

Estudio sobre el Sector Público

y recopilación de buenas prácticas sobre renovación urbana

CECODHAS





Autoría:

Francisca Cabrera Marcet

Gerente de AVS

Anna Maria Pozzo

Directora Técnica de FEDERCASA

Emili García

Pere Picorelli

EQUIP EARHA, S.L.

Coordinación y Dirección:

Francisca Cabrera Marcet

Presidencia:

Gaspar Mayor Pascual

Patrocinio:

**Asociación Española de Promotores Públicos
de Vivienda y Suelo**

Estudio sobre el Sector Público

y recopilación de buenas prácticas sobre renovación urbana

Índice

Presentación	6
1. Vivienda y Sector Público en la Unión Europea	8
2. Informe estadístico sobre el Sector Público de CECODHAS	53
3. Síntesis y Conclusiones	72
Buenas Prácticas	79
Bélgica	
La Vignette – penitientienstraat. Louvain. SHM Sociale Bouw	80
Estudio previo del proyecto “Saint-François” en Saint-Josse, Bruselas. SLRB, en cooperación con HBM Saint-François	88
Transformación de seis casas para crear siete viviendas. Lieja. Fonds du Logement Wallon (FLW)	102
España	
Plan Integral para el Polígono Sur. Sevilla. Comisionado para el Polígono Sur. Junta de Andalucía	112
Planificación de la Protección y Rehabilitación de la Ciudad Histórica de Santiago de Compostela y de su integración con el entorno natural. Ayuntamiento y Consorcio de la Ciudad de Santiago de Compostela	130
Francia	
Residencia Social “Rosa Parks”. París. Sonacotra	140
Residencia Social “Benjamin Franklin” y “Le Monnier”. Hyeres. Sonacotra	148

Grecia

- Creación de la Villa Olímpica. Atenas. O.E.K. 154
- Construcción del complejo de Tavros en la ciudad de Atenas. O.E.K. 162

Italia

- Contrato barrio Savonarola. Padua. A.T.E.R. de Padua 168
- Ciudad de los Medios de Comunicación – Ciudad Universitaria. Turín. ATC de Turín 178
- Programa de Rehabilitación Urbana del barrio de Stadera. Milán. ALER de Milán, Región de Lombardía 194
- Plan de Recalificación Urbana del centro de Pianoro. Pianoro. Ayuntamiento de Pianoro y ACER de Bolonia 200

Portugal

- Recalificación de los espacios exteriores del barrio de Ameixoeira. Zona 1 B. Lisboa. GEBALIS, EM 214
- Proyecto de Recalificación Urbana de la Zona J del barrio del Condado de Chelas. GEBALIS, EM 222
- Proyecto de Recalificación Urbana “Yo y mi barrio”, en el barrio de Alta Sur. Lisboa. GEBALIS, EM 228

Presentación



Gaspar Mayor Pascual

Presidente del Sector Público
(Mayo 2004 - Mayo 2006)

Presidente de AVS
(Abril 2003 - Abril 2006)

El sector público, en general, y el dedicado a la vivienda y al alojamiento de carácter social, en especial, se encuentran en estos momentos en una encrucijada difícil. Soplan en muchos lugares aires privatizadores que pueden ser muy peligrosos para el cumplimiento de nuestro objetivo más importante que es la lucha contra la exclusión social a través del alojamiento y la intervención decidida en la renovación urbana.

Muchas veces no se entiende bien nuestro trabajo porque el Sector Público, además de tener la función de actuar subsidiariamente en aquellas áreas donde no lo hace el Sector Privado, también tiene una función estabilizadora del mercado de la vivienda como mecanismo para abaratar precios y en ocasiones, por qué no, incentivadora de aquellas áreas que así lo requieren, atendiendo siempre al bienestar común desde la transparencia, la publicidad y la universalidad. Sin embargo muchas veces, en el desarrollo de estas funciones, se entiende injustamente que se invade la libre competencia cuando, en general, se actúa o bien porque la iniciativa privada no lo hace o porque cuando lo hace no atiende con su oferta a los niveles de población más desfavorecidos.

Estoy absolutamente convencido de que, en muchos países, solo la intervención pública es capaz de dar solución a los problemas de los grupos de población más necesitados con los que a diario nos encontramos. También creo que la defensa de lo público debe hacerse

desde una posición fuerte pero sin dogmatismos y debe hacerse siendo conscientes del enorme cambio social y económico que se ha producido en Europa y debe hacerse, por qué no, en alianza con el sector privado, estimulando el partenariado publico-privado y estudiando la realidad para ver cómo podemos utilizar las circunstancias del mercado inmobiliario en beneficio de aquellos que más necesitan nuestra ayuda, que ya no solo son las personas con menores niveles de ingresos sino que en muchos países, el incremento de los precios de la vivienda, muy por encima del incremento de los ingresos familiares, ha situado a muchos ciudadanos, sobre todo jóvenes, fuera del mercado cuando hasta hace poco eran atendidos desde el mismo. Estos nuevos demandantes también necesitan de nuestra intervención aún incluso no teniendo el perfil clásico "social".

El estudio se ha realizado desde la aspiración de conocer mejor nuestro Sector, las especificidades de cada país, los modelos de funcionamiento que nos ayuden a cambiar sistemas de gestión que ya no nos son útiles por otros que se puedan adaptar a nuestra realidad, así como un conocimiento actualizado de nuestro peso real y de la función que desarrollamos, que puede ser nuestra carta de presentación a la hora de reivindicar intereses específicos del Sector Público.

Dadas las dificultades que hemos tenido para obtener información y, desde la complejidad inevitable debido a nuestra diversidad, somos ahora más humildes

que cuando iniciamos el trabajo, pero, sin embargo, pensamos que el mismo nos permite obtener una idea lo suficientemente representativa de nuestro Sector y lo presentamos con la esperanza de que sea útil, y que hayamos logrado dar esa visión sobre ¿quiénes somos? ¿qué hacemos? ¿cuáles son nuestras áreas de actuación? y ¿a quién ayudamos?

No quiero dejar de agradecer a todos los miembros del Sector Público por su contribución y ayuda. A Francisca Cabrera, de AVS, su dedicación en la elaboración y coordinación del trabajo. A Anna Pozzo, de FEDERCASA, que desde su inicio ha participado tanto en su diseño, seguimiento y redacción del texto, a Marco Giardini, de FEDERCASA, su colaboración, y finalmente a Darinka Czischke, responsable del Observatorio de Vivienda de CECODHAS, sin cuya aportación no hubiera sido posible la elaboración del área estadística.

1. Vivienda y Sector Público en los Países de la Unión Europea

1.1 Introducción

En el año 2004 la Unión Europea (UE) se vio ampliada al incorporarse diez nuevos países miembros (Estonia, Letonia, Lituania, Eslovaquia, la República Checa, Polonia, Hungría, Eslovenia, Malta y Chipre). La nueva UE, ya veinticinco miembros, pasó entonces de los 377 millones de habitantes de entonces a los actuales 461 millones¹.

La superficie actual de la UE, tras esta ampliación, es de 3,97 millones de km² y su densidad de 116 habitantes por km², muy por encima de la densidad media mundial, 45 hab/km², o la densidad de los Estados Unidos de América, 28 hab/km², y similar a la de China, 129 hab/km², pero inferior que las densidades de 299 hab/km², y 333 hab/km² correspondientes respectivamente a la India y a Japón².

La población de la UE ha evolucionado en los últimos veinticinco años con una tasa de crecimiento anual acumulativo del 0,27%, siendo la inmigración la principal componente de dicha dinámica. El ritmo de aumento del número de hogares en el mismo período, 1,23% anual, representa un ritmo de crecimiento casi cuatro veces superior al de la población, como consecuencia de la disminución del tamaño de los hogares que en el año 1980 era de 2,83 personas por hogar, en tanto que en el año 2000 la cifra se había reducido a 2,47³.

En una primera aproximación al tema de la vivienda, se hace patente que el crecimiento de población y el aún mayor aumento de los hogares, suponen necesidades de vivienda también crecientes. En este sentido, es importante resaltar la responsabilidad política de los distintos estados de cubrir dichas necesidades, en la medida que mayoritariamente los países de la UE reconocen el derecho de los ciudadanos a una vivienda digna, ya sea en sus respectivas Constituciones o bien en leyes específicas que delimitan dicha responsabilidad.

En el ámbito de cada país, las competencias en política de vivienda pueden ser compartidas por los gobiernos centrales, regionales y las administraciones locales, correspondiendo la gestión de promocionar viviendas de carácter social a una gran diversidad de actores: instituciones públicas estatales, regionales y municipales, sociedades anónimas, sociedades de economía mixta, cooperativas, fundaciones, asociaciones, corporaciones, organizaciones caritativas laicas o confesionales, etc.

La mayoría de los organismos promotores de viviendas sociales de la UE son miembros del Comité Europeo de Coordinación del Hábitat Social (CECODHAS), organización sin ánimo de lucro, cuyos principios se manifiestan en la Carta Europea del Hábitat Social⁴.

¹ Estimación para 1/1/2006 según G. Lanzieri y V. Corsini (2006) "First demographic estimates for 2005" Statistics in Focus Population and Social Conditions 1/2006, EUROSTAT.

² Europe in figures, EUROSTAT yearbook 2005, Office of Official Publications of the European Communities, 2005.

³ Datos elaborados a partir de las estadísticas de "Housing Statistics in the European Union" de 2002 y Eurostat.

⁴ Elementos de un proyecto estratégico para el CECODHAS, Documentos de consulta, febrero 2002.

En dicha Carta se constata que "...en la Comunidad Europea hay, al menos, 50 millones de personas por debajo del umbral de pobreza, de los cuales 30-35 millones están mal alojados y entre 3 y 5 millones de personas sin-techo". En la misma Carta se formulan ocho recomendaciones que pueden sintetizarse en los siguientes puntos:

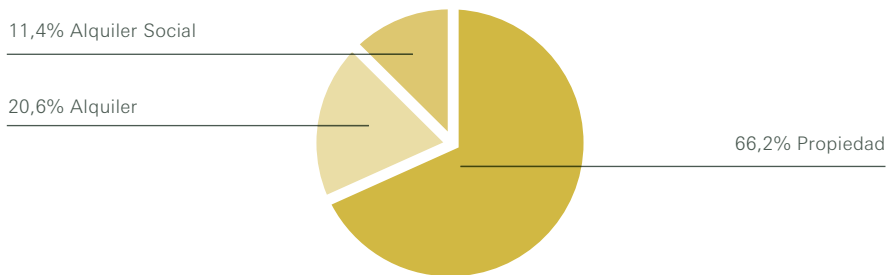
- *"Reconocimiento e integración del derecho a la vivienda en los textos comunitarios".*
- *"Implantación, en cada estado miembro, en nombre del principio de subsidiariedad, de una política del hábitat para asegurar la aplicación efectiva del derecho a la vivienda".*
- *"Política de acceso a la vivienda que amplíe la oferta de alquiler y de facilidades de financiación para el acceso a la propiedad".*
- *"Sistema de ayuda equilibrada entre la ayuda a la piedra y la ayuda a la persona".*
- *"Continuidad en el compromiso de mantener, o mejorar, la calidad técnica y arquitectónica de las viviendas sociales".*
- *"Tomar nota de la grave crisis urbana constatada en todos los países europeos. Asociar la política de vivienda a las políticas urbanas de las ciudades".*
- *"Reforzar la producción de viviendas sociales a partir de la intervención de los organismos del hábitat social".*
- *"Sistemas de financiación específicos garantizados por los poderes públicos".*

Dimensión social de la política de vivienda

Las políticas de vivienda desarrolladas por los países de la UE, al optar en mayor o menor medida por facilitar el acceso a la propiedad o dar prioridad a las políticas de alquiler, han conformado de forma distinta las estructuras de sus respectivos parques de vivienda. Es en este sentido que el parque de viviendas de cada país constituye uno de los escenarios en los que se reflejan las distintas estrategias adoptadas y su conocimiento permite dar respuesta a cuestiones tales como: ¿Qué proporción existe en los países de la UE entre propiedad y alquiler? ¿Dentro del régimen de alquiler, cuál es la dimensión de las viviendas de alquiler social? ¿Se consideran adecuadas las estructuras de los respectivos parques de vivienda? ¿Cómo se ajustan las políticas de vivienda?

En su conjunto, el parque de viviendas de la UE, años 2001-2003, era de 205 millones de viviendas distribuidas según régimen de tenencia en un 66,2% de propiedad y un 35,8% de alquiler. Estas últimas, a su vez, se dividen en un 20,6% de alquiler privado y un 11,4% de alquiler social.

Parque de viviendas de la UE 2001-2003, total 205 Millones

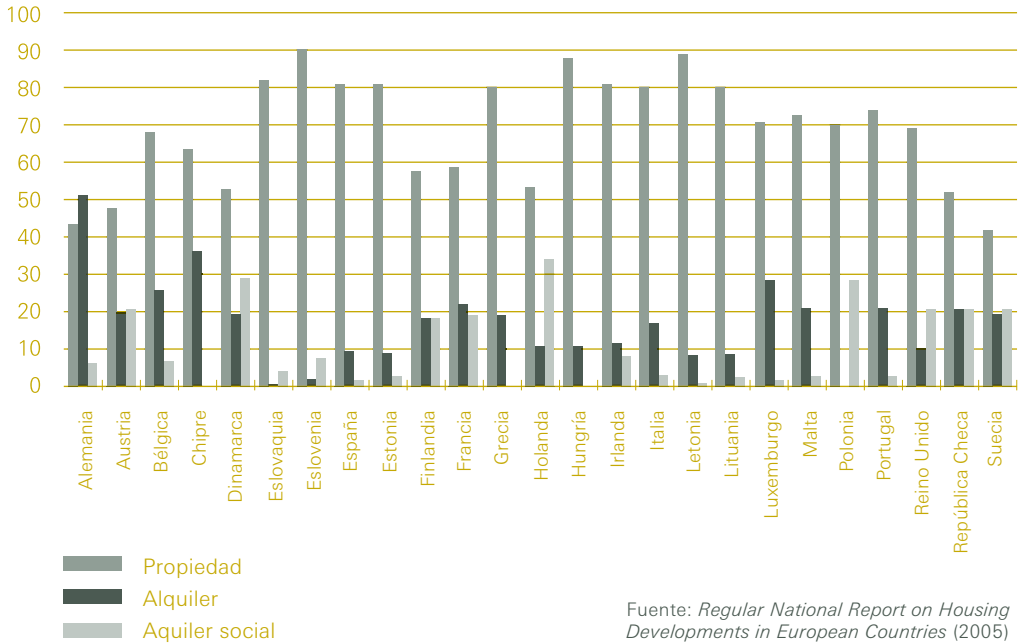


Fuente: *Regular National Report on Housing Developments in European Countries (2005)*

El régimen de propiedad es manifiestamente mayoritario; alcanzan el 80% en los siguientes países: Lituania 87% de las viviendas, Hungría 86%, Estonia el 85%, Eslovenia 82%, España 81%, Irlanda 80%, Grecia e Italia con el 80%. Las viviendas en alquiler son mayoritarias únicamente en el caso de Alemania, 57% del parque total, y en el de Suecia, 55%. A pesar de ello en Dinamarca, Francia, Holanda y Austria representan más del 40%. Más concretamente, el alquiler social es especialmente importante, superando el 15% del parque de viviendas, en: Holanda, el 35%, Polonia 29%, Suecia y Dinamarca 28% y en el Reino Unido 21%⁵.

⁵Datos provenientes del *Regular National Report on Housing Developments in European Countries (2005)*.

Parque de Viviendas UE 2001-2003, distribución según régimen de tenencia



Con relación a la población de cada país, destacan por encima de la media europea de 81 viviendas de alquiler social por mil habitantes: Holanda 147, Suecia 138, Dinamarca 134, Polonia con 95, Reino Unido 94, Finlandia 84 y la República Checa 82 viviendas por mil habitantes.

Además de la política de promoción de viviendas de alquiler social, el acceso a la propiedad es también objeto de ayudas públicas en forma de subvenciones y desgravaciones fiscales. Países como España y Grecia, que presentan la más alta proporción de viviendas en propiedad, son los que preferentemente han aplicado este tipo de política.

Las diferentes estrategias de la política de vivienda en los países de la UE están evolucionando hacia un reequilibrio, un reajuste, de las tendencias históricas en aras de una mayor eficiencia social y económica. Por un lado, los países con escaso o nulo parque de viviendas de alquiler social, se plantean disponer de una oferta suficiente para atender a determinados colectivos afectados por la exclusión social o por las insalvables limitaciones para acceder a los precios de mercado. Por otro, los países con importantes parques de alquiler social y gasto público asociado se desprenden progresivamente de las viviendas en beneficio de sus ocupantes, adoptando nuevas políticas más flexibles de promoción de viviendas sociales.

Aparecen, a su vez, nuevas prioridades para el conjunto de la UE relacionadas con la renovación de núcleos urbanos y la rehabilitación de viviendas que, como se apuntaba en la Carta Europea del Hábitat Social, responden a la voluntad de asociar la política de vivienda a las políticas urbanas de las ciudades.

1.2 Análisis de la vivienda y el sector público

En esta sección se analiza la evolución reciente del mercado y del sector público de la vivienda en los siguientes países de la Unión Europea:

Alemania	Grecia
Austria	Italia
Bélgica	Luxemburgo
España	Portugal
Finlandia	Reino Unido
Francia	Suecia

Para cada uno de estos países se resumirán los elementos más destacados relativos a las siguientes dimensiones:

- Mercado Inmobiliario.
- Actividad del sector de la construcción de vivienda.
- Nivel de precios de la vivienda.
- Relación entre propiedad y alquiler.
- Política de Vivienda.
- Características del Sector Público.

El análisis de cada uno de los países que sigue a continuación procede de dos fuentes. En primer lugar surge del tratamiento de las respuestas ofrecidas por los distintos miembros del CECODHAS a dos cuestionarios relativos a la realidad del sector público de vivienda y a la actividad agregada de sus miembros en su respectivo país. En segundo lugar, de la revisión de las siguientes fuentes bibliográficas:

El informe *European Housing Review 2005*, coordinado por Michael Ball para la *Royal Institution of Chartered Surveyors*, es la principal fuente respecto a la evolución del mercado inmobiliario y en alguna medida para el análisis de la actividad en el sector de construcción de vivienda.

Por su parte, el informe de Michelle Norris y Patrick Shiels, *Regular National Report on Housing Developments in European Countries*, elaborado para el *Department of Environment, Heritage and Local Government del Gobierno* de Irlanda, ha ofrecido una visión general sobre la situación de la relación entre propiedad y alquiler, además de ofrecer una síntesis sobre las más recientes políticas públicas en el ámbito de la vivienda.

Finalmente, la principal fuente estadística la componen los informes *Housing Statistics in the European Union*. Más concretamente la edición de 2002 preparada por la Dirección General de

Gestión del Territorio, Vivienda y Patrimonio de la Región de Valonia en Bélgica; la edición de 2003 responsabilidad de la Agencia Nacional para la Empresa y la Vivienda del gobierno Danés; y la edición de 2004 cuya edición ha sido compartida por la Mesa Nacional de la Construcción de Vivienda y Planificación de Suecia y por el Ministerio para el Desarrollo Regional de la República Checa.

Alemania

Mercado inmobiliario

Los precios del sector inmobiliario en Alemania han evolucionado recientemente con importantes diferencias regionales. De este modo en buena parte de los Nuevos Länder, la extinta República Democrática Alemana, existe a menudo un exceso de oferta de viviendas, que se ve acentuada por una economía regional en depresión desde la reunificación. Esta situación conlleva a unos precios bajos, tanto de alquiler como compra, y un mercado inmobiliario poco dinámico. Mientras tanto, la evolución en ciudades del oeste está marcada por incrementos moderados en la demanda, ligados a flujos de inmigración interna y externa, asociados a un mercado inmobiliario más dinámico.

Actividad del sector de construcción de vivienda

En el periodo 2000-2003 en Alemania se construyeron más de 1,3 millones de nuevas viviendas. En los dos últimos años disponibles 2002 y 2003 parece haberse contenido el ritmo de la construcción de nuevas unidades, especialmente si se compara con el volumen anual construido en periodos anteriores.

Viviendas nuevas terminadas 1980-2003, miles

Año	Viviendas
1980	500,8
1985	427,8
1990	319,0
1995	602,8
2000	423,0
2001	326,2
2002	289,6
2003	267,1
Total (2000-2003)	1.305,9
Promedio (2000-2003)	326,5

Propiedad y alquiler

Alemania es el país de la UE con un porcentaje menor del parque de vivienda ocupado por propietarios. Más de la mitad de su parque de vivienda, compuesto en 2002 por 35,8 millones de unidades, se encuentra en régimen de alquiler. Sin embargo existen diferencias significativas entre los *Länder* del este y el oeste, siendo en este último un 10% mayor al total destinado a alquiler. En especial en las zonas urbanas donde se concentra un mayor porcentaje de viviendas en alquiler.

Viviendas ocupadas según el régimen de tenencia, 2003

Régimen	%
Alquiler	55
Propiedad	45
Otro	-

Fuente: *Housing Statistics in the EU 2004*

Política de vivienda

Desde 1956 la política de vivienda en la República Federal está basada en subsidios de vivienda federales, regionales y locales dirigidos a amplias capas de la población. El gobierno central establece el marco legal general de la política de vivienda, los gobiernos de los *Länder* concretan los programas de subsidios y los gobiernos locales crean sus propios programas de apoyo.

Las diferencias regionales entre el este y el oeste en el mercado inmobiliario han tenido como consecuencia la implementación de políticas ajustadas a las realidades regionales. Así, por ejemplo, desde 2002 se desarrolla un importante plan para reducir el exceso de oferta de vivienda en los *Länder* del este mediante demoliciones y programas de rehabilitación de barrios con el fin de estimular el mercado.

Así mismo, desde 2004 existe un programa dirigido a fomentar las viviendas en propiedad, concretamente está orientado a la compra del parque existente.

Sector público⁶

A pesar de las diferencias entre los *Länder*, el sistema de subsidios públicos opera de forma similar en todos ellos en lo referente a tres actividades. En primer lugar subsidios a los créditos de construcción de vivienda que son devueltos sin intereses o con intereses muy bajos. En segundo lugar, préstamos y asignaciones dirigidos a facilitar la adquisición de vivienda en propiedad. En tercer lugar, en el sistema de “promoción por acuerdo” se abonan asignaciones asociadas a los costes de construcción.

⁶ Esta sección ha sido confeccionada en buena medida gracias a las respuestas ofrecidas por la empresa municipal de vivienda Neuwoges, Neubrandenburger Wohnun gsgesellschaft mbH.

Las empresas municipales de vivienda pública actúan de forma independiente de la administración, es decir de la oficina de vivienda del Land. Su ámbito de actividad comprende la construcción, adquisición y rehabilitación de viviendas, además de la gestión del parque en conjunto, e incluso la urbanización de su entorno. Al tratarse de empresas privadas, éstas no se ven restringidas en su actividad, por la normativa de contratación, intervención, régimen presupuestario o endeudamiento propios del sector público. Por el contrario, no se ven beneficiadas por régimen de exclusividad en la provisión de vivienda pública y compiten con promotoras privadas para acceder a subvenciones municipales y del Land. La relación entre la empresa municipal y el municipio tampoco es diferente en materia de planeamiento, expropiaciones, cesiones de suelo, etc. Finalmente, su régimen fiscal es el propio de las empresas privadas y no cuentan con ningún tipo de exenciones fiscales.

La asociación *Bundesband deutscher Wohnungsunternehmen* agrupa a las diversas federaciones de empresas y organizaciones relacionadas con el sector de la vivienda en la República Federal Alemana. Actualmente la componen 3.026 empresas: 772 públicas, 1.966 cooperativas, 204 no municipales, 84 privadas y 23 asociaciones eclesíásticas no cooperativas.

Resumen de actividad de GDW, periodo 2000-2004

	Alquiler	Venta
Nº de viviendas terminadas	57.583	32.104
Nº de viviendas rehabilitadas	-	-
		Total
Suelo residencial promovido (en miles de m ²)		-
Nº de viviendas gestionadas en régimen de alquiler		6.070.000
Nº de viviendas del parque de alquiler vendidas		265.400
Nº de créditos hipotecarios concedidos		-

Fuente: *Federal Office of Statistics, Germany*

Austria

Mercado inmobiliario

En Austria, tras un periodo de decadencia y estancamiento en los precios, cuyo punto más bajo se produjo en 2001, se espera que la actual recuperación económica general dinamice el mercado inmobiliario. Este mercado viene siguiendo en los últimos años unas pautas de comportamiento similares a las de los mercados vecinos de Alemania y Suiza.

Actividad del sector de construcción de vivienda

En el año 2003 en Austria se terminaron 41.900 viviendas, una cifra similar a la producida en 1985 y 1990 pero alejada de la producción de los años 1995 y 2000. La ausencia de datos intermedios no permite analizar con más detenimiento la evolución reciente de la producción de vivienda.

Viviendas nuevas terminadas

1980-2003, miles

Año	Austria
1980	78,5
1985	41,2
1990	41,8
1995	53,4
2000	53,8
2001	45,9
2002	41,9
2003	40,2
Total (2000-2003)	181,7
Promedio (2000-2003)	45,4

Propiedad y alquiler

El conjunto de Austria tiene una importante proporción de su parque de 3,3 millones de viviendas en régimen de alquiler. Sin embargo existen importantes diferencias entre la situación de la capital y el resto del país. En Viena el mercado de alquiler es el 82% del parque total de viviendas, mientras que en el conjunto del país es un 39%. Esta situación se explica principalmente por el grado de densidad, en los distritos rurales así como en las barriadas predominan los propietarios de viviendas unifamiliares. En las ciudades, donde predominan los edificios de viviendas en altura, el porcentaje de vivienda en alquiler es del 75% y el 25% son apartamentos de propiedad horizontal en renta libre, los cuales están ocupados mayormente por sus propietarios y parcialmente alquilados. Esta situación en la capital se puede entender por su pasado histórico (una amplia parte del parque de viviendas construidas antes del año 1919, cuando Viena tuvo una fuerte expansión, la ocupación de las viviendas en propiedad no estaba todavía institucionalizada). Si únicamente se considera a los nacionales austriacos, el porcentaje de viviendas en propiedad es mucho mayor al 58% que arrojan estas estadísticas, llegando a alcanzar el 85% en ciudades pequeñas.

La comparación de las áreas urbanas en el este-oeste, nos muestra que en el este hay una menor tendencia a la ocupación en propiedad, lo cual es parcialmente debido a la antigüedad del parque de vivienda, ya que la ocupación en propiedad de las viviendas en altura se introdujo en el año 1948; en el oeste se observa un mayor dinamismo en el crecimiento urbano que en el este y hay una política de vivienda más orientada a la propiedad.

Viviendas ocupadas según el régimen de tenencia, 2003

Régimen	%
Alquiler	39
Propiedad	58
Otros	3

Fuente: *Housing Statistics in the EU 2004*

El sistema de precios muestra cómo se da una mayor diferencia entre vivienda social y libre en el mercado de compra. Mientras en el mercado de compra existe una diferencia del 20% entre la vivienda social nueva y la vivienda libre nueva, en el mercado de alquiler ésta es de casi el 100%.

En Austria se dan muchos subsidios con finalidad específica y son importantes en el caso de la vivienda. Por esta razón el porcentaje de gasto familiar en vivienda es uno de los más bajos de toda la UE, el 16,5% en 2001.

Precios vivienda 2005

	Alquiler [desde / hasta]	Compra [desde / hasta]
Vivienda social nueva [€/m ²]	5,70/6,70	2.000/2.500
Vivienda social usada [€/m ²]	3,50/4,50	-
Vivienda libre usada [€/m ²]	10,00/12,00	3.000

Fuente: *Encuesta CECODHAS 2005*

Política de vivienda

Las políticas de vivienda en Austria se fundamentan en el principio de que la sociedad en su conjunto es responsable de proveer de vivienda y que el mercado de vivienda debería estar regulado por medidas públicas.

Esta serie de medidas son:

- Regulación del alquiler en el sector privado – el cual se ha reducido gradualmente en las últimas décadas.
- Las viviendas municipales (viviendas en alquiler propiedad de las autoridades municipales o locales) las cuales crearon un amplio parque de viviendas desde 1920, que decreció con la construcción de nuevas viviendas.
- El sistema sin ánimo de lucro, en donde las cooperativas y sociedades actúan bajo unas normas y restricciones específicas a cambio de exenciones de impuestos.
- Un elaborado sistema de promoción de viviendas. El Gobierno Federal actúa para garantizar la provisión de vivienda, tanto a través de subsidios directos como mediante subsidios dirigidos a sociedades y a promotores de vivienda pública y privada. Estos subsidios ya no se dirigen únicamente a nueva vivienda sino también a proyectos de mejora de barrios, infraestructuras y servicios. La política austriaca de vivienda es implementada por los Gobiernos Regionales pero es financiada directamente por el Gobierno Federal.

El Decreto de la Vivienda “sin ánimo de lucro”

Fue creado para las sociedades y cooperativas de vivienda que aceptaron una serie de limitaciones en sus actividades de negocio, establecimiento de alquileres y derechos de los propietarios a cambio de disfrutar de un trato preferencial en la regulación de impuestos (exención de impuestos) y subsidios, para así poder proveer una vivienda más accesible/asequible.

Este sector cuenta con 195 asociaciones de viviendas de las cuales 101 son cooperativas y 94 son sociedades; contándose entre ellas 5 sociedades con capital público (autoridades locales), otras 8 con capital mixto (público/privado) y 81 sociedades con capital privado. Todas ellas actúan bajo las leyes austriacas de organización del comercio.

En los últimos 5 años las empresas sin ánimo de lucro, pertenecientes al Estado Federal han sido “privatizadas”, lo cual ha supuesto la inaplicabilidad de las leyes “sin ánimo de lucro” para así poderlas vender a promotores privados.

Las 195 asociaciones sin ánimo de lucro están organizadas por el “Österreichischer Verband Gemeinnützigler Bauvereinigungen – Revisionsverband” (Federación austriaca de Asociaciones sin ánimo de lucro), que ejerce las funciones de representación institucional en la defensa de sus intereses. A diferencia de otros países, Austria tiene una única federación y no está dividida en función de diferentes regulaciones, formas de las organizaciones o aspectos políticos.

De este modo, el “sector público” (las sociedades sin ánimo de lucro, propiedad de las autoridades locales públicas) junto con las empresas “sin ánimo de lucro” no tienen regulación específica.

A lo largo del periodo 2000-2004 construyeron unas 67.300 viviendas de alquiler o en condominio, de las cuales 6.800 fueron destinadas directamente al mercado de vivienda protegida para venta y las restantes al de alquiler, de estas últimas, 25.000 viviendas con derecho a compra.

Resumen de actividad de GBV, periodo 2000-2004

	Alquiler	Venta
Nº de viviendas terminadas	61.500	6.800
Nº de viviendas rehabilitadas	-	-
		Total
Suelo residencial promovido (en miles de m ²)		-
Nº de viviendas gestionadas en régimen de alquiler		475.000
Nº de viviendas del parque de alquiler vendidas		1.600
Nº de créditos hipotecarios concedidos		-

Fuente: *Encuesta CECODHAS 2005*

Bélgica

Mercado Inmobiliario

Bélgica ha experimentado entre 1996 y 2004 un *boom* inmobiliario, aunque éste ha sido menor al de otros países de la UE. En esos años, se han producido aumentos espectaculares en el precio de las casas, en Bruselas han subido un 80%, y de los apartamentos, en Flandes crecieron un 200%. La situación de los tipos de interés, las ganancias de capital y los beneficios fiscales asociados a la compra de vivienda han fomentado esta espiral alcista.

Actividad del sector de construcción de vivienda

A lo largo del periodo 2000-2003 se construyeron en Bélgica 157.000 nuevas viviendas mostrando una tendencia fluctuante en torno a las 39.000 unidades. El promedio del periodo se muestra en consonancia con los datos disponibles correspondientes a los años 1990.

Viviendas nuevas terminadas

1980-2003, miles

Año	Bélgica
1980	48,6
1985	30,3
1990	43,1
1995	41,6
2000	38,9
2001	41,0
2002	36,5
2003	40,7
<hr/>	
Total (2000-2003)	157,1
Promedio (2000-2003)	39,3

Propiedad y alquiler

Casi el 70% de las 4,1 millones de viviendas se encuentran en régimen de propiedad. Entre 1991 y 2001 este porcentaje aumentó en un 12% debido a la tensión en el mercado inmobiliario desde mediados de los 1990.

Vivienda ocupadas según el régimen de tenencia, 2002

Régimen	%
Alquiler	31
Propiedad	68
Otro	2

Fuente: *Housing Statistics in the EU 2004*

Precios de vivienda 2005

Provincias de Flandes	Compra [desde / hasta]	Alquiler [desde / hasta]
Vivienda Social nueva: unifamiliar	121.824 / 150.848 €	205 / 228 €
Vivienda Social nueva: apartamento	94.141 / 136.632 €	
Vivienda libre: unifamiliar media	102.401 / 127.129 €*	-
Vivienda libre: apartamento	93.386 / 118.630 €*	-

* Precios de 2004.

Fuente: *VHM respuestas a la encuesta CECODHAS 2005*

Renta media de los adjudicatarios de vivienda social 2005

Provincias de Flandes	[desde / hasta]
Vivienda Social	14.393 / 16.025 €
Vivienda libre	23.439 / 29.803 €*

* Renta de 2002

Fuente: *VHM respuestas a la encuesta CECODHAS 2005*

Política de vivienda

Tradicionalmente la promoción de la propiedad de la vivienda ha sido el principal objetivo de la política de vivienda en Bélgica. Hasta los años 1970 los gobiernos construyeron vivienda de alquiler social destinada a la población con ingresos bajos, representando un cuarto del total de las nuevas. Tras una fase de abandono de estas políticas en los años 1980, en la actualidad las viviendas destinadas al alquiler social representan el 5% del total de las nuevas viviendas.

Los gobiernos regionales de Flandes, Valonia y Bruselas ostentan las competencias en política de vivienda, a pesar de lo cual las políticas han compartido unos elementos esenciales. Las regiones son responsables de la construcción y financiación de vivienda social y de su destino al alquiler o venta. En Bruselas se ha emprendido la reforma del sistema de alquiler social, la renovación del parque destinado a este uso, además de la promoción de la cooperación entre las asociaciones que proveen vivienda social. Por su parte, en Valonia, los esfuerzos en la materia se centran en reequilibrar la distribución territorial de la vivienda social en alquiler.

Sector público

En la Región de Bruselas Capital, la *Société du Logement* de la *Région de Bruxelles-Capitale*, SLRB, ampara las 34 sociedades inmobiliarias de servicio público que son el principal instrumento para la política de vivienda pública, puesto que su objetivo es la producción y distribución de vivienda pública. Estas sociedades toman diversas formas jurídicas así como de titularidad. El SLRB tiene como objetivo ayudar a la gestión y mantenimiento del parque de las sociedades inmobiliarias de servicio público, y especialmente a la provisión y renovación de nuevas viviendas.

La Región de Bruselas Capital financia la construcción y renovación de viviendas a través del avance de fondos, en la forma de préstamos presupuestarios. Sus receptores son las sociedades inmobiliarias que los asumen a intereses reducidos para periodos de entre 20 y 33 años.

En la Región de Flandes el *Vlaamse Huisvertingsmaatschappij*, VHM, fija el marco en el que desarrollan su actividad las promotoras de vivienda social. En virtud de la legislación Flamenca el VHM es quien da cobertura y supervisa la actividad de las promotoras sociales de vivienda y vela para que cumplan con sus objetivos sociales y estatutarios. De este modo las promotoras de vivienda social se someten a derecho público y administrativo y por ello gozan de derecho exclusivo en la promoción pública de vivienda y se benefician de subsidios y otras facilidades.

El VHM debe autorizar o aprobar las operaciones financieras de una inversión, las transacciones inmobiliarias, las licitaciones de obras y servicios, los estudios y proyectos superiores a 6.000 €, la escala salarial del personal, la elección del director, etc. Asimismo, las promotoras sociales

deben notificar al VHM sus estados fiscales y contables, el resultado de sus asambleas, los cambios en la dirección y presidencia, entre otras actividades.

A cambio las promotoras de vivienda social cuentan con derechos exclusivos, como el derecho preferente de compra en ciertas transacciones privadas, el acceso al Registro Nacional o la posibilidad de solicitar al VHM el inicio de un trámite de expropiación forzosa.

Además, las promotoras de vivienda social gozan de: un estatus fiscal especial, subsidios a la inversión, privilegios en lo tocante al impuesto de sociedades y al IVA.

Finalmente, en el ámbito del planeamiento, además de facilidades en la expropiación y la planificación del suelo a través de la VHM, las promotoras de vivienda social son beneficiarias de reservas legales del 10% del suelo para la construcción de vivienda social que son encargadas a ellas.

En el sector público de vivienda social belga operan cuatro organismos: dos en la Región Valona -*Fonds de Logement Wallon*, FLW, y *Société Wallonne du logement Fesocolab*, SWL— otro en Flandes, el VHM y finalmente en la Región Capital de Bruselas, la SLRB.

