

Titular: La inversión acude a los barrios. El "efecto dominó" de la Ley de Barrios	
Mitjà: El País	Secció: Suplemento Propiedades
Autor:	Data: 02/03/07
	Ref.: 030207d2

La inversión acude a los barrios

La Ley de Barrios ha favorecido que los promotores rehabiliten viviendas en cascos antiguos ● El acoso inmobiliario ha sido una consecuencia negativa ● El capital privado llega a duplicar al público

Las inversiones públicas en la rehabilitación de los barrios más degradados de las ciudades catalanas a raíz de la Ley de Barrios, que sumarán 800 millones de euros con la próxima convocatoria, ha supuesto también la recuperación de la iniciativa privada en estas zonas. Los barrios cuyo proyecto se aprobó en la primera tanda, en 2004, son los que ahora perciben la llegada a sus calles de promotores inmobiliarios y comerciantes.

En Manresa, por ejemplo, la inversión pública en la rehabilita-

ción del casco antiguo se notó especialmente en 2006. El Ayuntamiento ingresó el 570% más que en el ejercicio anterior por licencias de obras en esta zona. En total, se construyeron 100 viviendas y se realizaron 55 rehabilitaciones de inmuebles. El valor medio de cada una de estas reformas alcanzó los 36.000 euros.

También Olot ha notado los efectos de la inyección de dinero para lavar la cara a su casco antiguo. Sólo en enero de 2007 el consistorio visó 33 proyectos de obras mayores, la misma canti-

dad que durante todo el año pasado, y tiene sobre la mesa los permisos para otras 36 intervenciones de construcción o rehabilitación. El paisaje degradado de las fincas está cambiando y, de momento, el cielo ya se ha llenado de grúas.

En Collblanc-La Torrassa, en L'Hospitalet de Llobregat, la inversión privada ya duplica a la pública. La Generalitat y el Ayuntamiento destinaron a las mejoras de la zona 17,8 millones de euros, mientras que la inversión privada en promoción y rehabilita-

ción de viviendas desde entonces ha superado los 37 millones.

Como en casi toda intervención de estas características, la renovación ha supuesto algunas consecuencias negativas. Las principales son el encarecimiento de los pisos a raíz de su revalorización y la aparición de casos de acoso inmobiliario a inquilinos que pagan rentas antiguas en fincas que sus propietarios reforman y quieren vender o alquilar a un precio más caro.

El 'efecto dominó' de la Ley de Barrios

Las inversiones de las administraciones en las zonas degradadas arrastran a los promotores inmobiliarios y comerciantes

GLÓRIA AYUSO

La Ley de Barrios está ayudando a que los viejos cascos antiguos que se han ido despoblado u otros rincones degradados de Cataluña reflorezcan y acojan nuevas actividades. Las tres primeras convocatorias de la ley suman una inversión de 600 millones de euros, sufragados a partes iguales por la Generalitat y los ayuntamientos, para 46 proyectos que abarcan a una población de 820.000 habitantes.

"Serán 800 millones en cuatro años. Para ver la dimensión del proyecto, Lula ha anunciado 390 millones de euros para todo Brasil, el Gobierno francés invirtió el año pasado 50 millones en sus barrios y el Programa Urban de la Unión Europea tiene un presupuesto de 750 millones para todo el continente", aseguró el secretario de Planificación Territorial de la Generalitat, Oriol Nel-lo, en una jornada sobre áreas metropolitanas europeas. Pero los primeros efectos no han llegado de la inversión pública, sino del capital privado.

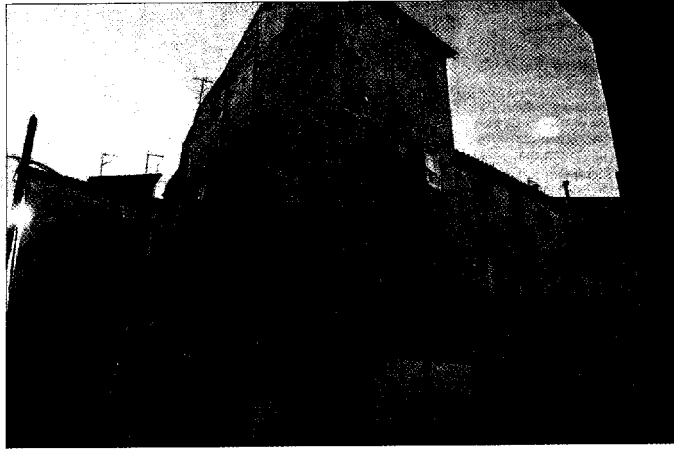
Los proyectos que entraron en la primera convocatoria de la Ley, en 2004, han tardado en ponerse en marcha y las transformaciones fruto de las actuaciones

