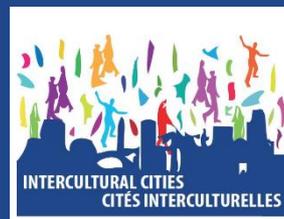




# Gestión de la gentrificación

Resumen de políticas

Junio de 2020



COUNCIL OF EUROPE



CONSEIL DE L'EUROPE

## Índice

Introducción.....	1
Gestionar la brecha del alquiler y la asequibilidad en los entornos residenciales y no residenciales ...	4
Evitar el desalojo y proteger a los inquilinos y las inquilinas.....	5
Fortalecer los procesos participativos, la gobernanza dirigida por los y las residentes y la sociedad civil .....	7
Lograr un espacio público inclusivo .....	9
Síntesis y recomendaciones .....	10

## Introducción

La globalización y el capitalismo neoliberal de libre mercado han tenido un impacto en las estrategias urbanas de muchas ciudades. Una de dichas estrategias urbanas es la inversión dirigida por el Estado y patrocinada por el sector privado en los barrios en declive, con la intención de atraer a residentes de ingresos más altos. La transición de los residentes de ingresos más bajos a los residentes de ingresos más altos es fundamentalmente un proceso basado en la clase social, que desplaza a los residentes de clase obrera de manera gradual a través del desahucio o de su exclusión como resultado del aumento continuo de los precios. Esta estrategia urbana por la cual los barrios residenciales de clase obrera son rehabilitados por compradores de viviendas de clase media, propietarios y promotores se denomina **gentrificación**.

---

*“La gentrificación es el proceso por el cual los hogares de ingresos más altos desplazan a un número considerable de residentes de ingresos más bajos de un barrio, cambiando así el carácter esencial y la idiosincrasia del barrio” - Brookings Institute*

---

Tres factores son indicadores del proceso de gentrificación:

### 1) La brecha del alquiler:

La desinversión en una zona proporciona un incentivo racional para que los promotores compren un gran número de propiedades a precios reducidos. La brecha del alquiler aparece entre el alquiler del terreno (el valor) de la propiedad en el momento de la compra, y el valor potencialmente más alto al que la vivienda podría ser vendida tras ser objeto de mejoras

También pueden aparecer brechas cuando:

- La vivienda pasa de ser alquilada a ser ocupada por su propietario/a, y viceversa, en función del mercado.
- Se recalifica el terreno hacia usos más lucrativos.
- Existen zonas que mejoran debido a la proximidad a nuevos servicios.
- Las conexiones de transporte hacen el área más accesible.

### 2) La asequibilidad:

Por asequibilidad se entiende la capacidad de los hogares para comprar o alquilar propiedades que satisfagan las necesidades del hogar sin aporte económico externo.

La asequibilidad puede medirse como una proporción de los ingresos del hogar en relación con el precio de la propiedad para su compra o alquiler, por ejemplo, entre 3 y 4,5 veces los ingresos del hogar.

Asimismo, la asequibilidad puede medirse como un ingreso residual, a saber, el dinero necesario para cubrir el coste de la vida una vez deducidos los costes de vivienda; por ejemplo, dichos costes no deberían sobrepasar la horquilla de 25%-35% de los ingresos brutos del hogar.

### 3) El desalojo:

Existen dos tipos de desalojo:

#### ii) Desalojo directo/físico:

Causado por un aumento injusto de los costes de vivienda o por el desahucio. Los residentes de ingresos más bajos se ven obligados a buscar un alojamiento más económico y de peor calidad. El desalojo fuera de la zona tiene un impacto en la continuidad de la vida social, las relaciones y las redes sociales de los residentes.

#### ii) Desalojo indirecto/simbólico:

Los cambios urbanos y la afluencia de “gentrificadores” conducen a un sentimiento de

aislamiento o de alienación de los residentes actuales, y de pérdida de su lugar. A medida que aumenta el número de personas que han sido desalojadas físicamente, surge un sentimiento de nostalgia derivado de las relaciones sociales cambiantes y de la pérdida de conexiones, lo que conduce a una pérdida indeseada de diversidad social.