Resumen de actividad combinada de FLW, SLRB, SWL y VHM, periodo 2000-2004

	Alquiler	Venta
Nº de viviendas terminadas	11.747	3.450
Nº de viviendas rehabilitadas	98.535	-
		Total
Suelo residencial promovido (m ²)		3.725.000 *
Nº de viviendas gestionadas en régimen de alquiler		279.342
Nº de viviendas del parque de alquiler vendidas		1.682
Nº de créditos hipotecarios concedidos		13.424

*Únicamente VHM.

Fuente: *Encuesta CECODHAS 2005*

España

Mercado Inmobiliario

España viene experimentando desde 1998 un *boom* inmobiliario superior al de cualquier otro país de la UE. Las tasas de crecimiento de los precios de la vivienda siguen manteniéndose por encima del 15% anual, aunque en 2005 se aprecia una ligera desaceleración en ese crecimiento. Los tipos de interés reales más bajos y la inflación más alta de Europa, combinado con otros factores como: las importantes ganancias de capital generadas en los últimos años, las restricciones en la oferta de suelo urbano, la inversión en segundas residencias y los subsidios a la compra, explican la alta tensión en los precios que viene experimentando el mercado español.

Actividad del sector de construcción de vivienda

La producción de viviendas en el periodo 2000-2004 muestra la tensión inherente del actual mercado inmobiliario español. La producción media del periodo, 582.720 viviendas, duplica ampliamente la de los años 1991 y 1995, cuando España experimentaba el mayor crecimiento económico de su historia reciente. Merece ser destacado que la proporción de vivienda protegida iniciada ha ido disminuyendo sobre el total de viviendas iniciadas, pasando de un 21,3% en 1991 al 10,1 de 2005.

Viviendas iniciadas
2000-2004, miles

Año	Libres	España Protegidas	Total
1991	161,1	43,8	204,9
1995	234,6	55,1	289,7
2000	487,8	45,9	533,7
2001	475,0	48,7	523,7
2002	499,0	44,0	543,0
2003	550,5	71,7	622,2
2004	621,2	69,8	691,0
Total (2000-2004)	2.633,5	280,1	2.913,6
Promedio (2000-2004)	526,7	56,02	582,72

Fuente: *Ministerio de Vivienda*

Mucha de la producción se ha destinado a las segundas residencias y alojamiento residencial turístico, como indica que en torno al 55% de las viviendas construidas en 2004 fueran desarrolladas en las zonas costeras mientras que solo el 9% lo fuera en las grandes ciudades.

Propiedad y alquiler

La gran mayoría del parque de viviendas en España es ocupado por sus propietarios y solo el 11% es destinado al mercado de alquiler, siendo esta tasa una de las más bajas de toda la UE. El parque de vivienda en 2001 constaba de 20,8 millones de unidades.

Viviendas ocupadas según el régimen de tenencia, 2003

Régimen	%
Alquiler	11
Propiedad	82
Otro	7

Fuente: *Housing Statistics in the EU 2004*

Nivel de Precios de la vivienda

Precios de la vivienda social 2005

Compra vivienda Social	Usada	Nueva [desde / hasta]
Precio Compra Genérico [€/m ²]	1.112	973 / 1.251
Precio Compra Máximo nivel A [€/m ²]	2.113	1.557 / 2.002

Compra vivienda libre

Varia en función de la Comunidad Autónoma	Libre
1. Madrid [€/m ²]	2.719
2. País Vasco [€/m ²]	2.537
3. Catalunya [€/m ²]	2.037
...	...
16. Galicia [€/m ²]	1.238
17. Extremadura [€/m ²]	864
España [€/m ²]	1.781

Alquiler vivienda social	Renta Básica 10 / 25 años	Renta Concertada 10 / 25 años
Renta de Precio Genérico [€/m ²]	61,17 / 38,93	68,82 / 43,79
Renta de Precio Máximo nivel [€/m ²]	97,88 / 62,28	110,11 / 70,07

Fuente: AVS, 2005 y Metrovacesa, 2005

Política de vivienda

El nivel de gobierno regional, formado por las administraciones de las Comunidades Autónomas, es el que desarrolla las competencias en materia de vivienda. A pesar de las amplias competencias legislativas y de gestión en materia de vivienda que están bajo responsabilidad de las Comunidades Autónomas, el Gobierno del Estado mantiene competencias sobre la financiación de la vivienda pública, dada su importancia en el conjunto de la economía del país.

El nuevo gobierno está intentando facilitar el acceso a la vivienda de los grupos de ingresos más bajos sin recortar drásticamente los subsidios a la compra de la vivienda existentes ante la situación de crecimiento sostenido de precios del mercado inmobiliario. El Gobierno central ha pactado medidas con las Comunidades Autónomas (gobiernos regionales) para permitir la construcción y rehabilitación a lo largo de 5 años de 750.000 viviendas destinadas a quienes no pueden acceder al mercado en las condiciones actuales.

Sector público

Los agentes que actúan en el sector de vivienda pública en España pueden adoptar diversas formas jurídicas: empresa pública, sociedad mercantil, organismo autónomo de una administración. En función de ésta gozan de unas ventajas u otras a la hora de realizar la promoción de vivienda pública. Los organismos autónomos forman el grupo minoritario y actúan dentro de un marco equiparable al de la administración pública y por ello tienen potestades administrativas amplias. Mientras que el grupo mayoritario, sociedades mercantiles públicas, se somete al derecho privado, y su marco de gestión es más flexible, aunque no cuenta con potestad administrativa.

Las sociedades mercantiles de promoción social actúan como empresas privadas a nivel de gestión interna y no se ven sujetas al régimen presupuestario, ni al régimen laboral público, ni al control sobre el endeudamiento (siempre que sus ingresos mayoritarios sean de mercado). En cambio, para la contratación de obras de gran cuantía deben hacerlo de forma pública. Además no pueden realizar actos administrativos de autoridad y como cualquier otra empresa deben requerir a la administración para hacerlos. Sin embargo, este tipo de sociedades reciben encargos de forma directa si estos se encuentran dentro de sus objetivos sociales.

En materia de vivienda, estas sociedades no gozan de exclusividad en la promoción de viviendas sociales y por tanto compiten en este campo con promotores privados.

Las sociedades de promoción pública no participan del planeamiento público aunque sí se ven beneficiadas de cesiones de suelo o expropiaciones, como también pueden serlo otro tipo de promotores, privados o cooperativos. A menudo la legislación autonómica establece unos mínimos de reservas de suelo para vivienda social, aunque el porcentaje varía en función de la autonomía.

Finalmente, las sociedades mercantiles públicas tienen una bonificación del 99% del impuesto de sociedades en actividades que son de su competencia (la vivienda y el urbanismo lo son). Los Organismos Autónomos están exentos del impuesto sobre beneficios. A menudo los Ayuntamientos eximen del pago a sus propias empresas de tasas asociadas a las Licencias de Obras o a otros impuestos municipales (como el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras).

La Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo, AVS, agrupa en la actualidad a 152 organizaciones.

Resumen de actividad de AVS, periodo 2000-2004

	Alquiler	Venta
Nº de viviendas terminadas	20.761	38.665
Nº de viviendas rehabilitadas	12.355	20.641
		Total
Suelo residencial promovido (m ²)		3.600.000
Nº de viviendas gestionadas en régimen de alquiler		175.763
Nº de viviendas del parque de alquiler vendidas		12.380
Nº de créditos hipotecarios concedidos		-

Fuente: *Encuesta CECODHAS 2005***Finlandia****Mercado Inmobiliario**

Tras un periodo importante de crecimiento a finales de los años 1990, seguido de cuatro años de depresión, la evolución del mercado inmobiliario en los últimos 10 años se caracteriza por fuertes altibajos, desde tasas de crecimiento de los precios de más del 15% en 1997 a decrecimiento del 5% en 2001. En 2005 se prevé un crecimiento moderado próximo al 5%. La región de Helsinki es la que ha experimentado un crecimiento mayor, un 98%, de los precios en este decenio, aunque siempre en paralelo a la evolución nacional, que acumula un 72% en este periodo. El factor decisivo en esta evolución ha sido el mantenimiento de tipos de interés bajos.

Actividad del sector de construcción de vivienda

Viviendas nuevas terminadas
1980-2003, miles

Año	Finlandia
1980	49,6
1985	50,3
1990	65,4
1995	25
2000	32,7
2001	30,6
2002	27,2
2003	28,1
Total (2000-2003)	118,6
Promedio (2000-2003)	29,7

Propiedad y alquiler

Finlandia muestra un comportamiento diferenciado del resto de la UE, en relación con el régimen de tenencia de las viviendas. Mientras en la mayor parte de la UE se ha producido un crecimiento en el porcentaje de viviendas en propiedad, en Finlandia entre 2000 y 2004 se ha producido un incremento del 6% en la proporción de viviendas en alquiler, hasta alcanzar el 31%.

El parque de vivienda finlandés en 1999 casi alcanzaba los 2,5 millones de unidades. En el periodo 2000-2003 se han construido un promedio anual de casi 30.000 viviendas, aunque con una tendencia ligeramente descendiente si se consideran los ejercicios anteriores. En comparación con la producción de la década 1980-1990 esta cifra muestra un enlentecimiento de la producción, próximo a la mitad de lo construido anualmente en dicho periodo.

Viviendas ocupadas según el régimen
de tenencia, 2003

Régimen	%
Alquiler	34
Propiedad	63
Otro	3

Fuente: *Housing Statistics in the EU 2004*

Política de vivienda

Desde 2003 el gobierno finlandés ha emprendido una política destinada a asegurar un mercado de la vivienda estable y equilibrado, social y geográficamente, mejorando la calidad de las viviendas. El gobierno se compromete a construir suficientes viviendas sociales para permitir el acceso a la vivienda a un precio razonable. Para ello las políticas se dirigen a: potenciar la construcción de viviendas –mediante subsidios a los gobiernos locales y ayudas a las asociaciones sin ánimo de lucro–; mejorar la eficiencia en el mantenimiento del parque existente –subsidiar las reformas dirigidas a una mayor sostenibilidad del parque y las orientadas a potenciar la autosuficiencia de las personas mayores–, y, finalmente, atajar la depresión en la demanda de vivienda social –fomentando su uso, o reduciendo la renta mínima para acceder a ella–.

Sector público

La Asociación *Kunta-asunnot Oy* agrupa a 33 empresas públicas de régimen local cuya actividad en el periodo 2000-2004 se ha centrado en la promoción de vivienda destinada al mercado de alquiler social. Las empresas públicas suecas actúan directamente en el ámbito de la compra y promoción del suelo, así como en la regeneración urbana y en la rehabilitación de edificios.

Resumen de actividad de *Kunta-asunnot Oy*, periodo 2000-2005

	Alquiler	Venta
Nº de viviendas terminadas	9.000	0
Nº de viviendas rehabilitadas	600	0
		Total
Suelo residencial promovido (en miles de m ²)		12.000
Nº de viviendas gestionadas en régimen de alquiler		0
Nº de viviendas del parque de alquiler vendidas		0
Nº de créditos hipotecarios concedidos		0

Fuente: *Encuesta General CECODHAS 2005*

Francia

Mercado Inmobiliario

Francia viene experimentando un *boom* inmobiliario a lo largo de los últimos 6 años, con tasas de crecimiento anual de los precios por encima del 15% en los dos últimos años. El mercado de vivienda de segunda mano está mostrando un comportamiento más dinámico, con mayores incrementos en los precios, que el de vivienda nueva, asociado probablemente con las transacciones de viviendas existentes en el interior de las ciudades.

Actividad del sector de construcción de vivienda

La construcción de viviendas en Francia muestra en el período que va desde 2000 a 2003 una producción anual en torno a las 300.000 viviendas nuevas.

Viviendas nuevas terminadas
1980-2003, miles

Año	Francia
1980	378,3
1985	343,6
1990	336,0
1995	404,0
2000	311,1
2001	303,4
2002	302,9
2003	334,0
Total (2000-2003)	1.251,4
Promedio (2000-2003)	312,9

Propiedad y alquiler

El parque de vivienda de Francia lo componen más de 24,5 millones de viviendas, y aunque el porcentaje de propietarios ha aumentado a lo largo de las últimas décadas, sigue situándose en un nivel relativamente bajo en comparación con el promedio de la UE, con el 56%, puesto que el mercado de alquiler, en sus diversas formas, tiene una gran importancia al representar más del 38%.

Viviendas ocupadas según el régimen de tenencia, 2002

Régimen	%
Alquiler	38
Propiedad	56
Otro	6

Fuente: *Housing Statistics in the EU 2004*

Política de vivienda

La política de vivienda francesa tiene como objetivo final permitir la elección de vivienda a las personas de acuerdo a sus preferencias. Para ello se actúa en todas las dimensiones de la vivienda: incentivando la compra de vivienda, estimulando el mercado de alquiler, facilitando, a las familias de ingresos bajos y medios, la adquisición de vivienda. Además se aproxima la decisión en política de vivienda al nivel local para satisfacer demandas específicas y se otorga a las Asociaciones de Alquiler de Vivienda, proveedores de vivienda social, elementos y mayores ayudas presupuestarias, para que puedan evolucionar y adaptarse a los cambios en la demanda.

La financiación de la política de vivienda es responsabilidad del gobierno central pero éste comparte con las autoridades locales la toma de decisiones e implementación de esa política. Desde 2005 las administraciones locales gozaron de una mayor autonomía para financiar sus actuaciones dirigidas a aplicar la legislación en materia de vivienda.

Sector público

Bajo el amparo de la *Union Sociale Pour l'Habitat* operan unas instituciones públicas, los *Offices Publics* que pueden tomar dos formas jurídicas. En el año 2003 las 291 *Offices Publics* disponían de 2.166.900 viviendas en toda Francia.

Dentro de éstas se encuentra, en primer lugar, los *Offices Publics d'Habitations à Loyer Modéré*, OPHLM, que son instituciones administrativas locales cuyo objetivo es la construcción, adquisición y rehabilitación de viviendas, la gestión del parque local y también la urbanización del suelo donde construir viviendas. Los OPHLM operan en el ámbito local de su ente local de referencia y disponen tanto de una fiscalidad específica como de una financiación preferente. En segundo lugar se encuentran los *Offices Publics d'Aménagement et de Construction*, OPAC, que desarrollan competencias similares a las de los OPHLM pero en un ámbito territorial superior (regional o prefectural) y desde una forma jurídica industrial y comercial.

El SONACOTRA es la institución nacional creada originariamente para facilitar el acceso a la vivienda a los inmigrantes, pero que actualmente atiende a todo tipo de personas que se encuentran en dificultades económicas o sociales, tanto si disponen de empleo como si están en el paro, y que no encuentran vivienda dentro del sistema de vivienda pública tradicional. Tiene implantación en todo el territorio francés y facilita acceso a viviendas en régimen de alquiler en 457 residencias.

Resumen de actividad combinado de USH y SONACOTRA, periodo 2000-2004

	Alquiler	Venta
Nº de viviendas terminadas	277,000	430.000
Nº de viviendas rehabilitadas		- 37.824
		Total
Suelo residencial promovido (m ²)		14.000
Nº de viviendas gestionadas en régimen de alquiler		103.000
Nº de viviendas del parque de alquiler vendidas		20.000
Nº de créditos hipotecarios concedidos		-

Fuente: *Encuesta CECODHAS 2005*

Grecia

Mercado Inmobiliario

El mercado inmobiliario experimentó en Grecia un *boom* a finales de los años 1990. Sin embargo en 2003 parece haber entrado en una fase de contención, incluso de decrecimiento, en los precios. Una explicación podría encontrarse en que se ha superado la escasez de oferta del periodo anterior y por tanto se han estabilizado los precios.

Actividad del sector de construcción de vivienda

En los años 1980 Grecia contaba con la mayor producción de vivienda *per cápita* de la UE, pero desde el 2000 otros países, como España, Irlanda y Portugal, han superado la producción actual griega. En el año 2003 se terminaron en Grecia más de 128.000 viviendas.

Viviendas nuevas terminadas
1980-2003, miles

Año	Grecia
1980	136,0
1985	88,5
1990	120,2
1995	70,9
2000	89,4
2001	-
2002	-
2003	128,3
Total (2000-2003)	217,7
Promedio (2000-2003)	54,42

Propiedad y alquiler

En Grecia existe un alto porcentaje de vivienda en propiedad, un 74%, de un parque de 3,5 millones de viviendas principales únicamente el 20% es dedicado a alquiler. Asimismo, Grecia cuenta con la mayor proporción de viviendas secundarias del conjunto de la UE. Éstas suman en la actualidad más de 1,75 millones de viviendas, a las que también hay que añadir un importante 9% de viviendas vacías por efecto de años de emigración del campo hacia las ciudades.

Viviendas ocupadas según el régimen
de tenencia, 2003

Régimen	%
Alquiler	20
Propiedad	74
Otro	6

Fuente: *Housing Statistics in the EU 2004*

Política de vivienda

La política de vivienda es una política central para el gobierno Griego en tanto en cuanto regiones y municipalidades carecen de competencias y recursos para promover políticas autónomas en este sector. Las siguientes características conforman la política de vivienda en Grecia: rebajas de impuestos y subsidios en la primera compra de vivienda; la Organización de Vivienda de los Trabajadores, OEK provee directamente vivienda social a precios bajos además de transferencias al alquiler; mejoras en áreas residenciales mediante renovación y proyectos de mejora ambiental; y apoyo público a la vivienda a grupos con necesidades o situaciones especiales.

Sector público

El sector de promoción de vivienda pública para venta en Grecia lo desarrolla exclusivamente la OEK. Esta es una institución tripartita que engloba al gobierno, a representantes patronales y a representantes de los trabajadores.

La OEK opera exclusivamente en el mercado de venta y se dedica a promocionar viviendas para los trabajadores que han realizado contribuciones financieras durante un periodo de tiempo suficiente para tener derecho a una de sus viviendas. De este modo OEK ofrece acceso a una vivienda a los trabajadores/contribuidores a un precio inferior al del mercado libre.

No existe un nivel de ingresos mínimo para acceder a la vivienda aunque sí un único nivel máximo nacional de renta familiar para acceder a ayuda al alquiler, que se sitúa en 11.000 €, más 2.000 por hijo a cargo. El perfil de adjudicatarios es mayoritariamente el de parejas con hijos y la OEK aplica medidas favorecedoras a las familias numerosas y a las familias monoparentales.

Para tener acceso a una vivienda a través de OEK un trabajador en Grecia, independientemente de su nacionalidad, debe haber cotizado un número suficiente de días que varían en función de sus condiciones familiares.

Los precios por m² de venta que pagan los adjudicatarios de la OEK varía año a año. Este se determina dividiendo los costes totales de construcción de toda vivienda de ese año por el número de m² totales construidos. El adjudicatario devuelve a OEK la cantidad correspondiente a la superficie de su vivienda en un periodo de 25 años sin intereses. Estos precios pueden variar entre un 10% y un 25% en función de la región, ciudad o barrio.

A pesar de no contar con estadísticas oficiales a cerca del nivel de precios en el mercado privado griego, según la OEK sus costes de construcción son inferiores a los del mercado y por tanto pueden ofrecer a sus adjudicatarios de vivienda precios dos, e incluso tres veces inferiores a los del mercado.

Resumen de actividad de OEK, periodo 2000-2004

	Alquiler	Venta
Nº de viviendas terminadas	-	6.958
Nº de viviendas rehabilitadas	-	6.000
		Total
Suelo residencial promovido (m ²)		-
Nº de viviendas gestionadas en régimen de alquiler		-
Nº de viviendas del parque de alquiler vendidas		-
Nº de créditos hipotecarios concedidos		46.120

Fuente: *Encuesta CECODHAS 2005*

Italia

Mercado Inmobiliario

El mercado italiano experimenta un crecimiento sostenido de sus precios desde 1999, tras superar una fase de decrecimiento real durante los años 1990. A pesar de que la economía en general ha arrojado crecimientos muy reducidos, el mercado inmobiliario ha experimentado en los últimos años unos incrementos del 6-8% anual. El crecimiento total ha sido reducido, sin embargo, en comparación con otros países del Sur de Europa, como España, Portugal o Grecia.

Actividad del sector de construcción de vivienda

El parque de vivienda en Italia lo forman más de 26,5 millones de viviendas con una producción anual que en el año 2000 era de 177.000 unidades.

Viviendas nuevas terminadas
1980-2003, miles

Año	Italia
1980	287,0
1985	200,8
1990	176,4
1995	187,0
2000	177,6
2001	-
2002	-
2003	-
Total (2000-2003)	177,6
Promedio (2000-2003)	-

Propiedad y alquiler

Italia cuenta con una de las tasas de propiedad de la vivienda más altas de la Unión Europea, por encima del 80%. Además Italia dispone de un sector de alquiler, tanto social como libre, reducido y en incansable retroceso, desde los años 1980, pasando del 59% del parque total dedicado a propiedad en 1980 al 83% en 2003.

Las causas que explican esta drástica reducción son: viabilidad del endeudamiento para la compra después de décadas de tipos prohibitivos; desgravaciones fiscales a la compra; oferta orientada exclusivamente a la compra; y cambios en la legislación de arrendamientos que fomentaban la propiedad en lugar del alquiler. Asimismo, el envejecimiento de la población también incide en el aumento de la proporción de viviendas en régimen de propiedad, pues una mayor parte de la población entra en el grupo de edad que tradicionalmente compra vivienda, entre 35 y 54 años.

Viviendas ocupadas según el régimen
de tenencia, 2003

Régimen	%
Alquiler	16
Propiedad	83
Otro	1

Fuente: *RICS European Housing Review 2005*

El precio en el mercado de alquiler varía en función de la zona geográfica del país. Los precios difieren del resto del país especialmente en el Sur (220,74 €/mes) y en las Islas (213,13 €/mes). En las demás regiones el precio medio se sitúa en torno a los 300 €/mes. En todas las regiones el precio medio de mercado se encuentra muy alejado del precio medio de la vivienda social, 80 €/mes. El precio de venta de estas viviendas sociales de alquiler a sus propios inquilinos es de 37.000 €.

Precio medio de alquiler de una vivienda, 2002

Varía según zonas geográficas:	Vivienda libre	Vivienda social
Noroeste	297,87 €/mes	
Noreste	321,22 €/mes	
Centro	314,60 €/mes	80 €/mes
Sur	220,74 €/mes	
Islas	213,13 €/mes	
Italia	279,44 €/mes	

Fuente: ISTAT 2002, para una vivienda de 70m².

Para acceder a una vivienda pública en régimen de alquiler, cada región fija unos ingresos máximos para tener acceso y unos ingresos máximos para poder seguir disfrutando de vivienda social. Los ingresos medios anuales de los adjudicatarios de vivienda social en alquiler son de 22.000 €.

Ingresos de los usuarios en el régimen de alquiler público

Ingresos medios del adjudicatario:		
Ingresos medios:	22.000 €/año	
Ingresos anuales máximos para:		
Varía según regiones:	Acceso	Permanencia
Desde	15.494 € (Calabria)	23.861 € (Sicilia)
Hasta	30.000 € (Emilia Romagna)	45.000 € (Emilia Romagna)

Fuente: Federcasa 2005

Política de vivienda

Desde 2001 la responsabilidad de la construcción de vivienda pública ha sido transferida a las administraciones locales mientras que el gobierno central se ha reservado tareas de planificación, programación y cofinanciación. Las viviendas públicas corresponden a tres tipos de políticas. En primer lugar la financiación directa de la construcción de la vivienda por parte de agencias públicas y que se dirigen a la población con menores ingresos en régimen de alquiler. En segundo lugar, el subsidio parcial de la financiación de la compra de la vivienda, que se dirige a población con nivel de ingresos determinado por ley. En tercer lugar, un régimen local de subsidio a la compra provisto por los gobiernos locales mediante acuerdos con promotores sociales y privados.

Sector público

La Federación italiana de promotores públicos, Federcasa, está compuesta en la actualidad por 117 miembros, de los cuales 47 son organismos públicos sin ánimo de lucro, 54 son organismos públicos con ánimo de lucro, 4 son sociedades anónimas fundadas por agrupaciones de municipios y 2 por agrupaciones regionales de municipios.

Los organismos promotores públicos de vivienda principalmente operan en el sector de alquiler. Éstos, para llevar a cabo actos de autoridad sobre los inquilinos, deben acudir a sus respectivas municipalidades. Los entes locales son los organismos competentes en la gestión de las listas de espera, la asignación de vivienda y tienen la potestad para el desalojo de inquilinos. Los organismos a su vez son responsables de la relación con los inquilinos y del control de los propios edificios. Finalmente, la expropiación del suelo donde construir vivienda social es también competencia municipal pero puede ser delegada en los organismos constructores.

Todas las operaciones de los organismos públicos se ven sujetas a la normativa de contratación pública. En el caso de las regiones de la Toscana y Emilia Romagna, los municipios pueden confiar la gestión de su parque a las organizaciones de vivienda social.

Los organismos públicos sin ánimo de lucro deben seguir el régimen presupuestario de endeudamiento, de intervención previa y contratación de la administración pública. De igual forma los demás organismos también siguen, en principio, el régimen público para la contratación de su personal.

El grado de exclusividad en la promoción de vivienda social varía en función de la tipología de vivienda. Así en la vivienda pública social *-edilizia residenziale pubblica-* dirigida a la población con un menor nivel de ingresos, es prerrogativa de las IACP y de los municipios, mientras que la vivienda social apoyada, *edilizia agevolata*, puede ser construida también por cooperativas y constructoras privadas. Los organismos públicos reciben ayudas en forma de subsidios

proporcionales en función de la tipología (van desde el 20% al 60%). Las ayudas y la normativa para su asignación son definidas por las instituciones regionales.

En materia de urbanismo, los organismos públicos no reciben cesiones de suelo público sino que acceden al mismo a través de alquileres muy bajos para periodos de 99 años. Y únicamente reciben suelo urbanizado o utilizan el sistema de expropiación en el caso de que sea delegado por la municipalidad.

Originados en el período de desarrollismo de los años 1960 y 1980, los planes para la vivienda social contemplan una reserva del 20% del suelo para la promoción social, pero están siendo abandonados en favor de la promoción de programas integrados de recalificación urbana. En materia fiscal, la promoción de vivienda social por parte de los organismos públicos goza de ayudas que tributan en un 50%.

Los distintos organismos y empresas que se agrupan en torno a la federación Federcasa, actualmente gestionan un total de 830.000 viviendas sociales en régimen de alquiler y en el periodo 2000-2004 rehabilitaron 25.000 viviendas y construyeron otras 25.000 para el mercado de alquiler, además de 1.000 para el mercado de venta.

Resumen de actividad de Federcasa, periodo 2000-2004

	Alquiler	Venta
Nº de viviendas terminadas	25.000	1.000
Nº de viviendas rehabilitadas	25.000	-
		Total
Suelo residencial promovido (m ²)		-
Nº de viviendas gestionadas en régimen de alquiler		830.000
Nº de viviendas del parque de alquiler vendidas		30.000
Nº de créditos hipotecarios concedidos		

Fuente: *Encuesta CECODHAS 2005*

Luxemburgo

Mercado Inmobiliario

La fuerte demanda de vivienda impulsada por la inmigración se ha encontrado con una escasez en el ámbito de la oferta debido a los altos precios del suelo y de los costes de construcción. Para afrontarlo desde el lado de la oferta, el estado está promoviendo la rehabilitación del parque más deteriorado, y mediante medidas fiscales intenta por un lado promocionar la venta de suelo y en un futuro penalizar la especulación con el suelo disponible.

Actividad del sector de construcción de vivienda

La actividad en el sector de la construcción muestra una tendencia estable en el periodo 2000-2003 con una producción promedia situada sobre las 1.600 unidades anuales. Esta se muestra significativamente inferior a las viviendas terminadas anualmente en 1990 y 1995 por encima de las 2.500.

Viviendas nuevas terminadas
1980-2003, miles

Año	Luxemburgo
1980	2,0
1985	1,3
1990	2,5
1995	2,7
2000	1,7
2001	-
2002	1,6
2003	1,6
Total (2000-2003)	4,9
Promedio (2000-2003)	1,6

Propiedad y alquiler

De un parque formado por algo más de 170.000 viviendas, en el año 2002 el 67% se encontraban en régimen de propiedad, mientras que un 26% lo eran en régimen de alquiler.

Viviendas ocupadas según el régimen de tenencia, 2002

Régimen	%
Alquiler	26
Propiedad	67
Otro	7

Fuente: *Housing Statistics in the EU 2004*

Política de vivienda

Desde el Gobierno de Luxemburgo se plantea una “política de vivienda activa en colaboración con los gobiernos locales y los promotores públicos”, atendiendo a mejoras en la gestión de suelo que permita la construcción de vivienda y se promueva la creación de reservas de suelo y zonas de rehabilitación.

El gobierno quiere crear un parque de vivienda social para el alquiler a través de subsidios a constructores públicos. En 2004 se aprueba el octavo programa que prevé la construcción de más de 10.000 nuevas viviendas. Además, mediante diversas medidas se promoverá y apoyará la compra de vivienda. Las medidas fiscales también se extenderán a la promoción de renovación y mejora del parque.

Sector público

El *Fonds pour le développement du logement et de l'habitat* es la empresa pública de ámbito nacional de Luxemburgo dedicada a la promoción pública de vivienda. Esta empresa que promueve vivienda social tanto para el mercado de venta como el de alquiler, lleva a cabo directamente las siguientes funciones: compra el suelo, realiza demoliciones, construye y rehabilita viviendas, realiza actividades dirigidas a la regeneración urbana. En el mercado de alquiler gestiona los alquileres y lleva a cabo el mantenimiento de su parque, mientras que en el mercado de venta realiza la promoción inmobiliaria y gestiona las ventas.

Resumen de actividad de FLCM, periodo 2000-2004

	Alquiler	Venta
Nº de viviendas terminadas	219	223
Nº de viviendas rehabilitadas	72	-
		Total
Suelo residencial promovido (m ²)		0
Nº de viviendas gestionadas en régimen de alquiler		219
Nº de viviendas del parque de alquiler vendidas		3
Nº de créditos hipotecarios concedidos		-

Fuente: *Encuesta General CECODHAS 2005*

Portugal

Mercado Inmobiliario

El mercado inmobiliario de Portugal no ha seguido la línea desbocada del mercado español. Tras importantes crecimientos en los años 1990, en 2000 y 2001 se estabilizaron los precios de la vivienda.

Actividad del sector de construcción de vivienda

La construcción de viviendas ha experimentado en Portugal un importante crecimiento, en comparación con la producción anual de la década de los 1980. Actualmente, esta producción se sitúa en torno a las 100.000 unidades anuales, doblando la producción de ese periodo. Con esta actividad el parque total de vivienda ha crecido un 50% en los últimos 20 años, aunque más de un millón de las viviendas, el 18% del parque, corresponden a segundas residencias, frecuentemente en propiedad o alquiladas a ciudadanos de otros países de la UE.

Viviendas nuevas terminadas
1980-2003, miles

Año	Portugal
1980	41,0
1985	38,4
1990	65,8
1995	72,2
2000	110,9
2001	108,3
2002	105,6
2003	82,3
Total (2000-2003)	407,1
Promedio (2000-2003)	101,8

Propiedad y alquiler

Portugal dispone de un parque de vivienda ocupada formado por 3,5 millones de viviendas. En los últimos 20 años se han producido importantes cambios en las proporciones de los regímenes de tenencia del parque portugués. Mientras en 2001 algo más de tres de cada cuatro unidades son de propiedad en el mercado portugués, en 1980 era únicamente el 57%.

La contención de la inflación a lo largo de los años 1990 estimuló decisivamente este cambio de preferencias.

Viviendas ocupadas según el
régimen de tenencia, 2001

Régimen	%
Alquiler	21
Propiedad	76
Otro	3

Fuente: *RICS European Housing Review 2005*

Política de vivienda

Constitucionalmente, el gobierno debe asegurar acceso a la vivienda a todos los ciudadanos. La promoción de vivienda pública, bien desde el gobierno portugués, bien transfiriéndola a los entes locales, ha sido la principal política de vivienda. En 2002 el Instituto Nacional de Vivienda (INH) ha unificado las tareas realizadas por distintos organismos, financiación y gestión. Además el INH es responsable de la rehabilitación del parque de vivienda social, la intervención en el mercado del suelo, y la estimulación de un mercado de alquiler dirigido a jóvenes y grupos necesitados.

Sector público

[No hay información específica del sector público.]

Resumen de actividad de SPC (CECODHAS-P), periodo 2000-2004

	Alquiler	Venta
Nº de viviendas terminadas	1.468	2.594
		Total
Nº de viviendas rehabilitadas		1.125
Suelo residencial promovido (m ²)		-
Nº de viviendas gestionadas en régimen de alquiler		18.223
Nº de viviendas del parque de alquiler vendidas		1.153
Nº de créditos hipotecarios concedidos		-

Fuente: *Encuesta CECODHAS 2005*

Reino Unido

Mercado Inmobiliario

Desde hace décadas el mercado británico se caracteriza por su volatilidad con periodos de recesión y expansión sucesivos. Actualmente se encuentra en expansión desde 1997 y experimentó, entre 2002 y 2003, un *boom* con tasas de alza de precios anual por encima del 20%. La aparente desaceleración ya en 2004 se debe más a expectativas de decrecimiento y de caída de precios que a una debilidad económica general.

Actividad del sector de construcción de vivienda

La producción de vivienda anual en el Reino Unido se sitúa en torno a las 180.000 unidades. Este nivel de producción es significativamente inferior al correspondiente a los años 1980 y 1985.

Viviendas nuevas terminadas
1980-2003, miles

Año	Reino Unido
1980	252,1
1985	224,0
1990	205,1
1995	199,7
2000	178,1
2001	-
2002	183,1
2003	189,9
Total (2000-2003)	551,1
Promedio (2000-2003)	183,7

Propiedad y alquiler

El parque de vivienda en 2001 lo formaban 24,7 millones de unidades. En la actualidad la proporción de éste en régimen de propiedad es la más alta desde la Segunda Guerra Mundial, ya que no ha dejado de aumentar desde 1970. El principal cambio se inicia en la década de los 80, cuando desde el Gobierno Central se promueve que los inquilinos adquieran sus viviendas pasando el parque de titularidad privada del 20% en 1971 al 10% en la actualidad, y el parque de vivienda social de titularidad municipal, del 31% en 1981 al 14% en el 2000.

Viviendas ocupadas según el régimen
de tenencia, 2001

Régimen	%
Alquiler privado	10
Alquiler social	7
Alquiler autoridad local	14
Propiedad	69
Otro	0

Fuente: *Housing Statistics
in the EU 2004*

Política de vivienda

La política de vivienda está transferida desde finales de los años 1990 a las tres regiones (Escocia, Gales e Irlanda del Norte), mientras que en Inglaterra depende del gobierno del conjunto del Reino Unido, aunque en 2003 se produjo también una descentralización regional en Inglaterra, en materia de planificación de vivienda.

A pesar de la descentralización, en el Reino Unido siguen siendo los gobiernos locales los responsables de la implementación de las políticas de vivienda. La vivienda social es normalmente provista por Asociaciones de Vivienda, agencias independientes del tercer sector, o bien por los gobiernos locales directamente. En el caso de Irlanda del Norte, una agencia gubernamental pública específica, el *Northern Ireland Housing Executive*, NIHE, gestiona todo el parque de vivienda pública y es el principal proveedor de vivienda pública.

Sector público

Toda la actividad de promoción de vivienda de sector público en el conjunto del Reino Unido, es llevada a cabo directamente por las *Housing Associations* (promotores de vivienda cooperativa), las cuales cuentan con un régimen fiscal y financiero favorable para poder operar. Éstas reciben capital financiero a través de diversos programas del gobierno central para llevar a cabo sus promociones de vivienda.

En Irlanda del Norte, el NIHE es el organismo público responsable de la gestión y el mantenimiento del parque público de vivienda en alquiler, más de 98.000 unidades. Además, este organismo, dependiente del gobierno del Reino Unido y de la Autonomía Norirlandesa, es la autoridad responsable de la planificación estratégica en materia de vivienda y junto a las *Housing Associations* y a las autoridades planificadoras evalúa y establece las necesidades de vivienda.

Al tratarse de un organismo público se rige por las normativas públicas en relación a contratación pública, gestión de recursos humanos y endeudamiento. Sin embargo, como es una institución independiente del gobierno (*non-departmental public body*) tiene autonomía a la hora de tomar decisiones dentro de su ámbito competencial.

Resumen de actividad de NIHE, periodo 2000-2004

	Alquiler	Venta
Nº de viviendas terminadas	-	-
Nº de viviendas rehabilitadas	18.243	-
		Total
Suelo residencial promovido (m ²)		420.000
Nº de viviendas gestionadas en régimen de alquiler		98.287
Nº de viviendas del parque de alquiler vendidas		25.225
Nº de créditos hipotecarios concedidos		91

Fuente: *CECODHAS Survey 2005*.

Suecia

Mercado Inmobiliario

Tras un periodo de crecimiento fuerte en el sector inmobiliario liderado por la región de Estocolmo entre 1996 y 2001, el mercado sueco experimenta en los últimos años importantes altibajos, los cuales se han acentuado en la misma zona de Estocolmo. Los repuntes positivos de 2004, con crecimientos del 8%, se explican por una mejor situación económica general, combinada con tipos de interés bajos.

