

ECONOMIA DE LA RENOVACIÓ URBANA DE CIUTAT VELLA

MARTÍABELLA I PERE. Promoció de Ciutat Vella, S.A.

FERRAN BRUNET I CID. Universitat Autònoma de Barcelona

Introducció

Aquest article sintetitza l'estudi "Anàlisi econòmica de les actuacions urbanístiques a Ciutat Vella", dirigit pel prof. Ferran Brunet en virtut d'un conveni de recerca entre Promoció de Ciutat Vella, S.A. (Procivesa) i la Universitat Autònoma de Barcelona. Aquell estudi, realitzat amb la col·laboració dels economistes Mar López i Rancaño, Joan Miquel Piqué i Abadal i Jordi Vázquez i Capera, així com aquest mateix article mostren la fecunditat de la interrelació entre l'Administració i la Universitat.

En l'elaboració de l'estudi ha estat clau l'atenció que ens han dispensat el Consell d'Administració de Procivesa, els regidors de l'Ajuntament de Barcelona senyors Xavier Casas, Joan Fuster (regidor de Ciutat Vella) i Joaquim de Nadal; el gerent de Procivesa Sr. Francesc Compta, i els tècnics de Procivesa. La investigació, naturalment, s'ha basat en el treball anterior i amb noves aportacions dels serveis de Procivesa, de l'Àrea de Rehabilitació Integrada (ARI) Ciutat Vella, del Districte de Ciutat Vella i de l'Ajuntament de Barcelona.

A Ciutat Vella s'ha fet una tasca exemplar, una feina d'una gran qualitat i d'un enorme valor social. Ha començat a capgirar-se la situació, ja la societat civil ha pres el relleu del sector públic en la renovació de Ciutat Vella. Però cal defugir l'excés de confiança i tenir prou esperit *olímpic* (recordem: consens institucional i ciutadà, economia mixta, òrgans especials de gestió, temporalitat)

per continuar la tasca de renovació de Ciutat Vella.

L'anàlisi econòmica de les actuacions urbanístiques a Ciutat Vella té com a objectius:

- Estimar els recursos aplicats a Ciutat Vella des de 1988 pels diferents agents privats i públics.
- Avaluar l'impacte de les inversions fetes.
- Estimar la seva rendibilitat social i macroeconòmica.
- Analitzar els principals efectes microeconòmics o sectorials de les inversions.
- Analitzar les noves possibilitats i vocacions de Ciutat Vella arran de les inversions.

D'acord amb els seus objectius, la recerca s'organitzà en quatre parts. En la primera part, "Principis de les actuacions urbanístiques a Ciutat Vella", s'ha provat de respondre a tres qüestions: per què s'havia d'actuar sobre Ciutat Vella, qui ho havia de fer i com ho havia de fer. Els exemples d'altres ciutats i els models desenvolupats a la segona meitat d'aquest segle són el referent històric d'unes actuacions orientades a resoldre un seguit de disfuncionalitats que el pas del temps ha agreujat molt.

En la segona part del document, "Els recursos de les actuacions urbanístiques a Ciutat Vella", es recullen i valoren les obres realitzades a Ciutat Vella des del 1988. L'Administració municipal, l'autonòmica, la central i àdhuc la Unió Europea han fet un gran esforç inversor durant els últims anys, cosa que es

reflecteix en la nova fesomia de Ciutat Vella. Altrament, també la iniciativa privada ha arribat a un alt grau de participació en el procés de transformació del centre històric, com es palesa en les dades sobre la inversió privada que aquest estudi ha establert.

La tercera part de la recerca, "Els impactes econòmics de les actuacions urbanístiques a Ciutat Vella", tracta de l'impacte socioeconòmic de totes les inversions realitzades, tant les públiques com les privades, i el quantifica. Es mostra el canvi de Ciutat Vella des de la segona meitat dels anys 80. Es comparen i avaluen les transformacions emprant les principals variables econòmiques i socials així com les urbanístiques.

Finalment, la quarta part, "Les tendències econòmiques de Ciutat Vella", té per finalitat preveure la progressió possible de Ciutat Vella des d'ara fins a l'horitzó del 2001. Les noves vocacions de Ciutat Vella són l'objecte dels darrers capítols, on s'analitzen les possibilitats del centre de Barcelona un cop engegat el seu procés de transformació.

Ciutat Vella i Barcelona

El centre històric de Barcelona entrà en un procés de degradació, de deteriorament de les estructures físiques del barri i d'importants disfuncionalitats socials i econòmiques. Ciutat Vella patí un seguit de mancances que en feren una de les zones residencials menys atractives de Barcelona. Per superar les disfuncionalitats de Ciutat

Vella enfront de la resta del sistema urbà i social de Barcelona, calia una actuació orientada a la renovació del

centre històric de la ciutat. En el diagnòstic de la situació de Ciutat Vella a mitjan anys 80 es palesa:

- La importància dels problemes demogràfics (envelliment de la població, increment de la població solitària i descens del nombre d'infants, desarrelament de l'àmbit residencial, etc.).

- El procés de creixement desequilibrat que en l'etapa d'expansió segueix deixant importants bossos de pobresa en les zones urbanes més degradades.

- L'especialització d'usos en algunes parts de la ciutat, que provoca la separació de l'activitat residencial de l'econòmica, especialment en la zona del Gòtic.

- Les deficiències en les infraestructures d'accessibilitat (transport i circulació), acollida (habitatge i sòl per a activitats) i de suport (recursos humans, formació i investigació, administració pública).

Els objectius socials i econòmics generals de les actuacions urbanístiques a Ciutat Vella han estat:

- Millorar les condicions de vida al districte, afrontant les bossos de marginació i de pobresa.

- Lluitar contra la degradació de l'habitatge i promoure'n la rehabilitació com a factor d'augment de la qualitat de vida.

- Reduir la densitat del districte i obrir nous espais urbanitzats.