Los indicios de que una zona está siendo objeto de gentrificación incluyen:

- La reinversión de capital en un “barrio en declive”.
- La revalorización social del barrio a través de grupos entrantes de altos ingresos.
- Cambios en el paisaje, tales como la mejora del paisaje urbano, del arte público y del mobiliario urbano.
- El desalojo directo o indirecto de los grupos de ingresos bajos.
- El consumo cultural visible; tiendas de diseño, galerías de arte, restaurantes y cafeterías, etc.

La gentrificación es relevante para la red de Ciudades Interculturales en la medida en que la población migrante y los grupos de ingresos bajos se ven desproporcionadamente afectados de tres maneras:

#### **Segregación:**

- El desalojo en función de la clase social aumenta las diferencias sociales y económicas ya existentes.
- Los barrios que ya están segregados a causa del asentamiento de migrantes y de una renta per cápita más baja se convierten en el objeto de estas estrategias urbanas, lo que acaba conduciendo a una mayor segregación.

---

*“La gentrificación es una expresión espacial de la desigualdad económica” - Tom Slater*

---

#### **Exclusión:**

- Los conflictos por “diferencia social” y “temores urbanos” percibidos son más prevalentes entre los residentes de larga duración y los “gentrificadores”.
- La gentrificación acompañada del crecimiento de “espacios de consumo” conduce a la exclusión por falta de asequibilidad (desalojo directo), así como a un sentimiento de “no pertenencia” al barrio (desalojo indirecto).

---

*“El desalojo indirecto puede ocurrir cuando las normas, comportamiento y valores de los recién llegados prevalecen sobre los gustos y preferencias de los residentes de larga duración” - Sharon Zukin*

---

#### **Desalojo:**

- Los y las migrantes pueden formar parte de una operación de marketing para vender al barrio como núcleo multicultural y cosmopolita; sin embargo, las desigualdades estructurales de las que son objeto siguen sin abordarse, por ejemplo, la educación, el empleo o el nivel de estudios, lo que les hace más vulnerables en el mercado de la vivienda.
- Algunas veces también puede percibirse que la población migrante devalúa un barrio por dichas desigualdades estructurales, las cuales se convierten en pretextos para legitimar y avanzar la gentrificación.
- Estrategias urbanas encaminadas a la mezcla social que no hayan sido convenientemente gestionadas también pueden utilizarse como pretexto para la gentrificación.

Está ampliamente reconocido que la población migrante, las minorías y los hogares de ingresos más bajos se ven desproporcionadamente afectados por la gentrificación. El desalojo en

base a la clase social, asociado con la gentrificación, exacerba las diferencias sociales y económicas preexistentes. En el contexto de la diversidad, esto significa que, en el proceso de la transformación espacial de las clases, los barrios que ya están segregados como resultado del asentamiento de migrantes y de una renta per cápita más baja se convierten en el objeto de dichas estrategias urbanas, lo que acaba aumentando la segregación. Cuando se trata de gestionar la gentrificación desde una perspectiva intercultural, los tres principios de ventaja de la diversidad, igualdad e interacción entran en juego.

**La ventaja de la diversidad** incluye que la ciudad adopte medidas positivas encaminadas a preservar la diversidad de los lugares y del espacio público (bazas). La ciudad también debería reconocer el valor de la diversidad de personas y grupos en la ciudad y sus espacios públicos, y promueva un sentimiento de pertenencia compartida dichos lugares.

**Igualdad** significa que la ciudad actúa para asegurar la calidad y la no discriminación en todas las medidas orientadas a los residentes de un lugar. Esto también significa extender el mensaje de igualdad no sólo a las minorías, sino también a la “mayoría”; dirigir las políticas y recursos a todas las personas, y gestionar, planificar y diseñar asimismo lugares y espacios públicos inclusivos para todos.

**El diseño de espacios públicos inclusivos** puede comprender:

- El acceso físico.
- El acceso social.
- El acceso visual.
- El acceso a actividades.

**La participación inclusiva de la comunidad** debería incluir:

- Escuchar y aprender de la vida cotidiana de los ciudadanos.