Actividad del sector

Las cifras disponibles para el periodo 2000-2003 claramente reflejan un comportamiento en la construcción diferente al de los años 1980. La producción promedia actual se sitúa en las 18.700 viviendas anuales mientras, como puede apreciarse, la producción en 1980 y 1990 llegaba a duplicar estos valores.

Viviendas nuevas terminadas
1980-2003, miles

Año	Suecia
1980	51,4
1985	32,9
1990	58,0
1995	14,2
2000	15,9
2001	15,4
2002	19,9
2003	23,7
Total (2000-2003)	74,9
Promedio (2000-2003)	18,7

Propiedad y alquiler

Suecia dispone en 2002 de un parque de 4,3 millones de viviendas. Este parque marca uno de los porcentajes más altos de viviendas en alquiler, el régimen cooperativo junto al privado y el social suman más del 50%, y en este parque menos de la mitad corresponde al régimen de tenencia de propiedad.

Viviendas ocupadas según el régimen de tenencia, 2001

Régimen	%
Alquiler	39
Propiedad	46
Otro*	15

*Alquiler cooperativo.

Fuente: *Housing Statistics in the EU 2004*

En el mercado de alquiler apenas existe diferencia entre el precio de alquiler social y el libre, puesto que dado el volumen de vivienda social, los propietarios privados están obligados a aceptar el precio de alquiler social. El precio social lo negocian en cada municipalidad la empresa local del SABO y la asociación local de arrendatarios.

Política de vivienda

La política de vivienda ha sido un elemento central de los gobiernos socialdemócratas durante más de 50 años. A pesar de la importancia política de los gobiernos locales en Suecia, el gobierno sueco es el que establece el marco e implementa la política de vivienda. Ésta ha tenido como objetivo ofrecer vivienda de alta calidad a precios razonables, con un marcado carácter universal. El Gobierno ha usado políticas de subsidio a la oferta independientemente del régimen de uso, aunque en términos generales se ha mantenido en un equilibrio entre alquiler y venta. También se han impulsado políticas de demanda, en la forma de subsidios para la vivienda a familias con cierto nivel de renta, con hijos o incluyendo a los jóvenes. En los 90 estas políticas se vieron drásticamente reducidas debido a recortes en el estado de bienestar, principalmente la supresión de subsidios, que combinados con un periodo de recesión económica deprimieron el mercado de la vivienda y el de la construcción. En la presente década se han retomado las políticas de subsidios dirigidas a reactivar ambos sectores ante la evidencia de que existía demanda insatisfecha de vivienda a precios moderados.

Sector público

La principal característica del sector público de construcción de vivienda social en Suecia es que se dedica exclusivamente al mercado de alquiler. Toda la actividad pública en materia de vivienda es llevada a cabo por 300 empresas privadas de titularidad municipal. En la práctica totalidad de los municipios suecos existe al menos una empresa dedicada a la construcción y gestión de vivienda social para alquiler.

Las empresas municipales de vivienda actualmente gestionan, en régimen de alquiler, el 22% del parque de vivienda del país, 850.000 viviendas, y en el año 2002 produjeron el 18% del total de nuevas viviendas, unas 4.000 unidades. Asimismo, rehabilitan cerca de 4.000 viviendas al año. Toda esta actividad es generada a pesar de que no existe una reserva obligatoria para la vivienda social en la promoción privada.

Cada una de las empresas opera únicamente en el ámbito de su propio municipio y, al tratarse de empresas municipales, es el gobierno municipal quien establece las líneas estratégicas de la empresa y quien nombra a su equipo directivo.

Las empresas municipales de promoción de vivienda no cuentan con un régimen diferente al de las demás empresas, y por tanto en cuanto a fiscalidad, ayudas estatales y beneficios en la promoción de suelo compiten con empresas puramente privadas que operan también en el mismo sector de promoción de vivienda. Las empresas privadas prestan capital a las empresas municipales, a precio de mercado en el mercado internacional.

Las empresas municipales de promoción de vivienda, de hecho, operan en muchas facetas como empresas privadas, puesto que tienen libertad en la contratación de empleados y tienen capacidad de endeudamiento.

Los alquileres se negocian entre las empresas municipales y la “Unión de Inquilinos” local.

Las 300 empresas municipales de vivienda pública se agrupan en torno a la Asociación Sueca de Empresas Municipales de Vivienda, SABO.

Resumen de actividad de SABO, periodo 2000-2004

	Alquiler	Venta
Nº de viviendas terminadas	-	14.410
Nº de viviendas rehabilitadas	-	20.930
		Total
Suelo residencial promovido (m ²)		-
Nº de viviendas gestionadas en régimen de alquiler		825.000
Nº de viviendas del parque de alquiler vendidas		33.400
Nº de créditos hipotecarios concedidos		-

Fuente: *CECODHAS survey 2005*

2. Informe estadístico sobre el Sector Público de CECODHAS

Los organismos del Sector Público de la Vivienda que participaron en la encuesta preparada por el CECODHAS pertenecen a los siguientes países: Bélgica, cuatro organismos, Austria, España, Francia, dos organismos, Finlandia, Luxemburgo, Alemania, Grecia, Italia, Portugal, Reino Unido y Suecia. El año de constitución de cada uno de ellos cubre el amplio período que va desde el más antiguo que es la Unión Sociale pour l'Habitat (HLM), fundada en 1925, hasta el más joven, el Sector Público y Cooperativo del CECODHAS (SPC) de Portugal, creado en el 2004.

Los organismos se distribuyen según el sector al que se adscriben en:

- **Públicos** (62,5%): SLRB, SWL y VHM de Bélgica, SONACOTRA de Francia, KaO de Finlandia, FDLH de Luxemburgo, NIHE del Reino Unido, AVS de España, OEK de Grecia y FEDERCASA de Italia.
- **Mixtos:** Público / Sin ánimo de lucro / Cooperativo (37,5%): GBV de Austria, FLW de Bélgica, GdW de Alemania, SABO de Suecia, HLM de Francia y SPC de Portugal.

Estructura de las organizaciones

Se dan dos grandes grupos:

Organizaciones de que son unitarias o que cuentan con un número muy reducido de miembros

NIHE de Irlanda del Norte, OEK de Grecia, el SONACOTRA francés y, en menor medida, FDLH de Luxemburgo y el SPC de Portugal. Aunque no es un grupo perfectamente homogéneo, estas organizaciones comparten algunas de las siguientes características:

- Se tratan de organizaciones de ámbito nacional; toman la forma jurídica de empresas públicas.
- A excepción de FDLH, son organizaciones de dimensiones considerables, tanto en cuanto al volumen de actividad como en el equipo humano que conforma su estructura organizativa.
- Actúan de forma importante o exclusiva en el sector del alquiler de vivienda social; OEK es una excepción ya que sólo actúa en el mercado de venta.

Asociación o federación de organizaciones

Este grupo es claramente menos homogéneo que el precedente. Entre sus características se encuentran:

- En lo relativo a la tipología de instituciones miembros predominan las empresas públicas y comerciales, así como las cooperativas.
- En cuanto a su tamaño existe una gran variedad entre las distintas federaciones o asociaciones puesto que depende del ámbito territorial en el que operan sus componentes. Así la GdW alemana o las HLM del USH francés son asociaciones muy grandes que agrupan a cientos de organizaciones, mientras que las estructuras regionales de los miembros belgas, FLW, SLRB, SWL y VHM, necesariamente conllevan organizaciones de dimensiones menores. Esta diferencia de escala no solo se muestra en el número de organizaciones afiliadas sino también claramente en el volumen de inversión, en el número de trabajadores y/o de actividad de algunas de las organizaciones.

A pesar de no contar con una completa información sobre todas las organizaciones, en el ámbito territorial de actuación de las organizaciones que se integran dentro de cada una de las federaciones, se aprecia una mayoritaria presencia de organizaciones locales y provinciales. A estos dos ámbitos pertenecen el 81% de las organizaciones.

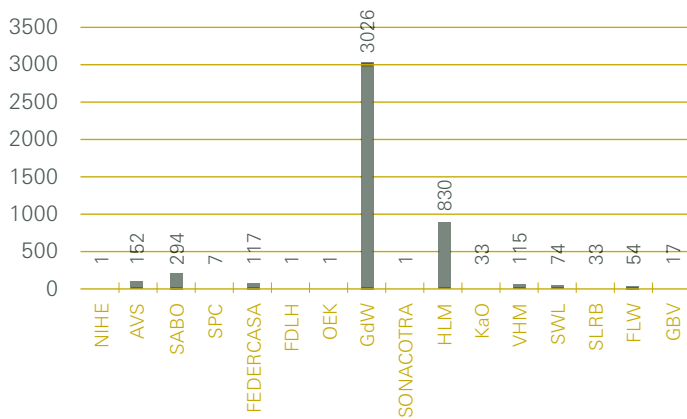
Organizaciones del Sector Público de CECODHAS

País	Organización		Página web
Austria	Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen	GBV	www.gbv.at
Belgium	Fonds de Logement Wallon	FLW	www.flw.be
	Société du Logement de la Région de Bruxelloise	SLRB	www.slr.birisnet.be
	Société Wallonne du Logement	SWL	www.swl.be
	Vlaamse Huisvertingsmaatschappij	VHM	www.vhm.be
Finland	Kunta-asunnot Oy	KaO	www.kunta-asunnot.fi
France	Société Nationale de Construction pour les Travailleurs	Sonacotra	www.sonacotra.fr
	Union Sociale pour l'Habitat - Offices Publics d'Habitations à Loyer Modéré	HLM	www.union-habitat.org
Germany	Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen	GdW	www.gdw.de
Greece	Workers' Housing Organisation	OEK	www.oek.gr
Italy	Federcasa	Federcasa	www.federcasa.it
Luxembourg	Fonds pour le Développement du Logement et de l'Habitat	FDLH	www.fondsdulogement.lu
Portugal	Sector Público y Cooperativo – CECODHAS-P	SPC	-
Spain	Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo	AVS	www.a-v-s.org
Sweden	Swedish Association of Municipal Housing Companies	SABO	www.sabo.se
United Kingdom	Northern Ireland Housing Executive	NIHE	www.nihe.gov.uk

El conjunto de los organismos del sector público agrupa a un considerable número de miembros asociados o federados, sumando 4.948 organismos. La mayor parte de las asociaciones dispone de entre 50 y 300 miembros. Destacan por su gran cantidad de organismos asociados la alemana GdW con 3.026 organizaciones y la francesa Union sociale de l'Habitat (HLM) con 830 miembros federados.

Dentro del sector público del CECODHAS existen sin embargo cuatro organizaciones atípicas pues son de ámbito nacional pero no son una federación sino un organismo único, estas son Sonacotra, OEK, FDLH y el NIHE. Además el caso del SCP de Portugal únicamente agrupa a 7 organizaciones.

Gráfica 1 - Número de organizaciones federadas



El **número total de empleados directos** por las organizaciones del sector público del CECODHAS es importante, 6.998, aunque este es relativamente bajo si se considera el conjunto de empleados de todos los respectivos miembros asociados o federados, 102.530.

Se aprecian cuatro grupos de instituciones ateniendo al número de **empleados directamente por las organizaciones miembro** del CECODHAS. En primer lugar se encuentran tres organizaciones, que no federaciones u asociaciones, que actúan directamente en el sector público y que cuentan con importantes equipos humanos: el **NIHE** de Irlanda del Norte, con 3.000 empleados directos y **SONACOTRA** que tiene exclusivamente 1.928 empleados directos y **OEK** con 700. En el extremo contrario se encuentran AVS y el SPC que disponen de equipos muy reducidos, 5 y 2 personas. En tercer lugar un grupo de cuatro miembros de tamaño medio, entre los 400 empleados de HLM y los 154 de FLW. El cuarto grupo, el mayoritario, se refiere a instituciones con menos de 100 personas en su equipo, y que cuenta con siete organizaciones, desde SLRB con 86, hasta Federcasa con 19.

Características de las Organizaciones Miembro de CECODHAS

País	Austria	Belgium	Belgium	Belgium	Belgium	Finland	France
Organización	GBV	FLW	SLRB	SWL	VHM	KaO	Sonacotra
Año de Creación	1946	1980	1985	1984	1990	2001	1956
Sector	Público, Voluntario, Cooperativo	Público, Voluntario, Cooperativo	Público	Público	Público	Público	Público
Tamaño de la organización							
Número de organizaciones federadas	17	54	33	74	115	33	1
Número de empleados directos de la organización	10	154	86	175	291	55	1.928
Número de empleados de las organizaciones	610	207	899		1.578		
Total inversión de las organizaciones durante los últimos 5 años (millones de €) (1)	1.752 (2)	476	356	497	2.162	320	213

Composición de la organización

Número de organizaciones según su Estatus Legal

Empresas Mercantiles	0 (3)						
Empresas con capital público	7 (3)					33	
Empresas Mixtas (capital público-privado)	10 (3)		23				1
Cooperativas			10	74	115		
Entidades Públicas Autónomas							
Asociaciones sin ánimo de lucro		54					
Asoc. de partenariado público-privado		1					
Otros		1					

Número de organizaciones según su ámbito territorial

Local		54	31		115	33	
Provincial	3						
Regional	14	1	2				
Nacional	0						1

(1) Indica el total invertido por todas las organizaciones miembro.

(2) 1.151 millones € en nueva construcción y 602 millones € en renovación y rehabilitación.

(3) Beneficios Limitados, de acuerdo a la Ley de Vivienda de Beneficios Limitados.

France	Germany	Greece	Luxembourg	Italy	Portugal	Sweden	Spain	UK
HLM	GdW	OEK	FDLH	Federcasa	SPC	SABO	AVS	NIHE
1925	1949	1950	1979	1950	2004	1950	1988	1971
Público, Voluntario, Cooperativo	Público, Voluntario, Cooperativo	Público	Público	Público	Público, Voluntario, Cooperativo	Público, Voluntario, Cooperativo	Público	Público
830	3.026	1	1	117	7	294	152	1
400	43	700	30	19	2	50	5	3.000
65.000			0	7.400	521	13.500	4.505	3.000
24.000	49.720	1.096	67	865			10.076	2.256

	84			3		227		
292 (4)	772	1	1	9	1		121	1
				5			6	
150	1.966				1	1		
282 (4)				101 (5)	2	10	17	
					3	6		
	227 (6)							

180	726			13		294	117	
286				102			8	
281	14			2	1		18	1
37		1	1		6		1	

(4) 292 Empresas Sociales de Vivienda y 282 Oficinas Públicas.

(5) 47 son organismos públicos no-económicos y 54 son organismos públicos económicos.

(6) 204 empresas de vivienda no locales y 23 asociaciones eclesíásticas basadas en empresas de viviendas no cooperativas.

Al considerar el **número de empleados de las organizaciones miembro, HLM** destaca también por emplear a más de la mitad de las 65.000 personas empleadas por todos los miembros del CECODHAS. Le siguen en orden de tamaño SABO con 13.500, FEDERCASA con 7.400 empleados, AVS con 4.505 y VHM con 1.578. Ya con menos de un millar de trabajadores se encuentran: SLRB 899, OEK 700, GBV 610, SPC 521 y FLW 207 trabajadores.

Respecto a la **distribución de las organizaciones** federadas dentro de cada uno de los miembros según su **"status legal"** destacan claramente los casos del **GdW** alemán y del HLM de Francia –con 3.026 y 830 miembros respectivamente- que representan el 82,6% del total. Mientras en el HLM el mayor peso lo tienen las asociaciones sin ánimo de lucro y las entidades públicas autónomas con 360 y 300 respectivamente, en el caso del GdW son las Cooperativas las que aportan un mayor volumen de miembros, 1.966, seguidas por las empresas públicas, 772 y las 204 empresas de vivienda no municipales.

Las organizaciones **FDLH, NIHE, SONACOTRA y OEK** son organizaciones únicas en su estructura. En los demás miembros del sector público que son federaciones se observa una clara preeminencia de las cooperativas, 2.317, que en su mayoría forman parte de GdW, 1.966, pero que además se encuentran en VHM, 115, y HLM, 150.

Existe también una reseñable presencia de empresas mercantiles, 364, principalmente de SABO, 277, además de entidades públicas autónomas, 412, asociaciones sin ánimo de lucro, 63, empresas mixtas público-privadas, 45, y asociaciones de partenariat público-privado, 1.

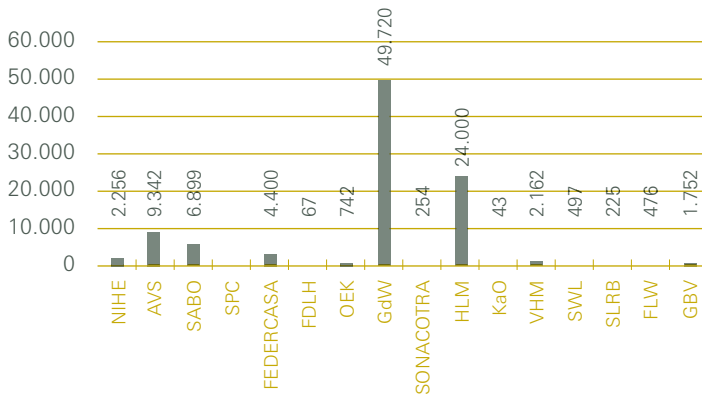
La coexistencia de diversas formas de operadores dentro de las mismas asociaciones revela seguramente un nivel de integración entre las diversas tipologías de operadores que será interesante verificar sobre el territorio a través de acercamientos sucesivos. Revela también que los ayuntamientos tienen el objetivo de proveer de viviendas sociales y de complementar el mercado del alquiler, así como otros modelos operativos.

Respecto a su vinculación territorial de las 2.057 organizaciones pertenecientes al Sector Público (exceptuando 46 compañías en el GdW, que están sin definir en cuanto al ámbito territorial), éstas se distribuyen según ámbito de competencias en: Local, 1.233, Provincial, 399, Regional, 335 y Nacional, 44.

¿QUÉ REPRESENTA EL SECTOR PÚBLICO?

- 2.057 organismos públicos de diversa naturaleza.
- 110.000 empleados por estos entes.
- Una relación directa con las administraciones locales:
 - 61% con los entes municipales o locales.
 - 20% con los entes provinciales.
 - 17% con los entes regionales.
 - 2% con los entes nacionales.

Gráfica 2 - Total invertido por las organizaciones en los últimos 5 años (millones de €)



De las respuestas referidas al **volumen de inversión** realizado por los organismos en los últimos cinco años, de nuevo **GdW** y **HLM** destacan claramente sobre los demás organismos. El primero ha invertido, entre 2000 y 2004, 49.720 millones de euros y el segundo 24.000. Estos dos organismos representan el 71,6% de lo que los organismos han invertido durante el periodo: 102.835 millones de euros. De las demás asociaciones también cuenta con una inversión importante AVS de España con 9.342 millones de euros. El resto de organizaciones se sitúa entre los 2.256 millones de euros de NIHE, los 213 millones de SONACOTRA y los 6.899 millones de SABO. Respecto al volumen de inversión no ha sido posible disponer de información relativa al SPC.

Actividad de los Organismos del CECODHAS

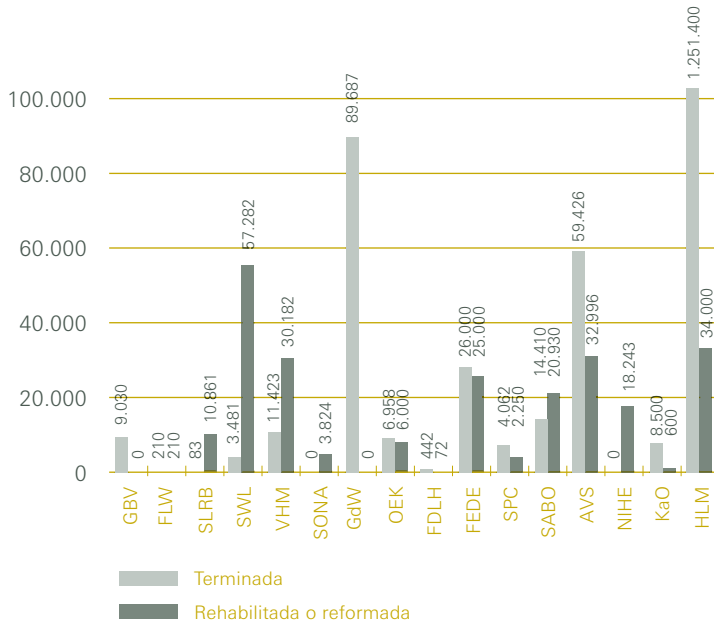
La cifra de actividad de los dieciséis organismos del sector público del CECODHAS referida a los últimos cinco años, entre 2000 y 2004, calculada a partir del contenido de los cuestionarios, asciende a un total de 1.183.362 viviendas. De éstas la mayor parte proviene de nuevas construcciones, el 79,5%, que son dedicadas en proporciones relativamente similares a alquiler, 45,1% y venta, 54,9%. La rehabilitación de viviendas supone solo el 20,4% de la actividad de los miembros del sector público del CECODHAS.

Actividad de los miembros del CECODHAS entre 2000 y 2004

Tipología	Régimen		Total
	Alquiler	Venta	
Número de viviendas acabadas	423.988	516.924	940.912
Número de viviendas rehabilitadas o renovadas	214.684	27.766	242.450
Total	638.672	544.690	1.183.362

La actividad llevada a cabo por **HLM** es de tal dimensión que merece ser comentada a parte, pues ha construido 430.000 unidades nuevas para venta y 277.000 para alquiler, además de 34.000 rehabilitaciones, con una actividad total de 741.000 unidades. A partir de la información disponible, las organizaciones integradas dentro del HLM realizan el 60,6% de la actividad indicada por el conjunto de los miembros del sector público.

Gráfica 3 - Número de viviendas terminadas, rehabilitadas o reformadas, 2000-2004



Otras asociaciones con un volumen importante de actividad son: **AVS** con la construcción o rehabilitación de 92.422 unidades y el **GdW** con 89.687. Las cifras de la actividad total de las demás organizaciones incluyen: SWL, 60.763 viviendas; VHM, 41.605 viviendas; SABO, 35.340 viviendas; FEDERCASA, 51.000 viviendas; NIHE 18.243 viviendas; OEK, 12.958 viviendas; SLRB, 10.944 viviendas; KaO 9.100 viviendas; el GBV con 9.030; SPC, 6.312 viviendas; SONACOTRA, 3.824 viviendas; FLW, 420 viviendas, y FDLH con 514 viviendas.

Miembros de CECODHAS - Campo de Actividad

Organización	GBV	FLW	SLRB	SWL	VHM	KaO	Sonacotra
Viviendas terminadas para alquiler, 2000-04	7.300	210	83	3.160	8.294	8.500	
Viviendas rehabilitadas o renovadas para alquiler, 2000-04		20	10.861	57.282	30.182	600	3.824
Vvdas. terminadas para venta, 2000-04	1.730			321	3.129	0	
Viviendas rehabilitadas o renovadas para la venta, 2000-04						0	
Promociones Residenciales, en miles de m ² , 2000-04					3.725	12.000	
Vvdas. destinadas al alquiler, 2004	105.000	2.450	38.870	103.200	134.822		73.000
Viviendas vendidas del parque de viviendas en alquiler, 2000-04	400			431	1.251	0	
Viviendas promocionadas en co-propiedad 2000-04						0	
Préstamos Hipotecarios 2000-04		5.752			7.672	0	

Actividades relacionadas con la vivienda social llevadas a cabo por los miembros de la organización *

Relacionadas con la Venta

Compra de terrenos	X	X	X	X	X	X	X
Desarrollo de terrenos	X		X	X	X	X	X
Construcción	X	X	X	X	X	X	X
Rehabilitación	X	X	X	X	X	X	X
Renovación Urbana	X	X	X	X	X	X	
Demolición	X		X	X	X	X	X
Otros		X (2)					

Relacionadas con el Alquiler

Alquiler	X	X (2)	X	X	X	X	X
Mantenimiento	X	X (2)	X	X	X	X	X
Servicios Sociales a inquilinos	X	X (2)	X	X	X	X	X
Venta	X			X	X	X	
Promoción Inmobiliaria				X	X	X	
Préstamos Hipotecarios		X (2)			X		
Gestión de Hipotecas		X (2)			X		

(1) Esta cifra incluye las viviendas en alquiler.

(2) El Código Walonés de la Vivienda delega en FLW, entre otras responsabilidades, se encarga de la supervisión de los "Organismo con una Finalidad Social (OFS)", obligatoriamente fundada como parte de una ASBL; Entre estos se encuentran: Agencias Sociales Estatales (AIS); Supervisores de Distritos (RDQ); Asociaciones para la Promoción de la Vivienda (APL). En la región Walona, los RDQ's son actualmente 21, representando 1.900 viviendas de alquiler. El número de RDQ aumentó en 2004 hasta 41. Estas organizaciones han tenido 859 becarios en formación, el 26% de los cuales encontró un empleo al final de su formación.

HLM	GdW	OEK	FDLH	Federcasa	SPC	SABO	AVS	NIHE
277.000	57.583		219	25.000	1.468	14.410	20.761	
34.000			72	25.000	1.125 (1)	20.930	12.355	18.243
430.000	32.104	6.958	223	1.000	2.594		38.665	
		6.000			1.125 (1)		20.641	
14			0				3.600	420
4.020.000	6.07 mill. (4)			830.000	18.223	825.000	175.763	98.287
200.000	53.080		3	30.000	1.153	33.400	12.380	25.225
			205	200				
		46.120	0					91

X	X	X	X			X	X	X
X	X	X	X	X		X	X	X
X	X	X	X	X	X	X	X	X
X	X	X	X	X	X	X	X	X
X	X	X	X	X		X	X	X
X	X		X	X			X	X
				X				

X	X		X	X		X	X	X
X	X		X	X	X	X	X	
X	X			X	X	X	X	(3)
X	X	X	X	X	X	X	X	X
X	X		X	X	X		X	
X		X						X
X		X						X

(3) NIHE gestiona directamente las subvenciones de vivienda.

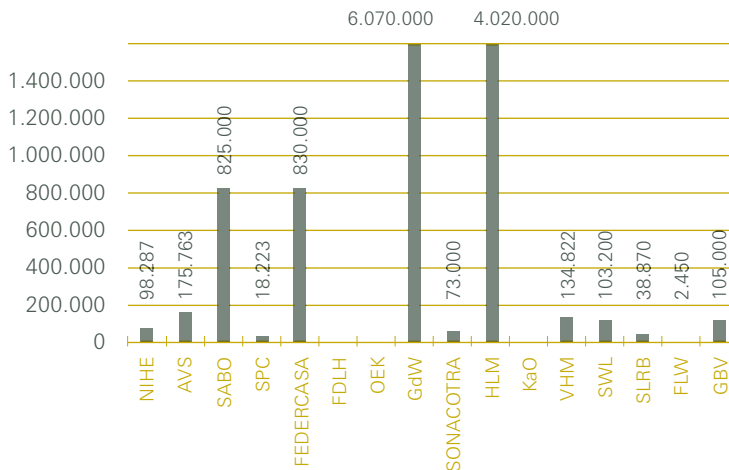
(4) N° total de viviendas en alquiler de las cuales sólo 1.500.000 son viviendas sociales.

* Pese a que la encuesta pregunta si la actividad es directa o supervisada, dado que se han encontrado respuestas que nos dan a entender que no se ha comprendido bien la pregunta, hemos preferido limitarnos a la realización de la actividad y profundizar en el futuro sobre la forma de realización de las actividades.

La mayoría de los organismos centran su actividad en las viviendas en alquiler, exceptuando AVS, GdW, UHS y SPC que la distribuyen entre las viviendas en alquiler y venta, y OEK que destina la totalidad de sus viviendas a la venta.

El total de **viviendas de alquiler gestionadas por los organismos** es de 12.494.615, correspondiendo el mayor volumen de forma muy clara a dos asociaciones. Por un lado GdW que maneja casi la mitad del parque de alquiler de los miembros del CECODHAS, 6,07 millones de viviendas, de las cuales sólo 1.500.000 son viviendas sociales, y por otro lado los HLM del USH que gestionan otros 4,02 millones. En conjunto estas dos organizaciones gestionan el 80,7% del total del parque de alquiler. Así mismo, otras organizaciones también gestionan parques destacables, aunque a una distancia considerable: FEDERCASA, 830.000 viviendas y SABO, 825.000. Las cuatro organizaciones belgas gestionan un total de 279.342 viviendas, AVS 175.763, GBV 105.000, NIHE 98.287, HLM 30.000 y SPC, 18.223, y SONACOTRA, 73.000 pequeños apartamentos con equipamientos de uso común.

Gráfica 4 - Número de viviendas destinadas a alquiler



Sólo cuatro organismos han informado sobre la promoción de suelo residencial que han llevado a cabo en los últimos cinco años: VHM 3.725.150 m², AVS 3.600.000 m², el NIHE con una promoción de 420.000 m² y finalmente el HLM con sólo 12.000 m².

En este mismo período **se han vendido un total de 569.643 viviendas procedentes del parque de viviendas en alquiler**. Una vez más marcan la tendencia las HLM con la venta de 200.000 viviendas y la **GdW** con 265.400 viviendas. Estas ventas revelan la búsqueda del lógico reequilibrio de sus grandes parques de vivienda. Entre los demás se observa la siguiente cuantía: SABO, 33.400; AVS, 12.380; FEDERCASA, 30.000; VHM, 1.251; SPC, 1.153; SWL, 431; GBV, 400, y NIHE, 25.225. La cantidad de **préstamos hipotecarios** que se incluyen en las tres únicas respuestas obtenidas es: OEK, 46.120, VHM, 7.672 y FLW, 5.752.

Las cuestiones relacionadas con las distintas actividades o **competencias que desarrollan los 16 organismos del sector público**, nos informan sobre los siguientes aspectos:

- a) La compra del suelo residencial se efectúa por catorce de los dieciséis organismos.
- b) Catorce organismos desarrollan la urbanización del suelo.
- c) Todos los organismos intervienen en la construcción y en la rehabilitación de viviendas.
- d) La rehabilitación de viviendas es efectuada por todos los miembros.
- e) La regeneración urbana constituye una competencia compartida por catorce de los organismos y mayoritariamente es llevada a cabo por los propios organismos.
- f) La demolición es una actividad que realizan directamente doce organismos.
- g) El alquiler de viviendas, el mantenimiento y los servicios sociales a los inquilinos, son actividades que desarrollan todos los organismos, bien sea directa o indirectamente. Únicamente el OEK no realiza estas funciones puesto que sólo actúa en el mercado de la venta.
- h) En relación a la venta de viviendas, la gestión de ventas es una actividad generalizada, ocho organismos también realizan la promoción inmobiliaria y en el campo hipotecario intervienen otros cinco organismos, a través de la concesión y gestión directa de hipotecas.

Pese a que la encuesta pregunta si la actividad es directa o supervisada, se han encontrado respuestas que nos dan a entender que no se ha comprendido bien la pregunta, por lo que hemos preferido limitarnos a la realización de la actividad y profundizar en el futuro sobre la forma de realización de las actividades.

Perfil de los inquilinos de los Organismos del CECODHAS

La respuesta a la pregunta de si existe un **nivel mínimo de ingresos** para adjudicar una vivienda de alquiler a un inquilino es negativa en once países, no contestada por dos organizaciones y es afirmativa en el caso de España, Alemania y en la Región de Bruselas de Bélgica. En cambio en otros países existen ingresos máximos anuales para acceder a vivienda social (p.ej. España, Francia e Italia).

El perfil de los inquilinos según **características de los hogares** y la información facilitada en los diez cuestionarios cumplimentados es el siguiente:

- a) Los hogares de SONACOTRA están formados en un 98% por una sola persona.
- b) También en KaO, SLRB, FLCM, FLW-AIS y VHM, la mayoría de hogares son de una sola persona pero en menor proporción: el 50%, 45%, 43%, 42% y 42% respectivamente.
- c) Para HLM el 34% son unipersonales y el 32% parejas con niños a cargo.
- d) En FLW, un 64% son hogares de 2 adultos y niños a su cargo y en el FLCM alcanza el 48%.
- e) En el caso del NIHE existe una distribución equilibrada en las tipologías y únicamente la pareja con hijos a cargo alcanza el 25%
- f) AVS y GdW cuentan con los perfiles de usuarios más dispersos, ninguna tipología supera el 35% del total. Pero los mayoritarios son los correspondientes a un adulto solo y al de una pareja con menores a cargo.

El perfil de los inquilinos según **país de origen** se corresponde, en un primer lugar destacado, entre el 75%-96%, al de "personas del mismo país", excepto en SONACOTRA que tan sólo representan el 26%, mientras que las personas extranjeras de fuera de Europa son el 71%.

La presencia de hogares formados por personas extranjeras no pertenecientes a la UE es, en general, significativa aunque no mayoritaria. Porcentajes que van desde un mínimo del 4% a un máximo del 25% con un promedio de un 16,91%. Si este promedio se calcula en relación con el parque de viviendas el porcentaje es de un 9,8%. Dado que el promedio de inmigrantes sobre la población europea es de un 5,5 (año 2003) resulta evidente que el Sector Público aloja a un número muy importante de estos inmigrantes y con un porcentaje muy superior a la media.

La **característica de la edad** de los inquilinos según las respuestas de nueve cuestionarios, sitúa en primer lugar el tramo de 35-65 años que presenta porcentajes siempre superiores al 45%, excepto en AVS, 35%, el NIHE, 34% y GdW el 22%. Los dos primeros cuentan con los perfiles más joven de inquilinos con un 54% y un 50% de menores de 35 años respectivamente, También es significativa la proporción de jóvenes en los casos de: VHM, 34%, SABO, 32%, GBV, 29% y también en HLM 27%. Finalmente, el FLCM, GdW junto a SLRB cuenta con una importante cantidad de gente mayor de 65 años: el 39%, 38% y 35% respectivamente.

Respecto a las personas mayores de 65 años, el porcentaje sobre la población total europea es de un 16,2%. Las empresas del Sector Público alojan a un promedio de 12,03% y si este promedio se calcula tomando como base el parque de vivienda el porcentaje es de un 29,44%, otra vez una cifra muy por encima del promedio.

Estos datos referentes a **inmigrantes y personas mayores** nos informan sobre la labor social que realiza el Sector Público alojando a sectores de población normalmente desfavorecidos y en los que se da la circunstancia que darles una vivienda no es suficiente y normalmente necesitan fuertes apoyos de carácter social.

La última pregunta del cuestionario hace referencia a los **inquilinos discapacitados**. Contestada por siete organismos, de los que sobresale el NIHE que cuenta con el 31% de sus inquilinos con alguna discapacidad. Las demás respuestas varían del 15% de FLW al 1,5% de SPC.

Como observación final pensamos que en un trabajo posterior sería muy conveniente estudiar los criterios de asignación de las viviendas en relación con las políticas de los organismos.

Perfil del Inquilino

Organización	GBV	FLW	SWL	SLRB	VHM	KaO	Sonacotra
¿Hay algún nivel de ingresos mínimos o máximos en el país para adjudicar una vivienda al inquilino?	(1)	No	No	Sí, varía según la región	No	No	No
Ingreso neto mensual en €:							
Ingreso mínimo neto mensual en €							
Nivel más bajo de ingreso mínimo				1.476 €			
Nivel más alto de ingreso mínimo							
Organización de la composición de los inquilinos en ámbitos de:							
Tipo de adjudicatario							
1 persona	38%	0% - 45% (2)		42%	42%	50%	98%
2 adultos sin hijos		18% - 6% (2)		24%	17%	20%	
2 adultos con hijos dependientes		64% - 18% (2)		34%	13%	20%	
Madre/padre soltera/o		18% - 30% (2)			18%	10%	
Otros:		0% - 1% (2)			10%	0%	2%
País de origen							
Nacional		78%			80,36%	98%	26%
Europa		4%			2,16%	1%	3,41%
Resto del mundo		18%			17,48%	1%	70,59%
Edades							
< 35 años	29%			11%	34%	35%	16,79%
35-65 años	46% (6)			54%	47%(6)	55% (8)	63,57%
> 65 años	25% (7)			35%	19%(7)	10% (8)	19,64%
Proporción de inquilinos con minusvalía		15%		1%			

(1) Tienen que haber ingresos o garantía de pago del alquiler en caso de vivienda subvencionada.

(2) Cifra a la Agencia Social Estatal (AIS).

(3) Otros adjudicatarios con la categoría de "Varios Adultos".

(4) Incluye también países del norte y Europa.

(5) El primer porcentaje pertenece al grupo de edad hasta los 25 años y el segundo de los 25 a los 65 años.

(6) El segundo porcentaje pertenece al grupo de edad de los 35 a los 60 años.

(7) El grupo de la tercera edad incluye a aquellos mayores de 60 años.

(8) El segundo porcentaje pertenece al grupo de edad de los 35 a los 66 años y el tercero a partir de los 66 años.