El model d'actuació a Ciutat Vella: acord institucional, economia mixta i òrgans especials de gestió

L'objectiu comú de rehabilitar les diverses àrees de Ciutat Vella s'expressa el 1986 en l'acord interinstitucional de la declaració de Ciutat Vella com a àrea de

Taula 1
Origen i destinació dels recursos aplicats a Ciutat Vella

Període 1988-1995: valors acumulats	MPTA corrents	Distribució
A. Origen o finançament dels recursos	232.332,6	100%
1. Recursos públics	99.164,1	42,7%
1.1. Inversions directes de les administracions públiques	97.473,0	42,0%
1.1.1. Promoció de Ciutat Vella, S.A. (Procivesa)	15.145,0	6,5%
1.1.2. Ajuntament de Barcelona i societats municipals*	25.616,3	11,0%
1.1.3. Altres administracions locals	15.680,1	6,7%
1.1.4. Generalitat de Catalunya	17.467,8	7,5%
1.1.5. Universitats	10.704,0	4,6%
1.1.6. Administració central	12.859,8	5,5%
1.2. Subvencions i ajudes a particulars	1.691,1	0,7%
1.2.1 Oficina de Rehabilitació Ciutat Vella	1.578,0	0,7%
1.2.2. Campanya de millora del paisatge urbà	113,1	0,0%
2. Recursos privats	133.168,5	57,3%
2.1. Empreses i institucions particulars	125.429,8	54,0%
2.2. Economies domèstiques	7.738,7	3,3%
B. Aplicació o utilització dels recursos	232.332,6	100%
3. Recursos aplicats a obres noves	170.443,0	73,4%
3.1. Inversions directes de les administracions públiques	97.473,0	42,0%
3.1.1. Infraestructures	16.484,0	7,1%
3.1.2. Espai públic	22.258,5	9,6%
3.1.3. Habitatge públic nou	16.790,0	7,2%
3.1.4. Equipaments de barri	11.509,0	5,0%
3.1.5. Equipaments de ciutat	30.431,5	13,1%
3.2. Companyies de serveis	14.092,2	6,1%
3.3. Activitat econòmica	40.688,0	17,5%
3.3.1. Activitats industrials	-2.908,0	0,0%
3.3.2. Comerç a l'engròs	-3.096,0	0,0%
3.3.3. Comerç al detall	3.140,0	1,4%
3.3.4. Serveis	39.677,0	17,1%
3.3.5. Professionals	3.875,0	1,7%
3.4. Inversions en nou sostre (obres majors privades)	18.189,8	7,8%
4. Recursos aplicats al manteniment de l'estoc de capital	61.889,6	26,6%
4.1. Companyies de serveis	2.887,8	1,2%
4.2. Activitat econòmica	49.572,0	21,3%
4.2.1. Activitats industrials	95,0	0,0%
4.2.2. Comerç a l'engròs	277,0	0,1%
4.2.3. Comerç al detall	7.790,0	3,4%
4.2.4. Serveis	39.617,0	17,1%
4.2.5. Professionals	1.793,0	0,8%
4.3. Edificis residencials i comercials	9.429,8	4,1%
4.3.1. Rehabilitació d'habitatges	8.645,0	3,7%
4.3.2. Rehabilitació de façanes i altres elements	784,8	0,3%

* Dels quals la Unió Europea ha cofinançat 1.021 MPTA fins al 1995, a càrrec del Fons de cohesió i dels programes LIFE i Gaudí. Fins al 1999 sumaran 4.969 MPTA.

Font: Ferran Brunet (1996), *Anàlisi econòmica de les actuacions urbanístiques a Ciutat Vella*. Barcelona: Procivesa, p. 176.



rehabilitació integrada (ARI) per realitzar els plans urbanístics vigents. Els efectes de la declaració de Ciutat Vella com a àrea de rehabilitació integrada varen ser, per una banda, l'obligada coordinació de les inversions públiques en el marc d'un programa general i, per altra banda, la dinamització de la rehabilitació privada pel baix tipus d'interès del crèdit a la rehabilitació privada derivat de la pròpia declaració.

Les línies bàsiques d'actuació a Ciutat Vella varen ser fixades en els següents termes en el Pla d'Actuació Integral de Ciutat Vella:

Urbanisme i habitatge

- Alliberar sòl, d'acord amb les previsions dels plans especials de reforma interior, per a nous espais públics al districte invertint el procés de degradació de la trama urbana.

- Generar sòl per a la nova edificació, ja sigui per a habitatges de protecció oficial o lliures, amb la finalitat de millorar el parc d'habitatges i oferir possibilitats a la revitalització del barri.

- Dur a terme obres de rehabilitació dels edificis adquirits on es tornarien a ubicar els veïns del districte afectats per la reforma urbanística, complint així amb la voluntat majoritària de permanència al barri per part de la població.

- Promoure la rehabilitació privada dels edificis i habitatges de Ciutat Vella.

Infraestructures

- Dur a terme el major nombre d'obres públiques que persegueixin la millora de la comunicació de vianants o de vehicles a l'interior del districte i

d'aquest amb l'entorn del ciutadà, les condicions de sanejament i il·luminació viària i les xarxes de subministrament de les diverses companyies de serveis.

Benestar social, equipaments, mobilitat i seguretat ciutadana

- Incrementar el nombre d'equipaments públics d'ús social disponibles en el districte.

- Promoure la participació i la solidaritat ciutadana en la lluita per la millora de la qualitat de vida en el districte.

Promoció econòmica

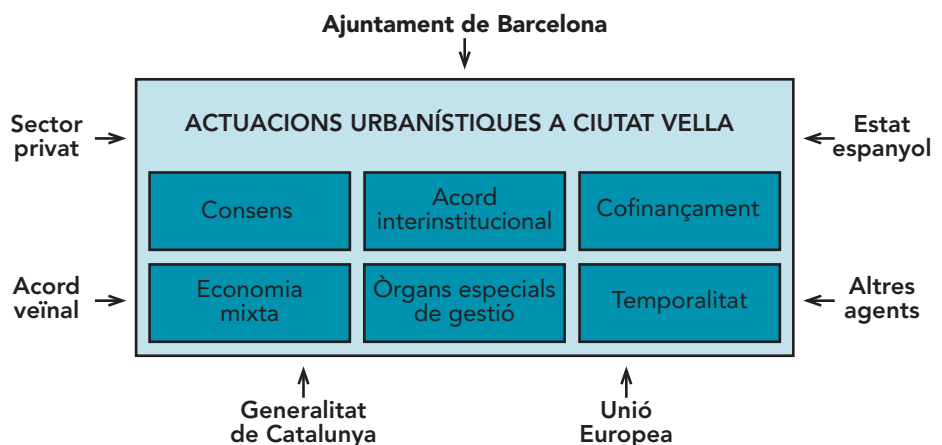
- Fomentar la reactivació de l'activitat econòmica de Ciutat Vella mitjançant l'adequació i modernització de les activitats econòmiques que actualment s'hi desenvolupen, la implantació de noves activitats, segons la centralitat de l'àrea i dels seus valors historicomonumentals, i la restauració i la promoció dels valors visitables del districte.

- Aprofitar el patrimoni cultural en tota la seva dimensió, així com l'activitat turística que es genera al seu entorn.

- Potenciar i promocionar les activitats artesanals pròpies del districte i inèdites a la resta de la ciutat. Són establiments tradicionals i molt especialitzats que donen una singularitat d'oferta característica d'aquest àmbit de la ciutat.

L'ARI considerava la creació de figures d'economia mixta (la més destacada de les quals és Promoció de Ciutat Vella, S.A., en el capital de la qual participen l'Ajuntament de Barcelona, entitats financeres, entitats promotores i entitats comercials) i òrgans especials de gestió (com per exemple la Oficina de Rehabilitació Ciutat Vella, encarregada del suport, tant econòmic com de gestió, a la rehabilitació privada d'habitatges).

