un conjunt de factors i situacions que han convertit l'habitatge en un bé escàs, fora de l'abast d'un sector cada vegada més ampli de la població. La poca oferta i el desfasament dels preus són la conseqüència d'un procés d'encariment del mercat immobiliari que s'ha produït al llarg del darrer decenni.

Les causes són nombroses i de naturalesa diversa: unes són circumstancials i d'altres estructurals. Però entre el conjunt de factors que han provocat l'actual crisi de l'habitatge n'hi ha tres que, segons el meu parer, són prou significatius: la política urbanística i del sòl dels darrers deu anys, el canvi que han experimentat els sectors de la construcció i de la promoció immobiliària, com a conseqüència de la crisi dels anys 70, i les restriccions, o millor dit, el decalatge que ha sofert la promoció oficial de l'habitatge.

1.- La política urbanística i de sòl

Pel que fa a la política urbanística es pot contemplar la qüestió en un triple aspecte: la transformació interna de la ciutat, el ritme de promoció de sòl urbà i la política de sòl públic, i la creació de noves infrastructures que possibilitin l'extensió dels valors de centralitat a àrees perifèriques.

Durant els anys de la crisi les accions dels ajuntaments s'han dirigit prioritàriament a recompondre els desgavells urbans derivats de les actuacions iniciades en el període anterior.

En la primera etapa dels ajuntaments democràtics s'inicià, a Catalunya, una política d'extensió del planejament urbanístic

municipal i de revisió d'alguns Plans Generals escandalosament sobredimensionats aprovats a la darreria del franquisme i en el període de la transició, abans del traspàs de competències urbanístiques a la Generalitat. Aquesta etapa coincidí amb la revisió del marc legal i amb l'entrada en vigor dels reglaments de planejament, gestió i disciplina urbanístics. L'etapa de redacció i de revisió del planejament coincidí també amb la crisi econòmica, i això va fer possible que la formulació dels nous plans es realitzés sense gaires entrebancs, atesa la relativa desmotivació dels promotors al respecte i de les forces de l'especulació immobiliària.

Els ajuntaments destinaren una part creixent dels seus recursos humans, tècnics i econòmics a operacions de prestigi, de recuperació del "sentit de representació" del territori de la ciutat i de recomposició dels teixits urbans malmesos, i concentraren els esforços de la iniciativa pública en la redefinició de l'espai urbà ja construït. L'operació paradigmàtica fou anomenada "reconstrucció de Barcelona", que es reprodui, amb més o menys encert i amb major o menor intensitat, en una gran part de les ciutats principals de Catalunya. En paraules d'un dels protagonistes de l'operació "una ciutat incompleta com Barcelona no pot pensar que la regeneració es produeixi exclusivament a partir dels interessos de la promoció privada; segurament perquè abans el tema prioritari era l'expansió i ara ho és la reconstrucció".

Però aquesta operació, fins a cert punt lògica a Barcelona des d'una òptica estrictament municipal, no ho era tant en l'àmbit metropolità, i menys encara en les ciutats que només tangencialment havien sofert les conseqüències del desenvolupament especulatiu del període anterior. Alguns municipis seguiren, segurament per reflex, una política semblant

a la de la capital, i renunciaren a la programació del nou sòl urbà residencial.

Malgrat les actuacions progressives de l'Institut Català del Sòl, la promoció de nou sòl urbà es reduí considerablement, fins al punt de comprometre l'òsmosi desitjable entre la ciutat central, ja gairebé definitivament acabada, i els altres nuclis urbans del sistema metropolità i de la resta de Catalunya que podien absorbir el futur creixement. A més a més, a aquests factors s'afegí la dificultat d'endegar una política efectiva de creació de noves infrastructures que estenguessin els valors de centralitat a les àrees perifèriques per fer-les més atractives a l'expansió urbana i a la fixació de la residència.

Les limitacions del Pla de Metros de Barcelona i la lentitud de la seva execució, l'ajornament any rera any dels túnels del Tibidabo, de l'acabament del Cinturó del Litoral, del segon cinturó i dels seus ramals de connexió, la falta de programació de l'autopista del marge dret del Llobregat i de l'autopista del Garraf, l'escandalosa situació de la carretera nacional II a partir de Mataró i, sobretot, l'oblit absolut de qualsevol idea de transformació del "vuit" ferroviari català en ferrocarril regional metropolità, han fet possible el manteniment, gairebé en exclusiva, dels valors de centralitat per part del municipi de Barcelona.

I Barcelona és una ciutat acabada. Si el 1975 només es construïren 3.828 habitatges no només fou per la crisi i per la suposada política restrictiva en la qualificació del sòl en el municipi, sinó bàsicament per l'exhauriment de sòl urbanitzable en el territori de la ciutat i la manca d'alternatives en els municipis de l'àrea metropolitana.

Per altra banda també s'ha accelerat el procés de terciarització de l'espai urbà central, sense que sembli existir cap política definida pel que fa al control de la transformació d'ús dels edificis; els habitatges són expulsats d'aquest àmbit, i substituïts per comerços i oficines en proporció creixent i a un ritme accelerat en una àrea cada vegada més extensa, sense que s'endevini cap acció prou decidida per aturar el procés.

Les grans operacions de remodelatge de les àrees industrials del Poble Nou poden introduir una correcció en la tendència, encara que algunes d'aquestes operacions es puguin interpretar com la primera etapa d'un procés que només derivi cap a l'expulsió dels darrers establiments industrials, per tal d'augmentar el valor de les rendes residuals del sòl, sense aprofitar l'avinentesa per aconseguir una veritable reestructuració de la ciutat.

Els esforços de l'Ajuntament de Barcelona i de les altres administracions per dotar d'infrastructures adients aquestes àrees cal que es perllonguin amb mecanismes de control dels efectes induïts per les operacions excepcionals, com la de la Vila Olímpica i altres de complementàries.

Per altra banda, les operacions de reforma interior dels barris vells no s'han pogut desenvolupar amb el ritme adequat per aconseguir que la millora puntual que han representat algunes actuacions incidís realment en una modificació de la tendència a la degradació. L'extrema dificultat d'aquestes operacions, en les quals el component de la situació sòcio-econòmica de la població és decisiu, és la causa de la seva relativa poca incidència.

2.- Els canvis experimentats pel sector de la construcció

Hem de convenir que ja no hi ha crisi de la construcció. El 1988 el sector de la construcció ha facturat a Catalunya 600.000

milions de pessetes, amb un increment del 13,4% respecte del 1987. El 48% de la facturació el constitueixen els habitatges, el 32% els edificis no residencials i el 20% les infrastructures. El sector privat ha promogut el 73% del total de les obres. Els habitatges acabats el 1988 sumen més de 35.000 m2 i els iniciats, més de 63.000 m2. El cost de la construcció s'ha incrementat entre el 15 i el 16%, empès pel cost laboral i pel dels productes metal.lúrgics.

Les empreses que han sobreviscut a la llarga crisi del sector i que fa només dos anys anaven adelerades darrera les adjudicacions, tot i participar a la baixa als concursos i subhastes d'obra pública amb mòduls pressupostaris escanyats, avui poden ser més selectives i triar els tipus d'obres que els puguin resultar més rendibles. Per moltes empreses el sector públic "dur" ha deixat de ser l'única opció possible i les empreses més poderoses orienten la seva tasca vers el sector privat o vers el sector públic "tou", que és aquell que promociona obres de prestigi o a termini fix i que, per tant, és més condescendent en el moment de fixar els mòduls dels projectes.

En aquest context, els mòduls fixats per a la construcció dels habitatges de protecció oficial han esdevingut totalment obsolets i, a les limitacions tradicionals del sector, s'hi ha afegit la carrera contra el temps que representa l'adaptació, sempre a la baixa pel que fa a la qualitat, d'aquells projectes els concursos dels quals han resultat deserts.

La inestabilitat en la contractació i en el pagament de l'obra pública ha estat la causa de la desaparició de moltes empreses mitjanes, que pagaren cara la seva expansió en el període d'eufòria dels primers anys del decenni del 70 i, a vegades, la

seva excessiva orientació vers les obres promogudes per l'Administració.

L'obsolescència de les fórmules polinòmiques (la cambra de contractistes de Catalunya opina que només recull el 45% de la variació real dels costos) de revisió de preus i la lentitud de l'Administració en la tramitació i abonament de l'import de les obres en un context d'inflació desbocada com el que hem viscut, ha provocat l'eliminació de totes aquelles empreses que no tenien el suport d'un grup financer o contactes prou arrelats en els viaranys polítics i funcionarials de l'Administració Pública per anar trampejant la situació.

Aquests darrers anys hem vist desaparèixer, a casa nostra, un gran nombre d'empreses petites i mitjanes i fins i tot alguna gran empresa de les que tenien en el prestigi que només atorga l'obra ben feta, el seu gran capital. Eren empreses que o bé cobrien més d'un ram especialitzat o estaven connectades amb grups industrials d'altres rams que tenien el mateix tarannà.

Avui el mercat de la construcció i també el de la promoció immobiliària està excessivament dominat per les empreses que depenen directament dels grans grups financers. I també se sap que en el darrer decenni la concentració de poder i el volum i la rendibilitat de les activitats d'aquestes entitats financeres ha estat brillant com mai no ho havia estat abans. Caldria saber fins a quin punt han influït les constructores dels "holdings" en els balanços de resultats.

De tota manera, també cal deixar constància que a l'empara de la nova situació han tornat a aparèixer, o s'han consolidat, les empreses mitjanes que poden diversificar i clarificar el mercat.

3.- Els desfasaments de la promoció oficial de l'habitatge

En un context de mancança de sòl urbà residencial i d'enrariment dels sectors de la construcció i immobiliari, com és el cas de Catalunya, és evident que no es poden aplicar els mateixos paràmetres de promoció oficial de l'habitatge que s'apliquen en àrees que no han patit tan intensament aquests fenòmens, o dit d'una altra manera, no es poden aplicar a Catalunya factors correctors d'aquests paràmetres completament desfasats.

Els mòduls de construcció dels habitatges de promoció oficial, sempre en mínims a frec de la qualitat inqualificable, esdevenen gairebé impracticables, encara que els projectes es despullin de tot allò que pugui semblar superflu i de molts elements que avui es consideren necessaris.

Els concursos i les subhastes es declaren deserts i les successives modificacions dels projectes no fan més que empitjorar la situació. El ròssec que imposa la lentitud del procés converteix en inevitable la davallada de la promoció oficial, que en els vuit primers mesos del 1988 representà un 17% menys que en el mateix període de l'any anterior.

En l'ordre del 4 de març del 1989, que determina el mòdul de construcció per als habitatges de protecció oficial, s'incrementa d'un 3% el mòdul de l'any passat.

és evident que encara que s'apliqui el factor corrector establert del 13%, en un context com el del sistema metropolità central de Catalunya, on no es disposa d'una superfície suficient de sòl públic i on el cost de la construcció s'ha incrementat entre el 15 i el 16%, no cal comptar amb la incidència de la promoció pública com a factor corrector del preu de l'habitatge.

4.- Perspectives per als anys 90

Malgrat les actuacions exemplars de l'Institut Català del Sòl, la producció de sòl urbà residencial no s'ha produït a Catalunya en quantitat suficient.