HLM	GdW	OEK	FDLH	Federcasa	SPC	SABO	AVS	NIHE
No	No		No	Sí, varía según la región	No	No	Sí, varía según la región	No
				1.291 €			822,15 €	
				2.500 €			3.562,65 €	

34%	36%		43%		17,3%		33,67%	20%
16%	29%		7%		27,4%		22,87%	18%
32%	26%		48%		19,1%		24,70%	25%
16%	6%		2%		1,4%		10,75%	21%
2%	3%		0%		34,8%		8,01%	15%(3)

88%	92,2%		44%	96%	90%	75%	84,15%	
3%	7,8%		38%			12% (4)	1,02%	
9%	0%		18%	4%	10%	13%	14,83%	

27%	14,9%		14%		16,2%	32% (5)	53,8%	50%
53%	22,8%		47%		63,8%	50% (5)	35,3%	34%
20%	37,9%		39%	29%	20%	18%	10,9%	16%
3%				2%	1,5%		4,43%	31%

3. Síntesis y Conclusiones

Desde la ampliación en 2004, la Unión Europea (UE) se enfrenta a importantes retos. La incorporación de diez nuevos países miembros alteró de forma decisiva los parámetros de la Unión, se pasó de una población de 377 millones de habitantes a los 461 actuales y la extensión territorial total que se ve incrementada en un 21% hasta los 4 millones de km².

A lo largo de los últimos 25 años, la población de la UE ha crecido con una tasa anual del 0,27%, animada fundamentalmente por la llegada de inmigrantes de otros países. Este crecimiento experimentado en Europa, junto a la constante disminución del tamaño medio de los hogares, explican el aumento en la demanda de vivienda.

Los países de la UE han abordado de forma diversa las políticas de vivienda, por ejemplo: ofreciendo acceso en régimen de compra, estimulando la propiedad o apoyando el alquiler. Las diversas combinaciones de políticas, junto a las propias dinámicas socioculturales de cada país, han configurado unos parques de vivienda nacionales diferenciados.

Simultáneamente, las estrategias en la política de vivienda de los miembros de la UE están evolucionando hacia unos modelos de mayor eficiencia en sus resultados económicos pero en muchos casos con un coste social.

Se da la tendencia a redimensionar el parque de vivienda en alquiler. Así pues, países con escasa presencia del alquiler social (España y Grecia) están iniciando políticas de fomento del alquiler para atender a la población en exclusión social, mientras que los grandes parques de vivienda social son paulatinamente vendidos a sus propios inquilinos.

Una nueva prioridad en el conjunto de los países de la Unión Europea aparece con fuerza: la renovación de núcleos urbanos y la rehabilitación de vivienda. La actuación sobre los barrios y ciudades se presenta como inexcusable, ante experiencias dramáticas como las ocurridas en la periferia en las ciudades francesas en 2005. Las políticas de vivienda recogen y potencian esta nueva prioridad para convertirse en uno de los elementos esenciales de las políticas de regeneración urbana. En este sentido se ha concretado ya políticas para revitalizar y rehabilitar barrios, y sus viviendas, en muchos de los países miembros.

El compromiso de las Administraciones, en la aplicación y puesta en marcha de políticas para resolver los problemas de vivienda y de inserción social, es ineludible en un contexto en que numerosos colectivos quedan excluidos de la vivienda.

En la jornada celebrada en Bolonia en mayo de 2006, diversos participantes del sector público de CECODHAS apuntaron que éste, ante exigencias de la sociedad en general por una mayor eficiencia económica y social en las actividades del estado, se ve en la necesidad de

compaginar, junto a su misión social, una actividad con mayor orientación hacia el mercado. Por esta razón, surgen nuevas formas de colaboración y relación con el sector privado, así como se promueve la diversificación de la actividad: la revitalización o renovación urbana, o la introducción del territorio.

Estas exigencias y los nuevos desafíos mencionados anteriormente –como por ejemplo la Europa ampliada a 25 miembros, que expone estructuras y políticas de vivienda diversas y en evolución, o los aumentos en la demanda de viviendas que se derivan de la inmigración y de los cambios sociales que comportan nuevas formas de organización de los hogares– sitúan al CECODHAS en su conjunto, y muy especialmente a los miembros aquí analizados de su sector público, en una posición privilegiada para convertirse en punto de encuentro y referente en la implementación de unas políticas de vivienda social que marquen la diferencia en las condiciones de vida de millones de personas en Europa.

El presente estudio nos muestra que el marco de intervención de las empresas publicas de vivienda es muy amplio y permite la realización de acciones integrales que van desde el urbanismo, y por tanto el diseño de las ciudades, hasta el apoyo social al usuario de las viviendas.

La encuesta llevada a cabo por el Sector Público en el año 2005 es continuación de las anteriores, la última de las cuales, realizada en 2001, recogía las principales tendencias del momento.

Estas tendencias han sido sustancialmente confirmadas en esta nueva encuesta, la cual, a diferencia de la anterior, ha recogido también una serie de datos cuantitativos relativos a la representatividad y la actividad del Sector.

El sector público del CECODHAS analizado en este informe está compuesto por 16 organizaciones provenientes de doce estados miembros.

Estatus de los entes públicos

Organismo público “clásico” (sin obligaciones de presupuesto “equilibrado”, (20%)
Agencia Pública

Organismo público económico (comercial) (18%)

Sociedad con capital público (60%)
Municipal o regional

Sociedad mixta (2%)
Público - privado

Distribución de los entes según su estatus

Organismos públicos clásicos

Italia (Regiones del Sur)
Portugal
España (una parte de estos organismos pero con obligación de presupuesto “equilibrado”)
Francia (OPHLM)
Irlanda del Norte
Grecia

Organismos públicos comerciales

Francia (OPAC)
Italia (Regiones del Norte y Centro)
España (Una parte de estos entes)

Sociedades con capital público

Alemania
Bélgica (Región Valona y Bruselas)
Suecia
España (El 80% de los entes públicos)

Sociedades Mixtas

Francia (Sociedades Anónimas, SEM)
España (parte de sus entes)

Situación y tendencias

Estatuto de los entes

Creación de entes “autónomos” aunque públicos (Francia, España).
Creación de sociedades mixtas público – privadas (Francia, Italia).
Privatización de las sociedades públicas (Alemania).

Cesión de los parques de vivienda pública a sociedades sin ánimo de lucro (como alternativa –Holanda– o en concomitancia –Inglaterra– en políticas de desmotivación.
Parte de la actividad “comercial” relacionada con la vivienda social.

Principales competencias (misiones)

Construcción y rehabilitación de viviendas.
Gestión de la baremación y asignación.
Gestión y mantenimiento de las viviendas.
Acompañamiento social.
Servicios anejos a la vivienda.
Promoción o participación en los programas de renovación urbana.
Urbanismo ligado mayoritariamente a áreas consolidadas (centros históricos y barriadas).
El desarrollo de nuevas áreas únicamente lo realizan de manera apreciable en cuatro países.

Financiación de la gestión

Recaudación de alquileres

 Todos los países

Subsidios públicos

 Portugal, Grecia, Reino Unido (Irlanda del Norte), España (solo un 10% de sus organismos)

Mercado Financiero

 Bélgica, Alemania

Otras fuentes de financiación (gestión de las intervenciones por cuenta de terceros)

 Francia, Italia, Reino Unido (Irlanda del Norte), España

Financiación de las inversiones

Subsidios públicos

 Portugal (100%), Bélgica (60%), España, Italia, Grecia

Procedente de las ventas y alquileres

 Italia, España, Reino Unido (Irlanda del Norte), Suecia

Mercado Financiero (o circuitos de crédito privilegiado*)

 Bélgica*, Francia*, Italia, Grecia*, Suecia, Reino Unido (Irlanda del Norte)

Fondos propios

 España

Venta de viviendas a los residentes

Países que construyen viviendas principalmente para la venta

España

Grecia

Países en los que la venta está prohibida

Bélgica (Región de Bruselas)

Países en donde la venta está reglamentada

Italia

Francia

Países en donde existe un derecho de opción de compra para los inquilinos

Reino Unido

Financiación de las actividades de los entes

Reducción de la financiación pública

Búsqueda de nuevas fuentes de financiación

Fondos Europeos

Participación Privada

Fundaciones bancarias como financieras

Parte de la actividad con miras comerciales

Compensación interna dentro de la actividad del ente

Actuaciones “transversales” (empleo, solidaridad social, derechos fundamentales...)

Búsqueda de fondos conectada con la actividad del apoyo social

Venta de patrimonio

La actividad

La actividad y la configuración de los Offices Publics à Loyer Modéré (HLM) de la Union Sociale Pour l’Habitat de Francia es excepcional. Su singularidad proviene del volumen de sus inversiones, de la dimensión de su parque edificado y rehabilitado y de la cantidad de unidades que gestiona en alquiler.

Otra asociación de unas dimensiones difícilmente equiparables a las de los demás miembros de CECODHAS es GdW de Alemania. Ésta cuenta con un formidable parque de vivienda pública de alquiler, de más de 6 millones de unidades y también gestiona un volumen de inversión muy superior al de cualquier otro miembro.

De forma agregada, los miembros del sector público de CECODHAS han construido o rehabilitado durante el periodo 2000-2004 un total de 1.163.362 viviendas. Su distribución entre el régimen de alquiler y propiedad es bastante equilibrado aunque han sido más las dedicadas al primero, 638.672, que las destinadas al segundo, 543.690. Sin embargo si de las viviendas promovidas en alquiler se deducen la cifra de viviendas en alquiler vendidas (569.643) nos da un crecimiento neto inferior al de las viviendas destinadas a la compra.

Como ya hacíamos constar en el apartado sobre la actividad, esta cifra importante de viviendas en alquiler vendidas no se debe al abandono de la vivienda en alquiler. Las cifras importantes pertenecen a Francia y Alemania que tienden a reequilibrar sus grandes parques de vivienda en alquiler.

Atendiendo a las diferentes actividades que comporta la promoción de vivienda social que desarrollan los miembros del sector público se aprecia un importante grado de similitud. En especial, la práctica totalidad de éstos desarrolla directamente las siguientes funciones: compra y desarrollo de suelo, tanto para el mercado de compra como el de alquiler, además de la rehabilitación de viviendas y la regeneración urbana.

Otras actividades como la propia construcción de las viviendas, el mantenimiento del parque de alquiler o los servicios sociales a sus usuarios, también son responsabilidad de la mayoría de los miembros del sector público, aunque a menudo recurren a la supervisión para llevarlas a cabo.

Características de los usuarios

La tipología de los usuarios de la vivienda social se caracteriza por una importante diversidad tanto de las estructuras de hogar que predominan como por su nacionalidad o edad. Esta diversidad no impide que puedan identificarse algunas generalidades del conjunto del sector público.

En los hogares predominan en el 62,25% de los miembros de sector público dos tipologías: el hogar unipersonal, que es mayoritario, y el hogar formado por dos adultos con menores dependientes.

Los usuarios provienen de forma mayoritaria del propio estado a excepción de los usuarios de SONACOTRA que aloja a un 70,59% de inmigrantes no pertenecientes a la UE, ya que esta organización dirige su actividad casi exclusivamente a inmigrantes. Es de interés la FDLH que aloja a un 44% de su propio país y a un 38% proveniente de países de la UE.

El perfil de edad, el mayoritario, es el que va desde los 35 a los 65 años. Sin embargo, organizaciones como VHM, KaO, SABO, AVS y NIHE, tienen más de un tercio de sus usuarios entre los menores de 35 años; mientras que SLRB, GdW y FDLH un tercio es mayor de 65 años.

Buenas Prácticas

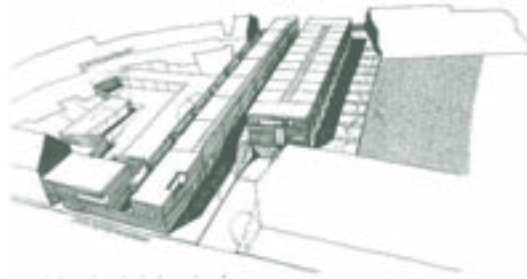
Bélgica

"LA VIGNETTE" PENITENTIENENSTRAAT

Ciudad
Lovaina

País
Bélgica

Organismo responsable
SHM Social Bouw- en Kredietmaatschappij
(una sociedad de construcción y de crédito
sociales) para el distrito de Lovaina



Descripción del Proyecto

Objetivos

La ciudad de Lovaina deseaba revalorizar un barrio abandonado transformándolo en un barrio con viviendas agradables accesible a distintos grupos de ingresos (modestos, medianos, confortables) por medio de:

- La rehabilitación de antiguos terrenos industriales y la eliminación de actividades parasitarias (el comercio, la industria, y el almacenaje...),
- la creación de 70 nuevas viviendas,
- la reconstrucción de una calle (no más tráfico en tránsito),
- el acondicionamiento de un parque de barrio,
- la creación de comunicaciones ciclistas y peatonales adicionales con el centro y la zona vecina de ocio «de Bruul»,
- la estimulación de la renovación de viviendas privadas existentes.

Descripción general

El territorio del proyecto se sitúa en el norte del centro-ciudad de Lovaina, entre la vía de acceso de Malines y el «Vaartkom» (un lugar industrial al final del canal hacia Malines). Gracias al Vaartkom vecino, existe una gran concentración de viviendas obreras. La mezcla de vivienda, de comercio, de industria y de almacenaje caracterizaba este barrio. El cese y la reubicación de actividades comerciales e industriales, la poca atracción de este medio ambiente y la falta de inversión contribuían al deterioro del territorio.

El proyecto de revalorización consiste en 11 operaciones parciales que se encuadran en una visión global de este barrio.

El proyecto de vivienda social es el agrupamiento de 2 volúmenes nuevos de construcción situados a lo largo de una nueva calle interior. Este nuevo pasaje hace accesible una calle subyacente y se encuentra encima de un parking subterráneo. El acceso a estas viviendas se encuentra también en esta calle interior.

Existen dos tipos distintos de vivienda: viviendas con patio y viviendas de parque. Cada tipo dispone de 2 niveles (día/noche) y esta directamente conectado con el garaje subterráneo. Las viviendas de parque están conectadas por su jardín privado al parque del barrio. El diseño, la utilización de colores y de materiales hacen del conjunto una realización con gran éxito en la arquitectura contemporánea.



Grupo o grupos de población a la cual se destina el proyecto

El proyecto está destinado a un público de compradores con ingresos limitados (27.820 euros para una persona sola y 41.730 euros para una familia de al menos 2 personas). Se compone de 18 casas con patio y en fila, 4 apartamentos, 3 casas en fila en la calle adyacente y 1 casa canguro.

El proyecto va destinado a los siguientes grupos de población:

- Ingresos modestos por medio de viviendas en alquiler: el parque existente de viviendas está ocupado por inquilinos con ingresos medianos y por estudiantes.
- Ingresos medianos: 32 casas en propiedad del proyecto de construcción de nuevas viviendas «De Leerloerij»
- Ingresos confortables (sin obligaciones): Urbanización con 9 terrenos a construir.
- CPAS (= centro público de asistencia social): 1 casa provisional para vivienda temporal.

Aspectos considerados para la integración social

¿Formación y empleo?

La mayor parte de las viviendas sociales están ocupadas por familias con hijos.

El parque existente de viviendas está ocupado por un grupo de población mixta con unos ingresos modestos y medianos, y por un grupo creciente de estudiantes (alquileres modestos).

La aspiración a una mezcla de distintos grupos-objetivo ha frenado el curso a los estudiantes.

¿Servicios deportivos, culturales, lugares de encuentros, centros comerciales?

Presentes actualmente: centro deportivo, cafés, restaurantes. Comercios en los barrios vecinos. Aportación privada: oficinas y nuevos cafés y restaurantes.

Hogar de encuentros previsto en una zona verde y de juegos renovada «de Bruul».

La mezquita «Masjid Alfath» de la comunidad marroquí.

Transportes públicos

Las nuevas comunicaciones ciclistas y peatonales desenclavan el territorio hacia la vía de acceso con autobuses urbanos y regionales dirección centro/estación y Malines.

El lugar se encuentra a corta distancia del centro.

Durabilidad del proyecto

Arquitectónica

La arquitectónica del nuevo proyecto de vivienda social es superior y la transformación lograda de los silos en un inmueble de oficinas ha dado una plusvalía al lugar.

También ha abierto el camino al establecimiento de prescripciones urbanísticas más bien libres para unas urbanizaciones de construcciones nuevas.

Social

La preservación del parque actual de viviendas y la adición de casas nuevas destinadas a distintos grupos de ingresos han creado una mezcla social conseguida.

La gran calidad de vivienda se ha obtenido limitando la circulación en la calle, creando nuevas vías de acceso, acondicionando un nuevo parque de barrio y renovando el parque de ocio.

La renovación del barrio ha atraído a inversores privados. La prueba: los nuevos cafés y restaurantes.

Medioambiental

Aplicando la densificación (65 m/ha) el proyecto de vivienda social limita la ocupación del espacio público disponible.

El saneamiento del viejo lugar industrial (curtiduría) contenía también la recogida de tierras contaminadas.

La red de alcantarillado separada y la conexión para el desagüe del agua residual al colector de Aquafin han contribuido a una mejora de la calidad del agua.

A lo largo del río «de Dijle» hemos acondicionado una senda con el fin de valorizar al máximo la parte urbana del río. Esta pista ciclista y peatonal es perpendicular a la red existente de las calles y conecta las distintas zonas verdes de una manera segura y agradable con la zona verde y de juego «de Bruul».

Socios

- Asociados al proyecto y estructura jurídica.



Proyecto de vivienda social:

- Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij para el distrito de Lovaina: proyecto "La Vignette" (casas sociales en propiedad).
- Arquitecto: WIT, una asociación de arquitectos.

Proyecto de revalorización:

- La ciudad de Lovaina: obras relativas al dominio público (reconstrucción de calles, realización de parques adicionales de barrio, ...).
- Interbrew (el mayor inversor en este ámbito).
- La intermunicipal Interleuven: proyecto «De Leerlooierij» (casas en propiedad para ingresos medianos).
- Het Vlaams Woningfonds (= El Fondo flamenco de la vivienda): 2 casas de alquiler.
- El CPAS de Lovaina.

¿Quién coordina el proyecto?

¿Cómo es coordinado el proyecto?

La administración de la ciudad de Lovaina se ha limitado a una función de control después de la puesta en marcha del proyecto de revalorización. Para cada aspecto, la ciudad ha buscado el socio más apropiado con el fin de realizar las partes del proyecto global.



Participación ciudadana.

Por medio de tardes de informaciones, una fiesta en el barrio, una encuesta, una reunión de calle, los habitantes del barrio han sido informados de los planos –han tenido también la posibilidad de corregir los planos– por ejemplo en lo que se refiere a la reconstrucción de la calle. Gracias a esta comunicación y a la participación del barrio, la ejecución del proyecto se ha desarrollado sin protestas o desacuerdos notables.

Medios

- Recursos humanos

- Recursos financieros

El proyecto de construcción de viviendas locales ha sido financiado con fondos propios de la SHM.

Para la financiación de todo el proyecto, la ciudad ha utilizado medios del “Sociaal Impulsfonds” (= un fondo para fomentar los proyectos sociales), así como otras subvenciones de la Administración flamenca.

El sector privado, a saber, los compradores de viviendas y de urbanizaciones, asumía la mayor parte de la inversión. La aportación financiera de la propia ciudad era más bien limitada. Globalmente las inversiones se reparten de la siguiente manera: 15% Sociaal Impulsfonds, 5% de otras subvenciones por parte de la Administración flamenca, 10% de los fondos propios de la ciudad de Lovaina y el CPAS de Lovaina y 70% de aportación privada.

Duración del proyecto

Proyecto de construcción de viviendas sociales: plan 1997, principio de las obras de construcción 1999, fin 08/2000.

Operación de revalorización: principio 1997. Actualmente: renovación del parque de juegos «de Bruul» (final previsto para el verano de 2006).

Evaluación del proyecto

Resultados positivos

La calidad de vivienda de las viviendas sociales respondía perfectamente a los objetivos del proyecto de revalorización y tenía un efecto estimulante para otros proyectos de construcciones nuevas. La integración del proyecto en las redes urbanas existentes y la conexión al parque de barrio han sido muy apreciadas por los habitantes del barrio.

El proyecto ha obtenido en 2001 el premio de arquitectura «Thuis in de stad».

ESTUDIO PREVIO DEL PROYECTO "SAINT-FRANÇOIS" EN SAINT-JOSSE, BRUSELAS

Ciudad
Bruselas

País
Bélgica

Organismo responsable
Estudio previo encargado por las SLRB de Bruselas junto con las HBM de Saint-François.
(Fases a-f. Ref. artículo 2 del contrato)

“Algo para no olvidar”

Una reapropiación simbólica de la imagen de un espacio en evolución, que ocupa un lugar central en la composición arquitectónica y mental del lugar, así como las preocupaciones de los habitantes. De un espacio público problemático en cuanto a sus usos y sus límites a un espacio reapropiado por la imagen de diferentes grupos que habitan el lugar.

1. Descripción del lugar actual: arquitectura, circulación de personas, control social.
2. El proyecto de la sociedad de vivienda para la rehabilitación.
3. El proyecto de barrio mediante el acondicionamiento del parque y de sus accesos.
4. Bases e intereses de la situación para una propuesta artística.
5. Protocolo de puesta en práctica.
6. Inscripción del proyecto artístico en el lugar.
7. Croquis y descripción de la naturaleza de la obra.
8. Gestiones y contactos.
9. Estudio del proyecto de ejecución.

1.Descripción del lugar actual: arquitectura, circulación de personas, control social

El espacio para el proyecto artístico es un patio interior situado al pie de un inmueble de ocho plantas. Dicho espacio es un patio trasero, dado que está situado después de un conjunto de pequeños edificios más antiguos y menos altos. El lugar no tiene acceso directo a la calle y sólo se puede acceder por una pequeña vía. Esta situación geográfica confiere al lugar un aspecto casi privado, como pueden serlo los vestíbulos o entradas de residencias. El acceso retranqueado y el callejón sin salida constituyen un nudo para la circulación y la visibilidad de la calle es casi nula. Así pues, se puede decir de este lugar que sólo existe para los ribereños, dado que no existe ninguna función de orden público y que la dimensión utilitaria sigue siendo mínima. Se trata, en los textos, de un lugar privado perteneciente a la HBM Saint-Josse.

El contraste entre las diferentes construcciones arquitectónicas es satisfactorio. La visita en profundidad del lugar permite comprender cómo a lo largo de los años, un ensamblaje de construcciones de escalas diferentes han compuesto este paisaje. Estas construcciones constituyen una riqueza y dan al lugar una tensión singular. Lo que es chocante, a parte de la altura del edificio de ocho plantas en el centro de otros de alturas más modestas, es que pocas paredes son ciegas y que todas las construcciones que dan a este patio trasero tienen aperturas. Con la excepción de un edificio público que ofrece una fachada negra, decrepita y austera.



Esta impresión del lugar –interior– es confortada por la impresión de una mirada social de los habitantes en el lugar. Sin hablar de una apropiación física, el visitante extraño puede sentir que el lugar no se ha dejado para el uso de cualquiera. Este lugar no es exactamente un simple pasillo de circulación y tampoco un lugar de reunión. Parece estar ahí, como una ante-sala, un vestíbulo antes del apartamento.

2. El proyecto de la sociedad de vivienda para la rehabilitación

La HBM Saint-Josse ha concebido un proyecto de rehabilitación de los alrededores, que tiene como objetivo el remodelar la entrada de los habitantes en el lugar. En un primer momento, el estacionamiento de vehículos es suprimido, y se construyen grandes escaleras de acceso al edificio. El objetivo de estas modificaciones es hacer más fluida la circulación en el lugar. Se va a prolongar el césped hasta la pared del edificio público (la piscina municipal). Por último, unas grandes columnas y nuevas plantaciones crearán un nuevo ritmo visual para el lugar. La apuesta de las columnas es romper la verticalidad –“aplastante”– del edificio de ocho plantas. Este proyecto apunta a dar más importancia a este patio interior reforzando su dimensión privada (horizontalidad).

El proyecto artístico va a basarse en este proyecto arquitectónico, de modo que cree una nueva continuidad en la construcción física y mental de la evolución del lugar. Las formas del proyecto se proponen y negocian con el arquitecto de los HBM, para que la integración del proyecto sea la más justa.

3. El proyecto de barrio mediante el acondicionamiento del parque y de sus accesos

Los aledaños del edificio dan en parte a un parque perteneciente al municipio de Saint-Josse y que es objeto de una nueva concepción para integrarlo mejor en la ciudad. Lo que es sorprendente es que este edificio está situado en el centro de un territorio que tiene una función colectiva y no privativa. Los habitantes, los agentes sociales, los urbanistas y arquitectos han trabajado por tanto sobre un nuevo dispositivo que permite circular mejor desde el parque hacia la ciudad, reformando los accesos y trabajando más precisamente sobre superficies de juego intermedias. Su proyecto es una sucesión de espacios construidos que se insertan unos en los otros y se conectan mediante múltiples accesos. Así, en la base del edificio de ocho plantas, se está realizando un nuevo enfoque. Se retiran las grandes verjas que impedían el acceso en beneficio de materiales más ligeros y con mayores aperturas que permiten una mayor circulación

de la mirada. Estos cambios deberán permitir una mayor impresión de porosidad entre los espacios, reafirmando los espacios de unos y otros.

No es posible ninguna confusión entre las superficies del parque y las de las viviendas sociales. Este punto nos remite al patio interior que, sin función singular, sigue siendo un lugar posible para que inviertan los habitantes de los HBM.

4. Bазas e intereses de la situación para una propuesta artística

A medida de los encuentros en torno al lugar con los diferentes socios y oyendo a los interventores en el barrio, me parece que el barrio está muy enmallado por diferentes grupos (sociales, humanos, asociativos e institucionales).

Esta sucesión de cruces revelan una riqueza y una preocupación de unos y otros por que evolucione el lugar, sus percepciones y mejorar el día a día de los habitantes. El conjunto de estos actores son grupos bien reconocibles que toman forma en reuniones, concertaciones para hablar del lugar. Esta dimensión colectiva es un momento importante de la vida del barrio, pero es invisible y carece de representación exterior (existen también otras formas interesantes de grupos, se trata de grupos de jóvenes, religiosos, familia, etc.).

La superposición de todos estos grupos y las reflexiones que emanan en los encuentros constituye un pensamiento del lugar, una representación mental cuyo resultado encuentra su traducción en obras de ordenación o en decisiones de urbanismos u otros proyectos asociativos. Esta energía, esta estratificación se queda sin embargo por debajo de la superficie y no aparece nunca como imagen.

Esta trama humana es lo que llama mi atención para formular una propuesta artística. En paralelo a esta ramificación, está la riqueza arquitectónica de las edificaciones; un conjunto de construcciones imbricadas, a la imagen del barrio, como una amalgama cuya conexión es problemática.

La forma del lugar está llamada a evolucionar mucho con el proyecto arquitectónico de los HBM Saint-Josse. Este proyecto va a romper con la simpleza y el aburrimiento del lugar y propone establecer un ritmo en la lectura del espacio con una sucesión de columnas e iluminaciones. La propuesta artística debe inscribirse en la continuidad de la reflexión arquitectónica de los HBM inscribiéndose en la lógica de la construcción.

Durante nuestras conversaciones con Philip Veevaete, arquitecto de los HBM, parece que estamos de acuerdo sobre las modalidades posibles de inscripción del proyecto artístico con el proyecto arquitectónico.

5. Protocolo de puesta en práctica

Para constituir una serie de imágenes que evoquen una memoria y una historia del lugar (en referencia a dicha voluntad de reapropiación del lugar), deseo realizar retratos de grupos en el instante después de la colocación clásica, es decir en el momento en que el grupo distendido y sereno de su reunión, llenos de ideas a difundir, comienza a encontrar una cierta fluidez.

Estas fotos, consideradas como fotos recuerdos, se realizaron después de las reuniones organizadas para el proyecto y en los encuentros que se desarrollan entre los diferentes grupos y actores del barrio. Estos momentos se convierten en instantes de después, en los que cada individuo se separa del grupo pero lo guarda en su pensamiento (una motivación). Las fotos han sido tomadas con una cierta distancia, la que permite fotografiar las personas de pie y con un cuidado muy particular en no captar los rostros, sino más bien un conjunto de personas.

Estas fotos constituyen una memoria de estos grupos pensando en el lugar, en hacerlo evolucionar. Se convierten en la representación de una historia, de algo vivido en colectivo, incluso parcial, una colección de recordatorios sobre el lugar y sobre los que lo piensan.

Luego se hace la leyenda de estas representaciones en la imagen, para reforzar el carácter indicial de cada foto. Todos estos grupos, institucionales, habitantes y otros, son de este modo captados en una forma imagen, existe una representación física y simbólica del trabajo y presencia de unos y otros para este lugar.

Esta colección de imágenes se convierte en una historia, la historia de una preocupación por un lugar y figura una ocupación de éste.



6. Inscripción del proyecto artístico en el lugar

Estas fotos se instalan luego en el lugar, como se haría en una galería de imágenes en un vestíbulo familiar. Las fotos se realizan en formatos que se correspondan con los formatos de las nuevas formas del proyecto arquitectónico. Las fotos se inscriben en el lugar, de modo que ocupen todo el lugar (marcar una presencia).

El objetivo de esta instalación es mostrar una cierta historia humana colectiva, una colección de recordatorios del tipo: lo recuerdo. Esta colección remite a todos los que la contemplan a una pregunta sobre ¿quiénes son estas personas?, ¿qué es lo que representan?, ¿por qué están allí? Es precisamente esta última pregunta la que es importante en el sentido de que este enganche muestra una historia y una memoria de los que ocupan el lugar (en distintos niveles, simbólico, físico, institucional). La apuesta es intentar esta reapropiación de un lugar por la imagen.

Una parte de las fotos, en formato pequeño, se dispone en las columnas. Serán iluminadas por la noche con iluminación de apliques ya prevista (+ otra iluminación que se instalará) en el proyecto arquitectónico. Habrá otras dos fotos con un formato más importante y se pondrán en los edificios antiguos remozados, que tienen dos superficies que se prestan al enganche.



Está prevista (a reserva) una gran pieza sobre dos montantes de las puertas metálicas de los accesos de socorro –imagen única escindida en dos partes–.

Esta incorporación pretende ser a escala del lugar y propone una lectura del lugar más “íntima”, como una sucesión de recordatorios dispuestos sobre una nevera o sobre una mesa de despacho o como los cuadros colgados en las entradas de las casas.

Técnicamente:

Las fotos serán serigrafiadas en tres colores (o cuatricromía) sobre chapa esmaltada y luego los cofres metálicos se pondrán directamente en las columnas y paredes. Las piezas en su mayor parte se enganchan a cierta altura.

7. Croquis y descripción de la naturaleza de la obra

Los croquis adjuntos son indicativos. La apuesta es hacer aparecer una presencia del grupo mediante la imagen en el conjunto del lugar, al entrar, al salir. Estas fotos son recordatorios, una constante presencia simbólica. Las fotos están impresas en un fondo homogéneo y van acompañadas de una leyenda. La naturaleza y la composición de las fotos de grupo se determinarán en el momento de los encuentros con los habitantes, los socios y otros grupos constituidos.

Todas las fotos se realizan según el mismo principio (colores, leyendas), de modo que tengan un conjunto homogéneo, una memoria colectiva cuya forma no deje lugar a dudas. Según los emplazamientos pueden contemplarse, sin embargo, variantes de formato.

8. Gestiones y contactos

De acuerdo con el equipo de los HBM Saint-François, el proyecto artístico se integra en su proyecto de rehabilitación del lugar. La forma del proyecto se integra en el proceso de fabricación de la propia rehabilitación, de hecho el arquitecto Philip Veevate propone quitar los cofres de las columnas para que las piezas fotos puedan incrustarse (véase croquis). Luego, el arquitecto solicita una modificación del permiso de urbanismo, para poder alimentar cada columna con electricidad. Esta modificación va a permitir beneficiarse y añadir si es necesario iluminaciones para las fotos en cada una de las columnas.

El proyecto artístico sigue el mismo planeamiento que el proyecto de rehabilitación, con el objetivo de la implantación de las fotos e iluminaciones en la fase final a mediados de septiembre. La fase de colocación de las obras es organizada y seguida por el artista en estrecha colaboración con los HBM. Los materiales de iluminaciones además se inscriben en el presupuesto del proyecto artístico y la colocación de las iluminaciones se realiza además por el equipo de los HBM Saint-Josse.

Los contactos que se ponen en práctica para realizar las fotos de estos grupos son los siguientes:

- a través de los HBM, para reuniones de informaciones regulares con los habitantes (forma de correo + rumor),
 - a través de los agentes sociales de los alrededores y que trabajan con las personas del edificio en el barrio (dsq, asociaciones correos, escuela, guardián de escuela, sima asbl, inser' action).
- Los vínculos se crean poco a poco, de modo que cada momento de reagrupación pueda convertirse en un pretexto para realizar una foto (forma de información a través de correo y encuentro de campo).
- a través de encuentros informales al pie del edificio (grupo de jóvenes de diferentes edades).

La apuesta del proyecto es realizar una colección fotográfica de grupos que hayan pasado en un momento u otro en este territorio al pie del edificio, o cruzando el lugar, trabajando en él o incluso pensándolo.

Las fotos realizadas se mostrarán y negociarán luego, en el sentido de que la persona deberá estar de acuerdo con la imagen. Estas vueltas sobre la imagen serán la ocasión para poner ritmo al proyecto y de nuevos momentos colectivos para hacer fotos.





9. Estudio del proyecto de ejecución

a. Descripción de los trabajos

Las fotos serán serigrafiadas en chapa esmaltada (cuatricromía o tricromía) e incrustadas en las columnas, formato 50 x 50 cm.

Ref. chapas en acero EME 800x1000m/ bordes inferiores de 2 cm y vuelta de 3 cm.

El fotograbado y otros trabajos de imágenes se realizan a cargo del artista en correspondencia con la empresa seleccionada.

Bruselas St. Josse

- electricidad integrada en todas las columnas
- cifrar presupuestos de las lámparas de iluminación
- cofre metálico incrustado
- formato de placas: serigrafiadas 50 x 50, blanco alrededor de 5 cm
- fondo coloreado contexto

12 columnas máximo
12 fotos máximo

Las columnas son previamente desencofradas en 2 cm

Cofre metálico curvado
Con sistema de clipage

Las fotos se colocan en el centro del bloque y dejan un margen de 5 cm todo a su alrededor.
Las fotos se clipean en fijaciones previstas al efecto.
Las serigrafías se refuerzan con un material inerte (tipo PVC o panel de encofrado).

La iluminación se coloca al final de la obra por los empleados del HBM.

Cada columna está equipada eléctricamente a cargo de la HBM Saint-François. La compra de iluminación corre a cargo del proyecto artístico.

9916-HBM / SAINT FRANÇOIS **ACONDICIONAMIENTO DE LOS ALEDAÑOS Y DEL PARKING CUBIERTO**

Muestra

El empresario somete a elección del maestro de obras como mínimo 3 modelos diferentes de iluminación.

20.4.42.10 TIPO 3 / 1 x 26 W

Localización

Zona 3:

- las ventanillas sobre la marquesina de los edificios nº 45, 47 y 55

Medición

A la pieza puesta en marcha

Naturaleza de la operación

A tanto alzado

20.40.62 PROYECTOR MURAL EXTERIOR ORIENTABLE A LÁMPARA A ALTA PRESIÓN

Los trabajos comprenden en particular:

- el suministro, la puesta a pie de obra, la preparación y puesta en marcha de los materiales, entre los cuales:
 - el aparato de iluminación y sus accesorios
 - la conexión del aparato al circuito de iluminación

Material

Lámpara de construcción robusta concebida para la iluminación de los espacios públicos. La lámpara es del tipo proyector extensivo con reparto luminoso asimétrico para lámpara a alta presión. Va destinada a colocarse en aplique en la pared. Es orientable y puede montarse orientada la difusión luminosa hacia arriba y hacia abajo.

Se compone en particular de:

- Caja y tapa de acero inoxidable y fundición de aluminio lacado
- Reflector de aluminio anodizado
- Cristal de seguridad
- Auxiliares eléctricos
- Caja de conexión
- Soporte para fijación en la pared
- Lámpara a alta presión de vapor de mercurio HIT-DE

Responde a las características siguientes:

- grado de protección mínima: IP54
- Potencia: 70 W / 150 W (véase sub-poste(s))
- Color: plata / grafito (véase sub-poste(s))
- Dimensiones: +- L 475 x 1 225 x h 110 mm
- Marca / modelo: BEGA 7475 / 7476 o similar

Muestra

El empresario presenta a elección del maestro de obras como mínimo 3 modelos diferentes de luz.

Localización

Zona 1:

- los puntos luminosos en la fachada lateral izquierda del edificio nº 47

Zona 2:

- los puntos luminosos en la fachada lateral derecha del edificio nº 47

Zona 3:

- el punto luminoso en la fachada trasera del edificio nº 45

b. Presupuesto

1. Honorarios artísticos:	6.000 euros
2. Gastos de transporte y comidas:	6.200 euros
3. Gastos de producción:	
- poste de fotos pre-serigrafía:	5.000 euros
- poste serigrafía sobre chapa:	12.000 euros
- colocación de serigrafías:	8.000 euros
- material de referencia:	4.000 euros
- compra de iluminaciones:	15.000 euros
4. Gastos diversos y anexos:	1.500 euros
TOTAL	57.700 euros

FONDO DE VIVIENDA VALÓN TRANSFORMACIÓN DE SEIS CASAS PARA CREAR SIETE VIVIENDAS Rue Sainte-Marguerite 56 a 62 en 4000 Lieja.