Gràfic 1
El model Ciutat Vella



Font: Ferran Brunet (1996), *Anàlisi econòmica de les actuacions urbanístiques a Ciutat Vella*. Barcelona: Procivesa, p. 102

Requadre 1
Principals aspectes assolits en la transformació de Ciutat Vella

Milliores assolides	Beneficis derivats
Millora de les infraestructures	Millora en l'accessibilitat i centralitat metropolitana
Millora dels equipaments	Atractivitat residencial Atractivitat com a espai ciutadà Millora de la qualitat de vida
Millora de l'estructura urbanística	Atractivitat residencial Atractivitat comercial Millora de la qualitat de vida
Eradicació d'activitats marginals	Augment de la seguretat ciutadana Promoció de l'activitat comercial Atractivitat residencial Foment de les activitats de lleure
Millora en l'habitatge	Major qualitat de vida Atractivitat residencial Adequació de les infraestructures de serveis
Implantació d'activitats regeneradores	Atracció de ciutadans Millora de la imatge social del barri Increment de l'activitat econòmica
Alt nivell d'inversió privada	Increment de l'activitat econòmica Desenvolupament de noves activitats Atracció de ciutadans
Millora del patrimoni cultural	Atracció de ciutadans i turistes Increment de l'activitat econòmica Enriquiment social
Millora de la percepció col·lectiva	Augment de l'activitat econòmica Recuperació com a espai ciutadà Recuperació del centre històric
Acord interinstitucional	Coordinació d'esforços entre les administracions Objectius comuns i volum de recursos més elevat Millora de la imatge institucional Participació activa dels veïns en la rehabilitació
Economia mixta i òrgans especials de gestió	Interès de la iniciativa privada en les obres Objectius més orientats a la rendibilitat

Font: Ferran Brunet (1996). *Anàlisi econòmica de les actuacions urbanístiques a Ciutat Vella*. Barcelona: Procivesa, p. 317

L'aprovació del Pla especial d'establiments de concurrència pública i hostaleria, l'any 1992, va suposar una gran apor-

tació a l'ordenació i regulació del desenvolupament de tot tipus d'activitat econòmica amb transcendència al districte.

Les inversions públiques i la iniciativa privada

La distribució dels 22.258 milions de pessetes invertits en espais públics és el 51,8% per l'Ajuntament de Barcelona, el 39,9% per l'Administració central, el 8,1% per altres administracions locals i el 0,2% per l'Administració autonòmica. Pel que fa a l'obra nova i rehabilitació d'habitatge, el volum d'inversió aplicat és de 16.790 milions de pessetes. L'origen d'aquests recursos és el 63,7% de l'Ajuntament i societats municipals, el 35,3% de l'Administració autonòmica i l'1% d'altres administracions locals.

En equipaments de ciutat s'inverteixen 19.699 milions de pessetes. El 29% tenen el seu origen en l'Ajuntament, el 40,2% en altres administracions locals, el 55,1% en l'Administració autonòmica i el 30,7% en l'Administració central. La inversió en espais públics, els equipaments de ciutat i l'habitatge (obra nova en habitatge públic i rehabilitació) representen les finalitats més rellevants de la inversió pública directa del període a Ciutat Vella i sumen 58.747 milions de pessetes.

En la seva tasca de promoció de la rehabilitació privada a Ciutat Vella, l'Oficina de Rehabilitació Ciutat Vella (ORCV) gestiona recursos de la Generalitat de Catalunya i de l'Ajuntament de Barcelona, segons conveni de gener de 1990 signat per les dues administracions, i de l'Administració central, segons conveni signat el 12 de setembre de 1994 per la Generalitat, l'Ajuntament

Taula 2
Inversió pública directa a Ciutat Vella, per finalitats. Anys 1988-1995

	Àmbit Ajuntament i societats municipals MPTA	Àmbit altres administracions locals MPTA	Àmbit Administració autonòmica MPTA	Àmbit Administració central MPTA	Total MPTA
Infraestructura	6.384,5	0	0	6.324,5	12.709
Aparcament	1.495	2.035	245	0	3.775
Espai públic	11.539,8	8.873	49	1.796,8	22.258,5
Habitatge	9.990	0	6.800	0	16.790
Equipament de ciutat	3.682,1	5.112,1	7.001,8	3.902,6	19.698,5
Universitat	0	119	10.614	0	10.733
Equipament de barri	6.935	276	3.462	836	11.509
Total	40.026,3 (41%)	16.415,1 (17%)	28.171,8 (29%)	12.859,8 (13%)	97.473 (100%)

Àmbit Ajuntament i SM: Ajuntament de Barcelona, CCOB, 1/2 Holding Olímpic, S.A. (HOLSA), 1/2 IMAS, 1/6 Museu d'Art Contemporani de Barcelona (MACBA, Promoció Ciutat Vella, S.A. SMAS)

Àmbit altres administracions locals: Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB), Diputació de Barcelona, 1/6 Museu d'Art Contemporani de Barcelona (MACBA, REGESA)

Àmbit Administració autonòmica: Generalitat de Catalunya, 1/2 IMAS, 1/3 Museu d'Art Contemporani de Barcelona (MACBA, Universitat Pompeu Fabra (UPF)

Àmbit Administració central: 1/2 Holding Olímpic, S.A., INEM, 1/3 Museu d'Art Contemporani de Barcelona (MACBA, Ministeri de l'Interior, Port Autònom de Barcelona (PAB)

Font: ARI Ciutat Vella

i el Ministeri d'Obres Públiques, Transports i Medi Ambient (MOPTMA). Altres fons gestionats per l'Oficina de Rehabilitació corresponen a ajuts a la modernització de locals i allotjaments turístics, amb un total de 599 milions de pes-

setes, aplicats a la reconversió de les pensions del districte el 1991 i 1992, el pla pilot de la campanya Aigua Directa, de 1993, amb 46 milions de pessetes i ajuts a la conversió de carrers en zones de vianants.

L'aportació directa de Promoció Ciutat Vella, S.A. té els seus orígens en 1.500 milions de pessetes públiques i privats i en les ampliacions de 1.300 milions. L'Ajuntament de Barcelona finança Promoció Ciutat Vella, S.A. per tres vies diferents:

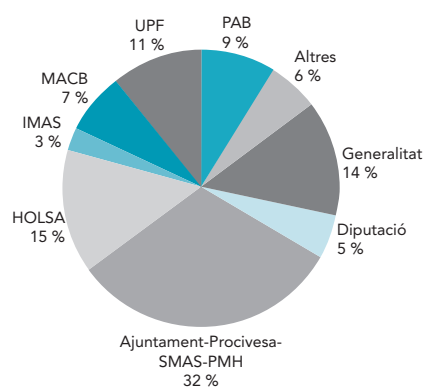
- Aportacions de capital: si bé en un principi només estava prevista l'aportació inicial de 1.500 milions de pessetes per a la posada en marxa de l'empresa, posteriorment s'ha previst la necessitat de finançar els actius no realitzats incorporant una aportació addicional, a partir de l'any 1999.