- Utilizar un amplio abanico de métodos sencillos y fáciles para atraer la participación, adaptados a las necesidades existentes (cultura, género, idiomas, competencias, etc.).
- Promover la gobernanza y el liderazgo.

**Las interacciones culturales** incluyen que la ciudad cree condiciones que propicien los encuentros positivos y diarios en el espacio público a pesar de las diferencias, garantizando actividades que promuevan la integración y la confianza, así como suficientes “lugares de encuentro” inclusivos.

**Los espacios de diversidad en los barrios** deberían incluir:

- Espacios con potencial para la gobernanza y la iniciativa empresarial de la comunidad.

Este resumen de políticas sintetiza las conclusiones de los estudios sobre la gentrificación llevados a cabo en una serie de ciudades mundiales. Se trata de la síntesis condensada de un [estudio de políticas](#) más extenso que ofrece estudios de caso más detallados y datos de una encuesta sobre las experiencias de los funcionarios locales en torno a la regeneración y la gentrificación.

Se pretende que estas conclusiones sirvan de apoyo a los y las responsables de la formulación de políticas, la planificación, el diseño urbano y las intervenciones arquitectónicas, así como al funcionariado electo a llevar a cabo la regeneración, el cambio y el fomento en sus localidades, respetando e incluyendo a los y las residentes y a empresas de larga duración y evitando la gentrificación y el desalojo de la comunidad original, su cultura y su tejido social más amplio.

Hemos identificado cuatro ámbitos clave en los que los y las responsables de la formulación de políticas pueden centrarse para evitar la gentrificación y promover la regeneración pro-social. Describimos estos ámbitos y sus facetas,

haciendo referencia a lugares en los que han sido utilizados con éxito.

## Gestionar la brecha del alquiler y la asequibilidad en los entornos residenciales y no residenciales

El principio rector de “igualdad” en la formulación de políticas de Ciudades Interculturales reconoce el derecho de todas las personas a la igualdad de oportunidades en la vida. En este resumen de políticas, el acceso a la vivienda es un derecho fundamental. La exclusión de las poblaciones originales de una zona debido al aumento continuo de los precios se ha identificado como un indicio claro de que hay una gentrificación en curso, tanto en propiedades destinadas a la vivienda como a otros fines. Esto conduce a que los grupos que ya son vulnerables se vean desproporcionadamente afectados. Las ciudades han aplicado las siguientes políticas para evitar que esto suceda:

- Aumentar la oferta de vivienda de protección oficial y proporcionar una combinación de regímenes de propiedad a fin de aumentar la asequibilidad a través de nuevas construcciones y compras, y de la concreción del nivel de provisión de viviendas asequibles en todos los nuevos planes de vivienda.
- Fomentar las alianzas público-privadas como operadoras de alquileres asequibles en un modelo en el que el poder de la administración pública en la creación de viviendas asequibles es complementado por el poder privado de las organizaciones sin ánimo de lucro.
- Elaborar una “Ley de Facilitación de Viviendas” a través de la cual las empresas inmobiliarias expandan sus unidades de vivienda con objeto de poner más énfasis en los hogares de bajos ingresos.
- Permitir los modelos cooperativos de vivienda a través de la facilitación de terrenos públicos y de procesos de apoyo y participación.
- Regular el sector privado a fin de reducir la especulación y de introducir controles de los alquileres. Esto podría incluir la congelación de los alquileres, las restricciones a su escalada o la fijación de un precio máximo.
- Controlar el número, la calidad y la ubicación de las viviendas de uso turístico a fin de ajustar su distribución a los y las residentes existentes, la asequibilidad y la disponibilidad de unidades de alquiler.
- Asegurar el acceso de los y las residentes locales al transporte asequible, reconociendo que las propiedades próximas a nudos de transporte probablemente se gentrifiquen primero. Será importante utilizar intervenciones de planificación, como la zonificación y planes estratégicos, y tomar medidas para establecer rutas pedestres y ciclables fáciles y seguras a fin de permitir el acceso a las propiedades. El acceso y el transporte para los residentes han sido fundamentales para el desarrollo de las supermanzanas de Barcelona.

