



JOSEP ROIG
PRESIDENT DE PROGRESSISTES-SDP

Tribuna

Habitatge o paisatge? El fals dilema de Naudi

Aquest relat vol traslladar la responsabilitat de la crisi a la protecció del territori

Diuen que les fal·làcies més efectives són les que sonen racionables. Una de les últimes que circula per Andorra és aquesta: si volem habitatge, hem de sacrificar paisatge; si volem paisatge, hem d'acceptar preus impossibles. Una idea formulada recentment pel conseller general Carles Naudi i que té l'avantatge –per a qui la defensa– d'eliminar d'entrada qualsevol alternativa. Un dilema tan senzill que sembla de sentit comú... fins que l'analitzes i descobreixes que és pur artificio.

Aquest relat té un objectiu clar: traslladar la responsabilitat de la crisi a un suposat excés de protecció del territori. Així, el problema no serien els anys de permissivitat urbanística, les complicitats amb la inversió especulativa o l'absència de polítiques públiques po-

tents, sinó el fet de voler mantenir muntanyes intactes. I, amb aquesta narrativa, qualsevol regulació urbanística o reforma de la Llei del sòl pot ser presentada com una amenaça directa a la “necessitat urgent” de més habitatge.

Però la realitat internacional desmunta aquesta teoria amb una facilitat desconcertant. Suïssa manté els Alps drets i nevats, i no per això ha condemnat la seva població a preus inassolibles. Ho ha evitat amb regulació estricta: control sobre la compra de segona residència, parc d'habitatge protegit i fiscalitat que desincentiva l'especulació. El Tirol austríac, postal perfecta per a qualsevol guia turística, combina preservació del paisatge amb habitatge públic fins i tot en zones de màxima pressió turística. Lu-

xemburg, amb menys territori que Andorra, ha intervingut el preu del sòl, obliga a reservar una part del parc a habitatge assequible i ha posat límits clars a la compra especulativa. En tots aquests llocs, el dilema “paisatge o habitatge” no sobreviuria ni la primera reunió tècnica.

Luxemburg ha intervingut el preu del sòl i obliga a reservar habitatge assequible

Aquí, en canvi, la política urbanística dels darrers anys ha seguit una altra lògica: construir molt i regular poc. Les grues han treballat de valent, però els preus no han baixat ni un mil·límetre. Per què? Perquè

la major part de l'oferta nova no s'ha pensat per als residents, sinó per a qui busca un actiu segur on immobilitzar capital. És com abocar aigua a un bidó foradat: l'activitat és intensa, però el resultat és nul. Més habitatge no és sinònim de més accessibilitat si el mercat queda lliure per dirigir-se sempre al millor postor.

És aquí on la regulació esdevé imprescindible. No com a eslògan, sinó com a conjunt de mesures concretes: topalls al preu del lloguer, parc estable d'habitatge públic, fiscalitat dissuasiva sobre pisos buits, límits estrictes a la compra per part de no residents, i obligacions perquè l'habitatge assequible ho sigui de debò i de manera permanent. Aquestes polítiques, que a Viena, Zúric o Luxemburg es consideren pura gestió responsable, aquí encara es tracten com si fossin una provocació radical contra la llibertat de mercat.

Quan aquestes propostes es posen sobre la taula, és quan el paisatge es converteix sobtadament en l'actor protagonis-

ta. De sobte, el verd és sagrat i intocable. Però curiosament, aquesta defensa del territori perd força quan es tracta de concedir volumetries extra, excepcions urbanístiques o requalificacions exprés per a projectes privats. És aleshores quan la muntanya deixa de ser muntanya i el paisatge, paisatge. El que és realment intocable no és el medi natural, sinó la llibertat de maximitzar beneficis sense contrapesos.

Per això cal desemascarar el fals dilema. No es tracta d'escollir entre viure envoltats de muntanyes o poder pagar un pis. Es tracta d'escollir entre un país que legisla per protegir els seus residents i garantir-los un habitatge digne, o un país que lliura el seu sòl i el seu mercat als interessos de la rendibilitat immediata. El paisatge no és l'enemic; l'enemic és la manca de voluntat política per regular.

Tota la resta –els discursos sobre la incompatibilitat, les metàfores bucòliques i la poesia de muntanya– és literatura. I la literatura, almenys, no infla el preu del lloguer.