- Bestretes per a l'adquisició i pagament de l'obra pública.

- Subvencions: per tal d'equilibrar el compte de resultats, l'Ajuntament assumeix el dèficit de l'any anterior.

En els darrers anys el procés de revitalització de Ciutat Vella ha rebut un fort suport de la Unió Europea, en forma de finançament parcial d'algunes de les operacions de transformació urbanística més rellevants. Aquesta participació comunitària ha vingut a través de diversos programes com ara el GAUDÍ, el LIFE, el Fons de cohesió, etc. L'Ajuntament de Barcelona i Promoció de Ciutat Vella S.A. varen presentar davant els Ministeris d'Hisenda i d'Obres Públiques, Transports i Medi Ambient el projecte de transformació mediambiental anomenat Pla Central del Raval. Aquest projecte incloïa operacions urbanístiques ja iniciades situades en l'antic eix d'afectació de la gran via que havia d'unir el carrer de Muntaner amb el Port Vell a l'altura del monument a Colom. El

Gràfic 2
Distribució de la inversió pública directa. Anys 1988-1995



Font: Ferran Brunet (1996), Anàlisi econòmica de les actuacions urbanístiques a Ciutat Vella

pressupost total presentat va ser de 3.855 milions i la subvenció de la Unió Europea arriba al 85%.

L'any 1995 es va presentar un nou projecte —regeneració ambiental de Ciutat Vella: Projecte Casc Antic— amb un pressupost total de 2.050 milions de pessetes. La Comissió Europea va elegir el projecte amb una subvenció del 80%. Inclou l'obertura de l'avinguda Francesc Cambó i la continuació dels Jardins del Casc Antic.

Si bé és significatiu que el sector públic, a través de les diverses administracions, ha esmerçat un gran volum de recursos a Ciutat Vella durant els últims anys, no és menys cert que el sector privat ha fet igualment una quantitat considerable d'inversions. Així, només en l'apartat d'activitat econòmica les inversions privades ja superen amb escreix els recursos invertits per les administracions.

La inversió privada a Ciutat Vella ha estat estimada en aquest estudi des de 1988. A tal fi, primerament hom ha partit de la diferència en la superfície dedicada a cada tipus d'activitat. Entre els estocs de moments concrets del temps se'n desprèn el volum de nova activitat a cada sector. Segonament, la valoració de la nova inversió i del manteniment s'ha fet a partir dels diferents valors del sòl, tenint en compte l'activitat a la qual aquest sòl estava destinat. Així, el valor per metre quadrat més elevat correspon als serveis, mentre que a l'altre extrem trobem el sòl industrial. El valor de la inversió en manteniment ha estat calculat tenint en compte el tipus de sòl, igual

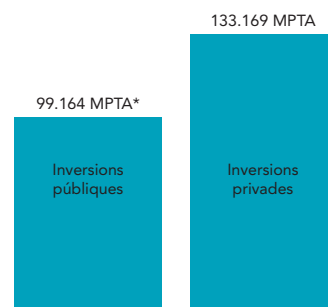
que en el cas anterior, i segons el seu horitzó funcional en el temps. Analitzada la situació de l'activitat econòmica i analitzades les inversions privades realitzades, s'han territorialitzat i distribuït per activitats.

Al conjunt de Ciutat Vella, les inversions en activitat econòmica entre 1988 i 1995 se situen en 90.260 milions de pessetes. El volum més important de recursos s'aboca als serveis i al comerç al detall. L'espectacular increment de les activitats terciàries és una tendència generalitzada a tots els barris de Ciutat Vella que s'accentua a la Barceloneta i al Casc Antic. En contraposició a aquest gran volum de recursos, la indústria pateix una desinversió força acusada. Entre 1988 i 1992 es perd molta superfície industrial. En canvi, al període 1992-1995 les superfícies industrials s'estabilitzen i, tot i que no hi ha gaire nova inversió, les inversions en manteniment de l'estoc industrial fan que no hi hagi desinversió. Pel que fa a la rehabilitació privada d'habitatges, cal remarcar la important tasca de patrocini d'edificis del patrimoni historicoartístic de Ciutat Vella.

L'eclosió de l'Oficina de Rehabilitació a finals de 1990 ha representat un augment considerable en l'activitat rehabilitadora privada al districte. El període 1988-1990 té una mitjana anual de 55 expedients i 950 habitatges anuals. Hi ha un canvi de tendència en el tipus d'obra realitzada: l'ORCV ha centrat les seves campanyes de foment a la rehabilitació d'elements comuns dels edificis. Per això, en el període 1988-90, els expe-

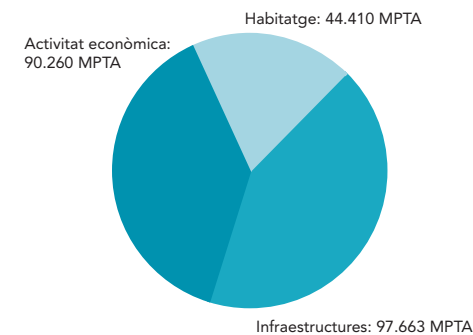
Gràfic 3
Participació pública i privada i tipus de les inversions a Ciutat Vella, 1988-1995

A. ORIGEN de le inversions



* En aquest gràfic, les inversions públiques inclouen també les subvencions a particulars (vegeu la taula 1)

B. DESTINACIÓ de les inversions



Font: Ferran Brunet (1996), *Anàlisi econòmica de les actuacions urbanístiques a Ciutat Vella*, Barcelona: Prociensa, p. 180

dients tramitats d'elements comuns suposaren el 40% del total, proporció que arriba al 70% en el període 1991-94. L'any 1995 va gaudir dels beneficis del Conveni Ajuntament-Generalitat-MOP-TMA. En 493 expedients tramitats hi hagué afectats 4.319 habitatges i locals i 3.803 milions de pressupost de les obres.

Les inversions privades destinades tant a nova activitat econòmica com a



nova edificació afegeixen un volum cada cop més acusat al ja important volum de recursos públics, que és, de fet, l'objectiu buscat des d'un principi. La gran majoria d'aquestes inversions privades corresponen a empreses i institucions, i el paper de les economies domèstiques és molt menys important quantitativament parlant, encara que des del punt de vista qualitatiu tinguin una significació cabdal. Però el fet és que les economies domèstiques no representen ni el 10% de les inversions privades totals. Al seu torn, les inversions en activitat econòmica són dominades per aquelles destinades al manteniment de l'estoc de capital, 49.572 milions, que suposen prop d'un 60% dels 90.260 milions invertits en activitat econòmica durant aquests anys.