Ciudad

Lieja

País

Bélgica

Organismo responsable

Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie (FLW)



1. La situación

Puerta de la ciudad a la altura de la plaza Saint Lambert, el barrio Sainte-Marguerite se ha estructurado en el curso de los siglos, a lo largo del eje formado por las calles Sainte-Marguerite y Saint-Séverin, uniendo a Lieja con la Hesbaye y el Brabant.

La circunvalación del barrio por una nueva vía rápida en 1975 cortará las conexiones que lo unían a los barrios vecinos y al centro ciudad. Este aislamiento contribuirá al declive de la función comercial antaño tan floreciente.

Abandonado de este modo, el barrio ha acogido a una nueva población, multicultural y cada vez más marginalizada, alojada en edificios vetustos explotados por propietarios sin escrúpulos.

Las diferentes acciones llevadas a cabo en el marco de la ZIP/QI intentan quitar al barrio esta mala reputación mediante la valorización de las especificidades y bazas: los comercios próximos, las escuelas (6.000 alumnos cada día), la multiculturalidad, y la riqueza del patrimonio y de la vida asociativa.

Propietario de varias casas en el barrio, el FLW, contribuye desde hace varios años a dicha acción de renovación.

2. Situación antes de las obras

Este conjunto tan bello está formado por casas medianeras adosadas a la escuela Saint-Joseph que agrupa las secciones de jardín de infancia, primaria y secundaria.

Las cinco primeras casas (de la nº 52 a la nº 60) propiedad de la asbl "Evêché de Liège" en 1970 y anexadas a la escuela, fueron adquiridas por el Fondo de la Vivienda en 1999:

- en el 52-54, un edificio imponente de 3 plantas sobre sótanos que presenta una bella fachada en ladrillos y calcárea, servía de residencia para los hermanos profesores que gestionaban la institución y enseñaban en la escuela. Contiene asimismo un refectorio y una capilla. En el momento de la adquisición del edificio, todavía residían dos hermanos.

Aunque ocupados, estos edificios están en un estado general muy mediocre:

- el 56 es una pequeña casa de dos plantas cuya planta baja ha sido transformada y vaciada para crear un acceso hacia la escuela. Un hueco de escalera cerrado conduce a una pequeña vivienda repartida en las plantas. El estado general es malo.

- el 58 es una casa pequeña estrecha de dos plantas con una muy bella fachada armoniosa en piedra, prolongada con anexos. El estado general es muy mediocre.
- en el 60, otra pequeña casa estrecha de tres plantas sobre sótanos prolongada con un anexo en ruinas, está igualmente en muy mal estado.

Todos estos edificios datan de la segunda mitad del s. XVIII y están incluidos en el “Inventario del Patrimonio Monumental”.

La última casa de la fila (nº 62) que pertenecía a un particular sólo paso a propiedad del Fondo de la Vivienda Valón 7 meses más tarde. Este pequeño edificio, antiguo comercio cuchitril, comprende un cuerpo de vivienda de 2 plantas prolongadas con anexos que cubren toda la parcela. El conjunto amenaza con la ruina.

Parte integrante de la parcela de la escuela, esta adquisición requerirá la realización de un muro de cercamiento para separar bien las propiedades.

3. Opciones de la renovación

La renovación de estos edificios ha estado orientada por la voluntad de poner a disposición de las familias unas viviendas fáciles para vivir y de uso económico, conservando a un tiempo la calidad estética del conjunto.

Se ha basado especialmente en los siguientes criterios:

- rentabilizar al máximo los volúmenes disponibles respetando los gálibos existentes;
- acomodarse y explotar las diferencias de nivel entre los edificios;
- privilegiar la tipología del parcelario y conservar esta percepción en la fachada;
- airear el fondo de las parcelas;
- recalificar las fachadas que dan a la calle transformadas y desnaturalizadas a lo largo de los años en fachadas comerciales;
- limitar al máximo los espacios comunes;
- crear una vivienda de cinco habitaciones adaptada para una persona en silla de ruedas, destinada a acoger a una familia alojada provisionalmente en una de nuestras casas del barrio (vivienda no adaptada);
- mejorar las prestaciones térmicas y acústicas, garantizar la iluminación natural, escoger técnicas y materiales duraderos.



4. El proyecto

Entre las numerosas combinaciones exploradas, la selección ha versado sobre la creación de tres entidades distintas.

· Rápidamente se reveló que los cuerpos de la vivienda situados en los nº 52 y 51 debían formar la primera entidad.

De un mismo gálibo, ofrecían un gran volumen.

La viga del antiguo porche de entrada del nº 54, convertida en central, se prestaba particularmente bien para la creación de un hueco de escalera común.

Este hueco de escalera da acceso a cuatro viviendas:

- una vivienda adaptada de 5 habitaciones con patio repartido sobre el conjunto de la planta baja de los dos edificios y en el primer piso del 52;
- una vivienda de 1 habitación con terraza ocupa la superficie restante de la primera planta;
- un apartamento de 3 habitaciones con balcón está acondicionado en toda la segunda planta;
- en el volumen del techo, se inscribe una vivienda de 4 habitaciones en dúplex con terraza.

· La segunda entidad está formada por las antiguas casas pequeñas 56 y 58. Muy estrechas, el adosamiento de éstas ha permitido crear una gran vivienda de 5 habitaciones.

Un hueco de escalera paralelo a las fachadas permite un acceso agradable hacia las diferentes habitaciones repartidas, en seminiveles, en las diferentes plantas.

La superficie de las habitaciones de día ha sido agrandada mediante la creación de una vidriera que da sobre el patio privado.

· La tercera entidad se asemeja a los edificios 60 y 62.

Dos viviendas dúplex de 3 salas se han creado en ella, de las que una se abre a un pequeño patio.

Cada vivienda posee su entrada independiente en fachada.

Sólo los sótanos tienen un acceso común a partir de cada hall privado.

Estas diferentes entidades se marcan tanto a nivel de las fachadas delanteras como a nivel de las fachadas traseras por un tratamiento personalizado.

El uso de colores francos da al conjunto un aspecto agradable que valoriza particularmente el ritmo de estas fachadas notables.

La recomposición de las fachadas de las plantas bajas respetando la tipología de cada casa refuerza la calidad estética del conjunto.

5. Las elecciones técnicas

Sólo se han conservado los elementos estructurales sanos o que presenten un interés arquitectónico notable.

Esta elección ha venido dictada por:

- la presencia de numerosos elementos estructurales vetustos o inadaptados (por ejemplo aguilonos en entramados de madera y adobe);
- la obligación de cambiar ciertos pisos de nivel para optimizar la explotación de los volúmenes existentes;
- la dificultad, incluso la imposibilidad, de poner los elementos estructurales en conformidad con las imposiciones de resistencia al fuego;
- la dificultad de controlar los costes de una operación tan arriesgada.

Estas elecciones han permitido la creación de viviendas:

- compactas: que limitan al máximo los derroches químicos;
- luminosas: gracias en particular a la composición de las nuevas fachadas traseras, a la creación de numerosas aperturas en el tejado y al uso de puertas interiores con montantes acristalados.
- Aisladas térmica y acústicamente: tejados, nuevas fachadas, carpinterías y suelos.

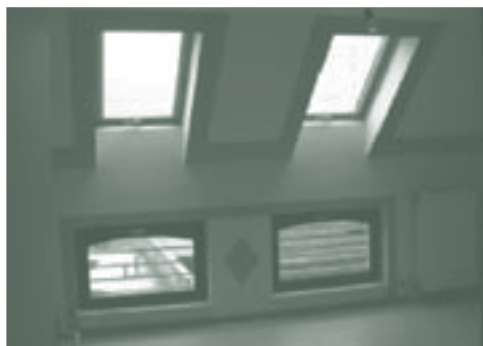
6. La obra

A partir del comienzo de la obra, pareció preferible contemplar la realización de obras en dos fases.

La primera se refería a la transformación y renovación de los edificios 52 y 54. La segunda, a las antiguas pequeñas casas (56, 58, 60 y 62).

La opción de hacer las obras en fases permitió a la vez limitar los riesgos (demoliciones muy delicadas, cerca de un gran colegio, en pleno centro de este barrio muy frecuentado), y de controlar mejor esta difícil obra.

Además, hacerlo en fases permitió que el sector de alquileres escalonara en el tiempo la atribución de viviendas, así como el acompañamiento técnico y social asegurado en el momento de la instalación de los inquilinos.



7. El coste

Al estar los trabajos siempre en curso de realización en el plano de las 4 antiguas casas pequeñas, el coste total de inversión no se ha establecido definitivamente.

Sin embargo, cabe perfectamente pensar que debía establecerse del siguiente modo:

- precio de compra, gastos incluidos: 152.620,60 EUR.
- Coste de las obras IVA incluido: 830.123,71 EUR.
- Coste de las obras necesarias para separar las propiedades: 26.803,39 EUR.

Esto es un total para estas 7 viviendas de: 1.009.547,70 EUR

Esto es un coste medio por vivienda de: 144.221,10 EUR.

Esto es un coste por m² bruto de: 899,90 EUR.

Esto es un coste por m² de: 259,90 EUR.

Si bien es cierto que esta operación habrá necesitado medios importantes, sin embargo hay que relativizar este análisis en la medida que esta operación de envergadura tiene innegablemente un impacto positivo sobre el barrio.

Una renovación urbana de esta importancia y de este tipo traducida en la eliminación de cuchitriles y la conservación de un patrimonio interesante es seguro que volverá a dar vida y color a la calle y debería tener un efecto de arrastre.

El coste aprobado se justifica en particular por:

- la necesidad de desmontar y reconstruir algunas partes de fachadas garantizando al mismo tiempo la estabilidad de las partes conservadas; de desmontar y reconstruir de modo idéntico la fachada trasera en entramado de madera del nº 62;
- la renovación de las fachadas y la recalificación de las antiguas vitrinas respetando la tipología de las fachadas e imponiendo el uso de materiales idénticos a los materiales existentes (piedra, ladrillos de reemplazo, ...);
- la necesidad de efectuar todas las obras necesarias para resolver los numerosos problemas de estabilidad (cimientos, fachadas, bóveda de sótano);
- la reestructuración y la transformación del interior de los edificios para crear viviendas que se beneficien de todas las comodidades en términos de confort, equipamientos y seguridad.

España

PLAN INTEGRAL PARA EL POLÍGONO SUR

Ciudad

Sevilla

País

España

Organismo responsable

Comisionado para el Polígono Sur.
Junta de Andalucía.



Descripción del proyecto

El Decreto 297/2003, de 21 de octubre, crea el Comisionado para el Polígono Sur de Sevilla, debido a que las peculiaridades socioeconómicas de este sector de Sevilla aconsejan acometer iniciativas que permitan mejorar la integración de sus vecinos en la ciudad en condiciones de normalidad, convivencia y disfrute de los servicios propios de una barriada. Esta iniciativa de la Junta de Andalucía crea un cauce «ad hoc» (el Comisionado), con un encargo claro: la elaboración, acompañamiento y evaluación de un **Plan Integral** que permita la mejor solución a los problemas de marginalidad social, seguridad, empleo, asuntos sociales, vivienda, salud y educación entre otros, que están repercutiendo gravemente en la citada barriada. Dicha figura responde a la necesidad imperiosa no sólo de frenar el deterioro progresivo y la extensión de la impunidad en la zona del Polígono Sur de Sevilla, sino de:

- Lograr la normalización y convivencia ciudadana en un lugar con grandes problemas de marginación y de exclusión social.
- Dar respuesta a las ya históricas reivindicaciones planteadas por el Movimiento Vecinal, que en los últimos años viene centrándose en la reivindicación de una figura a modo de Autoridad Única que elabore un Plan Especial adaptado a la zona, capaz de dar respuesta adecuada a sus aspiraciones.
- Y finalmente a auspiciar el compromiso político de las tres Administraciones Públicas (Central, Autonómica y Local) de responder a dichos retos, mediante el impulso de un nuevo modelo de intervención de las políticas públicas, materializado en el Protocolo firmado a tales efectos el 27 de septiembre de 2004.

Objetivos generales

- Desarrollar un nuevo modelo de gestión específico para el Polígono Sur, basado en altos niveles de coordinación de la acción pública y de participación activa ciudadana.
- Mejora de las condiciones generales de vida en el Polígono Sur, basada en cuatro ejes básicos de actuación integrada:
 - Urbanismo y convivencia vecinal.
 - Inserción sociolaboral y promoción de la cavidad económica.
 - Salud comunitaria.
 - Intervención socioeducativa y familiar.

Objetivos específicos por áreas

Urbanismo y convivencia vecinal

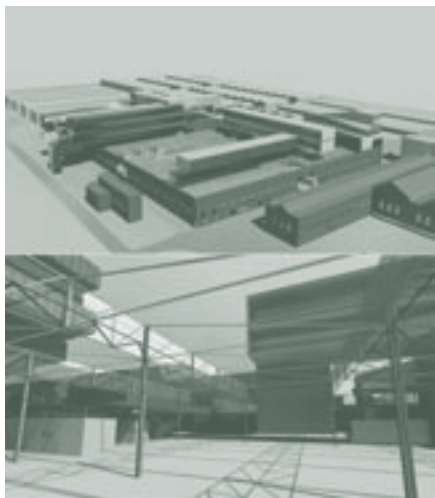
La mejora de la calidad del espacio urbano del Polígono Sur es un objetivo que no puede ser separado del avance en las condiciones de convivencia e identidad vecinal. La integración en esta área de estos dos componentes constituye una formulación con importantes implicaciones sobre la gestión del Plan. Los objetivos finales de integración urbana del Polígono con la ciudad de Sevilla y las necesarias actuaciones de articulación interna del Polígono, incluyendo la recuperación y regeneración de los espacios públicos (zonas verdes, calles, equipamientos) y privados (vivienda), tienen que disponer de un correlato en paralelo mediante actuaciones plenamente coordinadas en materia de consolidación de las formas de asociación y participación vecinal y de mejora de la seguridad ciudadana. Todo esto podemos concretarlo en:

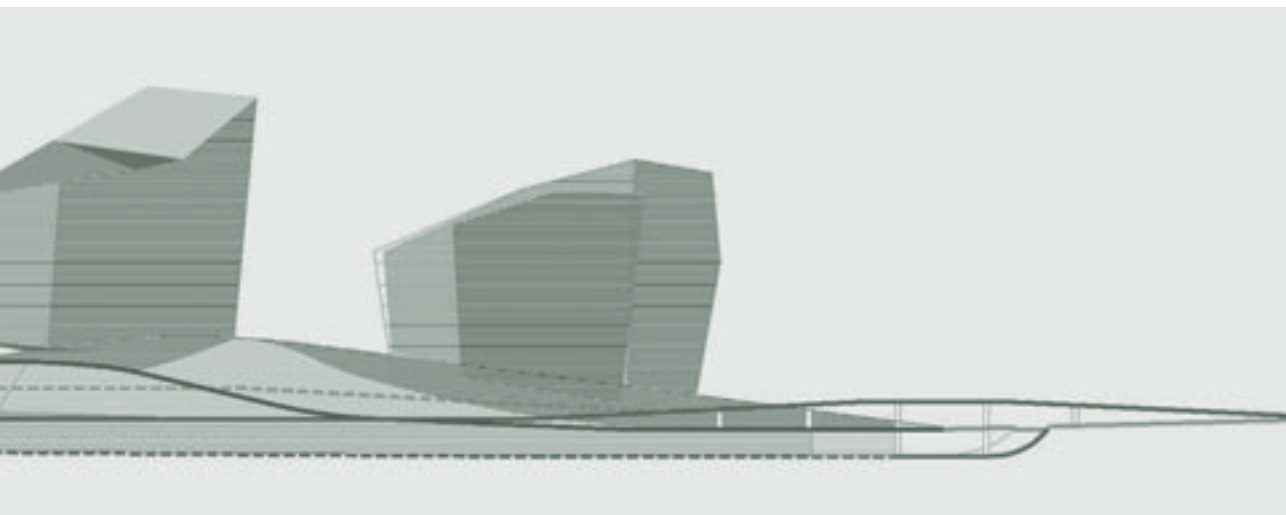
- Mejora del espacio urbano y de las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes.
- Integración del Polígono Sur en la ciudad de Sevilla desde el punto de vista social y urbanístico.
- Mejora de los niveles de dotaciones y equipamientos públicos (zonas verdes, educación, sanidad, deporte, servicios sociales).
- Mejora de los servicios urbanos y adecuación a la realidad social del Polígono.
- Desarrollo de actuaciones integradas en materia de vivienda.
- Apoyo al fortalecimiento del movimiento vecinal y su integración en el desarrollo del Plan.
- Recuperación de los valores de convivencia vecinal.
- Alcanzar niveles adecuados de seguridad ciudadana.

Inserción sociolaboral y promoción de la actividad económica

El sentido principal de las intervenciones en este área es la consecución de un ambiente sociolaboral normalizado, dentro de su contexto metropolitano, a la vez que se propicia un tejido económico y empresarial propio vinculado al del resto de la ciudad. Paralelamente se entiende necesaria la ampliación de los recursos existentes, bajo el condicionamiento de su eficacia y rentabilidad social. Esto supone la dotación de equipamientos y puesta en marcha de los nuevos servicios y programas que se consideran necesarios para completar la red de recursos destinados a la inserción sociolaboral y la promoción económica; pretendiéndose la vertebración del conjunto de servicios y programas para que funcionen como sistema integrado de intervención, haciendo posibles itinerarios de inserción social y laboral. En tal empeño por la eficacia no puede ignorarse la permanente necesidad de formación de los actores técnicos y ciudadanos implicados en las iniciativas que se lleven a cabo.







En este marco de propósitos generales, se pueden enunciar los siguientes objetivos específicos para el área de actuación de la inserción sociolaboral y promoción de la iniciativa económica:

- Posibilitar el cumplimiento del derecho al trabajo de los vecinos del Polígono Sur.
- Optimizar los recursos públicos y privados de promoción del empleo.
- Mejorar la cualificación laboral y la formación para el empleo de la población.
- Potenciar el surgimiento de iniciativas económicas y empresariales.

Salud comunitaria

La mejora de los actuales indicadores sanitarios del Polígono Sur, manifiestamente deficientes, sólo es concebible integrando las actuaciones específicas que se han de realizar en materia sanitaria con el resto de programas sociales, económicos y urbanísticos.

Para ello se requiere un adecuado conocimiento de la situación, en todas sus perspectivas, y una planificación coherente de actuaciones, con la que hacer posible una continua monitorización de las desigualdades en salud, identificando de forma dinámica zonas, colectivos, familias y personas que requieren atención sociosanitaria prioritaria, estableciendo itinerarios de intervención intersectorial e interdisciplinar y asegurando un efectivo seguimiento de actuaciones.

Es prioritaria la adaptación de los modos de actuación a las circunstancias sociales, culturales y económicas, que debe suponer un mayor acercamiento entre recursos y dispositivos sanitarios y colectivos y personas excluidas; así como facilitar su acceso al sistema sanitario público es un objetivo esencial, que requiere iniciativas desde las administraciones públicas.

De tales planteamientos sobre salud comunitaria, cabe deducir los siguientes objetivos específicos:

- Invertir las tendencias de degradación de las condiciones sanitarias de la población y de la salubridad pública con intervenciones públicas coordinadas y eficaces.
- Mejora del conocimiento de la situación social y sanitaria de personas, familias y colectivos, haciendo posible una planificación consistente de los recursos y un seguimiento personalizado de los problemas.
- Atención preferente a las personas en situación de especial riesgo de exclusión social y vulnerabilidad ante la enfermedad.
- Atención preferente a drogodependientes.
- Promoción de la salubridad pública.



Intervención socioeducativa y familiar

La experiencia acumulada muestra la necesidad de desarrollar métodos de intervención que superen las fórmulas asistencialistas, fomentando la intervención social a todos los niveles (individual, familiar, grupal y comunitario) valiéndose de sistemas de comunicación y gestión que faciliten la participación activa en los procesos de transformación social de la zona de las ciudadanas y ciudadanos, así como de los profesionales implicados.

Se pretende la construcción de una red eficiente de recursos públicos y privados, articulada por la iniciativa pública y abierta a la iniciativa social, que debe ser a su vez potenciada con el objetivo de desarrollar actuaciones conjuntas e integrales.

Toda la red debe hacer uso de herramientas comunes para la intervención familiar, así como para la comunicación y coordinación interna y externa (protocolos, criterios de prioridad, derivación, mapas de recursos, etc.). Así será posible el diseño de itinerarios de intervención atendiendo a la situación de las familias y a la multiplicidad de dispositivos.

La intervención en materia socioeducativa y familiar, a la vista de lo expuesto, debe plantearse de forma coherente con los siguientes objetivos específicos:

- Construir un proyecto educativo específico para el Polígono Sur, que integre todos los centros educativos de la zona, dando respuesta a los graves problemas de analfabetismo, absentismo y fracaso escolar.
- Mejora de la convivencia en los centros educativos.
- Potenciación de la educación de adultos.
- Reajustar y redefinir el sistema público de servicios sociales con el objeto de crear una red integrada de recursos y servicios.
- Consolidar en la zona el Sistema Público de Servicios Sociales, como elemento fundamental para la protección y promoción social.

Descripción general

Ámbito

El Polígono Sur abarca casi 145 hectáreas de la ciudad de Sevilla, localizadas, como su propio nombre indica, al sur de la ciudad. Entre el centro de la barriada y el Ayuntamiento, en la Plaza Nueva, hay un recorrido de 4.500 metros.

Se compone de seis barriadas: Paz y Amistad, al noreste; la Oliva, al noroeste; Antonio Machado en el suroeste; Martínez Montañés al sur y Las Letanías y Murillo en el interior. El Polígono Sur linda al oeste con la vía ferroviaria Sevilla-Cádiz, que lo separa de la barriada de Bami. Al sur con

solares degradados, el hipódromo de Pineda y a algo más de distancia con la SE-30. En el límite noreste se encuentra el Polígono Industrial Navisa y finalmente al noroeste la barriada de Santa Genoveva. Su forma es romboide con base curva. La distancia en línea recta entre los puntos más alejados al norte y al sur es de 1.600 metros, 100 más que de este a oeste.

Según el Boletín Demográfico de la Ciudad de Sevilla de 2003 la población total de Polígono Sur es de 32.480 habitantes, lo cual supone una densidad demográfica de 23.200 hab./km². No obstante se cuenta con otras estimaciones que, teniendo en cuenta a la población no empadronada, elevan esta cifra hasta 50.000 vecinos.

Algunos datos en cifras

Solo el 7,3% de la población tiene titulaciones profesionales o universitarias. Más de dos tercios de la población es analfabeta total o funcional (sin estudios). Eso conlleva que el 90,2% de la población activa y el 89% de los desempleados no hayan accedido a formación reglada ni ocupacional para el empleo. En cuanto al empleo destaca un alto índice de temporalidad, que supera ampliamente la media española del 30,8%, llegando a duplicarse esta en Murillo. Y lo que es más grave: casi 2.000 trabajadores de estos barrios trabajan sin contrato y, por ello, sin los derechos sociales que esto implica. Las tasas de desempleo son bastante más altas que en Sevilla (16,4%), Andalucía (15,9%) o España (10,38%), aunque algo más reducidas que en estudios anteriores, incidiendo en ello el trasvase de desempleo a empleo precario (más del 80% de los trabajadores del barrio están precarizados).

Si nos vamos a indicadores de salud, la mortalidad en el Polígono Sur destaca que en comparación con la de toda la ciudad de Sevilla, es una vez y media superior (1,4) para los hombres y un poco inferior en el caso de las mujeres. Desglosada por causas destaca en los hombres el SIDA, con una tasa dos veces y media superior a la del conjunto de la ciudad, la enfermedad pulmonar obstructiva crónica, el cáncer de estómago, las enfermedades infecciosas, las respiratorias, el cáncer de pulmón... (todas estas con una mortalidad de alrededor del doble que en el total de Sevilla). En el caso de las mujeres, la mortalidad es también superior a Sevilla, destacando las enfermedades infecciosas y el cáncer de mama, las enfermedades respiratorias, digestivas y el cáncer en general.

La esperanza de vida es sensiblemente inferior a la registrada en la ciudad: 70,1 en hombres y 81 en mujeres (en Sevilla 74,6 y 82,3 respectivamente). Junto a esto, en la actualidad existen unos 400 pacientes en el Programa de Mantenimiento con Metadona, 1.838 historias abiertas en el centro de atención a drogodependientes del barrio.

Si nos fijamos en indicadores que tienen que ver con el absentismo escolar, vemos que no es homogéneo ni generalizado en los doce centros educativos, aunque se considera que va



en aumento y extendiéndose hacia colegios donde antes había pocos o ningún caso. Aún así, lo cierto es que se produce con más gravedad en aquellos centros educativos cercanos a las Barriadas con más vulnerabilidad social (Martínez Montañés y Murillo). Refiriéndose, por ejemplo, a datos del mes de enero del curso 2004-2005, proporcionados por los propios centros educativos, tenemos que en el I.E.S. Domínguez Ortíz se barajaba la cifra del 38% de alumnos "absentistas permanentes". También en el mismo mes, pero referido al curso anterior, en el colegio La Paz estos alumnos suponían el 37%.

Asimismo, ¿qué sucede con los niños que ni siquiera han sido escolarizados o que, simplemente, no van a la escuela? El censo elaborado por el Estudio de Población y Vivienda realizado por el Comisionado arroja la cifra del 10%. Los datos sobre analfabetismo muestran un buen ejemplo de desigualdad social. Los porcentajes más altos según el estudio realizado por la Oficina de Rehabilitación Integral de Barriadas (EPSA) se dan en Martínez Montañés donde más de la cuarta parte de la población adulta (el 26%) no saben leer ni escribir, porcentaje que se sitúa en el 20% si se considera toda la barriada. Le siguen Murillo y Letanías, ambas con el 8%, y Antonio Machado con el 6%.

La desagregación por sexos muestra la situación de la mujer en unos niveles aún más bajos. En concreto, en Martínez Montañés las mujeres que no saben leer ni escribir son el 19% frente al 9% de los hombres. Sin embargo, en la subzona 880, donde la desigualdad y la pobreza se encuentran en su mayor manifestación, parece que el sexo no resulta una variable muy



determinante en el analfabetismo, pues la proporción de mujeres y hombres varía únicamente en un punto (27% y 26% respectivamente).

En cuanto a factores físicos, destacar:

Deficiencias y estado de abandono del barrio, bloques y viviendas:

- Barreras físicas que aíslan al barrio.
- Grandes espacios libres desaprovechados, deteriorados.
- Mal estado/falta de mantenimiento de las escasas zonas verdes y de ocio.
- Invasión de espacios públicos con construcciones ilegales. (patios y corralitos adosados a los bajos de las viviendas).
- Deterioro de los bloques y viviendas, destacamos: cornisas, las cubiertas, los bajantes instalaciones de luz, sótanos, fachadas deterioradas, etc.

Ocupaciones irregulares de las viviendas:

- Irregularidades y falta de control en la ocupación, compra-venta y uso de las viviendas, sus bajos y los espacios públicos que las rodean.
- Trabas y lentitud para la regularización de las viviendas.





Sostenibilidad del proyecto

La creación del Comisionado para el Polígono Sur y la formulación de un Plan Integral de actuación son actos que responden, pues, al reto de la transformación del barrio, en la dirección de su normalización en el sentido ya apuntado anteriormente, y a garantizar una sostenibilidad en el tiempo, así como en los procesos y los procedimientos. Esto ha quedado más garantizado con la aprobación del Plan Integral por parte de las tres Administraciones (Local, Autonómica y Estatal) en diciembre de 2005. Este acto implica ratificar su compromiso a través de la aprobación de un modelo de financiación específico para el Plan Integral, así como un modelo de gestión que recoge su adaptación a las necesidades del contexto y un fomento y respeto de la participación ciudadana en la aplicación anual del mismo.

Con todo ello se trata de impulsar un proceso para ir dando forma/formando a un barrio de buena vecindad, más sociable dentro y con el resto de Sevilla, menos violento, con menos miedos, más digno, menos subsidiado, más comprometido...; y para que tenga sostenibilidad y sea integral incide en trenzar:

- Lo sectorial: lo económico (desarrollo sostenible en base a las necesidades del barrio, con empleos dignos y de calidad); una transformación física (un medio ambiente urbano de calidad, integrado en Sevilla, con espacios apropiados para el desarrollo de la sociabilidad y viviendas de calidad: un barrio para habitar); lo cultural (desarrollo de las identidades y expresiones culturales: lo lúdico, lo festivo, lo comunicativo, lo expresivo...); lo saludable (calidad de vida); lo educativo (educación adaptada: cooperativa, de respeto y desarrollo de las diferencias, transformadora...); el tejido social (la participación e implicación con el otro/otros como modelo de vecindad, haciendo un importante hincapié en las familias como núcleos centrales de socialización).

- Los procedimientos: hacia modelos de gestión menos burocratizados y subsidiadores, más participativos y sustentables. Esto, sin duda, significa abrir/construir espacios que integren y vinculen las decisiones políticas a nivel de escala (administración central, autonómica y local), con los análisis de los problemas del barrio, con las planificaciones con que afrontarlas, con los programas y acciones para resolverlos. En todos estos procesos se debe implicar al mayor número posible de personas y entidades del barrio; tanto desde su cotidianidad, desde su hacer barrio diariamente, como en las decisiones más estratégicas.

Para ello, se han perfilado estructuras y procedimientos de participación en el marco del Plan Integral como fórmulas de decisión/planificación/evaluación/gestión que dan cabida a la variedad de actores y responsabilidades que son necesarias para construir y llevar a cabo un Plan de esta envergadura. En estas nuevas estructuras se trabaja una **sostenibilidad política** (definición del modelo de desarrollo social para el barrio y de los mecanismos para explicitarlo: tanto a nivel de coordinación como presupuestario); **sostenibilidad técnica** (coordinación inter

e intraáreas, metodologías de intervención, modelos de comunicación y formas de organización integradas e integrales, con capacidad de trabajar con las personas y desde las potencialidades de la zona: descentralización y participación de todos los actores en la planificación, producción y gestión de las acciones); **sostenibilidad vecinal** (construcción de redes sociales que desarrollen sus propias iniciativas, sus responsabilidades y sus modelos organizativos más allá de los modelos y las necesidades de las administraciones).

Si concretamos todo ello en los tres campos presentados podemos mencionar algunas propuestas:

Arquitectónica

a) La apertura del barrio:

- Al propio barrio: la conexión de las seis barriadas con la apertura de nuevos viales, así como procesos de reurbanización que permitan dar nuevos usos y prácticas a entornos degradados.
- Hacia Sevilla: a través del Nuevo Plan de Ordenación Urbana se prevé el soterramiento del Ferrocarril, que aísla el barrio en su cara oeste; la Apertura de un nuevo viario que permita una mejor conexión con el este; y la construcción en su cara sur de un parque de carácter metropolitano.

b) Las viviendas:

- Regularización de un parque público de más de 7.000 viviendas.
- Rehabilitación y reparación del parque de viviendas.

Social

- Consolidación de la oferta de la formación para el empleo: talleres prelaborales, escuela taller de rehabilitación urbana, bases para la puesta en marcha de una escuela profesional de flamenco,...
- Creación del servicio unificado de orientación y acompañamiento al empleo: convenios de colaboración instituciones-entidades, sistema de atención a demandantes de empleo en el barrio,...
- Apoyo al desarrollo de la iniciativa económica de base familiar: consolidación de asociación de comerciantes ambulantes, estudio para la regularización del mercadillo,...
- Consolidación de las prestaciones sociales básicas en menores, personas en situación de dependencia y cuidadoras/es: creación de nuevos recursos en torno a menores y familias, fortalecimiento del servicio de ayuda a domicilio, optimización de los equipos de tratamiento familiar, extensión de la teleasistencia,...
- Reducción del fracaso y del absentismo escolar en la zona.

- Potenciación de la educación de adultos para la mejora de los niveles de alfabetización en la zona.
- Mayor implicación de las familias en la vida de los centros educativos.
- Creación de estructuras de intervención coordinadas: adicciones, salud mental, dependientes y salubridad pública.

Desarrollo de un plan de información y comunicación Vecinos-Comisionado

- Realización de un plan de formación para los técnicos del barrio.

Medioambiental

- La construcción de un parque metropolitano, combinando usos tradicionales (huertas comunitarias) con usos recreativos.
- La realización de campañas de consumos responsables de agua y electricidad.
- Mejorar los sistemas de recogida selectiva de residuos y basuras.
- Trabajo con las comunidades de vecinos y las comisiones de barrio hacia modificaciones en los usos más comunitarios de los espacios públicos: acabar con la ocupación ilegal de la vía pública, así como con usos indebidos de la misma (hogueras, instalación de vehículos, niveles molestos de ruidos,...).
- Mejorar en las campañas de desratización y desinfección.

Partenariado

Socios del proyecto y su estructura jurídica

Las tres Administraciones (Local, Autonómica y Estatal).

¿Quién coordina el Proyecto?

El Comisionado para el Polígono Sur de Sevilla.

¿Como se coordina el proyecto?

Tiene tres niveles de coordinación:

Nivel Político: La Comisión de Seguimiento y Evaluación del Plan Integral. Está integrada por representantes de las tres Administraciones que firman el Plan Integral. Se reúne con una periodicidad trimestral.

Nivel Técnico: Las Comisiones temáticas. Integradas por técnicos de las distintas Administraciones. Hay tres comisiones: Comisión de empleo y desarrollo; Comisión de salud comunitaria; Comisión de intervención socioeducativa y familiar. Se reúne con una periodicidad bimensual.

Nivel Vecinal: Las Comisiones Vecinales, una por cada barriada (un total de seis comisiones). Se reúnen con una periodicidad bimensual.

Participación ciudadana

La participación vecinal constituye un factor clave para el éxito del Plan. Los mecanismos de participación puestos en marcha para la elaboración del Plan deben ser prolongados y reforzados como instrumentos de gestión y seguimiento del mismo.

Las líneas estratégicas y los programas dirigidos a consolidar y fortalecer los movimientos y asociaciones vecinales no sólo deben entenderse como un objetivo finalista sino como un condicionante para la gestión del Plan y efectividad en el desarrollo de los restantes programas. Este tipo de participación va más allá de la simple información, asistencia o consulta, hacia una ciudadanía con capacidad para tomar parte en la construcción de las actuaciones que le afecten de forma común, propiciando transformaciones hacia formas de vida menos excluyentes.

Este es el papel que vienen desarrollando en las Comisiones de Barrio.

Medios

Recursos Humanos

El equipo del Comisionado del Polígono Sur (un total de 12 personas) como equipo coordinador del Plan Integral, más todos los técnicos de las distintas administraciones como gestores del Plan.

Recursos Financieros

La inversión total para los ocho años de duración del Plan ronda los 500 millones de euros.



Duración del proyecto

Ocho años.

Evaluación del proyecto

Resultados positivos

La amplia participación vecinal en la elaboración del Plan Integral (más de 4.000 vecinos), así como la aprobación del propio Plan en diciembre de 2005, con su ratificación por parte de las tres Administraciones.

Resultados negativo

El haber tardado dos años en la elaboración y aprobación del Plan, lo que ha creado momentos de tensión vecinal, así como la falta de un marco jurídico específico para poder poner en marcha con mayor facilidad muchas de las acciones emprendidas en 2005.

PLANIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN DE LA CIUDAD HISTÓRICA DE SANTIAGO DE COMPOSTELA Y DE SU INTEGRACIÓN CON EL ENTORNO NATURAL

Ciudad

Santiago de Compostela

País

España

Organismo responsable

Ayuntamiento de Santiago de Compostela.
Consortio de la Ciudad de Santiago (organismo interadministrativo en el que participan el Ayuntamiento, el Gobierno autónomo y el Gobierno Central).



Descripción del Proyecto

Objetivos

- Preservación del patrimonio construido y del medio ambiente.
- Preservación de la vivienda y de la población residente y mejora de sus condiciones de vida.
- Consolidación de la actividad urbana y recuperación de la ciudad histórica como lugar de encuentro.
- Enriquecimiento de funciones centrales compatibles y descentralización de las congestivas.

Estos objetivos fueron establecidos por la Administración Local en su Plan General Municipal de Ordenación y desarrolladas en su Plan Especial de Protección y Rehabilitación. Ambos iniciaron su formulación simultáneamente (1988) a cargo del mismo equipo de urbanistas.

Descripción general

Desde comienzos de los años 90 Santiago de Compostela viene enfrentándose con el reto de la recuperación urbana y la regeneración ambiental de su ciudad histórica declarada Patrimonio de la Humanidad en 1985. Una iniciativa basada en la planificación urbanística que ha merecido el Premio Europeo de Urbanismo 1997-98 de la Comisión Europea y el Consejo Europeo de Urbanistas, junto con otros reconocimientos nacionales e internacionales.

En el marco de una política urbanística compleja, la recuperación urbana presta especial atención a dos problemas relevantes en las ciudades históricas contemporáneas: la preservación de los usos residenciales con la mejora de las condiciones de la vivienda de la población y la regeneración ambiental de los espacios libres que pervivieron marginalizados.