### Plan Especial Urbanístico de Alojamiento Turístico (PEUAT) – Barcelona (España)

El PEUAT es pionero en lo que respecta a la regulación de la planificación urbana y los criterios de gestión para los alojamientos turísticos, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de los residentes. El PEUAT se despliega en cuatro zonas distintivas con normas específicas que tienen por objeto lograr un equilibrio urbano que sea una combinación sostenible del sector turístico en relación con otras actividades económicas y la habitabilidad de la ciudad. Cada zona depende de la distribución de los alojamientos en la zona; la relación entre el número de alojamientos turísticos

ofrecidos y la población residente; la relación y las condiciones en las que se permiten ciertos usos; el impacto de las actividades en los espacios públicos, y la presencia de atracciones turísticas.

#### **Proyecto de plan de desarrollo del barrio de Chatsworth Road, Londres (Reino Unido)**

El barrio del centro urbano de Hackney es un ejemplo de una comunidad que concierta esfuerzos para hacer política al nivel del barrio. En 2011, el proyecto de ley de localismo del Reino Unido otorgó por primera vez a las comunidades el derecho a elaborar Planes de Desarrollo de los Barrios (NDP) a fin de asegurar su cumplimiento de un programa a favor del crecimiento y de aumentar los terrenos asignados para viviendas, dentro de los límites definidos de los barrios según su visión. El Plan de Desarrollo del barrio de Chatsworth Road E5 no se ha adoptado, y parece que han cesado los esfuerzos para su puesta a cabo. Sin embargo, al inicio del proceso del Plan de Desarrollo de los Barrios, la *“Chatsworth Road Traders and Residents Association”* (CRTRA, Asociación de Comerciantes y Residentes de Chatsworth Road) logró la amplia participación de la comunidad con el fin de establecer la visión para su plan. El NDP protege las empresas controlando la transformación del espacio de empleo para otros usos, fomentando nuevos espacios comerciales y manteniendo el nivel de los locales comerciales, ofreciendo flexibilidad para los cambios de uso dentro de unos límites definidos.

#### **Programa Especial de Planificación, Lachine-East, Montreal (Canadá)**

Montreal cuenta con una serie de políticas encaminadas a gestionar la gentrificación y a promover la interacción social: la política *“Gentrification: Beyond Housing”* (Gentrificación, más allá de la vivienda), los estatutos *“Mixed Metropolis: Promoting Access to Suitable Housing for All”* (Metropolis diversas: Promoviendo el acceso a vivienda sostenible para todos y todas), y el plan de acción para el desarrollo social *“Rassembleur Montréal”* (Reuniendo a Montreal) con estrategias para fomentar el desarrollo inclusivo y combatir la pobreza. El Programa de Planificación Especial (SPP) es un plan detallado de Lachine-East, una antigua zona industrial de Montreal con un inmenso territorio de 63,8 hectáreas para su desarrollo, con miras a establecer futuros objetivos para la zona, y describe cómo pueden alcanzarse a través de nuevas ordenanzas urbanísticas, la mejora de los servicios públicos, y programas y políticas. Con objeto de preparar la transformación de toda la zona, será necesario realizar grandes obras de infraestructura. La transformación de este barrio llevará 20 años, y podría llegar a alojar a 4 800 nuevas familias. Con el fin de evitar un desarrollo urbanístico que contemple únicamente las necesidades de los promotores inmobiliarios, la Ciudad de Montreal ha situado a la ciudadanía y la comunidad del barrio de Lachine en pleno centro del mismo. La Ciudad de Montreal estableció la Oficina Compartida de Proyectos (*“Shared Project Office”*) con miras a la remodelación del sector de Lachine East. El proceso de consulta y de planificación colaborativa para la remodelación de Lachine-East se denomina *“Lachine-East Workshop”* (Taller de Lachine East).