Fent una simplificació, potser una mica barroera, podríem dir que aquests darrers anys s'ha produït, en canvi, una notable millora de la qualitat formal de l'espai urbà central del sistema metropolità. Encara que aquesta millora no s'ha estès prou a l'àmbit de les grans infrastructures -són evidents les mancances actuals dels sistemes viaris- les expectatives creades i les obres iniciades per al 1992 faran que aquest espai urbà central sigui cada vegada més cobejat. Sense mesures correctores de la tendència, els preus del sòl i els preus de la construcció s'han incrementat considerablement. L'habitatge no pot competir amb altres usos més rendibles i és expulsat a la perifèria dels nuclis urbans centrals. L'especialització en els usos del sòl es produirà en àrees cada vegada més extenses i si no s'adopten les mesures pertinents els desequilibris es poden incrementar.

Si se'm permet un símil automobilístic, potser ara és el moment que, sense deixar de donar a la carrosseria l'atenció continuada que mereix, cal tornar a comprovar com funcionen el motor i els circuits de la ciutat. Amb això no abono de cap manera que es torni als mètodes i als procediments exclusius de l'urbanisme de "propietats" i "quantitats", que, per simplificar, anomenem dels advocats i els economistes, i que és el que predomina en l'ordenament legal vigent. Només crec que, sense oblidar l'anomenat urbanisme dels arquitectes i els enginyers, que és la gran conquesta dels darrers temps, potser ha arribat el moment de tornar a fer un balanç que permeti comprovar com ha funcionat el sistema urbà en els darrers vint-i-cinc anys, des que es redactà el Pla Director Metropolità, i que permeti precisar quins són els desequilibris que s'han produït i quines són les tendències que

s'observen, per tal de poder encetar el debat que ha de conduir a la definició d'una política urbanística que pugui reequilibrar el sistema urbà, i reconduir els fenòmens que el distorsionen, entre els quals no és una qüestió trivial el problema de l'habitatge.

Lluís Cantallops i Valeri

CIUTAT I HABITATGE: NOTES BREUS SOBRE L'ACTUAL CONJUNTURA

Els pròxims anys seran urbanísticament difícils, en particular per a l'habitatge.

No és l'augment de les rendes salarials el que explica la puja que ha permès recuperar els valors de repercussió sobre el sòl del 1974 -en alguns llocs de l'àmbit metropolità de Barcelona fins i tot ha internalitzat la disminució del 30% de l'edificabilitat del Pla. Els factors que han provocat l'alça cal cercar-los, doncs, per la banda de l'oferta, del finançament i de les alternatives que operen sobre la resta del sector de la construcció.

Hi ha una restricció generalitzada d'iniciatives de construcció en els grans sistemes urbans de Catalunya, amb l'excepció de Girona, Igualada i algun altre. Això explica que es donin encariments motivats no sols per l'aparició d'una pressió continuada de la demanda insolvent de les capes joves que necessiten habitatge, sinó també per les famílies solvents que, amb el canvi de sentit de la perspectiva econòmica, tenen possibilitat de millorar el seu habitatge dels anys seixanta, de mala qualitat i per sota dels nivells estàndards. Aquells edificis de quatre pisos més àtic i sobreàtic, -amb quatre portes per replà- que donen a carrers de 12 metres, i tenen habitatges de 75 m² amb cambres reduïdes comunicades per un passadís de 80 cm, que es ventilen en patis de 3,05 m sobre les finestres del veí i sense veure mai la llum ni el sol.

Però la pressió per canviar d'habitatge no prové, malauradament, d'una consciència clara del baix nivell de qualitat de vida, sinó dels inconvenients de continuar mantenint, per causa de la propietat horitzontal, condicions de veïnatge difícils, sense gestió dels serveis i espais comuns de l'edifici, que cau com a

conseqüència de la manca total de conservació i del procés de suburbialització que empeny molts d'aquells sectors al cap de 15 anys, quan es dóna una segona generació d'ocupants. I això passa en sectors que van créixer als anys seixanta: els barris de Gràcia, Sants, Sant Andreu, el Guinardó i les Corts.

L'oferta fa el producte que li convé en unes condicions de mercat molt selectives. S'adreçarà al mercat més solvent amb el producte que s'identifica més amb aquest canvi de qualitat, encara que representi un salt quantitatiu important sobre el producte que es va generalitzar anteriorment com a estàndard. D'altra banda, en una situació de competitivitat extrema i de manca efectiva de recursos en el sector, l'oferta intensificarà la repercussió tant com el mercat li admeti, i això és molt per les condicions del moment en què s'estableix, i perquè l'espiral de preus s'accelera globalment. Cosa que significa que ningú no deixarà de guanyar el doble si l'oferta comparada ho permet, qualsevol que sigui l'estàndard per a un mateix estrat d'oferta i de tipus de producte. Cal capitalitzar fortament i ràpidament en condicions financeres delicades i comparades amb altres sectors, molt agressives, pel volum de líquid que atreu del sector industrial i que es col.loca a curt terme.

Un cop detrets els avantatges fiscals d'inversió pel segon habitatge, restringits els habitatges de protecció oficial -perquè s'han desviat dels seus objectius i és impossible controlar-ne els sobrepreus generalitzats amagats com a complements- i penalitzades les abundants inversions foràneies que arribaren buscant materialitzar els alts interessos del mercat local de capitals o reduir els marges operatius del diner negre, és evident que és cada cop més difícil finançar l'habitatge, ja que ha d'operar sobre un producte que exigeix una inversió a un terme mitjà de 3 anys amb interessos del 14,5%, cosa que significa un encariment per aquest concepte del 50% del cost de

producció, tenint en compte l'onada inflaccionista general i, per tant, les despeses comparades per reposar el bé a la fi del procés, que pugen almenys el 100%.

Finalment, cal tenir present que el sector ha esdevingut, com a conseqüència de la crisi, més monopolista i que han desaparegut les "colles" de paletes i moltes bones empreses mitjanes que hi operaven abans. Per tant, la situació dels "lobbies" constructors quan el sector financer s'ha fet també més monopolístic, és més monolítica financerament i més productiva que abans; i això malgrat treballar el sector amb l'estructura de subcontractació, que és més sanejada i comporta despeses fins i tot menors. No obstant això, els programes del sector públic, com els d'autovies, són molt més concentrats que els d'abans i faciliten, al seu torn, aquesta acumulació sobre pocs actors.

En les condicions de limitació de materials i especialment de mà d'obra, a curt terme (no s'ha reproduït o reposat des de 1975, fa quasi 14 anys, amb gent jove, en un ram d'aprenentatge llarg i poc atractiu, malgrat els als nivells d'ingressos), cal tenir present que el mercat és unitari i, per tant, no ofereix fissures quan se li demanen els preus. Aquests es fixaran per comparació amb la rendibilitat en obres de construcció menys dificultoses, més linealitzables i de major volum de "chantier", com l'obra pública, la d'infrastructura, o la de la construcció de coberts de propòsit general i fàbriques amb etiquetes i marques. Per això, en les mateixes condicions, la disponibilitat de contractació serà per a l'obra de major rendibilitat, més fàcil i, si a més es produeix com ara en condicions objectives de limitació pel volum que s'ha de contractar per acabar-se el 92, conclourem que serà clarament per a les empreses, que fixaran els preus que consideren oportuns en raó de la dificultat, la pressa pels trasllats de serveis, els treballs sobre un aeroport en

funcionament i la improvisació esperada com a conseqüència d'una actuació directa pels "avantprojectes constructius".

En aquesta situació es fa difícil intervenir, perquè a l'exigència de sempre, de normalitzar el mercat del sòl per forçar els seus preus als costos normals de producció, sense rendes a la vista o especulatives, res no permet incidir quan el que s'hi afegeix al damunt, l'edificació, val de 7 a 12 vegades més i no guarda relació amb els seus propis costos de producció.

L'edificació, a més, és un producte al qual difícilment es pot trobar succedani: no es pot obrir el mercat a productes manufacturats estrangers o del sud-est asiàtic, com passa al tèxtil o a l'electrònica, ni es pot, per la poca elasticitat de la seva producció, canviar a curt terme l'actual productivitat.

En aquesta situació, ¿quines línies d'actuació cal posar en marxa per fer menys greu l'impacte sobre el desenvolupament normal de les nostres ciutats i en especial de l'habitatge, que la població exigeix per formar noves famílies o millorar socialment, com a conseqüència de les capacitats d'estalvi familiar?

En primer lloc, cal forçar la inversió de les administracions públiques, de la Generalitat, però és també molt important la dels Ajuntaments; treure al mercat sòl urbanitzat a preu de cost, o, com a màxim, a cost de reposició; controlar o orientar la destinació final de l'adquiridor, per garantir que serveixi al nou adquiridor d'habitatge, que pressiona en sentit contrari, a l'alça, reduint els marges dels components que intervenen en el preu final o, el que és igual, garantint el manteniment de la qualitat física i de la densitat.

I aquí cal fer dues consideracions:

a) Si volem tenir un efecte real no podem descansar exclusivament en l'Institut Català del Sòl, tot i la importància de la seva tasca, ja que es troba embussat pel nombre important d'actuacions que té en marxa en aquests moments, i tampoc pot desdoblar-se fàcilment -a més, aquesta sortida planteja a mig terme problemes d'eficiència administrativa i empresarial, en raó d'òptims d'operativitat interna de les empreses d'enginyeria.

b) Les corporacions locals de Catalunya, almenys les importants de més de 15.000 habitants, han de crear equips de gestió urbanística i han de demanar a l'Institut de Crèdit Oficial préstecs a recuperar, sense gravar els seus pressupostos ni les línies d'actuació en curs, a fi d'ampliar també l'espectre d'ofertes públiques sobre el mercat residencial i, en alguns supòsits, industrial.

Poc podran dir o plànyer-se després sobre desgavells, indisciplines urbanístiques o encariment dels habitatges, davant les demandes generalitzades que els formularan el jovent o la població, si no prenen aquesta via com a fonamental i donen prioritat a aquest tema en els programes d'actuació municipal.

En segon terme, cal fomentar i impulsar l'actuació dels particulars -especialment en aquells sectors urbanitzables madurs per a l'actuació i per la professionalitat dels seus agents i promotors- sol.licitant la declaració de sectors d'urbanització prioritària i situant-se, l'administració municipal, al front de l'operació com a administració actuant. L'objectiu és multiplicar l'esforç públic amb el necessari dels particulars, eliminant els destorbs, les mancances i reticències que dificulten la seva adequada urbanització, i suprimint, per expropiació, aquells particulars -habitualment molt pocs- que ho impedeixen i bloquen els que desitgen operar.

Però amb això no farem prou, si el desenvolupament econòmic continua així fins al 92 europeu. Això vol dir que per a la formació de ciutat, caldrà girar molta segona residència metropolitana que no pot entrar en el mercat de primer habitatge per no disposar de mobilitat i bon accés per als joves i els no motoritzats, que els permeti sentir-se prop del "centre" de la ciutat, segurs i amb una estructura de serveis comercials i locals pensada i integrada a la nova estructura de mobilitat i transport. Sóc dels que pensen que l'ensenyament i la sanitat ja no són una limitació externa de la nova dimensió de la ciutat, com ho eren als anys seixanta. Vol dir que sols podrem construir 30.000 habitatges -que ja tenim fets- sense posar-hi cap nou paleta, dels que en canvi necessitem per a les obres dels serveis, les infrastructures i la indústria, aplicant per a l'ús de cada dia els habitatges que vàrem construir els anys seixanta per a segon ús i fent entrar en els anys pròxims, a Barcelona, sòl ja preparat per a, ras i curt, seixanta mil habitatges més, sense grans despeses infrastructurals.