Alrededor de 1.100 actuaciones con ayuda pública han impulsado un proceso de rehabilitación generalizado con un exigente criterio ambiental y patrimonial, induciendo más de 700 actuaciones de iniciativa privada. Una dinámica estable que hace ver con optimismo el objetivo de la rehabilitación integral.

La política de recuperación de espacios libres (más de 18 Ha de nuevos parques) ha consolidado dos corredores verdes que incluyen cauces públicos, arbolado y vegetación, jardines históricos y elementos etnográficos.

Todo ello en una ciudad de peregrinación, destino de millones de viajeros que suman al disfrute del patrimonio la inmersión en una ciudad histórica con todos sus atributos, incluidos los más frágiles y valiosos: los habitantes que la utilizan con naturalidad pasados 12 siglos.

Fechas clave:

1994. Aprobación Inicial del Plan Especial de Protección y Rehabilitación de la Ciudad Histórica. Definición del marco planificadorio.

1994. Plan Puente de Rehabilitación. Parque de Bonaval. Impulso a la Rehabilitación de viviendas. Primera acción de recuperación ambiental en el Este.

1997. Aprobación Definitiva del Plan Especial de Protección y Rehabilitación de la Ciudad Histórica. Consolidación de la planificación local para la recuperación.

1999. Planeamiento Especial del Río Sarela. Parque de Galeras. Arranque de la recuperación del corredor ambiental del Oeste.

2000. Acondicionamiento Parques de Belvís y Simeón. Acciones centrales en los corredores Oeste y Este.

Grupo o grupos de población a la que se destina el Proyecto

El esfuerzo de las administraciones en la Ciudad Histórica de Santiago de Compostela apunta hacia la conservación patrimonial y social de la ciudad histórica.

Los programas de ayudas públicas a la rehabilitación van dirigidos a toda la población residente (propietarios o inquilinos y comunidades de vecinos) haciendo un especial esfuerzo con aquellos con rentas bajas.

También se habilitan líneas de ayudas al pequeño comercio para la mejora de sus locales comerciales.

Por la trascendencia que la ciudad histórica tiene en la ciudad completa, los beneficiarios del proyecto pueden considerarse todos los habitantes de la ciudad de Santiago de Compostela.

Aspectos contemplados para la Integración Social

¿Formación y empleo?

Las políticas de renovación urbana han dedicado importantes recursos a la formación e información de todos los agentes que intervienen en el proceso: ciudadanos, constructores, trabajadores, comerciantes, arquitectos y aparejadores.

Se organizaron cursos destinados al comercio tradicional para introducir mejoras en el marketing y gestión de sus negocios.

También se organizaron cursos de formación en técnicas constructivas específicas destinadas a trabajadores de las empresas que desarrollan su actividad en la ciudad histórica.

Se puso en marcha el Aula de Rehabilitación, dirigida a jóvenes arquitectos y aparejadores con el objetivo de especializar su actividad profesional, adaptándola a los requerimientos y especificidades de los procesos de renovación urbana en estrecho contacto con los ciudadanos. El curso se convocaba cada dos años y se realizaron tres ediciones, en la que recibieron formación 70 arquitectos y 18 aparejadores. Con una duración aproximada de 7 meses, los alumnos seleccionados pagaban su matrícula con el trabajo real que desarrollaban para los diferentes programas de rehabilitación.

El aula de rehabilitación contaba con la tutoría de 5 arquitectos de reconocido prestigio: Ricardo Aroca, Manuel Gallego, Víctor López Cotelo, Enrique Nuere e Ignacio Paricio, responsables de los criterios y del programa formativo que se impartía.

La formación en prácticas se complementaba con conferencias y lecciones de diversos profesores invitados.

¿Servicios deportivos, culturales, lugares de encuentro, centros comerciales?

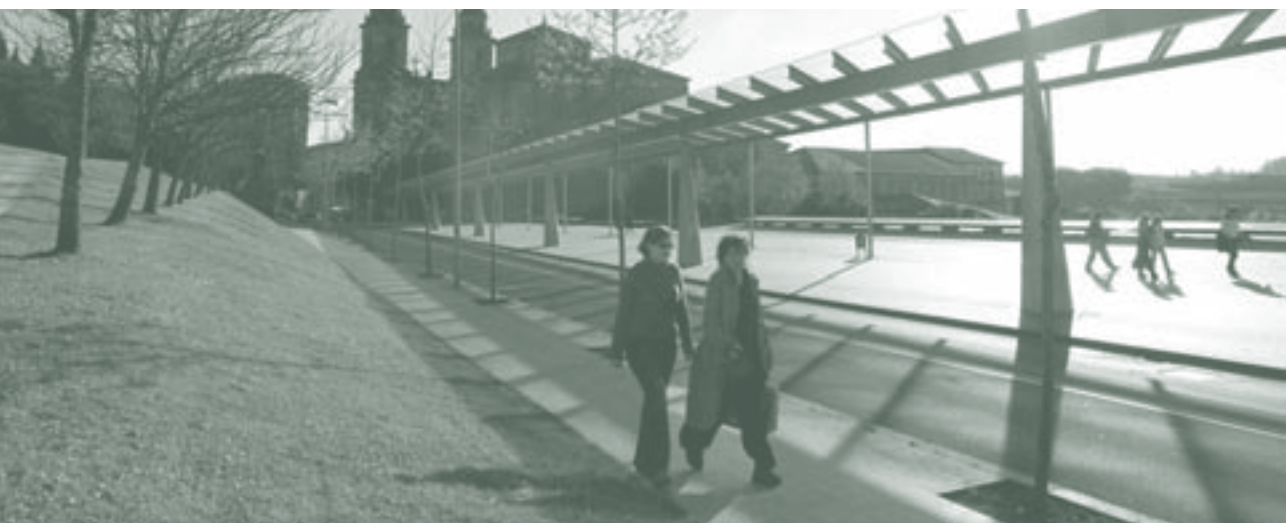
Los programas de rehabilitación han destinado parte de los recursos a intervenciones de mejora y acondicionamiento del espacio público, entendido como lugar de encuentro y generador de "ciudad".

También se han destinado recursos a las intervenciones de rehabilitación de monumentos y otros edificios singulares.

En muchos de estos edificios se han realizado diversas actividades culturales o programado exposiciones, con el objetivo, en ocasiones, incluso de abrirlos al uso y disfrute de los ciudadanos.

Transportes públicos

La escala de la Ciudad Histórica ha permitido hacer un planteamiento estrictamente peatonal de la movilidad. Sí se han abordado problemas relacionados con la llegada masiva en transporte público de turistas y visitantes con la construcción de la dársena de autobuses e intercambiador de Xoán XXIII. Esta dársena permite ordenar el aparcamiento, carga y descarga de una media de 60 autobuses diarios, lo que de otra forma, como fácilmente se puede comprender, generaría (y de



hecho estaba generando) problemas ambientales, funcionales e, incluso, de ordenación del tráfico y aparcamiento.

Sostenibilidad del Proyecto

Arquitectónica

La reintroducción del manejo de materiales tradicionales y la introducción de tecnologías compatibles se han tenido que confrontar con hábitos arraigados y con fuertes intereses inmobiliarios. Ha sido necesaria una intensa labor didáctica, de asistencia en proyectos y obras, de control de costos y de formación a empresas, trabajadores y técnicos para hacer común la práctica de la rehabilitación ligera y reversible.

El Programa de Rehabilitación pretende intervenir en 2.400 viviendas en 12 años. Entre 1995 y 2005 se han desarrollado unas 1.100 actuaciones (80% ocupadas), con una inversión media por vivienda de 20.000 €, una subvención media del 35% y una asistencia facultativa y asesoramiento gratuitos. Estos programas públicos han estimulado intervenciones exclusivamente privadas, que superan ya las 700. De mantenerse este ritmo, se habrá alcanzado la rehabilitación integral en el plazo previsto.

La filosofía de intervención contextualiza cualquiera de las acciones de rehabilitación en un proceso natural de renovación urbana sostenido en el tiempo y que, en definitiva, es responsable de que la Ciudad Histórica haya llegado en buenas condiciones hasta nuestros días. Nuestra intervención, por tanto, no es la primera que se produce en estos edificios pero, además, no es la última, y debe permitir o hacer posible las actuaciones de renovación que, sin duda, se producirán en el futuro, con los cambios de las circunstancias socio-culturales de los habitantes.

Social

Las acciones de rehabilitación se dirigen prioritariamente a estabilizar la población residente, respondiendo a sus aspiraciones de mejora de la vivienda.

La rehabilitación ligera y los procedimientos de gestión pública basados en la proximidad a los usuarios, fundamentan una estrategia difusa que se sostiene en la iniciativa privada, pues es esta la que activa los mecanismos públicos de fomento.

Medioambiental

A pesar de la escasez del suelo (180 Ha el conjunto histórico) se han calificado 23 Ha con destino a nuevos parques públicos. Están ejecutadas, adquiridas y en fase de ejecución más del 80%. Sumadas a las 18 Ha existentes significan una dotación que consolida a la Ciudad Histórica y su entorno como el lugar de encuentro por excelencia.

De modo creciente, la población ya identifica la protección del patrimonio cultural con la recuperación ambiental del medio natural.

La adquisición del suelo se ha producido con recursos públicos o por cesión de particulares cumpliendo sus obligaciones urbanísticas.

La peatonalización se abordó por el Ayuntamiento enfrentándose a la resistencia de los comerciantes. Fue acompañada de la construcción de aparcamientos de proximidad y de una acción de mejora en las fachadas de 1.000 edificios. La medida, hoy ya irreversible, consolidó al centro histórico como un privilegiado espacio estancial y de relación.

Paternariado

Socios del proyecto y su estructura jurídica

La condición de Patrimonio Mundial hace de la recuperación una responsabilidad compartida por las administraciones estatal, regional y local. El Plan Especial Municipal propuso en su Avance una fórmula de cooperación estable entre ellas.

Se creó así el Consorcio de la ciudad de Santiago, entidad de cooperación en la que participan las tres administraciones desde su constitución en 1991. Presidido por el Alcalde, se aportan recursos en proporción determinada para financiar proyectos acordados por unanimidad. Esta innovadora experiencia permite canalizar importantes recursos públicos.

Impulsado por un Real Patronato presidido por SM El Rey de España, el Consorcio de Santiago financia, entre otras, actuaciones como: ayudas a la rehabilitación, oficina de rehabilitación, adquisición de suelo para parques urbanos y en ocasiones su acondicionamiento.

Hoy, las acciones de rehabilitación se acogen ya a los fondos de las políticas generales de vivienda, lo que estabiliza el programa.

El ayuntamiento, gestor de la ciudad, contribuye técnica y financieramente a las ayudas de rehabilitación y realiza un gran esfuerzo en acondicionamiento y conservación de parques y espacios de recuperación ambiental.

¿Quién coordina el Proyecto?

El Ayuntamiento de Santiago de Compostela creó una concejalía delegada específica para la Ciudad Histórica. Es esta concejalía quien asume la coordinación del proceso de rehabilitación de la Ciudad Histórica.

¿Cómo se coordina el Proyecto?

El Ayuntamiento de Santiago y el Consorcio, mediante convenio, establecen la necesidad de estabilizar administrativamente una comisión política y comisión técnica responsables de la coordinación de las diversas acciones.



Participación ciudadana

El proceso de renovación urbana se implementa en la medida en que los ciudadanos formalizan su interés adhiriéndose a los diferentes programas de rehabilitación. La próxima creación de una oficina de información y atención al ciudadano y gestión administrativa pretende reforzar también la relación de la administración con el ciudadano, recabando permanentemente cuantas sugerencias y consideraciones puedan servir para mejorar el servicio público.

Medios

Recursos Humanos

El Ayuntamiento

El Ayuntamiento cuenta con una concejalía específica de la Ciudad Histórica que está al frente de la Oficina municipal de la Ciudad Histórica.

Esta oficina cuenta con los servicios de:

- 2 arquitectos superiores
- 1 arquitecto técnico
- 1 delineante
- 2 técnicos jurídicos
- 5 administrativos
- 1 ujier

El Consorcio

El Consorcio cuenta con una Oficina técnica de proyectos, coordinada con la Oficina municipal, a la que sirve de apoyo técnico en los proyectos de promoción municipal sobre edificios y espacios públicos.

La administración general del Consorcio cuenta con los siguientes medios humanos:

- 1 gerente
- 1 director de la oficina técnica
- 1 director de programas culturales
- 3 administrativos
- 2 secretarías
- 2 ujieres

La Oficina técnica del Consorcio cuenta con los siguientes medios humanos:

- 1 arquitecto. Director Técnico
- 3 arquitectos coordinadores de proyectos y obras
- 1 arquitecto. Director de la oficina de supervisión
- 4 arquitectos en prácticas
- 2 arquitectos técnicos en prácticas
- 2 delineantes
- 1 administrativo

Recursos financieros

El Consorcio de la Ciudad de Santiago cuenta con un presupuesto anual próximo a los veintiún millones de euros.

Las acciones de rehabilitación de viviendas se nutren con los fondos previstos en el Plan de vivienda estatal y los planes de desarrollo y complementarios de Gobierno autónomo en el marco de las políticas generales de vivienda.

Duración del Proyecto

El proceso de rehabilitación del parque inmobiliario y recuperación urbana de la ciudad histórica se planteó con un horizonte de 12 años, en el período 1995-2007.

Evaluación del Proyecto

Resultados positivos

Aunque se trata de una intervención de largo plazo, todavía en curso de ejecución, cabe evaluar los resultados de esta fase inicial que concentró grandes esfuerzos institucionales, financieros y gestores.

- Hemos superado el 75% del objetivo de rehabilitación integral cuando aproximadamente resta el 20% de plazo establecido.
- La mejora de vivienda resulta asequible para los residentes (20.000 € por actuación). Se detiene el abandono con una alternativa económica, eficiente y respetuosa con el patrimonio.
- Se ha invertido la tendencia a la destrucción sistemática de los interiores de la arquitectura histórica de madera.
- Se recuperan e introducen tecnologías y oficios para utilizar y reutilizar materiales de bajo costo energético.
- Surge un campo de especialización y empleo para pequeñas empresas, profesionales y técnicos.

- Se han adquirido más del 80% de los corredores verdes. Estando ejecutados o en ejecución más de 15 Ha de parques. Espacios social y físicamente degradados se reintegran a la ciudad sin perder su componente social y ambiental.
- La ciudad histórica se ha reencontrado con su entorno natural.
- Recuperado para el uso peatonal, el centro histórico muestra en plenitud su calidad estancial y arquitectónica.
- Está intitucionalizado un ente de cooperación interadministrativa estable, el Consorcio de la Ciudad de Santiago, basado en el consenso, produciéndose sinergias derivadas de la coordinación.
- Mejoró sustancialmente la calidad ambiental y de vida, con una transformación urbanística cuidadosa.
- Compostela ha hecho de su proyecto de recuperación urbana una plataforma de internacionalización basada en el valor del patrimonio cultural y del medio ambiente al servicio de los ciudadanos y de la cohesión social.
- La diversidad social como valor de cohesión, tiene una oportunidad en las ciudades históricas con políticas de rehabilitación de vivienda basadas en la economía de la actuación y las tecnologías blandas.
- La mejora de las condiciones de vivienda se amplifica con la intervención técnica cualificada en las más pequeñas actuaciones.
- El conocimiento de materiales y técnicas tradicionales, la innovación tecnológica compatible y las prácticas de conservación y reparación cualificadas permiten multiplicar las acciones de recuperación.
- El éxito de la recuperación depende de la participación activa y de la implicación financiera directa de la población. En ocasiones es más valorada la asistencia técnica y el asesoramiento que la ayuda económica.
- La crisis material, social y ambiental de las ciudades históricas demanda la coordinación cooperativa entre administraciones. Corresponde a la Administración local la planificación, las estrategias y la gestión directa de las acciones.
- Recuperar la naturaleza en la ciudad, también en la ciudad histórica, es una aspiración legítima con efecto inmediato en la calidad de vida. Rescatar los espacios libres decaídos de los tejidos periféricos puede ser una fuerza de integración urbana y cohesión social.
- Las actuaciones en edificios históricos, destinados a perdurar, constituyen un rico campo de enseñanzas y experimentación sobre las cuestiones de la sostenibilidad, la calidad de vida y los modelos de desarrollo para el hábitat humano.

Resultados negativos

- La inversión pública destinada a la recuperación de la ciudad histórica genera importantes plusvalías que no siempre revierten en beneficio de la colectividad.
- No ha sido posible formular una política de vivienda asociada a la recuperación de la ciudad histórica.

Francia

RESIDENCIA SOCIAL "ROSA PARKS"

Ciudad

París

País

Francia

Organismo responsable

Sonacotra

Contexto e historia de la residencia

En enero del 2001 la Sonacotra adquirió un edificio de 9 pisos situado en el 126 Boulevard de Magenta, frente a la Estación del Norte, con el fin de realizar una residencia social de 88 viviendas autónomas por un importe de 4.924.103 € (32.300.000 FF). Este conjunto inmobiliario de 3.225 m² está compuesto por 2 edificios: uno en el Boulevard Magenta que data del Siglo XIX, el segundo en la Rue Dunkerque construido a comienzos del Siglo XX. Está también compuesto por cuatro locales comerciales. La parte de vivienda se componía de 97 pequeñas viviendas de las cuales 46 estaban ocupadas y el diagnóstico técnico del inmueble demostraba su extrema vetustez. Teniendo en cuenta que al principio el inmueble contaba con 46 familias arrendatarias, se ha rehabilitado teniendo en cuenta esta ocupación. Hemos tenido que proceder a la mudanza por fases de estos residentes a dos edificios, según avanzaban las obras.

Las viviendas

Tras **36 meses de obras** (de septiembre de 2002 hasta septiembre de 2005) la Residencia Social "Rosa Parks" abrió sus puertas en septiembre de 2005 y propone desde ahora **88 viviendas completamente amuebladas**.

- 24 estudios de 18 m²
- 22 estudios de 20 m²
- 31 estudios de 21 a 27 m²
- 10 estudios de 28 a 39 m²
- 1 dos habitaciones de 42 m²

Estas viviendas están concertadas con la Ayuda Personalizada a la Vivienda (APL), lo que permite al residente liquidar mensualmente un alquiler adaptado a sus recursos, que incluye todos los cargos: agua caliente y fría, luz, calefacción, limpieza de sábanas, mantenimiento de los espacios colectivos.

- De esta manera, para una persona beneficiaria del RMI (425,40 €) y que viva en un estudio de 20 m² cuyo alquiler es de 398 €, la estimación del "*resto que pagar*" tras deducción del APL es de 53,41 €.

- De esta manera, para una persona jubilada, que cobre el Mínimo Vejez (613,99 €) y que viva en un estudio de 31 m² cuyo alquiler es de 492 €, la estimación del "*resto que pagar*" tras deducción del APL es de 143,09 €.

- De esta manera, para una pareja con un hijo beneficiándose del RMI (766,13 €) y que viva en un estudio de 39 m² cuyo alquiler es de 541 €, la estimación del “resto que pagar” tras deducción del APL es de 177,25 €.

En la planta baja y en el primer piso del edificio del lado de la calle se han concebido espacios-servicios: lavandería, recepción y sala común. Cada edificio tiene un ascensor para facilitar el acceso de los residentes más mayores a sus viviendas. La instalación de una caldera en los locales del sótano ha permitido la calefacción de gas para las viviendas y la producción de agua caliente sanitaria. Las cocinas han sido acondicionadas y equipadas.

Las personas acogidas

Los residentes presentes en el momento de la rehabilitación han sido realojados con prioridad en la residencia. Se trata de personas aisladas de origen magrebí, entre las cuales hay una mayoría de mujeres (50%) y ocho familias de cuatro a seis personas. Cuatro familias numerosas han sido realojadas en otras viviendas mejor acondicionadas de la Sonacotra. En septiembre de 2005, 26 antiguos trabajadores emigrantes, mayores de 60 años, que vivían antes en un inmueble insalubre cercano han sido realojados en la Residencia Social “Rosa Parks”. Las otras viviendas han sido atribuidas esencialmente a familias monoparentales o a jóvenes menores de 25 años. Con el tiempo, cuando las viviendas se liberen, la comisión de atribución estudiará las demandas de vivienda para los habitantes de la ciudad: familias monoparentales, parejas, jóvenes en inserción profesional. Esta comisión reagrupa alrededor de la Sonacotra los principales socios y actores de la vivienda social y de la inserción. Estudiará los expedientes de las candidaturas y en función de la situación social y profesional de las personas acogidas, asegurará el seguimiento de los realojamientos.

El acompañamiento

Al igual que en el conjunto de nuestros establecimientos, la Residencia social “Rosa Parks” es gestionada por un equipo local que asegura el mantenimiento del patrimonio y la animación dentro de la Residencia. El responsable de residencia ayuda a los residentes para un mejor acceso a los servicios locales de derecho común (redes sociales, salud, ocio...).

El responsable de residencia es garante de la gestión arrendataria y social que mantiene con los residentes con el fin de facilitarles su inserción y darles acceso a los servicios de derecho común. Sin embargo el acompañamiento social individual de los residentes corresponderá a los interlocutores sociales.

La financiación de la operación

En el marco de los dispositivos instaurados por el Estado para la financiación de la vivienda social, la Sonacotra se ha podido beneficiar del sostenimiento de sus interlocutores para financiar esta inversión de un importe total de **9.335.673 €**.

Tabla de financiación:

Gastos en € sin IVA Ingresos viviendas

Ingresos

Cargo mobiliario	3.918.702	Subvenciones	4.712.208
Costes de las obras	3.506.327		
Costes honorarios externos	434.480	Préstamos	2.911.014
Honorarios Sonacotra	175.316		
Total Viviendas	8.034.825	Fondos propios	411.604
<hr/>			
Comercios			
Adquisición	1.300.847	Fondos propios	1.300.847
Total en €	9.335.673	Total en €	9.335.673

Evaluación del proyecto

La evaluación del proyecto está programada para el segundo trimestre de 2006 a través de una investigación "nuevo producto".



Antes del proyecto de rehabilitación







Después del proyecto de rehabilitación

RESIDENCIA SOCIAL “BENJAMIN FRANKLIN” Y “LE MONNIER”

Ciudad

Hyères

País

Francia

Organismo responsable

Sonacotra

Contexto e historia de la residencia

La Ciudad de Hyères deseaba, desde 1996, realizar una residencia «para jóvenes» con el fin de responder a las numerosas demandas de vivienda temporal que emanan de personas con un estatus de estudiante, aprendiz o empleado con un contrato de calificación. En paralelo, los actores sociales han transmitido sus dificultades en encontrar una solución de vivienda para ciertos públicos, debido a una falta de viviendas pequeñas. Es por eso que la Ciudad ha decidido crear una residencia social situada en el corazón de Viejo Hyères, próxima a los comercios y los servicios que ofrece el centro de la ciudad.

Presente en Hyères desde 1995, la Sonacotra ha sabido responder a las expectativas específicas de la municipalidad y de sus socios y ofrecer así una nueva herramienta multi-sitios para la vivienda temporal inscrita en un recorrido de formación o en una dinámica de inserción con:

- la residencia «Le Monnier», resultado de una rehabilitación propone 6 viviendas,
- la residencia «Benjamin Franklin», compuesta de 36 viviendas, es al mismo tiempo el resultado de una rehabilitación y de una reconstrucción.

Las viviendas

Tras **18 meses de obras**, para una inversión total de 1.809.474 €, las residencias sociales «Benjamin Franklin» y «Le Monnier» abrieron sus puertas en noviembre de 2004 y proponen **42 viviendas y amueblados:**

- 22 T1 de 17 a 18 m²
- 14 T1' de 19 a 21 m²
- 1 T1' de 20 m² adaptado para una persona discapacitada
- 3 T1 bis de 28 a 36 m²
- 1 T1 bis de 28 m² para una persona discapacitada
- 1 T2 de una superficie de 58 m²

Estas viviendas, sujetas al pago de una renta (alquiler, cargos, prestaciones, mobiliario) entran en el marco de una Ayuda Personalizada a la Vivienda. Esto permite al residente liquidar, todos los meses, un resto a pagar adaptado a sus recursos.

- De esta manera, para un estudiante becario, que viva en un T1 de 18 m² cuya renta es de 319 €, la estimación del «resto a pagar» tras deducción del APL es de 119 €.
- Para una persona beneficiaria del RMI, viviendo en un T1 de 18 m² cuya renta es de 319 €, la estimación del «resto a pagar» tras deducción del APL es de 55 €.

Espacios colectivos, con un salón de recreo, una lavandería, un pequeño patio con zona verde, un local para carrito y dos ruedas, una oficina de gestión y una oficina de atención social, están a disposición de los residentes.

Personas acogidas

La población alojada en las residencias esta compuesta por estudiantes becarios y de personas jóvenes en formación, en aprendizaje o con un contrato de calificación en el Municipio de Hyères. Sin embargo, las personas jóvenes, las parejas o familias monoparentales, en ocasiones en ruptura económica o familiar, pueden también residir en las residencias sociales, el tiempo que sea necesario para su tránsito a una nueva vivienda definitiva de derecho común. Por último, las residencias pueden también alojar a personas que hayan abandonado una vivienda insalubre.

El tiempo de permanencia en el seno de las residencias está fijado en un año y debe permitir a los residentes dedicarse al éxito de su proyecto de formación o de inserción. Sin embargo, esta duración puede ser llevada a 6 meses renovables en función de la problemática encontrada por los matrimonios que se integran en la residencia.

Dispositivo de atribución

Para establecer una petición de vivienda, las personas que deseen acceder a una de las residencias pueden dirigirse directamente al responsable de las dos residencias. Pueden también, en su caso, dirigirse a su referente social. En todo los casos, los elementos aportados con el dossier deberán permitir realizar un diagnóstico sobre el cual se basa la decisión de atribución. Este dossier podrá ser completado, en caso de necesidad, por un diagnóstico social realizado por un referente.

Una comisión de atribución y de seguimiento estudia las peticiones, en función de las viviendas libres y de las viviendas en lista de espera en el marco de las salidas previstas para el mes siguiente, y sigue la puesta en marcha del proyecto social dentro de su política de población. Reunida una vez al mes, esta comisión reagrupa alrededor de la Sonacotra los principales socios y actores de la vivienda social local y de la inserción.

La decisión final de admisión es tomada por la Sonacotra con la cual el candidato firma su contrato de ocupación.

De conformidad con el proyecto social, las entradas se efectúan en presencia del trabajador social / diplomado social, del residente y del responsable de residencia. Se fijan entonces los principales objetivos del recorrido de inserción durante el tiempo de la estancia en la residencia social.

El acompañamiento

Las residencias sociales «Benjamin Franklin» y «Le Monnier» son gestionadas por un equipo local que asegura la gestión y el mantenimiento del patrimonio pero también el acompañamiento de las personas acogidas.

El responsable de las dos residencias es garante de la gestión del alquiler y social desarrollada con los residentes para facilitar su inserción y darles acceso a los servicios de derecho común. Sin embargo el acompañamiento social individual de los residentes pertenecerá a los interlocutores sociales.

El plan de financiación

Inversión € sin IVA		Financiación	
Adquisición y gastos	298.697	Subvenciones	954.789
Impuestos y gastos varios	35.476	Préstamos	740.745
Obras	1.155.933	Fondos propios	113.940
Honorarios	161.230		
Seguro DO	13.240		
Honorarios Sonacotra	57.798		
Actualizaciones	28.900		
Imprevistos	57.800		
Total en €	1.809.474	Total en €	1.809.474
Mobiliario	66.372	Fondos propios mobiliario	66.372

Evaluación del proyecto

Es la **comisión de atribución y de seguimiento** la que permitirá realizar una evaluación constante sobre la puesta en práctica del proyecto social.

Como complemento a la comisión de atribución y de seguimiento, **un comité de pilotaje** se reunirá una vez al año, asociando representantes:

- Del Estado
- Del Consejo General
- de la Ciudad
- de la SONACOTRA

Un balance anual al 15 de mayo de cada año servirá de soporte para esta evaluación.

En este balance aparecerá tanto el aspecto cuantitativo como cualitativo según los siguientes criterios:

- **Cuantitativos:** Sobre las personas acogidas (número de entradas y de salidas en el año, características de los ocupantes...) Sobre los tipos y los medios de salidas movilizadas.
- **Calificativos:** Funcionamiento de la cooperación, de la estructura en relación con las distintas misiones identificadas y dificultades encontradas.



Antes del proyecto de rehabilitación

Grecia

LA VILLA OLÍMPICA: UN GRAN PROYECTO DE VIVIENDA SOCIAL

Ciudad
Atenas

País
Grecia

Organismo responsable
O.E.K. (Organismo de la Vivienda Obrera)



Establecimiento de la centralidad del barrio. Conexión con el centro. Servicios ofrecidos

La Villa Olímpica se construyó en las afueras de Atenas en Thrakomakedones, área municipal de Acharnes (un municipio muy antiguo) al pie del Monte Parnis.

Fue usada para alojar a los atletas durante los Juegos Olímpicos en Atenas en 2004, se construyó una carretera que enlazaba la villa con la autopista nacional y la autopista de Attica. La villa está provista de una amplia red de calles, pasos de cebra y un completo servicio de líneas de transporte urbano que la unen al municipio de Menidi y a las estaciones de metro más cercanas. También se pueden encontrar comercios, cafés, restaurantes, mercados, etc., cubriendo las necesidades básicas de los habitantes, así como un gran centro comercial que abarca miles de m² (el cual es conocido como “la zona internacional”) y cuyos servicios serán comprados o alquilados después de ofertarlo internacionalmente. Lo que es beneficioso no solo para los habitantes de la villa, sino también para los alrededores.

Descripción del proyecto

Con el objetivo de contribuir al reto nacional de la organización así como resolver el problema de vivienda de los trabajadores en la región de Attique, el Organismo de la Vivienda Obrera (OEK) ha decidido encargarse de la mayor obra Olímpica, la de la ciudad Olímpica de la que es, al mismo tiempo, el propietario y el principal financiador.

Es la primera vez en la historia de los Juegos Olímpicos que un Organismo de vivienda social ha emprendido la financiación y la construcción de la Villa Olímpica. De esta manera, desde el momento mismo de su planificación, la Villa Olímpica ha sido ideada para satisfacer a un tiempo las normas y los requisitos exigidos para su utilización Olímpica y Para-olímpica y para su utilización post-olímpica; efectivamente, durante las Olimpiadas, ha alojado a 17.000 atletas y miembros de la familia Olímpica, mientras que actualmente hay obras en curso, con el fin de que se ceda a los derechohabientes del OEK y se transforme en una ciudad de aproximadamente 10.000 habitantes, que tendrá efectos positivos sobre la ciudad y la región circundante.

La creación de la Villa Olímpica representa la oferta de:

- Un elemento de interconexión de los establecimientos humanos vecinos de la región.
- La posibilidad de desarrollar un nuevo centro de servicios privados y públicos, cuyo centro estará en la Villa Olímpica.
- La descentralización geográfica de los servicios, dado que allí se instalarán los servicios del Instituto de Investigaciones Geológicas y Metalúrgicas (IGME) y los del Ministerio de Empleo y Protección Social.

- Un programa de valorización medioambiental de importancia considerable.
- La realización de importantes obras de modernización, útiles para toda la región circundante, como construcción y redes de carreteras, red de protección contra las inundaciones, red de evacuación de aguas residuales, etc.
- La realización de obras de infraestructura social, como escuelas primarias y secundarias, policlínica, instalaciones deportivas, centros administrativos y culturales, etc., que permitirán la valorización global de la región.

La Villa Olímpica está construida:

- Según normas de servicios de alta calidad.
- Sobre la base de principios de planificación bioclimática y energética.
- Respetando y considerando la promoción de nuestro patrimonio cultural.
- Respetando a cada individuo y sus particularidades.

La zona residencial consta de 366 edificios, con 2.292 apartamentos y una superficie total de 254.000 m². Con el fin de asegurar la diversidad, crear niveles de vida altos y satisfacer todas las exigencias funcionales, se construyen e implantan diecinueve (19) tipos arquitectónicos distintos.

La superficie de los apartamentos varía de 84 m² a 115 m². Se componen de dos (2) o tres (3) habitaciones, dos (2) baños completos, salones-comedores espaciosos y amplios balcones. En el subsuelo están previstos un sótano y una plaza de aparcamiento para cada apartamento.

La Villa Olímpica es una realización piloto, concebida según los principios de planificación bioclimática y energética, tendente a la creación de un bioclima favorable, al ahorro de energía, al confort térmico y visual y a la mejora de las condiciones de vida en los espacios interiores y exteriores, tanto en los edificios como en las zonas circundantes. Se ha construido según normas de calidad muy elevadas, con un reducido coeficiente de ocupación de suelos y un gran porcentaje de espacios libres, con el fin de formar un verdadero oasis de vegetación.

Además, tanto en los espacios interiores de los edificios como en el espacio circundante y en las zonas verdes, se respetan todos los reglamentos y directivas que permiten la accesibilidad a los minusválidos.

El parámetro principal de la planificación y realización de la V.O. era la creación de un conjunto funcional, estético, totalmente accesible para todos.







Grupo(s) de población a quien(es) va dirigido el proyecto

Todos los candidatos elegibles de la OEK en la región de Attica.

Aspectos considerados para la integración social: comercios, un centro comercial, zona verdes, plazas, escuelas de primaria, un hospital, estación de bomberos, estadio de fútbol y atletismo, dos gimnasios muy completos y se está construyendo una piscina abierta y cuatro pistas de tenis. También habrá dos escuelas infantiles, una escuela primaria y otra secundaria.

Duración del proyecto

No hay fecha de expiración del proyecto. La Villa Olímpica se desarrollará con el tiempo como un barrio dentro de una ciudad, en todos los aspectos: social, económica y ambientalmente.

Socios: La OEK es la responsable y ha corrido con los costes de construcción de la Villa. El Comité de organización de los Juegos Olímpicos ha contribuido en cuanto a la organización y amueblamiento de las habitaciones, ya que éstas fueron concebidas para alojar a los atletas, y las instalaciones deportivas pasaron a ser más tarde responsabilidad de la OEK.

La Organización ha creado una filial, una empresa pública limitada llamada "Villa Olímpica 2004", siendo la Organización la única accionista, estando a cargo de la ejecución del proyecto. Esta empresa cesará su actividad a finales del 2006.





Evaluación del proyecto

Hasta ahora sólo ha habido resultados positivos. La Villa Olímpica ha alojado a los atletas de los Juegos Olímpicos y los Paraolímpicos, y ahora está siendo transformada en una ciudad moderna y plenamente equipada.

CONSTRUCCIÓN DEL COMPLEJO DE TAVROS EN EL CENTRO CIUDAD DE ATENAS

Ciudad

Atenas

País

Grecia

Organismo responsable

O.E.K. (Organismo de la Vivienda Obrera)



Establecimiento de la centralidad del barrio. Conexión con el centro. Servicios Ofrecidos

El conjunto de Tavros se encuentra en el Municipio de Tavros, barrio del centro de Atenas, al que dan servicio líneas de transporte urbano (autobús, tren), de paso frecuente y provisto de una infraestructura completa.

Descripción del proyecto

El conjunto se sitúa en un barrio habitado tradicionalmente por capas de rentas bajas y medias, sobre todo de familias de refugiados de Asia Menor instalados en Grecia en 1922. Gran parte del barrio estaba y está aún ocupado por fábricas, manufacturas, almacenes, etc. que degradan la imagen de la ciudad. Recientemente, se han instalado varias grandes superficies en terrenos procedentes de la demolición de antiguos edificios de manufacturas. Al mismo tiempo, varias antiguas casas de refugiados dan lugar a edificios de plantas y la composición de la población cambia a favor de capas medias.

Sobre terreno municipal, muy cerca de la calle principal que conecta la ciudad de Atenas con el puerto de Pireus, se han construido cinco edificios de seis plantas, que comprenden un total de 78 apartamentos de 89 m² a 119,50 m².

Grupo(s) de población a quien(es) va dirigido el proyecto

Dado que se trataba de un pequeño número de apartamentos en relación con las necesidades de vivienda de los derechohabientes de la región de la capital, y que todos los apartamentos son de una superficie bastante importante, el Consejo de Administración de la OEK decidió instalar allí numerosas familias que incluían minusválidos. Estas familias son alojadas a través de un programa especial permanente que les da derecho a buscar una vivienda en el mercado libre y proponerlo a la OEK que la compra y se la cede. La decisión del Consejo era entonces alojar en Tavros a las familias que ya habían obtenido dicho «derecho a vivienda» desde la puesta en funcionamiento del programa (1996) y que no habían podido realizarlo.

Durabilidad del proyecto

No hay fecha de expiración del proyecto. El conjunto que acaba de habitarse, evolucionará con el tiempo en el barrio en el que se implanta.





Socios

Es exclusivamente el OEK el que ha emprendido la responsabilidad y el coste de la compra del terreno y de la realización del proyecto.

Duración del proyecto

El proyecto ha comenzado a realizarse en el año 2000 y acaba de ser realizado. La obra aún no se ha entregado oficialmente por la compañía de construcción al OEK porque aún hay un plazo de 2-3 años después de la instalación de los habitantes, durante el cual tiene la obligación convencional de reparar cualquier problema o defecto de construcción.