## **Evitar el desalojo y proteger a los inquilinos y las inquilinas**

El desalojo es un proceso por el cual los hogares de ingresos medios y bajos en el mercado de alquiler y de compra de vivienda se ven obligados a trasladarse y no pueden beneficiarse de las mejoras introducidas en el barrio. Esto puede suceder como consecuencia del desahucio, del acoso de los propietarios y de los precios elevados de los alquileres (desalojo directo). También puede ocurrir como un desalojo indirecto de los “hogares estresados” que permanecen en el barrio, pero que están pendientes de que se les excluya a causa del continuo aumento de los precios, lo que conduce a la exclusión

simbólica y emocional (desalojo indirecto). A continuación, se presentan algunas soluciones.

### **Zonas especiales para la “Renovación Urbana Cuidadosa”**

Los programas de Renovación Urbana Cuidadosa tienen por objeto preservar las estructuras existentes, así como la composición social, fomentar la participación ciudadana, establecer límites al precio de los alquileres, y transferir terrenos a las promotoras públicas de regeneración urbana. En Berlín, la Ley del Entorno Social, (“*Milieuschutz*”) preserva la composición social de los y las residentes existentes, limitando el desalojo a través de la mejora de las propiedades.

### **Gestionar el turismo**

El turismo puede impulsar la gentrificación en algunas ciudades y regiones, lo que da lugar a la “turistificación”. Éste es el proceso mediante el que un lugar se convierte en un objeto de consumo turístico, conduciendo por tanto a cambios en dicho lugar. Algunos cambios como consecuencia de la turistificación incluyen el incremento de los precios de la vivienda, el aumento de las emisiones de carbono y la degradación de los espacios locales.

Esto puede gestionarse a través de una mayor regulación de los alojamientos turísticos, de la planificación estratégica del turismo y de la zonificación de las viviendas utilizadas para el turismo, con miras a gestionar su volumen y distribución y, por tanto, su impacto en la ciudad en su conjunto.

### **Proteger a los/las inquilinos/as**

Proteger a los/las inquilinos/as conlleva evitar su transvase a otros emplazamientos mientras que los trabajos de desarrollo urbanístico tengan lugar, asegurando que gocen del Derecho de Adquisición Preferente y del Derecho de Tanteo, así como gestionando y mitigando las situaciones de emergencia en materia de vivienda, a fin de reducir la deuda y la necesidad de desahucio.

### **Proteger a las empresas locales**

Los cambios en las empresas de la economía nocturna, en particular aquellos impulsados por el turismo, pueden tener importantes repercusiones en los y las residentes. A fin de mitigar esto, es preciso establecer límites a las actividades nocturnas centradas en los turistas, imponer restricciones a los horarios comerciales y brindar protección a los bares, cafeterías y restaurantes tradicionales para los y las residentes. Los alquileres y las tarifas de las empresas también deben seguir siendo asequibles para los y las residentes locales, y debería alentarse la diversidad de las empresas para fomentar la prosperidad de los mercados locales al servicio de los y las residentes, evitando así la “mercantilización étnica”.

#### **Ley de Protección del Entorno Social (“*Milieuschutz*”) – Berlín (Alemania)**

Bajo esta ley histórica, los bienes raíces están protegidos contra las tentativas de los/las propietarios/as de renovarlos y modernizarlos en la medida en que podría obligarse a los y las residentes a desalojarlos. La ley puede funcionar conjuntamente con otras medidas, tales como nuevas regulaciones del control de los alquileres, el derecho de las autoridades a bloquear las ventas y el derecho municipal compra la adquisición preferente (*Vorkaufsrecht*), si las autoridades municipales pueden recaudar fondos para comprar ellas mismas los edificios. En las zonas protegidas por la ley, se prohíbe a los/las propietarios/as cambiar los planos de planta, unir dos

apartamentos en uno o dividir apartamentos grandes en unidades más pequeñas, añadir balcones o terrazas mayores de cuatro metros cuadrados, instalar cocinas amuebladas o hacer renovaciones lujosas de los baños – o utilizar el apartamento para su alquiler turístico. Las autoridades del distrito también pueden obtener propiedades de conformidad con la norma del “derecho municipal de tanteo”. Además, el “derecho municipal de adquisición preferente” permite al ayuntamiento aceptar cualquier oferta de compra potencial de una propiedad. No obstante, existen limitaciones a la aplicación generalizada de esta ley; i) el derecho municipal de adquisición preferente i) dicho derecho sólo puede ejercitarse en zonas de protección especial, y ii) requiere que haya financiación municipal disponible.