Per això ens cal millorar l'estructura d'accessos general, les "artèries" metropolitanes, però sobretot el transport públic exprés o "regional". Pensem en els habitatges del front de Gavà a Castelldefels i sobretot del Maresme, emplaçats a vint minuts del centre de Barcelona amb unes freqüències de 3 minuts; tota altra alternativa que es dissenyi és perdre el temps, sobretot per l'element vital de què disposem, el túnel que travessa el centre de la ciutat i que ja tenim construït.

Una tercera mesura és la del control del producte-qualitat, cosa que significa la industrialització de la construcció i el foment d'un "abric" estàndard mínim. Un aixopluc que permeti abaratir i fixar els costos d'un sostre mínim, per dotar amb el progressiu estalvi familiar, de majors "instal.lacions" i "espais" l'habitatge, per millorar-ne la qualitat. Això vol dir obrir el

camp almenys a l'obra grossa, a empreses industrials que operin, semblantment als "builders" anglosaxons o noruecs, amb la mentalitat de serialització de productes claus en mà, reduint dràsticament costos financers. Cal un canvi, difícil pel que significa la mentalitat-projecte, i que ha d'anar relligat, a més, a un canvi industrial, cosa que no és gens fàcil pel que representa a l'hora de canviar les activitats respecte del mercat, i la percepció d'allò que és sentit com a desitjable en un mercat on els models de vida són extrets no tant del valor de l'arquitectura i de la construcció com del gust dominant, genèricament definit per la ciutat preponderant i els nous models acceptats i senyalats com de millora social.

Aquest suggeriment s'emet quan es constata la impossibilitat, amb el model de construcció normal o "clàssic", de garantir un control de la relació qualitat-preu estable a l'alça. Qualitat urbana, qualitat de concepció i qualitat de construcció no són fàcilment tipificables i l'experiència que tenim és, més aviat, que quan es dóna una molt bona qualitat urbana quant a localització, emplaçament, serveis i densitat les condicions de l'edificació no segueixen el model esperat de major qualitat constructiva, sinó que molt sovint i inexplicablement, un cop garantida la venda, se situen en un nivell de construcció més just per maximitzar els ingressos.

En una paraula, el govern central fracassarà si pensa que es pot fixar un preu de protecció, que vol dir alhora una qualitat mínima correcta en les actuals condicions financeres i de construcció; o, dit d'una altra manera, es fa difícil per a l'Administració assenyalar l'estàndard per a una qualitat-preu, amb la possibilitat de trobar-se que ningú la segueix o garanteix. Davant la necessitat d'evitar alces o caigudes de la qualitata en la construcció, en les superfícies, en les condicions urbanístiques, solament unes productivitats

industrials i no del ram de la construcció poden, -si és financerament i institucionalment assumible- obtenir resultats.

L'Administració ven sòl a preu taxat perquè li facin un producte final de preu de venda, també taxat i sense permetre sobrepreus aliens i col.laterals, i es troba que ningú no li n'adquireix, ningú no s'hi arrisca.

Finalment, calen normes financeres, ni que siguin transitòries i sectorials, en matèria d'habitatge, orientades a les persones de menor poder adquisitiu, quan adquireixen un sostre mínim, per fer-les solvents, donada la importància que la cohesió social i l'estabilitat familiar tenen en el conjunt del benestar general de la societat i del sistema de producció. Aquí també falla molts cops la integració urbana: passar de res a imposar-se o doblegar-se a l'exigència d'accés -difícil- a la propietat, coses que no tenen res a veure amb la garantia d'un sostre digne.

Joan Antoni Solans

RESUM DEL DEBAT

- (Lluís Cantallops): M'he plantejat el problema i la situació de l'habitatge a les ciutats del nostre país avui, des d'una doble herència: la dels anys 70 (s'acaba el procés de la transició política i els primers ajuntaments democràtics inicien la seva actuació en el camp de la ciutat) i la d'ara.

L'herència dels anys 70 no era gaire falaguera: unes ciutats bastant desgavellades, amb un fort procés de creixement desbocat per l'eufòria econòmica dels darrers anys 60 fins a la crisi del petroli de l'any 73; unes ciutats on (salvant gestions excepcionals, com la política de sòl de l'Ajuntament de Barcelona) no hi havia una veritable política de sòl, amb plans urbanístics aprovats a corre-cuita moments abans del traspàs de competències de les Delegacions Provincials de l'ex-Ministeri de l'Habitatge, uns plans que els tècnics qualificàvem d'inflacionaris, perquè no feien altra cosa que possibilitar l'arbitrària assignació dels sòls urbanitzables, sense tenir en compte les infrastructures que havien de donar suport als processos de transformació.

Fora d'aquests planejaments inflacionaris, no n'hi havia d'altres. A Catalunya gairebé el 40% de la població vivia en termes municipals mancats d'una figura de planejament general adaptada a la nova Llei. Això és important, perquè el pes de l'Area Metropolitana de Barcelona és molt gran dins el conjunt de la població de Catalunya, sense uns mecanismes de gestió eficaços i sense una idea clara de l'estructura, la forma i la qualitat de l'espai urbà.

¿Què ha succeït en aquesta darrera època? ¿Quina és l'herència dels anys 80? Tenim unes ciutats més presentables i s'ha fet un esforç important de planejament, que cobreix pràcticament la

totalitat de la població urbana de Catalunya. Molts ajuntaments han institucionalitzat mecanismes de gestió eficaç, s'han informatitzat i han professionalitzat la gestió urbanística, i s'ha difós entre els regidors i pràcticament entre tota la població una estima per la qualitat de l'espai públic.

Però potser encara trobaríem algun aspecte semblant als dels anys 70. La política de sòl no s'ha practicat amb prou difusió ni amb la corresponsabilitat de les diverses administracions per donar l'abast als requeriments d'una població que demana una creixent qualitat en els habitatges i una quantitat important de sòl per edificar-hi. Tot això malgrat la política de l'Incasol, que moltes vegades no s'ha vist corresposta per les altres polítiques col.laterals.

També esmentaré dues qüestions més que no s'han de menystenir. Una, la dels canvis experimentats pel sector de la construcció i l'enrariment que s'ha produït en aquest i en el de la promoció immobiliària. Ara no hi ha crisi de la construcció, el mercat torna a estar llençat, però els agents que hi intervenen han canviat radicalment respecte dels anys 70. La crisi dels darrers deu anys ha escombrat del panorama de la construcció i de la promoció immobiliària una gran quantitat d'empreses petites i mitjanes que tenien en la qualitat de la seva gestió la seva raó de ser. Moltes d'aquestes empreses havien jugat massa fort en l'assumpció de crèdits, havien confiat en encàrrecs de l'administració, que retenia els pagaments, i com que no tenien un suport financer suficient es trobaven en situacions d'insolvència que les obligaven a desaparèixer.

Constatem, a més, una importància creixent de les que s'han mantingut una monopolització cada vegada més gran del sector i, sobretot, una dependència cada cop més important dels sectors financers que les utilitzen, no per a la promoció específica de

l'habitatge, sinó per incrementar els recursos que generen: la millora de la qualitat queda ajornada sine die. La professionalització en la producció de l'habitatge, tant des del punt de vista de la construcció com de la promoció immobiliària, es troba en uns nivells no gaire millors que en el decenni anterior i, així, el canvi qualitatiu en relació amb l'habitatge no es produeix; el quantitatiu només es produirà en els sectors de major solvència.

Una darrera referència és la ineficàcia absoluta d'una política de promoció d'habitatges de caràcter públic. Pel fet de fixar uns mòduls molt per sota dels que correspondrien a cada situació geogràfica malgrat els índexs de correcció de caràcter estatal, aquesta política esdevé totalment ineficaç en una àrea com la de Catalunya. Els concursos de construcció d'habitatges públics queden deserts, s'han de modificar els projectes sempre a la baixa pel que fa a la qualitat i, a última hora, s'ha de pactar amb alguna empresa constructora que s'hi avé, després de les modificacions prèvies també a la baixa del mateix projecte, tot allargant el procés de realització en el temps fins a límits gairebé insalvables; i això per arribar a fer, si tot acaba feliçment, un producte que no està a l'altura del que exigeixen els nostres conciutadans avui. Aquest seria el panorama general.

Voldria recordar que hi ha un factor importantíssim des de la ciutat d'ara: tampoc s'acaba d'endevinar una política d'observació de la ciutat que eviti els processos que el mercat actual produeix en la transformació de la ciutat. No hi ha extensió de la centralitat fora del que són els nuclis capitals. No s'han millorat els accessos als territoris exteriors, ni la qualitat dels serveis urbans, ni els equipaments, cosa que permetria diversificar en el territori de Catalunya l'oferta urbana de qualitat. Així, l'espiral de preus a les àrees amb centralitat és imparable. La podem observar a l'entorn immediat

de Barcelona, i, si no es controla a temps, pot crear un seriós conflicte a la nostra societat.

A banda de la professionalització, de la millora de la gestió en l'administració de les ciutats i del planejament que tenim com a marc legal de referència a gairebé tots els nuclis urbans de Catalunya, el gran triomf de l'urbanisme d'aquests anys ha estat la intervenció en la imatge, en la forma i en la qualitat urbana, i el fet d'estendre a la població els criteris de qualitat en l'espai urbà.

Però potser aquesta obsessió, molt important, ens ha fet oblidar un altre aspecte: fer balanç de quina és realment la situació. Sense oblidar la ciutat dels arquitectes i dels enginyers, és hora de tornar a la reflexió dels economistes, de fer números per veure cap a on ens condueixen els processos en els quals estem implicats. Caldria fer-ne un balanç en profunditat, com el que es va dur a terme als anys 60 en el pla director de l'Area Metropolitana de Barcelona. Sé que l'administració de la Generalitat ha iniciat algun d'aquests processos, però no conec prou bé la qüestió ni l'abast del projecte.

- (Joan Antoni Solans): Escriure sobre un tema sobre el qual no tenim solucions i que és complicat d'explicar, dificulta que molts plantejaments d'un altre moment puguin ser traslladats a l'actual conjuntura.

M'agradaria enriquir la majoria de les aportacions precedents. No hi ha cap contradicció forta amb el que s'ha dit, però

a) la situació em sembla encara més delicada que la plantejada precedentment i,

b) avançaré línies que em semblen imprescindibles però que en cap moment no penso que donaran la solució.

La conclusió és que urbanísticament els pròxims anys, pel que fa a l'habitage, seran molt crítics.

La primera constatació és si el valor de la construcció i del sòl, des de la gran davallada de l'any 74, en què se sùmen les tres grans crisis (la de la construcció que ens ve de la crisi internacional: Nova York, 1971, Londres, 1972, Madrid, 1973, aquí, 1974; i perllongada artificialment fins al 76 amb el Pla General Metropolità, que el sistema financer aguanta com pot, i que està íntimament imbricat amb el sistema de construcció) han recuperat a bastament els nivells que tenien l'any 74. Les rendes salarials no han crescut en la mateixa proporció, fins i tot els valors del sòl s'han recuperat per sobre dels nivells històrics (amb pessetes d'avui) malgrat haver reduït l'edificabilitat i, per tant, els aprofitaments, en un 30%. Això vol dir que cal explicar el fenomen no des del punt de vista de la demanda, sinó des d'una sèrie de components externs: alguns factors de l'oferta, de l'estructura del finançament i de les alternatives que té el sector de la construcció.