La inversión de las promotoras destaca en los cascos antiguos, cuya reforma puede hacer refloracer un atractivo patrimonio

nes de las administraciones no han empezado a observarse hasta ahora. Sin embargo, animados por el anuncio de la llegada de inversión pública, promotoras y empresarios se han avanzado y han sido los responsables de los primeros cambios en el paisaje urbano. Esta tendencia se observa, sobre todo, en los cascos históricos, en los que la subvención de la Ley de Barrios permitirá recuperar su patrimonio.

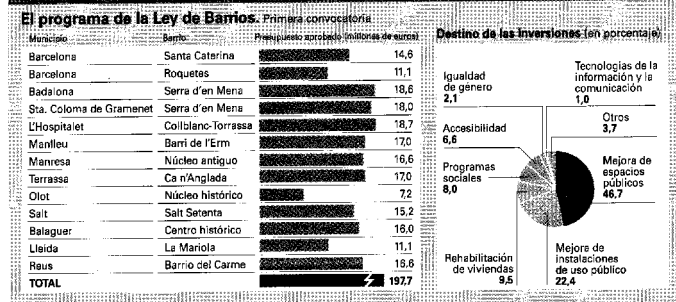
En los últimos años, el denso núcleo histórico de Olot (Garrotxa) fue perdiendo vida, las viejas casas quedaron deshabitadas y la población extracomunitaria se asentó atraída por unos precios más asequibles. El dinamismo que antes tenía este espacio hace tiempo que se trasladó a la plaza de Catalunya, más moderna. La actividad comercial también se desplazó hasta este otro punto. Sin embargo, el anuncio de inversión de 7,5 millones de euros de la primera convocatoria de la Ley de Barrios, que servirán para esponjar el área, ha contribuido a frenar esta tendencia.

En el barrio está prevista la construcción de nuevos juzgados, la ampliación del teatro y la peatonalización de nuevas calles. Este mes arrancarán las actuaciones más visibles que se incluyen en el proyecto de intervención, pero ya hace meses que existe una frenética actividad de reforma de particulares y promotoras. Sólo en enero de 2007 se han visado 33 proyectos de obras mayores, la misma canti-



Estado de degradación que presentaban en 2004 algunos de los edificios del casco antiguo de Olot.

PERE DURAN



dad que durante todo 2006, mientras que están en trámite los permisos para otras 36 intervenciones de construcción o rehabilitación. "Este año podremos llegar a las 100 licencias", señalan fuentes municipales, que consideran esta cifra inusitada. El paisaje ha cambiado, y por encima de los edificios se aprecian numerosas grúas y andamios. Los promotores han empezado, sobre todo, por los edificios ubicados en las esquinas.

En el Consistorio son conscientes de que la creciente actividad les aporta unos ingresos nada desdeñables por el pago de permisos de licencias de obras. Además, sostienen que gracias a

la rehabilitación se ocuparán pisos vacíos, cuya población requerirá servicios de la ciudad y nuevos productos. "Albañiles, carpinteros, activarán la venta de electrodomésticos...", enumeran.

La situación se reproduce en Ripoll (Ripollès). "El centro está lleno de andamios", explica el concejal de Servicios Territoriales, Eudald Casas (ERC). El edil republicano afirma que la actividad pública de reforma "se ha contagiado a los promotores, que han comprado casas y han empezado a rehabilitarlas". El Barri Vell pudo beneficiarse de la segunda convocatoria de la ley y recibirá 4,8 millones.

Con la rehabilitación de las

dos plazas emblemáticas, la Plaça Gran y la de Sant Eudald, los responsables municipales confían en que el núcleo histórico atraiga a más turistas. Las reformas privadas se han concentrado en estos dos espacios, y en el barrio se han abierto 26 nuevos comercios. Todas estas actuaciones han supuesto más demanda de vecinos que quieren instalarse en las calles algo más anchas del casco histórico. Los precios han subido: un piso rehabilitado de 87 metros cuadrados cuesta ya 210.000 euros.