#### **Fatima Mansions, Heberton, Dublín (Irlanda)**

En Dublín, el Ayuntamiento proporciona el ejemplo del desarrollo de *Fatima Mansions* (Herberton) como modelo de regeneración prosocial en práctica. *Fatima Mansions* es un antiguo conglomerado de viviendas municipales de protección oficial formado por edificios en torre acosado por los problemas sociales, que fue demolida y reemplazada por 100 unidades de vivienda conocidas como Herberton. El nuevo desarrollo urbanístico se logró sin expulsar a los/las inquilinos/as, con objeto por tanto de proteger el espíritu comunitario y las conexiones sociales. La urbanización de Herberton pretende ser socialmente inclusiva, y se concibió como una alianza público-privada, que ofrecía un mejor acceso, un nuevo espacio comunitario, instalaciones de ocio y espacios de juego. Una fase ulterior ha proporcionado un número considerable de viviendas de protección oficial y privadas asequibles. Éste fue el primer programa finalizado que utilizó los principios de financiación de la Alianza Público-Privada, y fue formalmente inaugurado por el presidente de Irlanda en 2010. Evitar el desalojo de las comunidades es clave para la regeneración prosocial y fue una estrategia deliberada en la urbanización de Herberton, respaldado con financiación.

## **Fortalecer los procesos participativos, la gobernanza dirigida por los y las residentes y la sociedad civil**

Existen muchas formas en que las personas pueden participar e invertir en su ciudad, y este sentimiento de pertenencia ayuda a fortalecer y a empoderar la comunidad. A continuación, figuran algunos elementos que podrían crear una población comprometida.

### **Políticas y procesos participativos**

La oportunidad de participar en las decisiones presupuestarias para que la ciudadanía opine sobre el modo en que se invierte su dinero en la zona crea un mayor control local y una comunidad activa. La interacción y el diálogo entre los y las responsables de la formulación de políticas y la ciudadanía, así como las plataformas virtuales para facilitar la “escucha de la comunidad”, ayudan a fomentar unas relaciones positivas y duraderas en el barrio y una mejor

comunicación entre las administraciones y los/las residentes. En Vinnytsia (Ucrania), esto se ha ejecutado como un “Presupuesto de Iniciativas Públicas”.

### **Coproducción de políticas**

Motivar a la ciudadanía a participar en la formulación de planes y de políticas, a través de un proceso claro y transparente, demuestra una inversión en “hacer las cosas bien” para los y las residentes locales. Esto significaría con-

gregar a las asociaciones del barrio, las organizaciones de base comunitarias, los movimientos no globales, los y las académicos/as importantes, los sindicatos y el movimiento para el conocimiento libre. Un ejemplo del buen funcionamiento de este principio es Barcelona, que colabora con un Consejo Municipal de la Vivienda Social (ABSH).

### **Co-diseño del espacio público**

Incluir a un abanico diverso de usuarios y usuarias en el diseño del espacio público y lograr que participen en el mismo, congregando a personas procedentes de todos los sectores de la población en los procesos de diseño como el co-diseño, genera responsabilización y orgullo local, tal como muestra la Cooperativa de Marvila en Lisboa.

#### **Un Presupuesto de Iniciativas Públicas – Vinnytsia (Ucrania)**

En Vinnytsia se ha invitado a los y las residentes a participar en la regeneración, a través de un programa conocido como “un Presupuesto de Iniciativas Públicas”. Este es un proceso democrático en el que la ciudadanía selecciona los proyectos en los que desean se inviertan los presupuestos. El presupuesto se ha gastado en renovar algunos de los edificios históricos, fomentando al mismo tiempo el turismo y brindando asimismo apoyo a los y las residentes de ingresos más bajos para que sigan viviendo allí. No existen pruebas de que las propiedades se hayan vendido o alquilado a un precio más alto después de la renovación. Vinnytsia también utiliza una plataforma para los procesos participativos en la que pueden debatirse abiertamente todas las cuestiones relativas a la regeneración. El núcleo de la plataforma es utilizado por la ciudadanía activa, las ONG proactivas y los y las representantes del Ayuntamiento, incluido el alcalde, para debates abiertos.