Excepte en alguns municipis en què hi ha hagut una proporció de sòl important, (Girona i Igualada, com a ciutats grans, i com a ciutats mitjanes Valls, el Vendrell, etc.), el que és evident és que (llevat dels municipis sense crisi forta perquè el sector turístic va estirar i va permetre que els excedents s'anessin col.locant a la ciutat) l'encariment és generalitzat i no és un fenomen que es concreti exclusivament en el gran sistema metropolità barceloní.

D'altra banda cal constatar que els qui sol.liciten habitatge, la gent jove normalment, són insolvents en relació amb el cost real de producció del bé: vull dir que si en aquests moments el producte nou se situa entre 13 i 15 milions de pessetes, és evident que la capitalització d'aquests diners fa que, fins i tot

amb dues rendes, sigui inassolible per a la majoria de la gent jove.

Per tant, s'ha d'explicar la pressió, perquè sense pressió no s'entendria com s'alimenta tot el cicle, i és evident que aquesta es produeix amb els excedents industrials i amb el diner exterior (que ha estat molt abundant fins a l'aplicació de les mesures de penalització) que entra conjunturalment. Molt capital especulatiu o de blanqueig s'ha mogut atret pels tipus d'interès local en relació amb els tipus d'interès del país d'origen, amb hipoteques del 6, del 8 o amb interessos negatius, com el cas suís. És clar que el procés de realimentació té l'objectiu de millorar l'habitatge dels anys 1965-1970, i hi trobem capes solvents. El finançament està coadjuvat per la creació d'un mercat de segona mà per primera vegada a la història de Barcelona, institucionalitzat en poques empreses que el controlen i lluiten entre elles per esdevenir monopolístiques, és a dir, intentant capitalitzar per endavant les expectatives. És l'única forma d'entendre que un pis que l'any 1983 costava 3 milions i mig, avui tingui concurrents que n'ofereixen de 8 a 11 milions, (pisos de 110-140 m². històrics de l'Eixample). Aquests pisos, amb la hipoteca més els estalvis per part del comprador, expliquen aquesta sobtada capacitat adquisitiva dels 22-25 milions de pessetes que, sinó, no tindria fonament.

Per tant, un primer aspecte és que si tinguéssim alternatives molt més serioses de terciarització o de control de la terciarització, segurament podríem contrabalançar l'artificialitat en el finançament d'aquest procés. D'altra banda, una de les línies que ens permet poder fer front en el futur al problema plantejat, és fer l'opció de millorar aquells habitatges situats en carrers de 8 i 10 m, de cases de quatre pisos amb àtics i sobreàtics, que amb prou feines veuen el carrer; i també aquelles habitacions enfilades per un passadís de

80 cm, que donen a un pati de Barcelona sense llum ni sol, però amb el veí a 3,05 m. Aquesta situació és la que pressiona, no tant la falta de sol i de llum, sinó sobretot quan aquesta propietat horitzontal entra en crisi per la manca de conservació, per les condicions latents de suburbialització, etc. Parlo d'aquelles densificacions tremendes que a Barcelona van duplicar el parc d'habitatges sense augmentar la població els anys 1960-1965, quan Barcelona va passar de les 350.000 a les 750.000 edificacions que es van fer amb els creixements de Gràcia, Sants, Sant Andreu, el Guinardó, etc. Allà hi ha capes que demanen millorar, perquè tenen una perspectiva econòmica estable i estalvis.

La possibilitat de demanar habitatge i, d'alguna manera, el mercat de segon habitatge són les grans opcions en que l'administració hauria d'insistir i no pas en el terciari, que no té cap interès. Són opcions en les quals hom pot trobar sortides amb costos diferents per produir una nova ciutat i un nou habitatge.

El segon tema important és aquest: plantejada així la situació, s'explica que el model de ciutat sigui diferent. Aquí crec que no ens hem de culpar de la proliferació de cases adossades, perquè (amb independència que als arquitectes ens agradin més o menys i que els plantejaments siguin reeixits o no) era l'única forma de combatre el model històric de la suburbana tradicional i de la densificació de les nostres ciutats. La nostra gran discussió l'any 1975-1976 era com passar de densitats de 1.100 a 800 habitants per hectàrea. Perquè veiem que si a les zones de valor central tenim aquestes intensitats d'aprofitament, queda blocat el desenvolupament harmònic de la ciutat allà on ens cal. Si allà on es donen les rendes de posició tenim els serveis, el transport, la centralitat, difícilment aconseguirem que els nous

desenvolupaments ens facin cessions, ens urbanitzin i encara estiguin penalitzades per la manca de serveis.

Per tant, el model que es discutia l'any 1974 en el Pla i que s'aprovà el 1976 vol trencar aquest cercle viciós intentant que la corba de distribució dels ingressos sobre la terra sigui el màxim de plana. És per això que costa, però arrela, aquest nou model de desenvolupament, perquè és a la tradició de moltes de les viles rurals o industrials o fins i tot en pobles de pescadors; és un model, el de la casa de cos, recuperat amb dimensions conformes, que trenca aquest petit problema de la propietat horitzontal, de la mancomunitat de serveis, de les relacions de veïnat delicades i difícils. Edificacions, d'altra banda, amb estàndards d'insonorització, d'aïllament, d'efectes negatius molt baixos i per això són les que en aquests moments estiren la demanda, perquè representa una millora de la qualitat de vida.

Dit això, cal introduir una nova variable. La gent diu: ¿per què hem de baixar de les 35 cases amb 120 persones per hectàrea? Potser la culpa de l'encariment està en el fet de desitjar un estàndard irreal. El mercat és tan poc flexible que, encapritxat amb els vells productes, no reacciona quan surten alternatives diferents, quan, d'altra banda, moltes vegades aquesta oferta s'ha fet amb reducció de les densitats admeses pel planejament. La promoció sabia que poder sortir amb aquest producte tenia una colla d'avantatges: d'elasticitat, d'hipoteques personals i de producció a mida (garantida per la demanda), sobretot en un moment de poca demanda; i que, en canvi, amb la propietat horitzontal era inevitable el dramatisme del promotor enganxat set anys -fins que no venia l'últim pis- mantenint els costos de porteria, de sanejament, de drets i de conservació, etc.

Explico això perquè el mercat no és lineal, sinó que actua en funció de productes, una cosa què ens hem d'acostumar. I ara està en un moment d'un ajust molt delicat, en què es fa difícil trencar aquesta situació perquè s'està en unes condicions de competitivitat extrema i amb una exigència molt forta per part del sector financer. El capital està al 14,5%, una operació normal significa quatre anys, i si, a més, el mercat presenta aquesta espiral quant a augment progressiu del preu de materials, de recursos de la construcció i de sòl, hom ja no pot vendre al preu del que li ha costat el material sinó al de reposició. D'altra banda, en el sector financer s'ha passat d'un moment en què el sector públic donava avantatges fiscals a la inversió en segon habitatge, a un altre en què es treuen. Tot un mercat d'avantatges fiscals molt utilitzat en els anys 1984-1987 ha quedat eliminat.

L'aplicació de la possible llei de taxes també suposarà un problema de transparència en les transaccions, que crearà uns certs endarreriments. Vol dir, també, que molts dels fons a curt terme que surten del sector industrial i entren al sector immobiliari per tornar al sector industrial quan el procés de demanda industrial està madur, tindran dificultats. I sobretot hi haurà problemes amb la penalització de les inversions estrangeres que arriben en gran quantitat. Mai l'economia immobiliària de Barcelona no havia estat tan internacional com en aquests moments, i no solament per la difusió que li han donat els Jocs Olímpics a empreses consultores i a capital exterior. En aquest cas és evident que per primera vegada fons de la Comunitat Europea, fons de pensions, diners l'origen i el destí dels quals ningú no coneix, etc., vénen a raure a la nostra costa i també, sobretot, als sectors terciaris.

Davant d'aquesta situació s'ha de tenir en compte que el producte del sector de la construcció s'ha de fer amb aquella mà d'obra

que no s'ha reproduït. La crisi ve del 1974-1975: durant aquests anys de la gran davallada, prou feina tenien, per aguantar els paletes fixos i per tant no hi ha hagut entrada de gent jove. És un tema delicat, perquè per aconseguir un paleta, s'ha de començar des de jove, per la duresa de les condicions de treball. Això no és atractiu per a una mà d'obra mal acostumada i, a més, difícil de reciclar. Quinze anys de no produir paletes dificulta de recuperació i, un constrenyiment fort. Passa igual amb els materials; amb l'obertura del mercat la cosa pot ser menys greu però és difícil en uns moments en que han pujat de tal manera que recorden els costos dels reajustaments rapidíssims de l'any 1974, quan de les cent empreses del sector n'havien quedat les trenta més selectives. És difícil que a aquest sector se li digui que ha de muntar més línies de producció, perquè ¿qui ens assegura que aquest creixement no és conjuntural?. Per tant, el problema és un sector on hi ha obra pública, infrastructura, turisme i empreses amb noms i cognoms, que tenen una rendibilitat i una dificultat molt menor que si es dediquessin a l'habitatge.

Quan el sector que paga i que finança demana rendibilitat, és lògic que el procés estigui completament distorsionat per aquest fet: recursos molt limitats i alhora competència amb programes on els guanys són molt més grans com, per exemple, el d'autovies. Anant al camp de la construcció, és atractiva la creació de coberts que en aquests moments de represa econòmica es venen a raig i on els guanys marginals són molt alts. És normal que la gent es dediqui, tant des del punt de vista del sector promotor com des del constructor, a aquests camps on la construcció és pràcticament un cobert, una uralita i un petit enllosat de portland mal acabat.

Aquesta és la situació que emmarca el problema i a partir d'aquí hauríem de veure quines línies d'acció trobem per intentar millorar la situació.

- (Lluís Cantallops): Voldria destacar dos o tres temes que són el quid de la qüestió. Un, important, és el control de l'evolució de la ciutat que en aquests moments està abandonada, segons criteris generals, a les forces de l'economia liberal. És el problema de com es controla el procés de terciarització de les àrees centrals, i el del canvi d'ús que s'està produint en gairebé tots els punts d'alta accessibilitat i d'alta qualitat d'infrastructura i d'equipaments en les nostres ciutats. Les accions puntuals que s'han emprès en els nuclis urbans antics d'algunes ciutats (plans de Barcelona en el cas del Raval, o a Tarragona al centre històric o el pla mateix del centre històric de Girona) topen amb una enorme dificultat de gestió, amb unes possibilitats inapreciables de transformar l'habitatge i, per tant, són operacions que globalment no tenen un pes excessiu. Les accions de millora dels habitatges en els eixamples o en les ciutats centrals rarament es fan per a l'ocupació posterior d'aquests mateixos habitatges com a tals, sinó més aviat per a convertir-se en oficines o en espais molt més rendibles, perquè difícilment els ciutadans normals poden pagar els preus escandalosos, de compra o de lloguer. Són habituals preus de lloguer de 200.000 i de 250.000 pessetes a la ciutat central per habitatges de 140 o de 150 metres quadrats de no gaire qualitat, de cases amb xamfrà, amb la major part de les habitacions que donen al celobert. Aquest és un dels problemes.