La inversió privada ha començat progressivament a prendre el relleu a l'impuls públic inicial, i es comprova que els recursos privats han estat una part important del procés de transformació de Ciutat Vella, veient-se sobretot les diferències en el tram final del període, tot i que el manteniment de l'estoc de capital fa que en tots els casos la inversió privada superi clarament la pública. Si es té en compte que el gruix de la inversió privada no destinada al manteniment de l'estoc de capital està dedicada a la nova activitat econòmica i que aquesta nova activitat s'ha desenvolupat bàsicament en els darrers anys, podem concloure que ha estat fa poc quan el sector privat ha començat realment a prendre el relleu, encara que les dades globals ofereixin, des del principi, un avantatge clar

en el volum de recursos abocats. En conjunt, l'impacte econòmic total acumulat dels recursos aplicats, suma de l'impacte directe i l'impacte induït per les actuacions a Ciutat Vella, es xifra en 607.977 milions de pessetes.

Efectes sectorials microeconòmics de les actuacions a Ciutat Vella

La situació ocupacional de Ciutat Vella ha millorat sensiblement en els últims anys. Tot i que la població activa, i sobretot les taxes d'atur, no han tingut una evolució favorable entre 1986 i 1991, l'estimació de l'efecte que les inversions realitzades tindrà sobre el nivell d'ocupació demostrarà que la situació canvia i que la tendència es pot invertir, passant a recollir en els propers anys els fruits dels recursos abocats al districte des de l'any 1988. La millora homogènia del districte en tots els aspectes ha generat un flux de població cap a Ciutat Vella totalment nou, flux que d'altra banda és una font potencial de clients per a les noves activitats del barri.

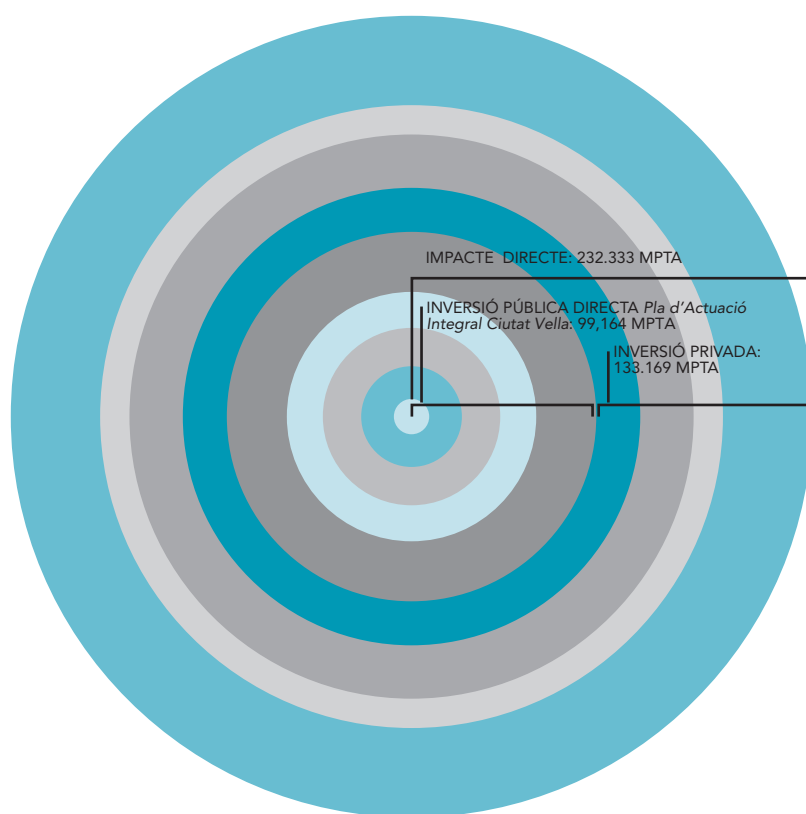
La població de Ciutat Vella pertany, en la seva gran majoria, a grups professionals amb un grau de qualificació menys elevat. De fet, al voltant del 20% de la població de Ciutat Vella té un nivell d'instrucció insuficient. És per això que en alguns casos les oportunitats que les inversions generen no poden ser aprofitades pels residents, provocant així que persones d'altres indrets de la ciutat prenguin l'avantatge de l'ocupació creada al barri. Per tant, tot i que l'efecte ocu-

pació pot ser força important, a vegades no es veurà reflectit en les dades ocupacionals corresponents al districte 1 de la ciutat de Barcelona.

Els resultats de les inversions portades a terme a Ciutat Vella sobre el nivell d'ocupació del districte en relació al volum de llocs de treball generats i als percentatges d'aquests llocs de treball permeten estimar que s'han creat més de 100.000 llocs de treball. Val a dir que ni tots aquest llocs de treball romanen permanentment en l'economia ni tampoc repercuteixen totalment per millorar la situació laboral dels residents al districte de Ciutat Vella. La creació de llocs de treball ha estat més o menys uniforme al llarg del temps, la qual cosa no vol dir que això hagi significat una millora sostinguda de la situació laboral a Ciutat Vella. De tota manera, s'han creat més de 9.000 llocs de treball permanent o, el que és el mateix, que romandran a l'economia. D'aquests nous llocs de treball, 2.000 repercuteixen en habitants de Ciutat Vella.

L'activitat immobiliària a Ciutat Vella en el període d'estudi es caracteritza per un augment gradual del pes de les promocions al districte respecte a la totalitat de la ciutat. Segons dades del Departament d'Arquitectura i de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, el sostre residencial de nova edificació previst per la concessió de noves llicències d'obres l'any 1989 representava a Ciutat Vella l'1,1% de tota l'activitat immobiliària de Barcelona. El mateix indicador, l'any 1993, representa un 10,1% de l'acti-

Gràfic 4
Impacte directe de les actuacions urbanístiques a Ciutat Vella



Pressupost municipal de Ciutat Vella: 10.500 MPTA	Inversió privada en nou sostre: 18.189 MPTA
Inversions en infraestructures: 16.484 MPTA	Inversió privada en companyies de serveis: 16.982 MPTA
Inversió en espais públics: 22.258 MPTA	Inversió privada en rehabilitació d'habitatge i comerç: 3.862 MPTA
Inversió en habitatge públic nou: 16.790 MPTA	Inversió privada derivada de l'activitat econòmica: 90.259 MPTA
Inversió pública en equipaments: 41.940 MPTA	

Font: Ferran Brunet (1996), *Anàlisi econòmica de les actuacions urbanístiques a Ciutat Vella*, Barcelona: Procivesa, p. 178

vitat total de la ciutat. El nombre d'habitatges previstos varia, per tant, d'un total de 26 unitats l'any 1989 a 313 unitats l'any 1993. L'acumulació del procés a l'alça en la renovació del parc d'habitatges de Ciutat Vella és per tant un fet a destacar.