#### **Modelo cooperativo – Marvila, Lisboa (Portugal)**

En Marvila, un distrito de Lisboa (Portugal), se ha puesto en práctica el proyecto “*Refugi.Arte Em Marvila*”. Este se centra en la inclusión socio-espacial de la población refugiada y los/ las migrantes económicos/as. Ha sido dirigido por una cooperativa arquitectónica local conocida como “*Working with the 99%*” (Trabajando con el 99%), y tiene primariamente por objeto contribuir a la revitalización inclusiva de Marvila Street y de las zonas aledañas a través de la rehabilitación de una instalación del patrimonio histórico municipal infrautilizada. El proyecto reconoce la lucha existente en la zona, debida a la gentrificación y al aumento de los conflictos entre los y las residentes de mayor poder adquisitivo con la población refugiada vulnerable y los y las migrantes económicos/as. La iniciativa, así como el proyecto que la precedió, han sido apoyados por las autoridades municipales en términos de financiación, y son impulsados por residentes voluntarios/as, migrantes, refugiados/as y estudiantes.

#### **Consejo Municipal de la Vivienda Social (ABSH) – Barcelona (España)**

El ABSH se constituyó en 2007 en el marco del “*Consorti de l’habitatge de Barcelona*” (Consortio de la Vivienda de Barcelona). Se trata del principal organismo del municipio y de la comunidad autónoma en materia de vivienda a nivel municipal. El ABSH se concibió para que funcionara como una estructura participativa y consultiva en lo que respecta a todas las cuestiones de la política de vivienda en Barcelona. Es la principal herramienta para la celebración de consultas y la facilitación de información sobre la política de vivienda de la ciudad. Cuenta con más de 60 miembros, incluyendo representantes del gobierno regional de la Generalitat de Cataluña y del Ayuntamiento,

grupos municipales de partidos políticos, organismos públicos y empresas dedicados a la planificación y construcción de viviendas, consejos municipales sectoriales de participación ciudadana, entidades sociales sin ánimo de lucro, asociaciones y entidades que prestan apoyo para el acceso a la vivienda, entidades miembros de cooperativas, movimientos de residentes locales, sindicatos, fundaciones sociales, universidades, asociaciones profesionales, etc. El Observatorio DESC, que colabora estrechamente con la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), es miembro del ABSH, al igual que la Federación de Asociaciones de Vecinos de Barcelona (FAVB). Además, siempre se invita e informa al defensor del pueblo como un miembro visitante del ABSH.

## Lograr un espacio público inclusivo

Los espacios para que los ciudadanos y las ciudadanas disfruten, interactúen y realicen diversas actividades son importantes en todas las zonas urbanas, y estos algunas veces pueden verse amenazados por la gentrificación. Las siguientes acciones, actividades e intervenciones ayudarán a mantener libres los espacios públicos para el disfrute de todos.

### Promover la gobernanza

En las zonas que están experimentando cambios urbanos, a menudo los cambios en la manera en que es utilizado el espacio público, en particular por los/las recién llegados/as, excluye gradualmente a los y las residentes de larga duración. Una forma de asegurar que este proceso no tenga lugar es a través de una mayor responsabilidad y control sobre la gobernanza del espacio público, involucrando a todos los diversos sectores de la comunidad local, alentando a los grupos locales y de voluntariado a organizarse en asociaciones registradas que reflejen la diversidad cultural de la zona.

### Gestionar la privatización del espacio público

Reconocer la necesidad de equilibrio para atender las necesidades de los y las residentes de

larga duración y de los/las recién llegados/as, promoviendo el acceso libremente disponible y una serie de horarios de apertura.