Una altra qüestió és la de les cases adossades. Es curiós que en dues gestions successives en la mateixa administració, nosaltres dos vàrem arribar a aquest model de casa per camins diferents. La lluita que durant la meva Direcció General fèiem per les cases d'aquest tipus (anys 1979 i 1980) era precisament la inversa de la que s'ha exposat. Voliem evitar la dispersió de les urbanitzacions que assolaven el territori. Donàvem als promotors fotografies amb projectes de cases adossades per explicar-los que

hi havia un altre model que no era la caseta i l'hortet que envaïa pràcticament tot el territori.

I un últim punt. No solament han estat quinze anys de no produir paletes sinó, a més, quinze anys de desmuntatge de les infrastructures tècniques de les empreses constructores: la primera empresa constructora de Catalunya, en un moment determinat, després d'haver canviat de mans el grup financer que la regenta en aquests moments, ha inutilitzat tots els seus tallers de fusteria, de serralleria, les pedreres, tot el sistema de la infrastructura tècnica que li donava suport. En aquests moments aquesta empresa pertany a un grup financer notable per un seguit de qüestions, que contracta al mercat de treball de segona mà les seves colles, que subcontracta tots els sistemes auxiliars de la construcció i que, si hi ha sort i va a buscar algun industrial amb una mica de responsabilitat, la cosa funciona. Si no, la cosa és tan desastrosa com a qualsevol de les altres empreses d'àmbit nacional que assolen les subhastes de la construcció i que es dirigeixen cap a l'obra pública a l'engròs, on amb molt poques partides assoliran uns guanys espectaculars i sense les dificultats de l'habitatge, que comporten la coordinació d'una enorme quantitat de rams amb una gran complexitat de gestió.

També voldria afegir un cant a la llum que torna a néixer: és a dir, que tornen a aparèixer una altra vegada les petites empreses que comencen a concórrer a les subhastes, encara que estan creixent a un ritme massa ràpid. L'administració s'ha adonat que hi ha altres procediments que les subhastes a la baixa i la restricció a un grup determinat d'empreses, i comença a gestionar projectes amb aquestes empreses petites i mitjanes, però encara en nombre molt reduït. A més a més, s'ha inventat l'altre procediment, que és el de dividir l'obra en unitats, i contractar per capítols i no per obra sencera. Aquest és un altre dels

enormes problemes que té el món de la construcció en el nostre país: l'empresa constructora assumeix en un contracte global el conjunt de l'obra, treu el màxim rendiment de les partides en les quals ella intervé directament (que són les partides del gruix de l'obra de l'estructura, dels fonaments, dels moviments de terra i del ram de paleta), un rendiment que obté per mitjà de la subcontractació del personal, i llavors planteja la crisi: l'aturada de l'obra o l'escanyada sistemàtica dels industrials, que es veuen obligats a rebaixar la qualitat amb preus exigus. La Vila Olímpica s'està fent amb aquest procediment: es contracten unitats d'obra, no es contracten obres senceres. S'hauria d'acabar amb aquest procés viciat a què dóna lloc la llei de contractes de l'estat, o controlar-ho d'alguna forma.

- (Conxa Aguirre): Constato un seguit de coses que m'han cridat bastant l'atenció sobre el funcionament del mercat de l'habitatge, per la seva estructura econòmica primitiva. El mercat dels cotxes, per simplificar, funciona d'una manera molt diferent: busca els clients i, en un moment determinat, fa un tipus d'oferta per a gent que no té prou poder adquisitiu.

En aquests moments en què es parla molt que el mercat de l'habitatge té una demanda no coberta -la de la gent jove- per falta de l'oferta adequada, hi hauria molts mecanismes, que no serien els tradicionals de l'habitatge per a tota la vida, que s'haurien de posar en moviment, i no sempre per part de l'administració pública. El mateix mercat de l'habitatge hauria d'anar darrera els diferents clients amb l'oferta d'un model concret. No cal esperar que surtin els habitatges de les olimpíades per mobilitzar els mecanismes de mercat (és una bona solució, però no l'única). Hi ha solucions alternatives: zones de Barcelona que no són dintre del mercat perquè es consideren degradades, però que no ho estan del tot, com el sector des del carrer del Carme cap al carrer de Pelai (amb expectatives per les

millores previstes pel que fa a seguretat ciutadana i a condicions de salubritat). Potser no cridaria l'atenció dels clients tradicionals, però sí de gent de 22 anys que, en grups de tres o quatre, poden pagar un lloguer de 40.000 a 10.000 pessetes el mes. és un tipus de demanda que no està cobert.

Les estructures comercials de les constructores del nostre país són absolutament antiquades, no des del punt de vista de la producció sinó des del punt de vista d'anar a buscar mercat. Possiblement passaran a fer un muntatge de tipus especulatiu i financer (per exemple, la construcció de naus industrials que, normalment, no va mai acompanyada de la implantació d'indústries).

- (Joan Antoni Solans): Crec que s'ha d'anar a l'arrel i, per tant, als factors que condicionen el cost. Si plantegem que el sector de la construcció té una limitació evident, una de les solucions és pensar en la industrialització. Actualment pot ser un moment dolç si hi ha unes condicions adequades, si el producte entra en una línia més semblant a la del model noruec o anglès, totalment diferent. és ben clar que amb la casa no hi ha succedanis (jo encara no he vist cases de Taiwan al mercat d'aquí). I mentre la imatge del producte sigui la que és, difícilment el nostre sector a Catalunya entrarà en aquesta lògica; és una sortida que s'ha d'intentar estimular tant en els "engeneerings" com en els projectistes i en els arquitectes. és un bon moment per pensar en un producte al màxim d'industrialitzat, al màxim d'independent del mercat, al màxim de lligat a la producció seriada, de fàbrica. Fins i tot crec en la possibilitat que alguns d'aquests productes que ja existeixen puguin tenir èxit, encara que ho veig molt difícil per com està feta la imatge del producte que la gent desitja. El producte i la motivació del mercat és una cosa, però al mateix temps cal no oblidar que l'habitatge no serveix només d'aixopluc, és a dir,

que l'accés diferit a la propietat forma part de tot un sistema de seguretat, d'estabilitat i d'estalvi que és molt important a les nostres economies occidentals i que, en el cas de molts països, és la forma d'arribar a la vellesa amb recursos: quan un arriba a la jubilació, deixa que els fills paguin la hipoteca i evita la situació d'haver-se d'autofinançar. És a dir, tot l'estalvi generat al llarg d'una vida és recapitalitzat en el moment en què calen aquests recursos i això forma part de les expectatives que la gent té i amb les quals pren les decisions. Així no és senzill que li puguem dir a una persona: vostè aquí, en aquest cartró (com van fer amb els drop-outs als anys seixanta i escaig al desert de Califòrnia, amb unes condicions climàtiques excepcionals, en cases de cartró). Cal intentar-ho, encara que no sigui la línia que més resultats pugui tenir a curt terme. Seria bo que algú produís unes estructures tancades i de qualitat que poguessin ser apreciades perquè la gent després, amb els seus estalvis, se les anés subdividint, adequant i fent créixer. Seria una fórmula d'intentar afectar els costos de base gràcies a una producció que no necessitaria el ram de paleta.

- (Esteve Rovira): Que el mercat immobiliari hagi sofert aquesta alça de preus ha fet que l'habitatge deixi de ser un bé de consum directe i passi a ser un bé d'intercanvi, en el qual la seva utilització com a habitatge és secundària. Per tant, estem venent la ciutat a un procés financer que té molt poca cosa a veure amb el procés demogràfic. Això donarà lloc a un efecte demogràfic de retruc, que escopirà la població als afores i que fins i tot pot arribar a la utilització de formes d'habitatge no vinculades al terra, encara que tot plegat sembli un acudit. S'ha donat als Estats Units. És a dir, el problema del cost de l'habitatge està en relació amb la seva vinculació al territori, perquè una casa sempre és en un lloc. Potser en un futur, podria sorgir la temptació de potenciar els habitatges traslladables o anar a assentaments urbans molt més llunyans de les zones de

centralitat; amb la qual cosa, els mitjans de transports i de comunicació seran absolutament incapaços de donar suport a l'intercanvi que això suposarà. Aquesta perspectiva a llarg terme implica un canvi de model urbanístic molt més fort del que ens pensàvem. ¿Com es contempla això?

- (Joan Antoni Solans): El mòbil-home estaria lligat a la resposta anterior. Al que no hem respost és als tipus de convivència. Amb la casa mòbil veig que el problema és si la gent està disposada a acceptar un producte. Si analitzem el que va passar a Ripollet després de reallotjar-hi els gitanos portuguesos, ens adonarem de com en va minvar el nombre; i això en una col.lectivitat que, d'alguna manera, està lligada a la collita, a l'avellana i a la verema i, per tant, amb la mobilitat incorporada a la seva manera de viure.

- (Frederic Miralles): En general hi estic d'acord amb el que s'ha dit, però alguna qüestió em sembla anecdòtica, com la plantejada respecte als paletes. Si l'any 1962 hi ha un boom econòmic, quinze anys abans tampoc hi havia prou paletes per a aquell boom. Es va produir una importació de mà d'obra andalusa, que eren camperols, no paletes. El problema és que en aquests moments potser no tenim la mà d'obra de reserva per importar, però no és una situació tan diferent.

En principi subscric la vostra intervenció, però em sembla excessivament elegant amb l'establishment polític. Heu parlat com si no existissin poders polítics i heu descrit unes circumstàncies sense opinar respecte a les polítiques que seguien les diferents administracions. ¿En podríeu dir alguna cosa?

La tercera qüestió és que heu parlat d'oferta i de demanda, però és evident que estan esbiaixades pel nivell de renda. Als nivells baixos no se'ls presta gaire atenció, i aquest és el problema:

perquè els nivells de renda alta estan dirigits a un fenomen especulatiu (s'ha parlat del diner negre, del cicle hipotecari d'endeutament familiar, etc.) i, per tant, obeeixen a altres mecanismes i no tant a una demanda solvent d'habitatge no solvent econòmicament parlant. Aquí hi ha dues qüestions: com es desenvolupa un mercat especulatiu en termes generals i, d'altra banda, com es desenvolupa un mercat continuament solvent, i com s'explica l'actuació de l'administració, absolutament desequilibrada amb el territori amb habitatges de protecció oficial en els darrers anys, amb uns avantatges terribles de la comunitat autònoma de Madrid, per exemple, respecte a Catalunya. Voldria que em contestéssiu alguna d'aquestes qüestions.