Els preus de l'habitatge nou a Ciutat Vella han sofert en els últims quatre anys una evolució similar als nivells de variació de la ciutat en el seu conjunt. Ara bé, Ciutat Vella parteix d'una situació l'any 1986 en la qual l'escassa activitat del mercat primari d'habitatge al districte és

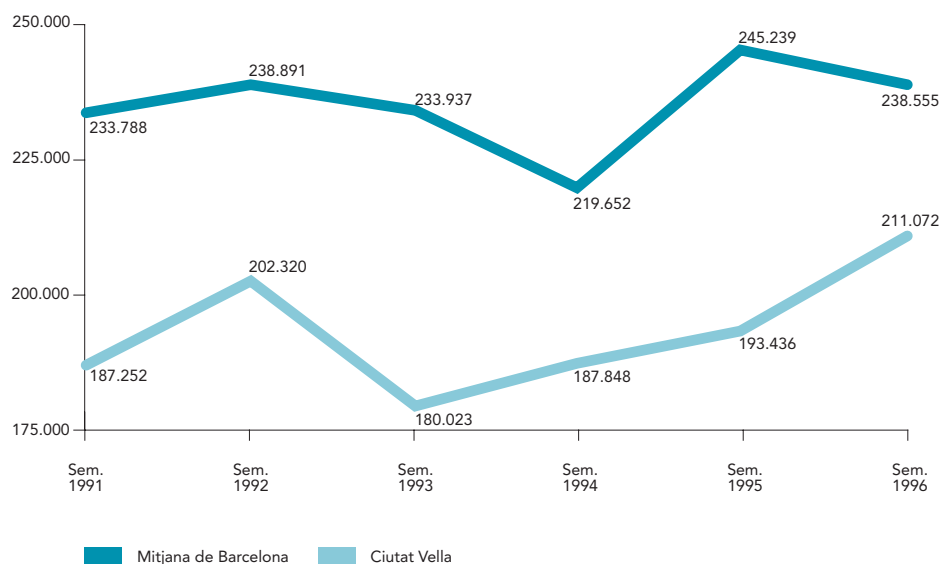
gairebé total. Això repercuteix òbviament en la inexistència d'uns preus representatius mitjans en el període 1986-90. La situació dels preus el 1991 mostra que el centre històric és el novè districte de Barcelona en el rànquing de preus d'habitatge nou. L'evolució fins al 1994 mostra un creixement el 1992 i l'estancament a la baixa en els anys següents tal i com succeeix a la resta de la ciutat. L'anàlisi de l'evolució del mercat de l'habitatge de segona mà a Ciutat Vella mostra conclusions rellevants:

1. L'evolució dels preus a Ciutat Vella mostra una clara tendència a igualar-se als preus mitjans de Barcelona.

2. La Barceloneta és el barri de Barcelona que experimenta un creixement més important en els preus en el període 1988-94: el 85,07%. La raó principal d'aquest increment sembla trobar-se en l'escassetat de sòl disponible per a l'edificació en aquest barri. Les variacions en els preus dels altres barris de Ciutat Vella creixen també per sobre de la mitjana de la ciutat.

Quant a l'activitat econòmica, Ciutat Vella disposava el 1988 de 1.226.007 m² de superfície, sent els serveis l'activitat principal, amb la meitat del total de metres quadrats. Aquesta situació és encara més acusada el 1992 i el 1994, on els serveis suposen respectivament 923.919m² i 845.676 m². En el seu conjunt, l'activitat econòmica s'incrementa a Ciutat Vella en més de 200.000 m², fins a arribar als 1.426.471 m². Més de 200.000 m² de nova activitat econòmica tenint en compte que les activitats industrials per-

Gràfic 5
Preu de l'habitatge nou. ptes/m²



Font: Ferran Brunet (1996), *Anàlisi econòmica de les actuacions urbanístiques a Ciutat Vella*. Barcelona: Procivesa, p. 207-208

den gairebé 25.000 m² i el comerç a l'engròs en perd més de 50.000. La cara oposada són els serveis, que guanyen 275.000 m². Es pot parlar, doncs, d'un intercanvi d'activitat entre la indústria (i el comerç a l'engròs, encara que d'una manera menys significativa) i els serveis.

Es tendeix cap a la terciarització de l'economia de Ciutat Vella, a causa de la tendència natural de l'activitat econòmica però també d'un elevat grau d'obsolescència del sector industrial del centre històric. El pes dels serveis dins de l'activitat econòmica en el seu conjunt es fa

progressivament més gran, i passa de representar un 47% del total a significar un 59%, havent assolit una cota màxima el 1992 amb un 62% de la superfície d'activitat.

En referència al comerç al detall, la situació al conjunt de Ciutat Vella es manté moderadament estable. En termes absoluts hi ha un increment de la superfície d'uns 25.000 m². A pesar d'aquest increment de superfície, quan es fa referència a les xifres relatives el percentatge de comerç al detall respecte al total d'activitat passa del 24 al 22%.

La transformació: la nova Ciutat Vella

Les fites assolides en relació al procés de transformació i regeneració de Ciutat Vella han estat diverses i força importants, tant des del punt de vista urbanístic com des de l'econòmic i social. Tot i així, cal no oblidar que el procés és encara incomplet per dues raons principals:

1. En primer lloc, les iniciatives portades a terme per les administracions tenen un horitzó temporal que excedeix el període de referència d'aquest estudi.

2. En segon lloc, i tot i l'esforç fins ara dut a terme, algunes variables no han pogut ser modificades o han tingut un comportament diferent al que s'esperava, donant lloc a la persistència de certs dèficits als quals encara no s'ha pogut donar una solució definitiva.