Pero no todo son buenas noticias. En estos barrios, hasta hace poco degradados, se ha reproducido la misma situación que se

viene denunciando en zonas barcelonesas también remodeladas. "Sabemos de inquilinos que están de alquiler que sufren *mobbing* por parte de los nuevos propietarios de los pisos" para reformarlos y venderlos más caros, tal y como explica el concejal de Urbanismo. "Desde el Ayuntamiento no podemos hacer gran cosa. En el momento de tramitar los permisos, miramos con lupa los casos de promotores de edificios en los que viven vecinos", agrega. Si los privados se proponen reformar para realquilar los pisos, el Consistorio sólo facilita las subvenciones correspondientes si las viviendas se acogen a la bolsa de alquiler del Ayuntamiento. Para Casas, una forma de "evitar especulaciones".

En Manresa (Bages), el extenso núcleo antiguo también ha experimentado cambios de la mano de la iniciativa privada. La Ley de Barrios supuso el desembolso de 16 millones de euros para la transformación de la zona, donde viven unas 8.000 personas. Un 40% de los pisos de este barrio estaban hasta hace poco vacíos, dado el gran número de viviendas en mal estado de conservación. Pero desde la ejecución de las ayudas, la proporción está disminuyendo. "La Ley de Barrios ha permitido poner en marcha un mercado inmobiliario que en este lugar estaba paralizado", explica Ignasi Perramon, presidente del Consejo de Administración de Fòrum, la empresa municipal encargada de rehabilitar.

Un efecto negativo es la aparición de casos de acoso en fincas viejas que sus nuevos propietarios reforman y venden más caras

El número de licencias de obra en el núcleo antiguo se incrementó en un 76% en 2006, y los ingresos subieron un 570% respecto a 2005. En total, se construyeron 100 viviendas y se realizaron 55 rehabilitaciones. La inversión media por actuación integral en cada vivienda fue de 36.000 euros. "El valor de los edificios se va equiparando con los del Eixample de la ciudad", asegura Perramon. Una responsable de Finques Carrió explica que los precios "se han doblado" en poco tiempo. Si bien continúan siendo algo más económicos que en otros lugares, "la vieja casa que antes costaba muy poco ahora se vende cara". Desde otra inmobiliaria del casco antiguo explican que, si antes sólo accedían a la zona inmigrantes atraídos por los bajos precios, ahora hay personas que están "especialmente interesadas en instalarse aquí porque encuentran atractivo el lugar".

En Reus, donde la Ley de Barrios ha agraciado el barrio del Carme, el Ayuntamiento también confirma que "la iniciativa privada ha ido mucho más rápida que la pública". El derribo de viejas fincas donde se construyen nuevos bloques de pisos, así como la rehabilitación de otras, se percibe por toda la zona.

La inversión privada dobla ya a la pública en Collblanc-La Torrassa

Al margen de los núcleos antiguos, la Ley de Barrios también empieza a incidir sobre el aumento de inversión privada en algunos barrios urbanos. El cambio ya es una realidad en Collblanc-La Torrassa, en L'Hospitalet de Llobregat. Mientras que la Ley de Barrios ha supuesto una inversión de 17,8 millones de euros, la inversión privada en nueva construcción y rehabilitación en los últimos cuatro años es superior a los 37 millones de euros, según el Ayuntamiento.

Los datos dan fe de cómo ha influido la intervención pública en

la reactivación del barrio a partir de iniciativas particulares. En 2006 se abrieron 337 nuevos locales comerciales, 200 más que en el año 2000. Por aquel entonces, sólo trabajaba un promotor en el barrio, cuando a día de hoy en la zona hay nueve inmobiliarias que edifican una media de 116 viviendas anuales. Además, desde 2003 se han rehabilitado de forma integral otros 82 edificios y se han renovado 11 fachadas.

"Cuando se remodela una calle importante, se aprecia cómo acto seguido los propietarios empiezan a arreglar las fachadas", explican

fuentes municipales. Las agencias inmobiliarias del distrito se han multiplicado por dos, hasta alcanzar las 35.

El barrio de La Manola de Lleida está en una fase más incipiente de reforma. Pero el coordinador de la oficina del Plan de Barrios, Joan Boigot, está convencido de que pronto se notarán los efectos. Los bajos de las viviendas de la zona no incluyen locales comerciales, y el Ayuntamiento cerrará los porches para crearlos, con el fin de que personas emprendedoras del barrio instalen pequeños negocios.