- (Joan Antoni Solans): Trobo poc seriosa l'al.lusió als pagesos, perquè aquests ho fan tot, saben fer-ho tot i estan acostumats a fer-s'ho tot. De la mateixa manera que no veig que la gent de ciutat doblegui l'espina dorsal als camps i que se n'hi vagin, malgrat la demanda. El tema preocupant es que si la gent de ciutat no entra en el ram en el seu moment, serà molt difícil que s'hi incorpori. En aquest moment a Calaf no hi ha ni un paleta, tots són a la Vila Olímpica, per 250.000 pessetes al mes i a base d'estar-se una hora i vint minuts per anar-hi i una hora i vint minuts de tornada. En aquests moments a Calaf no s'hi pot construir perquè els encofradors i els paletes estan tots empleats a Barcelona. Aleshores, ¿on va això? Ho dic perquè de la mateixa manera que, cap a la Costa Brava, l'any 1982-1983 sortien les camionetes cada dia per treballar en la construcció, i alguns al final van acabar fent-s'hi la residència, si no hi ha nova gent que vingui del sector agrari acostumada a fer-se les seves cabanes, les seves cases i a estar-se a fora a la intempèrie, veig difícil (malgrat que crec que això es produirà, perquè les diferències de guanys a la indústria i al sector de la construcció són molt importants) que això millori amb el temps.

No dic que, en algun cas, en dos anys no pugui sortir un paleta, però no és una cosa que s'improvisi fàcilment.

- (Lluís Cantallops): Respecte a les responsabilitats polítiques, no vull esquivar el tema en absolut. I ho puc fer amb més llibertat perquè no tinc cap lligam d'aquesta mena en aquests moments. Una de les causes, no l'única, de la situació actual ha estat l'orientació excessivament esbiaixada de les polítiques urbanístiques municipals,-sense que això vulgui dir que no sigui bona, que no calgui i que ja sigui hora que es faci. Perquè en la situació anterior tot era un desgavell terrible de cara a les operacions de prestigi, les que "tallen cinta", les que donen fe de la presència d'una gestió important davant del conjunt dels ciutadans. Aquesta orientació, que no ha estat exclusiva i que caldria matisar, ha fet que bona part dels esforços de la gestió pública que podien haver anat encarrilats cap a resoldre els problemes de les capes menys afavorides de la població, en relació amb temes tan importants com la política del sòl i l'habitatge, se n'hagi ressentit.

D'altra banda, alguna institució que en un moment determinat tenia un paper important, -el mateix Ajuntament de Barcelona- en aquest aspecte va reduir en els darrers temps la seva actuació, potser empesa per les dramàtiques condicions que li fixa el marc legal vigent, per aquesta referència del tractament diferencial que experimenta la protecció de l'habitatge públic a la Comunitat de Madrid i a Catalunya. és un cas realment dramàtic i espectacular la minva del paper que havia representat en altres moments una institució tan important en el nostre context com el Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona. No sé si aquesta opinió és compartida o no.

- (Joan Antoni Solans): Fem una mica d'història del tema de Madrid. El senyor Garrigues Walker, davant del procés d'ocupació

dels ministeris, promet el remodelatge integral del Pozo del Tío Raimundo, de Vallecas, etc., i munta una societat que es diu "Visomsa". Això representa a l'estat espanyol que cada any, aquests últims temps, s'han donat 17.000 milions de pessetes anualment per a l'habitatge a Madrid, i així s'hi han fet les 60.000 construccions del polígon sud; quan, aquí, ens enviaven de 500 a 300 milions i anaven a Sant Cosme, al Bon Pastor i a les cases de Vimusa de Sabadell. Representaven 500 o 300 milions contra 17.000. Si prenem els pressupostos de l'estat d'aquests anys, la veritat és que ha estat d'aquest ordre i magnitud el cost polític de la transició per aplacar Madrid, i se n'ha de ser conscient.

Segon aspecte, l'actual. Hi ha la Conselleria i la Gerència. El tema de Madrid és totalment atípic i l'estem pagant, perquè si em pregunten si aquella gent que paguen lloguers en aquelles cases de luxe per sortir a les revistes, poden i tenen capacitat econòmica per fer-hi front, jo tinc la sensació que ho estem pagant entre tot el país. De miracles, no se'n poden fer. Si pensem que tota aquella gent està podent pagar els 8 o 9 milions en un règim de lloguer i amb els costos financers actuals, és que aquí hi ha algun miracle.

- (Enric Pol, psicòleg ambiental): El detonant de la intervenció és allò que ha comentat la Sra. Conxa Aguirre abans i que pot lligar amb els comentaris que s'han fet. Tractar el problema de l'habitatge com a producte de consum és oblidar-ne una part constitucional: que l'habitatge és un dret, no és només un producte de consum; i que, per tant, és un dret de tots els habitants d'aquest país, a part que pugui ser un dels drets humans. Per tant, pregunto si el que hi ha al darrera és un model de ciutat o, anant més enllà, un model de societat.

Entenc que és necessari establir un model polític que digui quina és la direcció que ha de seguir aquest mercat, que es vol un

mercat lliure, perquè això estimula una part del negoci que hi ha al darrera i fa funcionar la societat segons el model actual. Però em sobta i em preocupa que intervencions puntuals del tipus de "tallar cinta" tinguin com a conseqüència indirecta l'expulsió d'una part de població i la creació d'una gran ciutat administrativa de classes mitjanes de capacitat adquisitiva, etc. No fa gaires dies sortia al diari un article dient que al PSC estaven preocupats perquè les seves actuacions urbanístiques generaven un canvi de població que els faria perdre la base electoral. Per tant, al darrera hi ha un model de societat que no està ben conjuminat amb el tipus d'actuacions que s'han realitzat.

Tot tipus d'actuació que deixi les mans lliures al mercat provocarà l'expulsió d'una part de la població, el buidatge i la terciarització que ja s'ha esmentat aquí, l'envelliment de les parts centrals de la ciutat i, per tant, la pèrdua d'una de les seves característiques, que és la vida, la vida espontània a partir de la diversitat de població que s'aplega en aquesta ciutat. Referint-me al comentari d'abans, el fet d'intentar buscar una oferta de mercat nou que doti d'habitatge aquesta població jove, que no ha de ser l'habitatge per a tota la vida, em sembla molt positiva. Dins d'un mercat lliure, rarament es podrà assolir si no és a partir d'orientacions i intervencions definides, dirigides per part de l'administració. Si no hi ha definició en aquest sentit, rarament es podrà consolidar un tipus de societat, perquè, en última instància, estem posant la pauta de les interaccions socials que es donaran en aquest espai.

- (Joan Carles Fernàndez): Sóc aquí representant Antoni Lucchetti, Regidor Municipal d'Iniciativa a l'Ajuntament de Barcelona. Volia centrar la qüestió que els dos ponents ja han fet sortir i que és el problema veritable. Perdonareu que barcelonitzi la qüestió de l'habitatge.

és la política del sòl el moll de l'os de tota la situació; política del sòl que ha generat la situació en què ens trobem ara. La manca de planificació en aquest àmbit ens ha portat a tenir vint plans especials a la ciutat amb unes dificultats serioses per tirar-los endavant, perquè no hi ha una política determinada i una planificació de com s'ha d'anar adquirint el sòl per executar-los.

Una altra qüestió pel que fa a això: crec que és l'actuació de la mateixa administració dins de la planificació urbanística la que ha ajudat que ens trobem en aquesta situació d'ara. Aquesta voluntat política, conscient o inconscient, és la que fa que determinades rendes de la ciutat de Barcelona no puguin sobreviure i es vegin desplaçades del nucli central de l'àrea metropolitana cap a la perifèria. Fa poc es presentava a l'Institut d'Estudis Metropolitans un treball sobre l'estimació de la renda familiar per càpita de l'àrea metropolitana i un dels fils conductors -l'essencial, diríem- és precisament l'increment del preu del sòl. Ell determinava com s'anava expulsant la gent que, a mesura que pujava el llistó, no podia viure a Barcelona. Si ens posem, aquí, a inventar si ens hem de comprar roulottes o no, crec que estarem amagant quina és l'obligació que tenen les administracions, amb competències exclusives, plenes o delegades. Per regular aquests preus, s'ha d'oferir més sòl, l'administració ha d'intervenir en la política de posar més sòl públic dintre de la ciutat, perquè quan en donés més, automàticament baixa de preu. I, després, si en som capaços, fem actuació pública i promoció pública d'habitatge i, si no, com a mínim, alienem un sòl que es més barat.

Ara tots ens podem posar a redactar documents explicant quina és la política de cada partit en matèria d'habitatge i entonar el mea culpa per la política urbanística de la ciutat, etc. Però, és

clar, això s'hauria d'explicar d'una altra manera, perquè si no no s'entendria que a l'ordre del dia del ple de l'Ajuntament de Barcelona hi hagi una proposta de canviar la qualificació d'equipaments per a una cosa estranya, que no he aconseguit entendre, que es dirà Equipaments Residencials Hotelers.

- (Joan Antoni Solans): Anem per temes. El dels plans especials pot ser una sorpresa per a alguns, per a d'altres no ho ha estat. Ho vam avisar amb temps, perquè ja s'entén que operar amb una ciutat construïda, amb la gent i l'activitat a dins, i pensar que es pot transformar fàcilment, no ho hem vist mai clar. I quan, a més, s'ha plantejat com a atractiu per als particulars o per a certs grups privats, tampoc ho hem entès i ho continuem sense entendre. Dic això perquè cal estudiar si sota els plans especials hi havia altres objectius que no fossin estrictament d'actuació.

Tornant al tema de política del sòl, estic d'acord que és fonamental la normalització del mercat del sòl i ho estem predicant des del començament, moltes vegades sense èxit o amb molt poc èxit. Però no és l'única qüestió. Si analitzem el que ha succeït, vam exigir que es fessin patrimonis públics. Hi va haver un gran desenvolupament, del 1981 al 1983, per part de les corporacions locals, bàsicament per recuperar dèficits; mai, excepte a Lleida, per als problemes de futur, de desenvolupament i de control del mercat. Ho torno a dir, llevat de Lleida. Tothom va fer front exclusivament als problemes de verd, d'equipaments, del dèficit d'escoles fonamentalment, del sector terciari, de cases de vells, de centres d'assistència primària, etc. Al moment que s'arriba a tot això i que, a més, hi ha una autoregulació del procés, més la despesa corrent dels Ajuntaments que creix molt, automàticament no queden ingressos per a la inversió. Succeeix, però, que alguns que tampoc hem tingut recursos hem operat per mitjà de recursos tercers als quals hem donat el tomb. I sabem

que si els gestionen com un pare de família, sense ànim de lucre, però reposant-los, ens en sortirem. A l'administració, en la qual jo treballo, hem fet cent cinquanta actuacions a tot Catalunya, cosa que a escala europea, és única. Quan hem vist que la situació era d'alarma, i parlo d'un any, ja n'havíem previst, mitjançant els sectors d'urbanització prioritària, la utilitat. El que hem desencadenat és onze sectors residencials i vuit d'industrials d'urbanització prioritària, dos dels quals, en l'àmbit del sistema metropolità barceloní; això pot representar de 8.000 a 11.000 habitatges. També demano que els ajuntaments muntin equips de gestió, el mateix que està fent la meva administració, perquè la situació és crítica. Això vol dir que demanin un empréstit i que també el reorientin, bé amb la figura del sector d'urbanització prioritari (un 20% públic i un 80% amb economies privades) però amb un cert control de la posada al mercat i de l'edificació, bé amb el tema de promocions públiques per sistema d'actuació d'expropiació. I aquí, em sap greu dir-ho però no me'n surto; és a dir que, llevat de dos Ajuntaments, l'un que tots tenim clar quin és, que expropia molt perquè ha d'acabar una colla de coses, i l'altre el de Sabadell, la resta, res de res. El problema és de gestió, crear els quadres i al mateix temps donar-los la canya i que surtin a pescar i que vinguin amb els peixos, perquè amb els peixos hem de pagar la canya. Això ha de ser el que les corporacions han de posar en els seus programes d'una manera urgent. Però els dic que encara que tinguem això, el problema no s'acaba aquí, i aleshores, una situació que existeix amb un preu que no és el de mercat crearà tota una colla de contradiccions, contraefectes, tensions, etc., i llavors, aquí, també m'agradaria veure-ho, perquè -repeteixo- en l'actual situació, el sòl serà un 7% del producte final i ja entendrà vostè que per aquí no s'arriba al moll de l'os.