Evaluación del proyecto

El conjunto de Tavros es el primer ejemplo de desarrollo en el centro ciudad, incluso en pequeños terrenos en el tejido urbano, que el OEK ha decidido emprender recientemente en los grandes centros urbanos.



Italia

CONTRATO DEL BARRIO SAVONAROLA

Ciudad

Padova

País

Italia

Organismo responsable

El A.T.E.R. de la provincia de Padova

Tema

El barrio se halla ubicado en la periferia urbana, inmediatamente por fuera del muro que la rodea, y está caracterizado por una densa presencia de viviendas de edificación pública. El barrio se caracteriza por una fuerte deshomogeneización de base y por una superposición desordenada de actividades y funciones que vuelven problemáticas tanto las relaciones sociales como la formación de una identidad urbana.

Descripción del Proyecto

Objetivos

El proyecto “Contrato del Barrio Savonarola” representa un laboratorio de experimentación constructiva, cuyo objetivo consiste en realizar una actuación de recalificación urbana que, a través de un enfoque ecológico y de la aplicación de las tecnologías de construcción más modernas, de acuerdo con el contexto social, con la historia y con el ambiente del barrio, genere una mayor calidad de vida y favorezca, tanto para los habitantes nuevos como para los antiguos, el desarrollo de un sentido de identidad y de pertenencia capaz de integrarlos en una comunidad heterogénea y armónica. Ello se ha llevado a cabo por medio de:

- La activación de un verdadero proceso de participación y la puesta en marcha de proyectos específicos encaminados al desarrollo de actividades ocupacionales y su recalificación.
- La recuperación y la experimentación constructiva en el ámbito de las viviendas públicas y de los edificios de la Casa del Estudiante.
- La ejecución de actuaciones de ecología urbana que comprenden los programas relativos al ciclo de agua, a los espacios verdes públicos y privados y al ahorro energético.

Descripción general

El ámbito de la actuación comprende un complejo de edificios propiedad del ATER de Padova, situado entre Via e Piazza Toselli, Via Magenta, Via Varese y Via Dottessio, formado por un total de unas 200 viviendas, además de dos edificios propiedad del ESU de Padova, destinados a la Casa del Estudiante, en la cercana Via Monte Cengio.

La actuación se ha programado en tres fases:

1ª fase

- recuperación de los edificios B y C del complejo de edificios propiedad del ATER, caracterizado por el mantenimiento del tipo de construcción con actuaciones de reestructuración caracterizadas por el uso de materiales y de tecnologías experimentales;
- realización del invernadero bioclimático (jardín de invierno);
- ordenación general de los espacios verdes interiores y del mobiliario urbano, con una organización de los espacios interiores y de Piazza Toselli, destinada a mejorar las condiciones ambientales, con especial atención a la permeabilidad de los suelos;
- reestructuración de dos edificios destinados al alojamiento de los estudiantes, propiedad del ESU de Padova.

2ª fase

- reestructuración del edificio E del complejo de edificios propiedad del ATER, localizando en la planta baja una serie de nuevas actividades, tanto comerciales como de servicios, destinadas a los habitantes del barrio.

3ª fase

- reestructuración de los edificios A, D, con 22 viviendas para ancianos y 48 viviendas a destinar al alquiler para usuarios diferenciados, localizando en la planta baja del edificio D una serie de espacios para servicios de los ancianos.

Las líneas directrices del proyecto están representadas por:

- restauración de la dignidad y de la funcionalidad de los edificios;
- recalificación de los espacios comunes y de las zonas verdes;
- utilización de materiales biocompatibles;
- reducción/eliminación de materiales contaminantes;
- reducción de la contaminación acústica;
- reducción de la contaminación electromagnética;
- ahorro energético;
- puesta en conformidad con la normativa y la seguridad;
- supresión de las barreras arquitectónicas;
- recuperación de la permeabilidad de los suelos;
- optimización de los recursos hídricos;
- mejora de la gestión de residuos;
- adecuación de la red de alcantarillado.

El proyecto de construcción, basado en los principios de la bioarquitectura, se ha propuesto como objetivo, en primer lugar, intervenir en la degradación física de los edificios existentes, recuperando los estándares de construcción y de las instalaciones de las viviendas y de los edificios en su conjunto. Hay previsto el aumento de la superficie acristalada en la parte cubierta y la duplicación de los pasillos que dan a las viviendas, con un recorrido sinuoso para permitir un mayor paso de la luz a los pisos inferiores y la creación de nuevos espacios de encuentro que completan la operación de revalorización de los patios de luces.

El proyecto de espacios públicos se caracteriza por diversas funciones incorporadas en las plantas bajas (espacios para comercios y negocios artesanales y espacios destinados a acoger actividades de la Junta de Barrio). El estudio del mobiliario urbano ha afectado a los recorridos, al agua (fuente y reguero) y a los espacios verdes (introducción de especies mediterráneas).

Sin embargo, el aspecto más calificador del proyecto viene dado por la experimentación de los diferentes aspectos relativos a la calidad ecosistémica de las viviendas y de los organismos habitables, en particular en relación con el ahorro de los recursos (ciclo del agua y utilización racional de la energía), la calidad del aire (utilización rigurosa de materiales y productos de construcción que responden a los principios de la bioarquitectura, e instalaciones de ventilación mecánica higroregulable), así como el confort acústico.

Grupo o grupos de población a los que va destinado el Proyecto

De una indagación preliminar sobre la población, se desprende lo siguiente:

- una elevada presencia de vivienda pública (cerca del 16% de las viviendas, contra una media de la ciudad cercana al 7%);
- una elevada presencia de población mayor (más del 45% de los residentes);
- una elevada presencia de jubilados y amas de casa, y una reducida presencia de personas con trabajo;
- una relación problemática entre los habitantes de las casas populares (que concentran cerca del 34% de los desocupados de la Unidad Urbana y un número elevado de discapacitados) y el resto de la población del barrio;
- unas relaciones complejas entre la población estudiantil que ocupa los alojamientos ESU (351 camas) y el barrio en su conjunto.

Aspectos tenidos en cuenta para la integración social

La participación de los habitantes ha acompañado a las operaciones de recuperación del tejido social existente, que se han traducido en una serie de nuevas formas de representación y de nuevas actividades recreativas, tales como:





- El Proyecto “Punto Jóvenes” de Piazza Toselli, punto de encuentro para la oferta de servicios, ocasiones de intercambio de ideas y oportunidades, cursos técnicos, artesanales y culturales.
- El Proyecto “Plaza Telemática”, lugar virtual unido por redes y sistemas informáticos, lugar de encuentro y de intercambio de actividades propuestas por los jóvenes.
- El Proyecto “Barrio de los niños”, para la ordenación participativa de las zonas verdes escolares y de propuestas de moderación del tráfico.
- El Proyecto “Internet café”, punto de animación y de reunión situado en la Casa del estudiante, en donde sea posible solicitar información sobre las tendencias del mercado, sobre las oportunidades y las ofertas de trabajo.

Durabilidad del proyecto

El proyecto se ha concebido desde el aspecto social, arquitectónico y ambiental, para garantizar su duración en el tiempo. De hecho, se han previsto criterios y métodos de verificación y de control de los resultados esperados, que además de posibilitar la verificación de la obtención de los resultados del proyecto, permiten llevar a cabo una supervisión continuada con actuaciones llevadas de acuerdo con socios del proyecto y con los representantes de los inquilinos.

Colaboración

Socios colaboradores del proyecto y estructura jurídica

- A.T.E.R. DE LA PROVINCIA DI PADOVA, Ente Público Económico de la Región de Veneto.
- AYUNTAMIENTO DE PADOVA.
- E.S.U. DE LA PROVINCIA DE PADOVA, Ente Público Económico de la Región de Veneto.
- ACEGAS-APS, sociedad anónima con participación pública.

¿Quién coordina el proyecto?

A nivel formal, el proyecto está coordinado por el Ayuntamiento de Padova, si bien el papel más activo lo desempeña el ATER, en calidad de Agente Encargado de la Ejecución del Proyecto.

¿Cómo se coordina el proyecto?

La coordinación tiene lugar a través de un grupo de trabajo, en el que participan las personas de referencia de las sociedades colaboradoras del proyecto.

Participación de los habitantes

Desde el inicio, el proyecto ha sido desarrollado en colaboración con los residentes del barrio. En este caso, se ha constituido un laboratorio de Barrio, que es punto de referencia para la



participación. Posteriormente, los residentes han designado representantes, que han constituido un "Comité de Barrio".

Instrumentos

Recursos humanos

El ATER, en relación con su función de líder del proyecto, ha instaurado una estructura operativa de especial relieve, compuesta por personal técnico y administrativo. Además del personal perteneciente a las empresas colaboradoras del proyecto, ha recurrido asimismo a colaboraciones externas para los estudios e investigaciones, en particular con las Universidades de Padova, de Venecia y de Florencia, así como con otros profesionales.

Recursos financieros

Los recursos financieros relativos a la primera etapa ascienden a unos 19.750.000,00 euros, si bien el proyecto en su conjunto ha supuesto inversiones por un valor global de 29.950.000,00 euros.

Duración del proyecto

- Año de elaboración del proyecto	1999 - 2000
- Comienzo de las obras	7 marzo 2001
- Conclusión (real o prevista)	20 julio 2003 - 1ª fase
	17 noviembre 2005 - 2ª fase
	2008 previsión ultimación - 3ª fase

Valoración del proyecto

Resultados positivos

El aspecto de participación con la población residente y la posibilidad de utilizar tecnologías innovadoras en relación con la elevada calidad del proyecto.

Resultados negativos

Los problemas de gestión vinculados a las tecnologías innovadoras en materia de instalaciones, todo ello relacionado con unos usuarios de edad avanzada y/o no preparados para su utilización.

Personas de referencia

- Por el A.T.E.R. de Padova:	Vittorio Giambruni
- Por el Ayuntamiento de Padova:	Fabiana Gavasso
- Por el ESU de Padova:	Mario Valentini
- Por la mercantil ACEGAS- APS:	Andrea Briani



"VILLAGGIO MEDIA UNIVERSITÀ" (CIUDAD DE LOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN – CIUDAD UNIVERSITARIA)

Ciudad

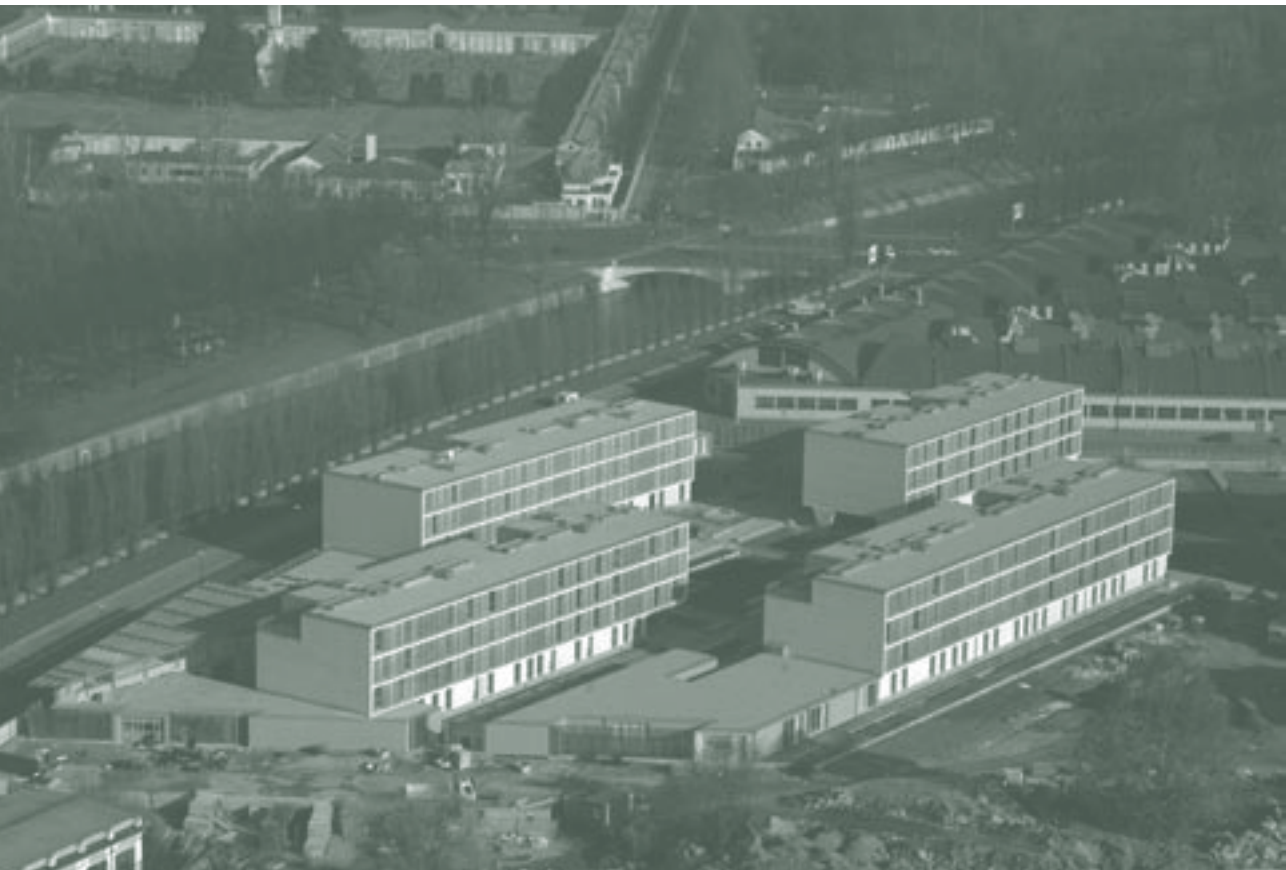
Turín

País

Italia

Organismo responsable

La ATC de Turín



Antecedentes

El área en la cual surge la actuación es un área abandonada, que antiguamente fue sede de la Sociedad Italiana de Gas (actualmente Italgas), en la cual existían y todavía existen en pie algunas estructuras que en un tiempo fueron necesarias (los gasómetros) para la producción y la distribución de gas. Era el único centro de producción de gas ciudad necesario para las necesidades domésticas e industriales de Turín, como lo demuestran los grandes gasómetros que han marcado durante tanto tiempo, y siguen caracterizando hoy en día, el denominado “pueblo del humo”, situado al abrigo de los densos barrios del desarrollo de la ciudad durante el siglo XIX.

Las nuevas formas de acumulación y distribución del gas metano han dejado sin uso tales equipamientos, y el área puede destinarse a otros usos: su ubicación central respecto de la ciudad, su situación a lo largo de las orillas de uno de los ríos que atraviesan la estructura urbana, constituyen elementos de gran valor e interés.

De hecho, se halla situada al borde de uno de los principales ejes rectores de la ciudad (el Corso Regina) y va a dar directamente al curso del río Dora Riparia: el antiguo asentamiento industrial al norte de la ciudad decimonónica, que excluía cualquier relación con el curso del río cuya presencia era de utilidad para las exigencias del ciclo de producción.

La Ciudad de Turín, por medio de las instrucciones del PRGC, ha previsto que dichas áreas concurren a la ejecución del sistema universitario turinés mediante la realización de un complejo universitario en el que se concentren los Departamentos de Ciencias Sociales, Ciencias Jurídicas, Economía, Estudios Políticos y Métodos Cuantitativos, así como la realización de una ciudad residencial, con los correspondientes servicios generales.

Se trata de una operación de transformación urbanística de gran alcance, que localiza en un área semicentral de la ciudad un vasto complejo de elevado valor urbano y que, por su posible elevado valor arquitectónico, abre al disfrute del entorno unas amplias porciones de aquel terreno, desde siempre extraño para la ciudad, y que pone en valor las orillas del Dora. Y con el paso del tiempo también permite, como complemento de las previsiones del instrumento urbanístico, poner en relación dos barrios históricamente separados por el curso del río y estructuralmente organizados en modos y formas diferentes: el barrio de predominio residencial al sur, y el barrio del norte, que en un tiempo fue una zona de predominante artesanía productiva, y en la actualidad afectada por importantes fenómenos de reutilización de los volúmenes existentes y por el florecimiento de actividades “creativas”.

El acontecimiento olímpico ha permitido que la ciudad proponga un programa de realización de equipamientos capaces de acoger a los atletas y periodistas (más de 3.000 camas), que

serían utilizados una vez terminados los juegos como estructuras para los alojamientos universitarios: en el caso del área de Italgas se habían previsto cerca de 400 camas.

La realización de la ciudad universitaria, utilizada durante el evento olímpico como ciudad de los medios de comunicación, ha sido posible gracias a la participación financiera de la Agencia de Turín 2006 (organismo público nacido para la ejecución de las estructuras y de los equipamientos necesarios para el desarrollo de los juegos olímpicos) y gracias a la aportación de recursos económicos por parte de la ATC de Turín a cambio de una gestión convenida con el Ente Regional para el Derecho a los Estudios, por un período de 30 años.

Descripción del Proyecto

El área donde se ubica la Ciudad de los Medios de Comunicación, denominada "Universidad", está situada entre el río Dora Riparia, que justo a pocos cientos de metros se encuentra con el río Po, y el Corso Regina Margherita, importante arteria que atraviesa la ciudad de Turín en sentido este-oeste.

El proyecto contemplaba la realización de 331 alojamientos del tipo "habitación con baño", localizados en los edificios denominados A, B y C, así como 82 alojamientos del tipo "apartamento", localizados en el edificio denominado D. El tipo habitación con baño constaba de 278 unidades, con un porcentaje del 19,1% de habitaciones dobles y un 80,9% de habitaciones sencillas. El 6,1% de las habitaciones está dimensionado y preparado para acoger personas discapacitadas.

Las superficies útiles han sido calculadas para cumplir las prescripciones legales de referencia en materia de construcción residencial universitaria, a saber, la Ley 338/2000. En particular, las unidades habitacionales individuales están compuestas por una habitación de unos 15 m², y por un baño de 3,96 m², mientras que las unidades dobles constan de una habitación de unos 18 m² y un baño de unos 3,96 m².

Los apartamentos están formados por dos habitaciones y un baño. Las dimensiones de los apartamentos se remiten a tres tipos, a, b y c, que tienen respectivamente 37,64 m², 40,70 m² y 44,39 m².





La distribución interna de los apartamentos, gracias a la presencia de un desahogo central que conecta las dos habitaciones y el baño, permite crear una separación entre las dos estancias, apropiada durante el evento olímpico para utilizar ambas habitaciones como dormitorios individuales en torno al mismo baño. La reconversión post-olímpica permitirá destinar una de las dos estancias a cocina-salón, estando prevista durante la fase del proyecto la instalación de las conexiones de agua y luz. Para el correcto funcionamiento de las actividades que normalmente se desarrollan en el interior de una residencia universitaria se han dimensionado espacios de servicio que han quedado localizados en parte en el interior de los propios edificios residenciales y en parte en el exterior, en espacios preparados al efecto.

Se ha preferido localizar los espacios más directamente relacionados con la vida cotidiana de las residencias, como cocinas, salas de estudio, salas de reunión y salas de vídeo, en el interior de los propios bloques residenciales, mientras que se ha preferido localizar en el exterior las actividades de orden más ocasional, que hacen referencia a espacios como sala de internet, sala de juegos, gimnasio y salón colectivo de vídeo.

La razón de tal decisión hay que buscarla, fundamentalmente, en la necesidad de garantizar un nivel de confort acústico óptimo, localizando en el exterior todas aquellas actividades consideradas más “ruidosas”, a fin de crear ocasiones de encuentro colectivo, reuniendo en bloques únicos las actividades de un carácter relacional más marcado.

Objetivos

Integración en el contexto ambiental y ciudadano

El proyecto se adecua a los consejos y a las prescripciones de la Superintendencia en relación a la consideración ambiental del conjunto, que encuentra su expresión en la memoria de



los lugares industriales que han configurado el enclave en sus asentamientos precedentes. El proyecto se ha propuesto como fin último la salvaguardia de la identidad de los lugares, caracterizados por una evidente reconocibilidad como sector urbano cerrado, separado del entorno por un muro de piedra. Tal separación se explica con el pasado industrial de los lugares, lo que ha provocado su identificación como “Pueblo del Humo”. Por ello, se ha elegido salvaguardar la imagen de espacio delimitado que es característica del terreno examinado, utilizando un cercado metálico continuo a lo largo de todo el perímetro, en sustitución del muro existente, visiblemente comprometido por el paso del tiempo y por las demoliciones que se han hecho necesarias para proceder a actuaciones de saneamiento. El cercado metálico desempeñará la doble función de respeto de la identidad de los lugares y de nuevo y necesario vínculo entre el parque situado a lo largo de las orillas del Dora y el parque pensado para las residencias universitarias, posible gracias a su permeabilidad perceptiva.

Confort interior

El empleo de paredes sustentadoras, que a lo largo de todo el perímetro exterior de los edificios alcanza un espesor de 41 cm, y la adopción de cristales dobles con placa termoacústica, ha permitido alcanzar unos elevados niveles de confort interior, tanto en el plano térmico como acústico. Las paredes de separación entre una unidad habitacional y otra han sido realizadas con bloques de arcilla natural, a los que se ha dado porosidad mediante la incorporación de harina de madera natural, y que poseen un índice de poder fonoaislante aparente de $R'w$ 50 dB.

Gran accesibilidad

La accesibilidad al interior de la ciudad es predominantemente de tipo peatonal, y por ello se han predispuesto recorridos en el seno del parque de la ciudad, que han sido estudiados con vistas a minimizar los tiempos de recorrido para llegar a las principales actividades de soporte de la residencia. Los recorridos han sido estudiados para no crear impedimentos al libre disfrute del parque por parte de los discapacitados, y la accesibilidad a las residencias (que se encuentran a un nivel de +80 centímetros del nivel de referencia exterior) queda garantizada por unas rampas que no superan en ningún caso la cuota del 8% de pendiente. A fin de permitir el acceso ocasional al interior del área de medios de transporte pesados, se ha establecido una red de recorrido nort-sur y este-oeste que facilita el acercamiento lateral a todos los edificios existentes.

Disfrute de la estructura, tanto a nivel individual como social

Las actividades de soporte a la residencia universitaria han sido ubicadas de maneras diferentes en el seno de la estructura, en función de las diferentes características de concurrencia que presentan. Las actividades más vinculadas al estudio se han dividido de forma homogénea en el interior de todos los bloques residenciales (A, B, C), de modo que quede garantizada una fácil accesibilidad al servicio, y al mismo tiempo un adecuado nivel de “individualidad” ligado a las actividades de estudio. Las actividades que presentaban mayores facilidades para la





concurrencia, como las salas de juegos, las salas de internet o el gimnasio, se han concentrado en bloques situados en el exterior de los edificios residenciales.

Eficacia energética y minimización de los costes de gestión

El empleo de un sistema estructural de pared sustentadora y el empleo de aislantes de tipo natural generan un elevado confort interno, además de un considerable ahorro energético, que se consigue gracias a la adopción de instalaciones de control del uso de la energía. De hecho, las instalaciones tecnológicas al servicio de los edificios y de las zonas de servicios han sido diseñadas dedicando especial atención a las actuales tecnologías que producen beneficios en términos de ahorro energético y de racionalización de costes. En particular, lo antes citado se consigue con el calentamiento de las habitaciones mediante paneles radiantes de baja temperatura, la generación de calor mediante calderas de condensación que funcionan con gas metano, el uso de reactores electrónicos para los elementos de iluminación de las zonas comunes, y el uso de sistemas de termorregulación climática combinados con la detección de la presencia de personas para la racionalización de los consumos.

Uso de materiales y tecnologías compatibles con la ecología

Toda la ciudad ha sido diseñada utilizando tecnologías de tipo “bioarquitectónico”. Los edificios han sido orientados a lo largo del eje este-oeste, a fin de obtener un alineamiento norte-sur de las unidades habitacionales y conseguir un control óptimo de los parámetros ambientales, maximizando así los aportes solares invernales, disminuyendo las dispersiones de calor y posibilitando un fácil control del sobrecalentamiento estival. Un sistema de láminas de madera permite la modulación de los aportes térmicos y solares a lo largo del frente sur de los edificios residenciales, lo que contribuye a la consecución del confort térmico interno de las unidades habitacionales. La madera utilizada es de procedencia nacional. La estructura sustentadora y las paredes interiores han sido realizadas en bloques de arcilla natural, a los que se ha conferido porosidad mediante la incorporación de harina de madera. El corcho se ha utilizado para el aislamiento térmico de las estructuras. Todos los suelos internos han sido realizados en gres porcelánico y linóleo natural, mientras que el enlucido exterior es de cal hidráulica y cemento. Todos los marcos, interiores y exteriores, son de madera. Esta tecnología se ha utilizado para la construcción de los edificios residenciales, así como para todos los cuerpos de las construcciones de uso no residencial.

Integración de tecnologías informáticas y multimedia

Para proporcionar a los usuarios del complejo unos servicios de sonido y de datos con unas prestaciones adecuadas, tanto en la fase olímpica como post-olímpica, todos los edificios que conforman el complejo se hallan interconectados por una red de fibra óptica cerrada en anillo.

En cada edificio hay ubicado un local técnico para la red de sonido y de datos, en donde hay instalado un armario de transposición que se interconecta con cada uno de los puestos de trabajo. En el armario de transposición también están instalados los aparatos activos de red para la interfaz entre el edificio y la infraestructura. El puesto de trabajo (PDL) será una torreta o una toma empotrada en la pared, a la cual el usuario podrá conectar sus aparatos de comunicación para entrar en la red de la circunscripción. En general, el PDL estará formado por dos cables UTP empalmados a otros tantos conectores RJ45. El servicio de sonido será distribuido a partir de la central telefónica situada en las inmediaciones del “hall”, con cables multipar de cobre hacia cada uno de los edificios, donde se unirá al armario de transposición. La central telefónica permitirá el uso de terminales IP. Especial atención merece el aspecto relativo al IP, ya que la tecnología permite (sin recurrir a servidores externos de gestión) poseer terminales IP que garantizan los mismos servicios que los terminales digitales tradicionales, con todas las ventajas de flexibilidad de gestión y de configuración típicos del ámbito IP. También hay previstos dos locales dotados de unos 45 PDL en total, donde podrán instalarse puestos de trabajo fijos con PC o poner a disposición servicios de red para usuarios “móviles”.

Los requisitos antes descritos han sido utilizados para el diseño de los elementos residenciales de la ciudad, así como para todos los demás espacios accesorios. A fin de lograr un perfecto funcionamiento de la vida de la ciudad, tanto en su fase olímpica como post-olímpica, se han dispuesto espacios para el esparcimiento, la restauración y la actividad física. Los periodistas primero, y posteriormente los estudiantes, podrán utilizar:

- una sala de Internet de unos 160 m²;
- una sala colectiva de vídeo de unos 65 m²;
- una sala de juegos de 90 m²;
- un gimnasio de unos 25 m²;
- una sala de restauración para unas 200 personas.

El gimnasio es un edificio aislado en el seno del campus y se encuentra en el extremo noreste del complejo, junto al límite del cercado, en el ángulo entre Lungo Dora Siena y Vía Ricasoli, en el bloque denominado G1. Está situado en un piso sobre tierra y es completamente accesible. En su interior encuentran su lugar aparatos y equipos para la actividad física, dentro de una sala continua de unos 200 metros cuadrados y dos vestuarios. Los suelos del complejo se han realizado en linóleo natural, a fin de facilitar las condiciones para el ejercicio físico. Las dimensiones de dicho espacio, como de todos los otros espacios de servicio existentes, se han calculado teniendo en cuenta la Ley 338/2000, y en particular se han calculado 0,625 m² de gimnasio por cada estudiante presente. Completando el bloque G1 se ha pensado un depósito para las bicicletas de unos 64 m². El edificio, en unión con los cuerpos de construcción que conforman el gimnasio, forman una plaza, que será preparada y acondicionada para propiciar las ocasiones de encuentro al aire libre.

El restaurante, con los espacios accesorios conexos, se encuentra en el interior de un bloque denominado G2, situado en el extremo noroeste del complejo, junto al cercado, en las proximidades de Lungo Dora Siena y la prolongación en proyecto de Corso Farini. En el seno de dicho edificio existe también un espacio comercial de un total de 163 m² y el hall de entrada al campus. El comedor puede contener unas 170 personas. El hall de entrada, que posee unos 300 m², funciona como lugar de llegada durante el período olímpico, con depósito de equipajes cerrado, y constituye el único acceso controlado a la ciudad. Un segundo depósito cerrado para bicicletas, de unos 163 m², cierra la parte situada más al sur del complejo G2.

La sala de internet, la sala de juegos y la de vídeo se encuentran en el interior del bloque denominado G3, que se levanta en el extremo suroeste del complejo, junto al edificio C. La sala de internet está completamente cableada y dotada de servicios higiénicos autónomos, y es completamente accesible, incluso para los discapacitados. Durante el período olímpico, este espacio está ocupado por las oficinas del TOROC.

La sala de vídeo es un servicio adicional a las dotaciones normales, características de las residencias universitarias, y ha sido pensada como espacio de reunión central y de fácil acceso. Durante el período olímpico, podrá acondicionarse para realizar proyecciones colectivas o pequeñas conferencias.

Grupo o grupos de población a los cuales va dirigido el Proyecto

El proyecto ha sido realizado para los Vigésimos Juegos Olímpicos de Invierno, a fin de poder acoger unos 400 periodistas procedentes de todas partes del mundo.

Sin embargo, desde el inicio el proyecto ha tenido en cuenta el destino que poseería la ciudad en la fase siguiente a los Juegos Olímpicos, es decir, el de residencia universitaria. Por tanto, todos los espacios han sido dimensionados para reducir a cero los costes de una posible reconversión. La gestión de la Ciudad-Campus corresponderá al EdiSU, Ente para el Derecho a los Estudios Universitarios, que procederá a asignar a los estudiantes las unidades habitaciones.

Aspectos tenidos en cuenta para la integración social

La actuación para la realización de la Ciudad de los Medios de Comunicación – Ciudad Universitaria, debe valorarse dentro del proyecto general de ejecución del complejo universitario (que en su parte didáctica se halla en fase de adjudicación): se trata de un proyecto de gran valor estructural y urbanístico, que viene a integrarse en una zona urbana débil desde el punto de vista funcional, de modo que una vez completado supondrá una mejora de nivel en el sistema urbano.

La estructura realizada está dotada de funciones significativas bajo el perfil del valor urbano, por lo que cabe presumir que constituya un elemento de fuerte interrelación con la ciudad circundante. De hecho, la actividad de restauración (bar – restaurante – cafetería), así como las actividades comerciales, han sido pensadas no solamente para que sirva a la población estudiantil, sino también a todo su entorno. La realización de un complejo de tanta importancia permite asimismo conectar, incluso físicamente, las dos orillas del Dora, caracterizadas hasta hoy por una fisura consolidada a nivel histórico. Una pasarela peatonal, prevista en el plano de obras públicas de Turín para este año, conectará las dos orillas, logrando la continuidad de los recorridos peatonales, y sobre todo permitirá la conexión funcional de dos áreas muy diferentes entre sí, ofreciendo a ambas nuevas oportunidades de disfrute de las funciones urbanas.

Esa misma conexión peatonal facilitará en un futuro próximo el acceso de los usuarios de las instalaciones universitarias a las estructuras de tiempo libre (dotaciones deportivas) situadas en el complejo, al lado del cementerio público.

El área ya se halla comunicada por un importante sistema de transporte público. De hecho, pasa junto a ella la línea 3 del Metro Ligerero, que con unas pocas más constituye la trama que configura el transporte público sobre vías en superficie de la ciudad y que también se nutre de un sistema, menos orgánico pero difuso, de líneas de autobús.

En conclusión, la realización del complejo universitario, y en particular de la Ciudad de los Medios de Comunicación – Ciudad Universitaria, gracias a los usuarios a los que da soporte, a los servicios que ofrece y las obras de infraestructura del entorno que ya se han efectuado o se hallan en curso de ejecución, constituye un extraordinario “imán urbano” que genera un campo de fuerzas sobre un amplio territorio.

Durabilidad del proyecto

Arquitectónica

El proyecto de la Ciudad Olímpica se ha desarrollado a raíz de un cuidadoso análisis del contexto, entendido como lugar configurado por construcciones y por sistemas sociales.

El estudio de las construcciones que configuran el área ha conducido a las fases que la constituyen a orientar los edificios residenciales en sentido norte-sur. De hecho, en estos lugares la orientación de los asentamientos anteriores ya era ésta.

La orientación norte-sur es también la que exigen las teorías más avanzadas de bioarquitectura, que por otro lado habían sido identificadas como necesarias por las “Líneas directrices para el proyecto de las Villas Olímpicas” propuestas por el CIO. Una correcta orientación y un uso de componentes de construcción adecuados para el organismo edificado es motivo de una durabilidad segura del mismo. Por tanto, en el uso de las paredes sustentadoras se ha identificado el medio más adecuado para lograr la resistencia en el tiempo de las construcciones que configuran la ciudad.

Durabilidad que tiene que ver con los edificios que componen la Ciudad, pero también con el medio ambiente, tanto a escala reducida del ambiente formado por los edificios levantados, como a escala del ambiente entendido como sistema colectivo.



De hecho, el uso de materiales naturales como la arcilla, la madera y el corcho han generado un confort ambiental positivo en el seno de las unidades habitacionales, y al mismo tiempo el uso de material con un bajo coste de producción, en términos de un reducido nivel de energía empleada en su producción, ha ejercido un impacto positivo en el entorno.

Desde un punto de vista social, la construcción de la Ciudad ha supuesto una importante revitalización del tejido social local. El impulso ha sido tal que ya hay nuevas actividades comerciales que están empezando a instalarse en las cercanías. Sin duda, en proceso se halla todavía en sus comienzos, por lo que proseguirá en el tiempo, dado que el área de la ciudad se halla ubicada dentro de un sector urbano en fase de gran transformación, que en un futuro próximo verá la incorporación de nuevas facultades humanísticas.

Entidades participantes

El proyecto de la Ciudad de los Medios de Comunicación – Ciudad Universitaria se enmarca dentro del Programa Olímpico (Ley nº 285 del año 2000), cuya ejecución era competencia de la Agencia de Turín 2006. La realización ha sido transferida a la ATC de Turín, en base a un convenio en virtud del cual:

- La Agencia delega a la ATC las funciones de entidad encargada del diseño y la adjudicación, y concede la suma de 14 millones de euros.
- La Universidad cede a la ATC las áreas para la realización de la actuación.
- El Ente Regional para el Derecho a los Estudios se obliga a utilizar las plazas de cama que se realicen y, al mismo tiempo, acuerda un importe por el alquiler mensual de cada cama.
- La ATC se obliga a realizar, financiando de la misma la parte que exceda del importe de la financiación “ex 285”, a cambio de la gestión del complejo durante 30 años, y una vez transcurridos el conjunto pasará a la Universidad.

El proyecto ha sido coordinado, en la fase de la propuesta de viabilidad, por la Agencia de Turín 2006, y en la fase de desarrollo del proyecto y de realización, por la ATC de Turín.

El proyecto ha sido mostrado al barrio en diferentes ocasiones, a menudo en el marco general del asentamiento del sistema universitario turinés, y en el marco específico en relación con las oportunidades que ofrecería a los habitantes la realización ultimada del primer bloque.



Instrumentos

Los recursos humanos invertidos en la realización del proyecto han surgido del seno de la organización de la ATC:

- para los aspectos financieros, la referencia la constituye la Dirección de Estrategias y Recursos de la ATC.
- La función del Responsable del procedimiento ha sido asumida por la Dirección Técnica de la ATC.
- Las funciones de grupo de diseño y de despacho de Dirección de Obras han sido desarrolladas por la sociedad ATC Projet.to, sociedad participada en su totalidad por la ATC.

La obra realizada ha costado, en conjunto, cerca de 23 millones de euros, de los cuales 14 millones proceden de la financiación del Programa Olímpico, mientras que la parte residual ha sido garantizada por recursos de la ATC.

Duración del proyecto

- Año del proyecto: 2003
- Inicio de la obra: Mayo de 2004
- Conclusión: Diciembre de 2005
- Utilización: Los primeros usuarios han entrado el 20 de enero de 2006.

Valoración del Proyecto

- Resultados positivos
- Resultados negativos

Personas de referencia

Arquitecto Luigina Carere RUP, de la ATC

Arquitecto Gianluca Sottero, Arquitecto Susanna Cipolli, Ingeniero Sebastiano Ciavarella, diseñadores de la ATC Projet.to.

PROGRAMA DE REHABILITACIÓN URBANA (P.R.U.) DEL BARRIO STADERA

Ciudad

Milán

País

Italia

Organismo responsable

EMPRESA REGIONAL PARA LA CONSTRUCCIÓN
DE VIVIENDAS PÚBLICAS (A.T.E.R.) DE MILÁN,
REGIÓN DE LOMBARDÍA

Tema

Barrios periféricos: Incorporación del centralismo de barrio – Conexión con el centro – Servicios ofrecidos.

El P.R.U. – Stadera tiene el doble objetivo de la recuperación constructiva y la recalificación social del ámbito urbano del Barrio Stadera, incluidos los servicios municipales, las vías de comunicación y las propiedades privadas conexas a nivel medioambiental.