### Promover lugares para la interacción social

Proteger y promover espacios diversos en el barrio para encuentros informales, así como festivales, celebraciones y eventos más estructurados que promuevan la interacción social entre todas las personas residentes. Un ejemplo de espacio público en el que tienen lugar diversas interacciones sociales diarias es La Tabakalera en San Sebastián (España).

### Gestionar el conflicto en el espacio público

Fomentar la interacción sin la imposición de obstáculos, acogiendo con agrado a un abanico de usuarios y usuarias. Asegurar la fácil accesibilidad física para todos y todas, y promover una identidad y unos valores compartidos.

### Tabakalera, Egia, San Sebastián-Donostia (España)

El distrito de Egia tiene una sólida asociación de vecinos que participa activamente en la realización de campañas para el espacio público, la accesibilidad, la vivienda y las instalaciones comunitarias, dando voz y voto a todos los y las residentes locales en el proceso de regeneración. La Tabakalera es una fábrica de tabaco renovada, que atrae a turistas y a los y las habitantes de toda la ciudad a través de sus actividades culturales. Es un espacio de barrio inclusivo, utilizado por personas de todas las edades, incluidas las personas sin hogar, los y las estudiantes y los y las jóvenes migrantes. La Tabakalera sigue siendo un espacio bien utilizado y un punto focal comunitario importante; es un centro nuevo para la cultura contemporánea, que cuenta con una cafetería y con un restaurante

en terraza. Su programa incluye prácticas artísticas contemporáneas, educación, laboratorios de cultura digital y la biblioteca de creación. La conexión wifi gratuita atrae a personas de todos los entornos, lo que hace que sea inclusiva, aunque esto también haya creado tensiones entre diferentes grupos de usuarios y usuarias.

### **El Programa de Supermanzanas – Barcelona (España)**

El Programa de Supermanzanas se denomina “Llenemos de vida las calles”. Se inició para mejorar la calidad de vida de las personas al hacer que la ciudad fuera más saludable y habitable. Aborda la contaminación del aire, el ruido del tráfico, las tasas de accidentes de carretera, la falta de zonas verdes y de espacios de calidad para interactuar, cerrando las carreteras al tráfico y pidiendo que se transformen en zonas peatonales sostenibles. Se ha concebido un proceso participativo para acompañar todo el proceso de puesta en práctica de las medidas necesarias, aspirando en todo momento a la participación y la responsabilidad de la estructura social de cada zona.

## **Síntesis y recomendaciones**

Las políticas interculturales que valoran la igualdad económica de los y las residentes y que reconocen el derecho a la vivienda y a la “pertenencia” a un lugar, promueven los beneficios positivos de las identidades interculturales de los barrios y fomentan las interacciones sociales en espacios públicos inclusivos, son de vital importancia para potenciar la integración a través de una cuidadosa regeneración urbana prosocial.

Se pretende que este resumen de políticas, así como el estudio completo que contiene estudios de caso y ejemplos, sean utilizados por las administraciones locales para proporcionar orientaciones, inspiración y un marco para la regeneración que respete y preserve la identidad y la cultura de la comunidad original, amplificando la cultura local e integrando el cambio en el tejido social.

Al considerar la gentrificación como el impacto negativo potencial de la regeneración urbana en la población migrante y en los y las residentes de bajos ingresos, las autoridades municipales pueden asegurar que sus políticas y prácticas estén concebidas para proteger a aquellos que son más vulnerables en lo que respecta a la vivienda y que corren un mayor riesgo de desalojo. Las ciudades pueden adoptar medidas para crear procesos participativos eficaces en la coproducción de políticas, la distribución de fondos y el fomento de modelos de gobernanza dirigidos por las comunidades. Las autoridades municipales que pueden forjar fuertes vínculos con las organizaciones de la sociedad civil y “escuchar” al activismo local están mejor equipadas para evitar la gentrificación.

Disposiciones públicas tales como la puesta a disposición de más viviendas públicas y la formulación de políticas encaminadas a proteger a los residentes de larga duración aseguran la adopción de un enfoque eficaz de la vivienda basado en los derechos, de tal modo que la inclusión y la integración en lugar de la segregación, y la preservación de la composición social en lugar del desalojo, promueven una ciudad más equitativa.