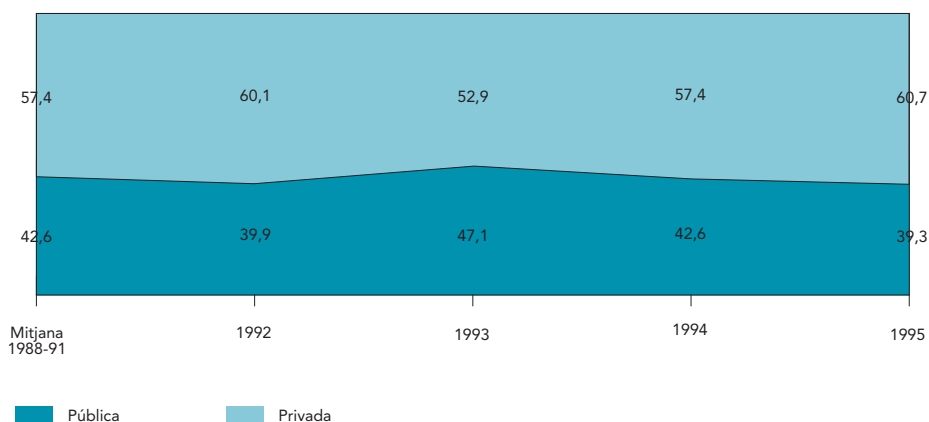
D'entre les moltes fites assolides a Ciutat Vella, destaquen les següents:

Taula 3
Periodització de l'impacte econòmic de les actuacions a Ciutat Vella

MPTA	1988-91	1992	1993	1994	1995	Total
Impacte directe	92.947	42.241	31.348	34.129	31.668	232.333
Inversió directa	92.735	42.100	31.201	33.889	30.718	230.643
Pública	39.467	16.798	14.688	14.446	12.075	97.474
Privada	53.268	25.302	16.513	19.443	18.644	133.170
Subvencions	212	141	147	240	950	1.690
Impacte induït	153.596	69.803	51.803	56.398	52.332	383.932
Impacte total	246.543	112.044	83.151	90.527	84.000	616.265

Font: Ferran Brunet (1996). *Anàlisi econòmica de les actuacions urbanístiques a Ciutat Vella*. Barcelona: Procivesa, p. 241.

Gràfic 6
Participació majoritària i creixent de les inversions privades en la renovació de Ciutat Vella (en %)



Taula 4
Territorialització per barris de Ciutat Vella de les inversions públiques i privades

Inversions directes acumulades en el període 1988-1995, en MPTA	1988-1995, en MPTA	
	Públiques	Privades
Barceloneta	18.284	17.013
Casc Antic	13.496	30.170
Gòtic	9.208	22.888
Raval	27.429	15.037
Inversions generals o no territorialitzables	30.747	48.061
Total	99.164	133.169

Font: Ferran Brunet (1996). *Anàlisi econòmica de les actuacions urbanístiques a Ciutat Vella*. Barcelona: Procivesa, p. 155-161 i 168.

- *Millora de les infraestructures.* Aquesta millora es veu bàsicament reflectida en les noves rondes, que encara que no varen ser pensades amb l'objectiu de millorar específicament les comunicacions de Ciutat Vella, sinó com una actuació beneficiosa per a la ciutat en conjunt, han tingut un efecte altament positiu sobre el centre històric, fent-lo molt més accessible.

- *Millora dels equipaments de ciutat i de barri.* Ha estat una de les millores més visibles i significatives. L'aparició del Museu d'Art Contemporani de Barcelona, el Centre de Cultura Contemporània, el Pati Llimona, el Frontó Colom, la Universitat Pompeu Fabra, les millores en la plaça de Catalunya, el procés de transformació del Port Vell, la regeneració del passeig marítim a la Barceloneta o el condicionament de les platges són alguns dels exemples de com Ciutat Vella ha guanyat en equipaments de ciutat.

Per altra banda, s'han guanyat un apreciable nombre d'equipaments de barri (espais públics, zones verdes o noves places). Igualment, s'ha dut a terme una important tasca de reforma de vials (pavimentació, etc.) i també de condicionament i rehabilitació de façanes (aquest últim aspecte en el marc de la Campanya de Millora de Paisatge Urbà). En definitiva, aquest és un dels aspectes més destacats de la transformació de Ciutat Vella, que ha permès convertir el barri en un lloc molt més atractiu com a espai ciutadà i àdhuc residencial.

- *Millora de l'estructura urbanística de Ciutat Vella.* El cor del districte és territori de carrers estrets i entrelligats, poc lluminós, urbanísticament desordenat. Aquestes disfuncionalitats han estat resoltes parcialment amb els processos d'esponjament duts a terme. L'aprofitament dels enderrocs d'edificis a causa del seu mal estat o la seva afectació urbanís-

tica ha donat lloc a tot un seguit de nous espais ciutadans, dels quals Ciutat Vella tenia una gran escassetat. Aquests canvis tenen com a conseqüència un increment de l'atractiu del barri com a espai residencial i de consum, a la vegada que possibiliten oportunitats de lleure que abans no existien, amb tots els beneficis socioeconòmics derivats que això comporta.

- *Limitació de les activitats delictives i/o marginals.* Ciutat Vella s'havia convertit en el barri de les activitats il·legals. Drogodependència, prostitució i delinqüència eren habituals en diversos indrets del centre històric. Tot i que aquests problemes eren més aguts en determinades zones, la percepció del ciutadà era que Ciutat Vella era l'espai amb un grau més alt d'inseguretat ciutadana. A més, la degradació del barri atreia com a residents a persones en situació no regular. Amb voluntat de remeiar aquests problemes es va engegar

una acció coordinada entre les forces d'ordre públic. La progressiva desaparició de locals dedicats a activitats marginals incidí positivament en la limitació de la delinqüència. Per altra banda, la lluita contra la venda i consum de drogues va aconseguir que els carrers siguin més segurs i n'hagi millorat apreciablement la imatge. Tot i que les fites assolides en relació a aquest aspecte han estat molt remarcables, ens trobem davant un problema que és força important i que, per tant, encara no ha estat possible d'eradicar-ne totalment la gravetat. Finalment, els índex de victimització de Ciutat Vella han assolit valors semblants a la mitjana de Barcelona.

• *Millores significatives en l'habitatge, amb nou habitatge i amb rehabilitació d'un parc d'habitatges molt deteriorat.* En aquest cas, tant les companyies de serveis com també les economies domèstiques han fet un esforç important per tal de condicionar i modernitzar el parc d'habitatges de Ciutat Vella. Les subvencions i la gestió i coordinació de les obres per part de l'Oficina de Rehabilitació Ciutat Vella han estat un suport fonamental per a la iniciativa privada, que ha dut a terme un alt nombre de rehabilitacions, les quals han suposat un apreciable increment del valor i la qualitat de l'habitatge a Ciutat Vella. Val a dir igualment que aquestes millores en l'habitatge no s'haguessin produït, o potser no s'haguessin iniciat, sense la millora general de l'estructura del barri, tant des del punt de vista urbanístic com des de l'econòmic i social.

• *Implantació d'activitats regeneradores de la imatge del barri.* Un dels canvis més significatius de Ciutat Vella es refereix a la seva imatge. La substitució d'activitats marginals per d'altres amb un elevat grau de reconeixement social ha estat una de les claus del canvi en la percepció ciutadana de Ciutat Vella. La implantació de la Universitat Pompeu Fabra en un emplaçament que havia estat un dels més conflictius de la ciutat és un bon exemple per confirmar aquest extrem. Altres actuacions molt importants a aquest nivell han estat la creació del (Museu d'Art Contemporani de Barcelona MACBA) o la futura ubicació de la Universitat Ramon Llull en un indret molt proper a l'entorn del museu.