- (Lluís Cantallops): Estic absolutament d'acord amb el que acabem de sentir, però m'agradaria afegir una altra qüestió, la

del paorós dèficit d'infrastructures de comunicació que tenim; que, naturalment, seria el que faria possible l'extensió dels valors de centralitat en altres àmbits del territori que no fos l'Eixample de Barcelona. Aquest és un tema que s'arrossega de fa decennis. Des del 1964 ençà anem amb un dèficit que no s'acaba mai de solucionar. En aquests moments no sols existeix el blocatge d'algunes de les línies d'infrastructura bàsica d'accessibilitat del sistema, sinó que se sap quines produiran el futur blocatge; i si no s'entra en una política d'inversió forta en la infrastructura de comunicació, complementada, naturalment, amb una política de reequipament d'aquelles àrees que puguin acollir aquesta política de sòl, ser propietari de solars, ni que sigui en els Ajuntaments preparats o madurs de les àrees perifèriques, pot solucionar només una part del problema. El problema que es planteja a la ciutat central com a conseqüència d'aquest procés imparable de terciarització al qual estem abocats, d'expulsió de l'habitatge de la ciutat central, i d'acumulació en la primera corona metropolitana dels màxims increments del preu del sòl i del preu de l'habitatge, no tindrà fi. Hi ha situacions en aquests moments escandaloses, com que encara no es construeixi de l'autovia del Maresme, que ha de resoldre el problema de l'accessibilitat a la part alta del Maresme, el difícil accés a la zona del Garraf i, sobretot, cap al Penedès, per la congestió de l'autopista, l'escàndol de l'autopista del tercer cinturó. Totes aquestes situacions fan que el problema s'agreugi, s'ajorni i que sempre estiguem com l'animalet que va darrera la pastanaga, sense agafar-la mai.

- (Miquel Domingo, arquitecte): Voldria tornar a un aspecte del plantejament inicial de les cases adossades, que era una manera d'apartar-se de les urbanitzacions a l'ús. El que em preocupa -i no entro en problemes de finançament ni de sòl (estic totalment d'acord amb com s'ha plantejat)- és: ¿on anem?, ¿quina política seguim fent aquestes actuacions per mitjancers? és a dir,

aquestes actuacions, ¿són exclusivament una lògica lligada a un procés de finançament, és a dir, la lògica d'aconseguir un sòl que s'urbanitza, que s'edifica segons el ritme de la demanda que hi ha?, ¿o és que hem d'entrar en polítiques molt més universals, com les que havien fet entre les dues Guerres Mundials a Viena o a Berlín, o una altra sèrie de polítiques d'aquest nivell? Em preocupa si aquesta forma de construir la ciutat -perquè estem fent ciutat- veritablement tindrà una transcendència, o purament serà un fet anecdòtic. Si és anecdòtica, llavors ens ho hem de replantejar; si no ho és, aleshores hauria d'estar molt més articulada i justificada. Perquè si es fa una "introducció" en aquest poble, ¿per què aquí i per què no a l'altre? és un problema de creixement, de forma de creixement.

- (Joan Antoni Solans): Primerament diria que mai no he pretès transcendències, perquè la solució dels temes vitals és bàsica. Si després aconseguim la transcendència, millor. Jo diria que hem d'analitzar-ho des de dos punts de vista: des de la ciutat que patiem i des de la que estem fent. A la gent no li pot passat per alt que l'experiència de l'Institut Català del Sòl, fins que no s'institucionalitza per volum i per pes, és una experiència difícil, a la qual ningú no donava crèdit. és a dir, cap promotor no va voler participar-hi; i no solament això, sinó que van al.legar competència deslleial, contra la majoria d'Ajuntaments amb qui volíem actuar: "però vostè què diu, si no hi ha creixement, si no hi ha dèficit, si sobren parcel.les, si hi ha el centre buit". En aquesta situació el meu argument va ser el següent: finançament de l'habitatge amb el model hipotecari que tenim a l'Estat. Si l'Estat manté la qualificació durant tres anys dels VPO i els creixements en aquella època (1981-1982-1983) eren del 3,5 al 4,5% en el preu del sòl i li deixen fer-ho repercutir en el sòl al 17,5%, amb condicions de pagament diferides a tres anys per al cooperador, l'estic fent automàticament solvent per aconseguir un crèdit del valor del 70%

de l'habitatge, que si no ho gasta tot en focs d'artifici, amb el 70% de l'habitatge es pot posar a viure. És a dir, al moment que jo no tenia mercat i que més aviat els tenia tots en contra, dic: "jo venc i la gent vindrà" i el fenomen es va produir. Quan vàrem girar el sisè polígon hi va haver bufetades de les cooperatives, que en volien el 100% i dels promotors, que deien que era competència deslleial que tot fos per als cooperadors (automàticament es va "engroguir" el fenomen de les cooperatives i aquest és un tema que algun dia hauríem de discutir amb detall). La lògica era: "si a aquest senyor li facilito l'adquisició, que és el seu estalvi, però no li exigeixo pagar fins quan el qualifiquin aquest 70% li permet pagar-me la parcel.la de 5,60 x 25 m o 22 m" Sé que ell és solvent per pagar el 70% de l'habitatge. Aquesta és l'única explicació de per què necessito entrar en aquest model, que no exigeix un cost d'estructura ni d'edificació prèvia preestablert per poder sortir al mercat i incidir-hi.

Estic d'acord que els arquitectes trobem crític trasplantar el model de ciutat jardí al de casa adossada. La cosa és gravíssima des del punt vista de paisatge, perquè el model de Ciutat Jardí no ha estat utilitzat, en general, al nostre país com a eixample de ciutat, sinó per a l'ocupació del bosc. Quan es fa aquesta edificació en aquests "territoris", com que la casa adossada no segueix la llei del territori, sinó que s'ha d'anivellar per davant, per darrera, primer pel garatge, després pels murs, etc., la desfeta és impresentable.

Aquí és on hem de revisar, els arquitectes, els nostres requeriments dels anys 60. Certa gent deien "van fer molt mal", argumentant que la bona solució pel que fa a la ciutat jardí era per salvar el bosc, agrupar, concentrar l'impacte; perquè en el fons, allò que somniaven era cert quan la parcel.la era immensa.

Però quan la parcel.la és petita, amb l'edificació, les eixides i els patis, el mal que han fet és complet.

En canvi, amb la ciutat jardí la gent no en treia el mateix profit, de la terra, però deixava quatre arbres encara que fos per testimoniar que el bosc havia passat per allà; a la llarga, si l'arbre creixia ufanós arribava a dissimular l'edificació, que no dic que fos un ideal, però almenys no era un impacte com el que estem tenint a moltes d'aquestes zones. No és per casualitat que el model es generalitza i que tothom demana transformar la ciutat jardí en cases adossades. Aquí és on hauríem de revisar i posar en relleu que la lògica potser no és la mateixa. Ara bé, en els teixits suburbans, com a model contrari a la forma de créixer de Santa Coloma, de Sant Boi, etc., i si està tot ben planejat i organitzat amb lògica de ciutat, no amb carrers que no van enlloc sinó que organitzen el teixit, amb emplaçaments dels serveis, espais cívics, etc., crec que no cal donar-hi transcendència, però també crec que reduir-ho a l'anècdota és una crítica massa forta.

Que hi ha altres models, no ho nego, però explico per què fou l'única sortida al moment de la crisi i per què la gent que tenia els recursos va entrar en aquest procés, i així vam passar d'una situació molt subordinada a una d'efectiva. Ara estem canviant, perquè creiem que hem de respondre a altres requeriments; però no és menyspreable el paper i la funció que han fet i podran continuar fent certes actuacions d'aquesta naturalesa.

- (Antoni M. Gabarró, economista): La meva intervenció és per cridar l'atenció sobre la futura entrada al Mercat Comú Europeu, cosa que significa un canvi de marc en el qual cal reajustar-se, no sols en l'economia sinó també en el sistema de ciutats. és a dir, entrem en el sistema de ciutats europees i des d'aquesta

òptica hem d'observar quin paper ens pot tocar fer i quina serà la seva transcendència.

La densitat del centre de Barcelona, des d'aquesta perspectiva europea, és tan alta com la del centre de París, amb l'agreujant que tenim una topografia molt moguda que París no té. Les activitats terciàries estan molt més concentrades que no pas a París.

Des d'un punt de vista simplement econòmic, era d'esperar que la gent prengués posicions en el mercat del sòl i de les superfícies construïdes al centre, per tal de veure què és el que passarà. I així com que ja hi ha una presa de posició dins del sector industrial per part del capital europeu també hi ha una presa de posició al centre de sistemes de ciutat, i això provoca un efecte induït, com una taca d'oli, als centres secundaris del país. D'altra banda, és molt important el que deia en Cantallops, i també un aspecte de la intervenció d'en Miralles: que no es crea, no es renova, no s'eixampla la centralitat, és a dir, la despesa de la infrastructura a Barcelona no es fa ni amb el llum encès.

Sobre el finançament de l'habitatge, perquè també hi ha d'haver un reajustament del finançament a Europa, tot el que no passi per les solucions europees no anirà bé.

Dins del sistema europeu, davant d'aquesta situació, ¿com es resolen els problemes? Primer, amb la creació d'infrastructures, amb despeses importants en xarxes viàries, metros, etc. A París estan fent un programa que acabaran l'any 2.010 de xarxa d'autopistes a 40 m de profunditat; ells són molt rics, però nosaltres potser som rucs de no començar a pensar que algun dia serem rics. Hauríem d'acabar la nostra infrastructura ferroviària, la xarxa d'autovies, fer els túnels, etc. Si no la ciutat es col.lapsarà i no podrà fer el paper possible, però no

segur que té Barcelona amb la seva Area Metropolitana, que comprèn tota la zona costera; tindrem unes dificultats que derivaran d'uns augments molt més importants de preus al centre que els que s'han vist. No és tant un tema especulatiu -que ho és- sinó una presa de posició per unes rendes transitòries, cosa que és absolutament lògica i previsible que passi. Crec que la primera cosa que hem de plantejar-nos és que el nivell eficaç de despesa en infrastructura a Catalunya és insuportable si hem de tenir un paper a dins del teixit europeu. La segona, des d'un punt de vista social, és que la demanda insolvent aquí és tan insolvent com l'anglesa, per posar-ne un exemple. Tots els problemes de l'habitatge allà es resolen perquè hi ha unes línies de finançament que permeten una perspectiva absolutament i radicalment distinta (treballar amb diner a un 2% o un 3% enfront del 16,5% - 17%, que no té ni punt de comparació).