• *Alt nivell d'inversió privada, sobretot encaminada a les noves activitats de serveis.* La nova situació de Ciutat Vella ha exercit de motor per a la implantació de moltes noves activitats al barri, així com per consolidar-ne d'altres que ja existien. La inversió privada durant aquests anys ha estat molt notable, sobretot pel que fa a les activitats de serveis. Com altres espais econòmics de la ciutat, Ciutat Vella ha terciaritzat la seva economia d'una manera considerable. Això implica la pèrdua de metres quadrats industrials i de comerç a l'engròs en favor d'un recuperat comerç al detall que ha convertit el barri en lloc habitual de compres de la ciutat i, sobretot, en el principal espai lúdic i de serveis de Barcelona. La transformació del Port Vell i dels indrets més propers al mar de la Barceloneta han convertit aquesta zona

en una important font d'ingressos per a Ciutat Vella. Però no tan sols la nova activitat econòmica ha estat protagonista destacada de la transformació de Ciutat Vella, sinó que el manteniment, i en molts casos la reconversió, de l'activitat econòmica ja existent ha estat també un dels puntals de la renovació de l'estructura econòmica del barri.

• *Difusió, conservació, ampliació i millor aprofitament turístic del patrimoni cultural i històric de Ciutat Vella.* En millorar l'entorn urbà, el centre històric ha augmentat apreciablement el seu poder d'atracció turística. La nova oferta cultural, la forta presència institucional i la potenciació del patrimoni cultural i històric de Ciutat Vella ha fet que es converteixi de nou en un espai molt visitat ja no tan sols pels turistes sinó pels propis ciutadans de Barcelona, que han recuperat l'interès pel centre de la seva ciutat. Les campanyes de promoció de Ciutat Vella o les iniciatives de les administracions per resaltar edificis o indrets singularment destacats (com la Campanya per a la Millora del Paisatge Urbà de l'Ajuntament de Barcelona) han permès d'atraure un gran nombre de visitants, que han derivat en l'afavoriment induït de l'activitat econòmica del barri. En tota aquesta situació ha tingut un paper determinant l'eradicació majoritària de les activitats marginals.

• *Millora de la percepció col·lectiva del barri.* Ens hem referit en algun dels apartats anteriors a aquests guanys en la imatge del barri des del punt de vista de la percepció dels ciutadans. Aquests can-

Requadre 2 Principals conclusions sobre les actuacions urbanístiques a Ciutat Vella

Raons de la degradació dels centres històrics de les ciutats	Disfuncionalitat en relació a la industrialització i la urbanització contemporànies: la competència dels eixamples i de les rodalies Elevat cost de les actuacions de reforma i retrocés de les inversions Diversitat dels models d'actuació i exemples d'altres ciutats
El deute històric de Barcelona en relació a Ciutat Vella	Una síntesi: la insuficiència d'inversions La disfuncionalitat i la redefinició de les funcions de Ciutat Vella en relació a la resta del sistema urbà i social L'especificitat del centre de Barcelona: no especialització d'usos Objectius urbanístics, socials i econòmics de les actuacions a Ciutat Vella
Les formes d'actuació de l'Ajuntament i Procivesa: el model Ciutat Vella	Acord interinstitucional Consens i participació veïnal Cofinançament Economia mixta Òrgans especials de gestió Temporalitat
Les inversions a Ciutat Vella, 1985-1995	Inversions públiques per 99.164 MPTA: gran esforç col·lectiu, el desencadenament dels canvis i el desllorigador de la degradació Inversions privades per 133.169 MPTA: el sector privat ja ha pres el relleu al sector públic en les inversions Impacte global i macroeconòmic de les inversions
Efectes sectorials i microeconòmics de les actuacions a Ciutat Vella	El mercat de treball: efecte ocupació i disminució de líatur Activitat immobiliària: intens dinamisme del mercat de l'habitatge Revitalització del comerç
Impacte sobre Ciutat Vella de les actuacions a la resta de Barcelona	Noves Rondes de Barcelona: màxima centralitat metropolitana Renovació de la façana marítima de la ciutat: nou focus d'atracció al Sud i integració de la Barceloneta Entorns de la plaça Catalunya: renovació comercial Inversions en transport públic: capital social i accessibilitat
La recuperació: la nova Ciutat Vella	Comerç: recuperació de la màxima centralitat Cultura: accentuació del caràcter cultural i històric de Ciutat Vella Ensenyament universitari un pas de gegant


Font: Ferran Brunet (1996). *Anàlisi econòmica de les actuacions urbanístiques a Ciutat Vella*. Barcelona: Procivesa

vis han estat aconseguits a partir de la difusió de les transformacions que s'anaven produint i també per l'experiència derivada d'aquesta difusió. Poc a poc, els barcelonins, i en major mesura els habitants de Ciutat Vella, s'han anat adonant que el centre històric estava canviant i que cada cop s'apropava més a l'entorn

cultural i lúdic que havia de ser. Potser aquest ha estat un dels canvis més difícils que s'han assolit en la transformació de Ciutat Vella, ja que a més de la informació calia la convicció que les coses començaven a ser d'una altra manera. En aquest aspecte ha tingut una importància decisiva la iniciativa privada i en par-

ticular la nova activitat econòmica, que ha atret la població perquè comprovés que el canvi s'havia produït.

• *Acord interinstitucional i acció coordinada per un projecte global*. Tot i que Ciutat Vella ha experimentat el benefici de l'entesa entre les diverses administracions per tal de transformar i regenerar el barri, aquest és un aspecte que pot tenir beneficis més enllà de l'entorn que ens ocupa. El fet que l'Ajuntament de Barcelona i la Generalitat de Catalunya, com a organismes principals, creessin certs instruments de gestió comuna per tal d'afrontar les actuacions, i actuessin coordinadament, és un model que pot esdevenir útil en el futur, ja no tan sols per a Ciutat Vella sinó per a altres indrets de la ciutat o de Catalunya.

• *Economia mixta: acord entre els agents públics i el sector privat*. Més enllà, la intervenció de l'economia privada implica tota una sèrie de factors relacionats amb la rendibilitat econòmica del projecte que garanteix que el procés de millora del barri, a més de tenir en compte els aspectes socials i urbanístics, d'altra banda importantíssims, tindrà com un dels objectius bàsics aconseguir que tot el procés sigui econòmicament viable i que conclueixi en una estructura productiva millorada, més eficient i equilibrada, que s'adapti a les noves necessitats del mercat tenint present quines són les principals potencialitats de Ciutat Vella. 

Correu electrònic: fbrunet@volcano.uab.es
Camps claus de recerca:

Keywords: urban renovation / urban economy / Barcelona
UNESCO codes: 531212/530902/ 530907
J. E. L. classification system: 423/ 613/941