Hi ha dues mesures-clau que són: a) despesa d'infrastructura, (si el país no reacciona potser farem negoci sobre les nostres cases, però haurem d'anar a viure no sé a on), i b) que hi hagi una política de l'habitatge que no està al nostre abast malgrat les competències plenes, perquè passa pel factor econòmic. Quan la fiscalitat és europea els serveis han de ser europeus i, per tant, un dels serveis que és el de l'habitatge, passa pel finançament europeu de l'habitatge.

- (Miquel Fané): El mercat de l'habitatge està endarrerit i el seu endarreriment li ve del sòl. També hi ha problemès molt específics d'endarreriment en el mateix sector de la indústria de la construcció, però el problema central és el problema del sòl.

Amb el sòl hi ha dues qüestions importants: la infrastructura i la gestió. Es a dir, sense una extensió de la centralitat difícilment pot haver-hi una normalització en matèria de sòl. A més, la mateixa infrastructura que pot resoldre aquesta posada al

mercat del sòl està desvinculada d'altres accions. Es continua insistint en els temes de l'habitatge des de l'habitatge i tota la resta en queda al marge: sembla que el tema d'infrastructura sigui un tema independent i tothom oblida que hi ha dèficits ja generats.

La gestió del sòl ha de tenir també en compte els problemes que acostumen a ser els normals de la llei: juntes de compensació, etc.

- (Marc Aureli Vila): El sòl urbà no hauria de ser de propietat privada sinó municipal, i això no pas per cap teoria ni ideologia específica, sinó per raons d'economia de la col.lectivitat que hi viu. Em baso en el fet que el sòl, un cop edificat, ja no es treballa; és diferent del sòl agrícola que s'explota constantment, i requereix aportacions econòmiques contínues. Per tant, s'hauria de diferenciar -i la idea és bastant vella-, el que és la propietat immoble del que és la construcció de la propietat immoble al sòl urbà.
Cal parlar de l'impacte dels Jocs Olímpics no solament fins a l'any 92 sinó després del 92. Quan es va fer l'exposició del 29, puc dir que va tenir en contra la desgràcia de quedar lligada econòmicament al crack del 29. No sabem què pot passar després del 92. El que sí que sabem és que quedaran un seguit de construccions magnífiques amb el manteniment a càrrec de la població.

Respecte a la caseta i l'hortet del president Macià, ell no ho deia en sentit de "propietat", sinó que cada ciutadà tindria casa assegurada i, per tant, a un preu assequible; i, a més a més, els ingressos necessaris per a la vida. Us ho puc dir perquè n'haviem parlat.

En estructurar la política de l'habitatge i de les construccions urbanes, la gran fallada ha estat que no s'ha pogut fer la planificació econòmica de tot el territori català. Això ho va fer la història per si mateixa a l'època de la Revolució Industrial: la possibilitat d'utilitzar força hidràulica va dispersar la població i va ajudar a mantenir una sèrie de centres urbans a l'interior.

- (Josep M. Carreras): El mercat del sòl és un mercat molt complex, estudiat fa molts anys, i aplicar-hi directament la llei de l'oferta i la demanda no porta enlloc. Primer s'ha de saber què és el sòl, el producte és molt diferent, i alguns diuen que cada parcel.la és irrepetible. Aplicar l'oferta i la demanda és dir: "si en posem més baixarà el preu", cosa que moltes vegades no passa. Però a més és un mercat molt desconegut perquè per motius d'hisenda, fiscals, etc., els preus reals del sòl han estat fins no fa gaire amagats. L'oportunitat d'aquest col.loqui seria portar aquí els partits polítics que facin un programa sobre el tema, perquè avui, de solucions, n'hi ha poques.

El que s'ha dit del Mercat Comú és evident, allò de la centralitat també. Molta inversió ve aquí purament i simplement perquè el sòl és més barat que a tots els centres europeus; i per tant és una bona jugada comprar-hi perquè pujarà, sobretot si es deixa que el mercat funcioni. Viure a Barcelona municipi serà -és- un luxe. Si ho arreglem més, doncs més luxe. Ja s'ha explicat que segurament l'habitatge en aquests moments és dels usos menys rendibles, si no es tracta d'habitatge de superluxe. I si el planejament no és gaire estricte, se'n faran altres usos. El planejament, ¿ha de ser molt estricte perquè un cop trobat s'ha de complir, o perquè hi ha alguna política per no desplaçar gent d'una determinada classe social a un lloc determinat? ¿És que això és la política d'algú? ¿Es que hi ha algun partit polític o alguns electes que creguin que hi ha d'haver pobres al centre de

la ciutat?, ¿o classes mitjanes baixes o classes mitjanes altes? És molt trist que hi hagi gent que se n'hagi d'anar, però això passa cada dia, en tots els pobles, en tots els nivells de renda. Uns per pujar i uns altres per baixar, desgraciadament. Doncs aquesta gent, per millorar o per empitjorar, és lògic que es moguin. Dit i fet això, s'hi hauria d'intervenir, perquè sense intervenció no s'aconseguirà el que es vol. És a dir, els únics que poden accedir al lloc on volen són els que tenen rendes molt altes; i llavors, curiosament, es fan cases "entremigeres" al Paseo de los Tilos. Això no sé com interpretar-ho dins de les explicacions que s'han fet aquí, però és igual: si es poden pagar 100 milions, se'n paguen 100.

L'altra gent ha d'entrar en un mercat intervingut i això sembla clar si és que es vol que es quedin a Barcelona. Si no, ja s'ha apuntat, el que s'ha de fer és infrastructura de transports quilòmetres enfora, com passa a tot Europa.

Si el model que s'adopta és el "commuter", a commutar (perquè aquí commutem molt poc comparat amb els anglesos, els alemanys i els francesos). Tothom té dret a l'habitatge però una cosa és això i una altra tenir dret a una casa al centre d'una metròpoli. Aleshores arriba el planejament. És evident, i també s'ha dit, que aquest planejament no ha de ser municipal, que l'àrea metropolitana ha d'existir i que el planejament s'ha de fer en l'àmbit de la gran àrea metropolitana que havíem somniat el 1964. Em sembla molt bé que es facin polígons, i el paper de l'Institut Català del Sòl és bo, però m'hi falta el rerafons, el marc d'actuació. Les cases a Camprodon o a Torelló em semblen bé, però el que em falta és saber per què a Camprodon i no a Sant Joan de les Abadesses, per què a Torelló i no a Manlleu. En tot cas, trobo a faltar, per a Barcelona concretament, aquest pla nacional que hem tingut, que hem tocat, i que ara no hi és. Això és realment el que cal partir d'aquest pla (que prèviament requereix

saber quina gent volem que habiti i a on), més la intervenció, que vol dir recursos. Deixem-nos de mercats, perquè si anem per mercats la solució està cantada, la que hi ha a tot Europa, com molt bé ens han recordat abans.

- (Conxa Aguirre): No considero que l'habitatge a Barcelona, inclosa la primera residència, sigui un producte de consum, al contrari. Ho diu la Constitució, és a dir, el dret a l'habitatge és un dret fonamental de la persona. Això ho hem de predicar molt perquè és una actitud absolutament diferent de la que s'ha tingut, el tema de l'habitatge s'ha deixat sempre dins dels mecanismes de mercat. Curiosament aquest mercat juga amb una demanda clara i a l'hora de la veritat no sap utilitzar els conductes que es fan servir en altres tipus d'estructures comercials. Però això és anècdota.

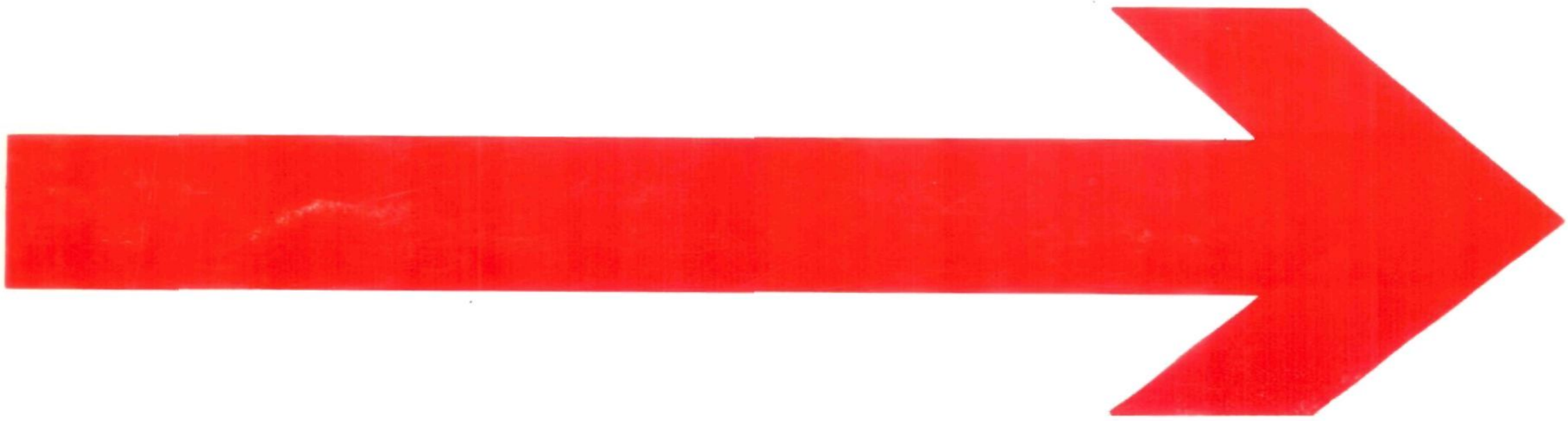
Penso que el dret a l'habitatge és constitucional que, a més a més, serveix per exercir altres drets de la persona, com ara el dret a la intimitat, a la família, etc. Ara bé, és un dret que, per contradiccions del mateix model econòmic que apareix a la Constitució, no entraria dins dels absolutament defensats per l'estat, com tampoc ho és el del medi. Penso que aquests drets, habitatges, medi, avançant una mica dins l'ambigüitat del model constitucional, poden arribar a ser defensats com a drets de la persona. Aquesta és la filosofia que s'ha d'anar introduint, no anar dient que el problema de l'habitatge és un tema molt important però que està dins dels mecanismes de mercat.

Per part de l'Administració es requereix una intervenció determinada que, de vegades, pot ser de tipus concurrent, per exemple, en temes d'accessibilitat.

A més a més de l'accessibilitat, cal un plantejament global (que no es tracti el problema de l'habitatge com si fossin peces, sinó

que s'ha d'estudiar molt bé on s'emplacen els mercats de treball) i un de tipus industrial. Això duria a recuperar tot un seguit d'estudis ja fets i que caldria posar al dia.

Manuel Ribas Piera

Moderador

Les Fundacions Jaume Bofill, Serveis de Cultura Popular i Estudi i Cooperació (ESICO) convenen en la voluntat d'impulsar en la societat civil catalana àmbits de reflexió, diàleg i debat sobre temes importants de la vida col·lectiva. La intenció no és suplir funcions ni responsabilitats de les administracions públiques ni de situar-s'hi enfront, sinó d'activar la consciència social, el compromís intel·lectual i la participació cívica en el plantejament d'opcions, en la crítica i en la definició i assumpció d'alternatives; en definitiva, d'afavorir la pràctica de la ciutadania i de la democràcia en el nostre país.