Descripción del proyecto

Objetivos

- 1) La recalificación medioambiental del barrio, la diversificación social de las familias que residen en el mismo, la introducción de actividades y de funciones compatibles con la residencia, experimentando asimismo la incorporación de operadores privados en la gestión del patrimonio.
- 2) La ultimación del asentamiento planivolumétrico de las propiedades contiguas, tanto públicas como privadas, y la remodelación coordinada de las funciones públicas no residenciales (mercado cubierto, acervo artístico, espacios verdes, vías de comunicación).
- 3) La creación de una “isla residencial” de circulación semipeatonalizada, el estacionamiento subterráneo de automóviles, el adoquinado y el ajardinamiento de las vías vecinales, según modelos coherentes con el estilo de la época.
- 4) La constitución de una mesa de concertación que comprometa a una pluralidad de agentes públicos y privados en torno a los objetivos del programa.

Descripción general

El programa, operativo en tres fases, va encaminado a la recalificación global y exhaustiva del Barrio Stadera:

- A) Viviendas de alquiler social y financiación pública al 100%:
- Fase 1: creación de una reserva de 148 viviendas recuperadas para la movilidad.
 - Fase 2: saneamiento de 7 edificios residenciales (369 nuevas viviendas), realizado en etapas sucesivas, calculadas en base al progreso del plan de movilidad.
 - Fase 3: programa de saneamiento de otras 540 unidades, actualmente habitadas.

B) Actuaciones de construcción con contribución de capital privado:

- Residencia Quattro Corti, reestructuración de 182 viviendas de alquiler concertado.
- Proyecto de infraestructuras para la transformación del uso de cuatro edificios en Residencias para Estudiantes y para Ancianos, mediante el instrumento de la concesión.
- Aparcamientos enterrados: realizados a cargo de los particulares por medio de la concesión del uso del subsuelo.

Finalmente, el Acuerdo del Programa prevé:

- Una nueva estructura residencial con un mercado municipal subyacente cubierto.



Fotografía tomada en 1929.







Duración del proyecto

- Año de elaboración del proyecto: 1999 - 2003
- Comienzo de las obras: 2002 - 2009
- Conclusión (real o prevista): 2005 - 2012

Valoración del proyecto

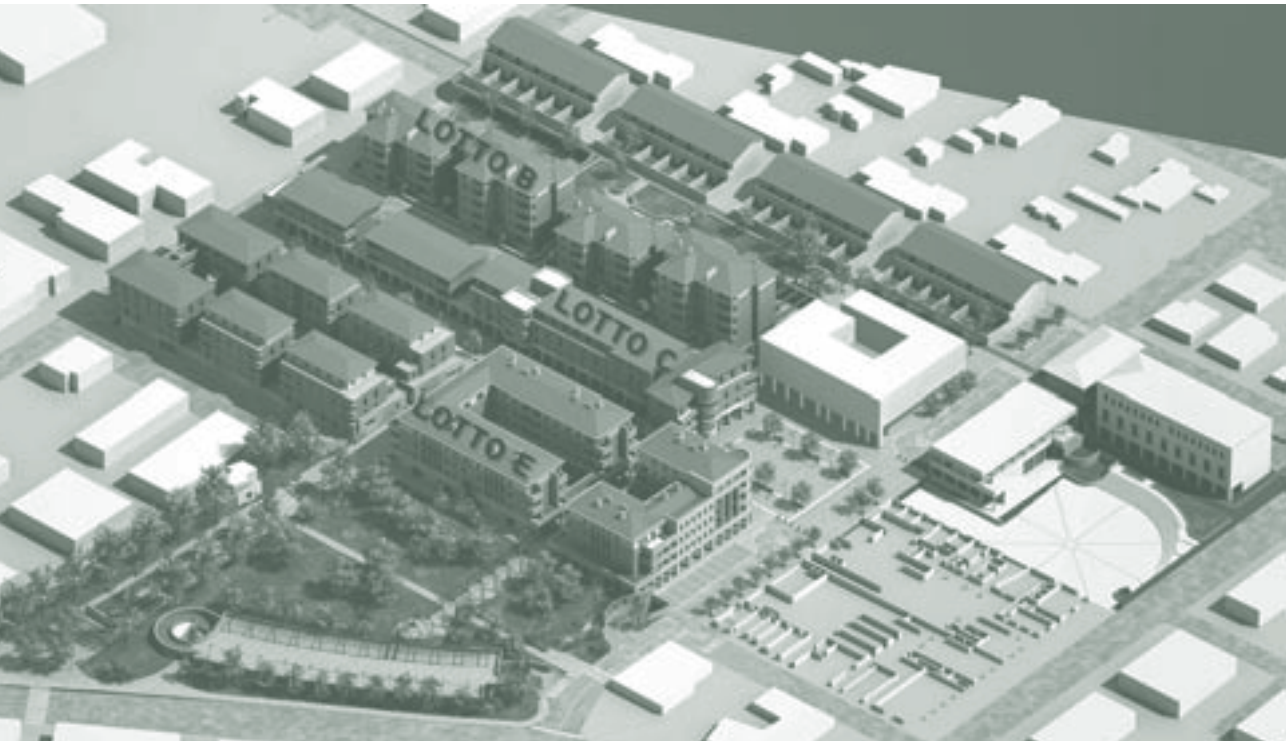
- Resultados positivos
- Resultados negativos

PLAN DE RECALIFICACIÓN URBANA DEL CENTRO DE PIANORO (BO)

Ciudad
Pianoro (BO)

País
Italia

Organismo responsable
Ayuntamiento de Pianoro y
"Azienda Casa Emilia Romagna"



Tema

La zona objeto de la actuación se encuentra en el área urbanizada de Pianoro, en la provincia de Bologna y forma parte de la estructura del asentamiento original de la reconstrucción de la posguerra.

En esta área, el objeto consiste en una transformación urbanística que permite volver a unir los diferentes compartimentos del tejido urbano existente, con la creación de nuevos espacios residenciales, espacios públicos y espacios de disfrute colectivo.

En este ámbito central de la capital se pretende promover actuaciones de recuperación progresiva del espacio y de funciones residenciales, del sector terciario y de servicios, activando mecanismos programados de reconversión de los destinos de uso actualmente operativos y de nuevas construcciones, y por tanto recalificando toda el área del centro urbano.

El propio Plan Territorial Paisajístico Regional (PTPR) de 1993, en relación con el ámbito de las colinas en las que se halla Pianoro, propone para la planificación local, entre otros elementos, la siguiente orientación: “los espacios necesarios para atender las necesidades de las funciones de servicio público y de uso colectivo o privado, así como las de oficinas, las comerciales, turísticas y residenciales, deben localizarse prioritariamente dentro del perímetro del territorio urbanizado”.

De forma congruente con estas directrices de carácter general, el vigente Plan General de Ordenación Urbana (PRG) de Pianoro ha identificado claramente, como objetivo prioritario, un modelo de desarrollo del territorio municipal.

Dicho modelo se entiende no solamente y no de manera prioritaria como una expansión urbanística, sino y sobre todo como una recalificación del sistema de asentamiento existente, conjugando este objetivo con estrategias de mejora de la calidad urbana, de reforzamiento de la cohesión social, de potenciación de la ayuda a las personas más débiles y que presentan dificultades, de sostén al crecimiento económico y a las oportunidades de empleo, y de impulso al dinamismo cultural.

El nuevo PRG se propone asimismo objetivos propios del plan estratégico, entendido como un medio de activar redes de agentes en torno a proyectos de amplia participación a través de la comparación de los valores y los intereses de una pluralidad de sujetos, y quiere ser instrumento de movilización para aunar voluntades, formular objetivos prioritarios y generar participación. De ello se deriva un sistema de acciones coordinadas de ordenación, tendentes a salvaguardar y, si es posible, a aumentar la calidad ambiental del territorio, a promover sinergias concretas

entre lo público y lo privado, todas ellas encaminadas a la recalificación del tejido ciudadano, entendiéndose con ello tanto una mayor funcionalidad del diseño urbano como un impulso al crecimiento del nivel de calidad social y cultural de la comunidad.

En este marco se encuadra el centro de Pianoro, con un destino residencial público y privado, de producción, y terciario, para el cual, dada su peculiaridad, está expresamente previsto como instrumento de actuación el Programa de Recalificación Urbana (PRU), de conformidad con la Ley Regional 19/98.

Descripción del Proyecto

El Programa de Recalificación Urbana del centro de Pianoro se lleva a cabo para siete ámbitos de actuación. El nº 1 representa el ámbito público, mientras que los números 2 al 7 identifican zonas de propiedad privada, en las cuales el PRU se lleva a cabo con Planes particularizados, en observancia de los parámetros fijados por las fichas normativas, con suscripción de un convenio urbanístico que regula las actuaciones de utilidad pública a cargo del proponente.

El proyecto del PRU procede de un Concurso de Ideas a nivel nacional, con el objetivo de favorecer la transformación urbanística, a fin de reducir los diferentes compartimentos del tejido social existente, mediante la creación de nuevos espacios residenciales y de nuevos sistemas públicos de disfrute colectivo, encaminado a dar un nuevo rostro al centro de Pianoro, haciendo que participen agentes públicos y privados existentes o que se instalen en el futuro.

La zona se desarrolla a lo largo de la Vía Nazionale, y la voluntad es mantener las mismas especificidades urbanísticas de la reconstrucción de la postguerra, con la reconstrucción de los edificios en mal estado e incorporando ulteriores funciones públicas, comerciales y del sector terciario, que son connotaciones propias de una área urbana central.

En particular, el proyecto del ámbito público (nº 1), base de la actuación de recalificación del centro, afecta a la reorganización de los espacios urbanos: la entrada a la zona tiene lugar a través del paso por una amplia zona destinada a parque, con espacio verde equipado, adyacente a un nuevo aparcamiento público de dos plantas.

Este recorrido peatonal permite poner en comunicación las diferentes zonas destinadas a viviendas, al sector terciario y a los comercios, y que están situadas más arriba, entre las cuales se interpone la viabilidad interna.

La ciudad es el lugar de las relaciones, y por ello se ha dedicado un especial cuidado a los espacios públicos, mediante un sistema de recorridos que pone en comunicación los referidos espacios verdes y otros espacios que revisten un mayor carácter de urbanidad, como las dos nuevas plazas conectadas entre sí.

Hay prevista la construcción de nuevos edificios, en parte en sustitución de los existentes. El estilo que mejor se adapta al nuevo tejido urbano es el de tipo “en línea”, con una base que puede ser común a varios edificios. Las normas específicas del PRU dictan las reglas tendentes a uniformizar las diferentes actuaciones, desde los tipos de tejados y balcones cubiertos hasta la previsión de los materiales de acabados comunes, como por ejemplo los parámetros de las paredes exteriores. Se ha dedicado una especial atención a la consecución de los objetivos que posibilitan el bienestar habitativo, el ahorro energético y la contención del consumo de recursos naturales.

Los edificios están destinados a la construcción pública y libre.

Tienen preferencia la función residencial (108 viviendas públicas y 110 privadas) y la función terciaria-comercial.

En los edificios públicos están presentes asimismo una sala de uso polivalente y un centro de día para ancianos, este último en el seno de un edificio caracterizado por un alto nivel de prestaciones de disfrute y convivencia, y que está formado por 8 viviendas con servicio de vigilancia y un espacio común destinado al descanso y al ejercicio físico.

En la zona también está prevista la realización de las obras de reurbanización, con la remodelación completa de las calzadas y de los subservicios, así como un nuevo mobiliario urbano.

La puesta en práctica de la actuación de recalificación de la zona permitirá el logro de cuatro objetivos diferentes de gran importancia:

Calidad residencial

- Renovar los caracteres constructivos de las viviendas, adecuándolas desde un punto de vista de las dimensiones, el tipo, la sanidad y la distribución.
- Contener el consumo energético de los edificios,
- Diferenciar la oferta residencial para los diferentes tipos de usuarios.
- Dotar a las residencias de espacios propios, como terrazas cubiertas, garaje colectivo y jardines privados.
- Garantizar la seguridad sísmica de los edificios.

Calidad urbana

- Reforzar la identidad urbana y social del centro urbano, creando lugares y ocasiones atractivas de encuentro y socialización.
- Restaurar la unión entre el centro y el resto de la ciudad.
- Aumentar la dotación de actividades comerciales y servicios para la población residente.
- Promover las actividades socio-culturales.
- Incorporar al tejido habitativo espacios públicos abiertos, ajardinados y/o pavimentados.
- Asegurar la permeabilidad visual de los cuerpos de las estructuras y el carácter de continuidad en la composición de las nuevas edificaciones.
- Aumentar la atención del ambiente urbano, de los espacios peatones y de las zonas verdes.
- Asegurar el disfrute seguro de los espacios públicos peatonales.
- Asegurar el acceso seguro de los vehículos a los edificios.

Calidad social

- Comprobar los fenómenos de degradación económica y social reintroduciendo una combinación social-funcional.
- Aumentar la cohesión social incentivando eventos y ocasiones de encuentro para la población residente.
- Promover las actividades socio-culturales.
- Recuperar el patrimonio de conocimientos y competencias vinculados a las actividades locales.
- Incrementar el sentido de pertenencia al lugar de sus habitantes, estimulando actividades de autopromoción y de autogestión de los espacios públicos.
- Promover nuevas actividades culturales para los jóvenes.
- Incentivar actividades sociales y culturales para la población mayor.
- Realizar un centro de día para la tercera edad.

Calidad medioambiental

- Mejorar la seguridad medioambiental sísmica (demolición y reconstrucción para la puesta en seguridad) y electromagnética (enterramiento de las conducciones eléctricas e incorporación de dispositivos internos en las viviendas).
- Mejorar el microclima urbano (en particular, en la estación estival) con el uso de los espacios verdes, del agua y de una selección cuidadosa de materiales para el mobiliario urbano.
- Mejorar las condiciones medioambientales a través de una racionalización de los mecanismos de control en el suministro de agua y en la eliminación de los vertidos.
- Mejorar las condiciones medioambientales a través del uso de materiales biocompatibles.
- Intensificar la conciencia de los ciudadanos en relación con las condiciones medioambientales.



01 - Elevación



Aspectos tenidos en cuenta para la integración social

La puesta en práctica de la actuación de recalificación del centro de Pianoro permitirá la consecución de diversos objetivos, tendentes a dotar al centro de la ciudad de todos los estándares actualmente previstos para el “buen vivir”, tanto desde el punto de vista habitativo como de la calidad urbana y social.

La oferta habitativa estará diferenciada, a fin de satisfacer los diferentes tipos familiares existentes en el territorio, dotando a las viviendas de terrazas, garaje colectivo y jardines privados.

Las 108 viviendas públicas actualmente existentes serán reubicadas en el seno de la zona de la actuación. Una parte de las mismas será asignada a un alquiler moderado, mientras que otras serán construidas con subvención para atribuir a un alquiler concertado.

De estas viviendas, una parte irá destinada a ancianos de más de sesenta y cinco años, que vivan en pareja o solos, en el marco de un programa experimental encaminado a la activación de una intervención orgánica a favor de la tercera edad que dé lugar a un nuevo modelo de oferta habitacional, con la definición de un modo de vivir que tenga en cuenta las limitadas capacidades motrices del anciano, así como sus necesidades de autonomía.

Ello a fin de favorecer el acceso a la vivienda de las franjas sociales más débiles y de favorecer la integración de la población anciana en un contexto urbano rico en servicios y en actividades socio-asistenciales.

En particular, se realizarán dos edificios de características especiales en cuanto a distribución, que tendrán en cuenta asimismo a las personas con escasa capacidad motriz, y que gozarán de espacios comunes (“centro de día” y “gimnasio/fisioterapia”), que podrán ser disfrutados tanto por los residentes como por los ancianos de la capital, y a fin de crear un centro animado y con vida.

La construcción de un aparcamiento de dos plantas, que limita con la SS della Futa, y un espacio destinado a aparcamientos colindante con las instalaciones escolares y el local de la biblioteca en el noroeste de la zona, constituyen un apoyo a la nueva función de atracción desempeñada por el centro urbano de Pianoro.

La ciudad es el lugar de las relaciones, y por ello se ha prestado especial atención a los espacios públicos, con un sistema de recorridos que pone en comunicación los espacios verdes y los espacios que revisten un mayor carácter de urbanidad, como dos nuevas plazas, conectadas entre sí, pero con características y funciones diferentes.

Una asume el papel de vía comercial, ya que en la misma tendrá lugar el mercado semanal y a la misma dan los negocios que hay previstos para la zona: es la plaza de los intercambios.

La otra posee características especiales de centro de ciudad, y a la misma dan un edificio público y otro privado, así como locales que se destinarán a las funciones públicas: es la plaza de las comunicaciones.

Los numerosos espacios públicos (ajardinados y pavimentados), con espacios peatonales, crearán nuevas ocasiones de socialización y de encuentro para todas las franjas de edad, favoreciendo así las actividades sociales y culturales.

Socios colaboradores

La complejidad de las actuaciones de recalificación de las zonas urbanas existentes y los problemas que supone su realización han llevado a introducir en la legislación urbanística una serie de instrumentos de intervención que constituyen una evolución respecto a los tradicionales planes de ejecución de los planes generales de ordenación.

Las Sociedades de Transformación Urbana (STU) han sido introducidas por el artículo 17, párrafo 59, de la Ley nº 127/97, que posteriormente ha sido transpuesto en su integridad como artículo 120 del Decreto Legislativo nº 267/00, el cual reconoce por vez primera a los ayuntamientos y a las ciudades metropolitanas la posibilidad de constituir sociedades anónimas con las que dar vida a actuaciones de transformación urbana en ejecución de los instrumentos urbanísticos en vigor. Con posterioridad, la Ley nº 166/02 ha ampliado el ámbito de intervención, haciéndolo extensivo, además de a las zonas, a los inmuebles.

Estas sociedades, abiertas a la participación de particulares elegidos mediante procedimientos de carácter público, proceden a diseñar las actuaciones, a adquirir las áreas y a transformar y comercializar estas últimas.

Su constitución tiene lugar mediante acuerdo adoptado por el consistorio municipal, que concreta asimismo el ámbito de la actuación de transformación.

La regulación de las relaciones entre los entes constituyentes y la sociedad de transformación urbana se confía a un convenio que contempla, bajo pena de nulidad, los derechos y obligaciones de las partes. Dicho acuerdo tiene por función asegurar una serie de estándares mínimos de servicios y permite a los entes locales accionistas incorporar diversas formas de



control y otras ulteriores a las ya contenidas en la escritura de constitución o en sus estatutos sociales, siempre con la finalidad de asegurar el cumplimiento de los intereses públicos.

Preferentemente, la STU deberá ocuparse de la fase del proyecto, de la ejecución de las actuaciones y de la comercialización de los inmuebles, incluso a través de terceros, a los cuales asignará la realización de dichas fases o de obras individuales.

Por tanto, se trata de un instrumento que, a diferencia de las licitaciones tradicionales, permite que el ente local pueda participar directamente, lo que le permite pasar de la disponibilidad de instrumentos de planificación a su puesta en práctica.

La operación de transformación urbana viene a situarse entre la planificación urbanística y la actividad constructora, y por ello, dentro de la reelaboración normativa de referencia, debe ubicarse en el conjunto que forman los problemas constructivos, las obras públicas, las normas de expropiación y la planificación urbanística.

La STU es un instrumento que, a diferencia de las licitaciones tradicionales, permite un gobierno directo por parte de los Ayuntamientos sobre la realización de programas complejos como el de Pianoro, así como una participación en la revalorización económica de las zonas derivadas del mismo. Todo ello no se produce sacando ventajas a costa de los particulares, sino en unión con ellos. En tal sentido, existe una puesta en valor tanto del papel de los agentes públicos como de los privados: el Ayuntamiento, como protagonista de las transformaciones, la Azienda Casa Emilia Romagna (ACER) como instrumento técnico de los Ayuntamientos, los particulares, tanto en calidad de cofinanciadores como en calidad de empresas de construcción, reduciéndose así el riesgo de que concurran financiadores sin capacidad empresarial o empresas sin capacidad financiera.

La STU Pianoro Centro S.p.A.

“Pianoro Centro SpA, Società di Trasformazione Urbana”, primera STU que ve la luz en el territorio de la provincia de Bologna, se constituyó el 19 de mayo de 2004 por iniciativa de los entes públicos Ayuntamiento de Pianoro y Azienda Casa Emilia Romagna.

El 16 de septiembre de 2005, mediante licitación pública a nivel europeo, el accionariado se ha ampliado a los socios privados contemplados por las disposiciones legales, con una participación de 2.000.000 de euros.

Resultaron vencedoras del concurso, mediante una sociedad temporal de empresas, las mercantiles Edil Cri SpA de Pianoro (BO) y Ages Strade SpA de Castenaso (BO). En la actualidad, el capital social, enteramente desembolsado, asciende a 11.431.000 euros, con una participación pública del 84,57% (un 76,74% del Ayuntamiento de Pianoro y un 7,83% de Acer Bologna), y con una participación privada del 15,43% (un 11,57% de Edil Cri SpA y un 3,86% de Ages Strade SpA).

A raíz de una financiación de la Región Emilia Romagna a favor del Ayuntamiento de Pianoro, prestada a tenor de la Ley Regional nº 19/98 para la realización de obras públicas, que asciende a 1.536.459,27 euros, en una Junta Extraordinaria de próxima convocatoria su capital social se verá aumentado hasta los 12.967.000 euros, y las participaciones societarias quedarán redistribuidas de la siguiente forma: Ayuntamiento de Pianoro, con un 76,74%, Acer Bologna con un 7,83%, Edil Cri SpA con un 11,57% y Ages Strade SpA con un 3,86%.

La sociedad tiene por objeto la promoción de la transformación urbana del centro de Pianoro, a través de la realización de todas las actuaciones necesarias para dar cabal cumplimiento al Programa de recalificación Urbana “Pianoro Centro”.

A tal fin, promueve todo tipo de iniciativas útiles para la realización de las actuaciones previstas en los ámbitos establecidos, es decir, del 1 al 7, pudiendo asimismo negociar, a instancia de las propiedades privadas interesadas, aquellas modalidades más oportunas, incluso de carácter económico-financiero y/o mediante la aportación de sus propiedades, a fin de hacer posible su admisión al accionariado de la sociedad.

Para la consecución del objeto social, la sociedad:

- Adquiere las zonas de los inmuebles interesados por la actuación de recalificación, con arreglo a las modalidades establecidas por la vigente normativa.
- Lleva a cabo la actuación de recalificación urbana de la zona.
- Comercializa y gestiona los inmuebles, las obras y las estructuras realizadas.

El ámbito de la construcción pública, que comprende un total de 108 viviendas y sus correspondientes obras de urbanización, se llevará a cabo conforme a los procedimientos del concurso integrado.

En cambio, la construcción libre, con actividades comerciales y terciarias, así como las obras de urbanización no comprendidas en el concurso integrado, serán realizadas por la propia sociedad.

Las modalidades de actuación del programa de recalificación han quedado definidas en el Acuerdo de Programa (a tenor del artículo 9 de la Ley Regional nº 19/98 y del artículo 40 de la Ley Regional nº 20/00), suscrito con fecha 24-06-2004 entre la Región Emilia Romagna, la Provincia de Bologna, el Ayuntamiento de Pianoro, Azienda Casa Emilia Romagna y la sociedad Pianoro Centro SpA.

Para hacer que participen los habitantes en la recalificación del centro de su ciudad, la sociedad Pianoro centro SpA se ha adherido al proyecto "Un barrio para la amistad, lo descubriremos sólo si participamos" del Ayuntamiento de Pianoro.

Financiado por la Región Emilia Romagna, conforme a lo dispuesto por la Ley nº 24/2003, el proyecto tiene como objetivos:

- mantener informados a los participantes y ciudadanos de Pianoro de los programas de recalificación urbana;
- construir/reforzar/reconstruir valores de identidad y de pertenencia a los lugares en que se reside, incluso y sobre todo en los momentos de transformación y recalificación de los mismos;
- promover una participación consciente de los temas y de los problemas a que hacen referencia las decisiones de interés público, que conciernen a la calidad de vida de Pianoro.

A tal fin, hay prevista la realización de una carpa en la que se celebrarán encuentros, "focus groups", comidas y cenas.

Hay previstos sondeos de opinión y cuestionarios a las familias para comprobar el impacto y las reacciones de los ciudadanos a la recalificación urbana de la zona.

Instrumentos

Actualmente, la estructura operativa de la sociedad Pianoro Centro SpA es más bien sencilla y dispone de un Consejo de Administración de 4 miembros.

No posee un domicilio social propio ni personal en sus dependencias, sino que utiliza la estructura del Municipio, mediante un acuerdo expreso para prestaciones y servicios, de cara a localizar los recursos técnicos, logísticos y humanos para el cumplimiento de las actuaciones societarias.

Por consiguiente, recurre a contratos de colaboración legal, fiscal y proyectística.

La naturaleza de los recursos financieros necesarios para la realización de la recalificación urbana es muy variada:

- En el momento de su entrada en la sociedad, los socios privados han aportado capital por un valor de 2.000.000 de euros, y garantizan la cobertura de los intereses debidos al endeudamiento mediante la contratación de los oportunos créditos.
- El Ayuntamiento de Pianoro destina, como aumento del capital social, las financiaciones obtenidas de la Región Emilia Romagna para las actuaciones de recalificación, que ascienden a 2.750.000 euros.
- El 30-12-2005, la sociedad ha contratado un préstamo de 7.500.000 euros para la realización de los edificios de construcción pública.
- La venta de la construcción libre (cerca de 110 apartamentos y negocios).

Duración del proyecto

La aprobación del Plan de Recalificación Urbana ha tenido lugar en 2004, con la firma del correspondiente acuerdo de Programa entre la región Emilia Romagna, la Provincia de Bologna, el Ayuntamiento de Pianoro, Acer Bologna Romagna y la sociedad Pianoro Centro SpA.

El 29-08-2005 se han iniciado los trabajos para la realización del ámbito público de la actuación de recalificación del centro de Pianoro.

Celebrado el procedimiento público, ha resultado ganadora del concurso integrado la empresa PESIC de Angelo Sforza C. di Fano Adriano.

Por unos trabajos que se elevan a un importe que se eleva a 9.680.302,15 euros, el concurso prevé el proyecto de ejecución y la construcción de edificios residenciales, para un total de 112 viviendas con su correspondiente garaje colectivo, un centro de día para la tercera edad, una sala de uso polivalente y una serie de obras de urbanización.

El plazo para la ultimación de los trabajos del primer lote, que comprende la edificación de 56 viviendas y del centro de día para la tercera edad, está previsto para abril de 2007.

El segundo lote, que comprende otras 56 viviendas, 5 negocios y la sala polivalente, estará terminado entre diciembre de 2007 y marzo de 2010.

La ejecución del aparcamiento de varios niveles en Vía Nazionale es de máxima importancia para la habitabilidad de Pianoro. Los plazos de su construcción tienen que ser lo más breves posibles, dada su función, a fin de limitar las molestias debidas a la falta de puestos de aparcamiento que se producirá en el centro con el inicio de las obras de la construcción libre.

Por tanto, la sociedad ya ha procedido a recabar el proyecto de ejecución, mientras que las obras de preparación y de excavación ya se hallan prácticamente ultimadas.

Ahora existe un diálogo con los concursantes para la presentación de la mejor oferta de edificación, que antes de finales de febrero de 2006 desembocará en la designación de la empresa constructora y en el inicio de las obras.

Por lo que respecta a los edificios de construcción libre, se ha procedido a asignar el proyecto detallado de las obras previstas (inmuebles para uso de habitación y comerciales, urbanización), a fin de determinar los costes y la atribución de las obras.

Con fecha 15-12-2005, se ha suscrito un acuerdo-marco expreso con los socios privados de las mercantiles Edil Cri SpA y Ages Strade SpA, que antes del 15-02-2006 realizarán el proyecto.

De este modo, se procede a la plena puesta en valor de las capacidades técnicas y empresariales del socio privado, que podrá darse tanto en la identificación de las soluciones operativas más apropiadas para la consecución de los fines sociales, como en la puesta en valor de las mejores oportunidades presumibles del mercado.

Una vez completado el proyecto, la sociedad procederá a una prospección informal del mercado y a una valoración comparativa de las soluciones proyectadas, e instaurará un diálogo con los concursantes que tomen parte, incluidos los socios privados.

El inicio de las obras del lote 1, para la edificación de 42 viviendas y 5 negocios, está previsto para la próxima primavera, y cuenta con unos 2 años para su realización.

El lote 2, que comprende 56 viviendas, se realizará entre diciembre de 2007 y diciembre de 2009.

El lote 3, que consta de 24 chalés unifamiliares, se realizará entre marzo de 2010 y septiembre de 2012.

Valoración del proyecto

Este instrumento de colaboración entre los sectores público y privado, mediante la creación de una sociedad de transformación urbana, más allá de la celeridad con que se ha logrado la plena operatividad de la misma, hace que el Ayuntamiento de Pianoro se garantice un instrumento operativo que, fuera de los vínculos del “pacto de estabilidad” interno, le va a permitir realizar 108 viviendas nuevas de construcción pública y 5 millones de euros de nuevas obras de urbanización, utilizando sólo la palanca financiera de la propiedad original de las áreas de asentamiento.

Un resultado inimaginable si el Ayuntamiento hubiera recorrido la vía tradicional del concurso de obras para la construcción de esas 108 viviendas.

Otro elemento positivo e importante viene dado por la certeza temporal de las diferentes ejecuciones, lo que ha ayudado en la fase inicial y, durante la fase de ejecución, ha permitido una mayor credibilidad frente a los terceros, especialmente frente a la población.

Por el momento, cuando estamos aproximadamente a un tercio de la obra, no se han constatado resultados negativos.

Personas de referencia

Luca Lenzi, Presidente del Consejo de Administración de la sociedad Pianoro Centro SpA, con domicilio social en Piazza dei Martiri n° 1, 40065 Pianoro (BO), Teléfono 051/6516590, Fax 051/6529130, email: luca.lenzi@comune.pianoro.bo.it

Portugal

RECALIFICACIÓN DE LOS ESPACIOS EXTERIORES BARRIO DE AMEIXOEIRA ZONA 1 B

Ciudad

Lisboa

País

Portugal

Organismo responsable

Gebalis, EM



Descripción del proyecto

Objetivos

Proyecto elaborado basándose en la necesidad de recalificar una zona pública en el entorno de los edificios, respondiendo a las carencias del local, en lo que respecta a instalaciones, zonas de ocio y zonas verdes.

Descripción sumaria

Ha sido construida una zona pública, que contiene una instalación deportiva, un área infantil, un anfiteatro, un área de barbacoa, una zona de recreo, aparcamientos y nuevas zonas peatonales, dentro de un área verde arborizada de 7.000 m².

Público Objetivo

Todos los residentes del barrio, donde existe un porcentaje significativo de población de etnia gitana.

Caracterización de la zona de intervención

La zona habitacional denominada formalmente como Zona 1B y por los residentes como Alto do Chapeleiro (por la proximidad a este local), es parte integrante del Plan de Urbanización de Ameixoeira, resultante del Programa Especial de Realojo (PER). Construido a mediados del 2001, el conjunto de 38 parcelas (228 viviendas) con 3 alturas solamente y 6 viviendas en cada edificio, recibe los primeros residentes en octubre del mismo año provenientes de los siguientes núcleos de barracas: Quinta da Pailepa, Quinta dos Cucos, Galinheiras y parte de la Comunidad Circense residente en Carnide.

Así, cerca de 228 familias residentes en la localidad (aproximadamente 550 personas) se caracterizan por ser en su gran mayoría ancianos, jubilados y con núcleos familiares pequeños, existiendo un elevado número de ancianos aislados. Existe también una fuerte presencia de la etnia gitana que se encuentra bien integrada en el contexto del barrio, en edad activa y que desarrolla como actividad profesional la venta ambulante. De una forma general, podemos considerar las familias que allí residen como organizadas, perfectamente integradas en el local y cuyo proceso de realojo les ha ayudado mucho a su desarrollo e integración social, mejorando de forma inequívoca su calidad de vida.

Aspectos considerados en la recalificación teniendo como objetivo la integración social

El espacio construido ha sido pensado teniendo en cuenta las características de la mayoría de la población residente, su herencia cultural y la apropiación del espacio público que habitualmente se hace. Al mismo tiempo, se ha tenido también cuidado de colocar instalaciones para ser utilizadas por parte de los residentes que no sean de la etnia gitana, con el objetivo de permitir una utilización común de todo el área, promocionando la convivencia y la integración saludable, evitando de esta forma el riesgo de la apropiación exclusiva por parte de unos en perjuicio de otros.

El solar en cuestión, presentaba un aspecto descuidado con una gran cantidad de plantas nocivas y basura, creando un espacio propicio a actividades de carácter marginal, sobre todo por la noche, debido a la poca iluminación del local.

El proyecto de recalificación tuvo como principal objetivo la creación de un espacio público en su acepción más amplia, es decir, ser impulsor de sociabilidades y de convivencia social y de apertura a los espacios involucrados.

La mejora del aspecto general del barrio constituyó un incremento de la autoimagen y del refuerzo de identidad de la población residente, o sea, de su sentimiento de pertenencia.

Actividades desarrolladas

- En el espacio polideportivo se han desarrollado actividades deportivas continuadas, siendo el público objetivo los niños y jóvenes de todo el barrio.
- Fueron organizadas también actividades puntuales, donde se destaca la “Mañana Deportiva” que incluye la realización de un torneo de fútbol, juegos tradicionales, Karaoke y juguetes hinchables.
- El espacio acoge también la realización de fiestas populares patrocinadas por Gebalis, EM/CML donde toda la población del barrio fue invitada a participar.
- En el futuro se prevé potenciar la utilización de este espacio en conjunto con otras instituciones y entidades locales, principalmente en el ámbito de las artes plásticas, atendiendo al hecho de que han sido cedidas tiendas para que funcionen como talleres para artistas plásticos.



Sostenimiento del proyecto

En todos los elementos construidos se han utilizado materiales de alta resistencia y durabilidad, recurriendo a estructuras de hormigón, instalaciones urbanas de hierro, pavimentos de hormigón, pisos sintéticos, variando la geometría y los colores.

Las instalaciones deportivas posibilitan la práctica de distintas modalidades, destinándose sobre todo a atraer las actividades diversificadas de los adolescentes. El parque infantil, de geometría circular, destinado a niños de 1 a 4 años, tiene equipamientos relacionados con los animales como el "Saltamontes" y la "Madriguera del Conejo", así como otros relacionados con el baile, como es el caso de la "Polka".

Este se sitúa exactamente entre la zona deportiva y la zona de ocio, compuesto por bancos, papeleras y conjuntos de mesas y sillas, que permiten la estancia de las personas de la tercera edad para descanso, juegos de cartas y también para la vigilancia de los niños que utilizan el parque infantil.

También se ha construido una zona para barbacoas con merenderos destinados al uso común de los residentes, próximo al anfiteatro, este también de geometría circular, debido al papel



importante que esta forma geométrica presenta en las reuniones familiares tradicionales, fiestas, danzas y en todas las actividades que la población de etnia gitana desarrolla en la calle.

Todo el área construida contiene una zona verde, compuesta por especies vegetales muy rústicas, perfectamente adaptadas al medio urbano, creándose manchas densas de arbolado que en el futuro alcanzarán gran porte, con el objeto de cubrir con su sombra el área de las instalaciones, y también servir como una barrera de protección y confort a las vías de circulación de coches. El recubrimiento arbustivo previsto refleja las mismas características descritas, añadiendo la utilización de especies vegetales de fuerte aroma cuando está cercana su floración. Toda la zona subarbustiva es una área verde, también bastante resistente que permite su utilización para distintos tipos de actividades.





Promoción/coordinación del proyecto

El proyecto fue promocionado y coordinado íntegramente por Gebalis entre los servicios de Ingeniería y Gabinete de Intervención Local existente en el barrio, siendo divulgadas las intenciones y el proyecto de desarrollo a la población residente.

Recursos

En cuanto a recursos humanos, fueron utilizados el personal del gabinete local: el proyectista en la fase de elaboración de proyectos, y un equipo de fiscalización en la fase de ejecución de la obra.

En cuanto a los recursos financieros, fue utilizada una cantidad de 246.000 euros en el área de intervención de 9.000 m².

Duración del proyecto

La elaboración del proyecto de intervención tuvo una duración de dos meses, la ejecución de la obra se prolongó 8 meses y actualmente se está llevando a cabo el proceso de mantenimiento de las instalaciones construidas.

Evaluación

Se hace una evaluación positiva de la obra ejecutada, teniendo en cuenta que se consideraron cumplidos los objetivos propuestos en la elaboración del proyecto de intervención. Se ha comprobado la utilización apropiada del espacio por grupos diferenciados de residentes, la utilización apropiada por parte de los residentes de etnia gitana, la utilización frecuente de las zonas de barbacoas, terminando de esa forma la práctica de hacer barbacoas en la vía pública. Esta zona ha sido utilizada libremente por parte de los residentes, y servido de escenario a distintas actividades institucionales promocionadas por Gebalis con los residentes y compañeros locales.

Como aspecto negativo, han habido algunas reclamaciones por parte de algunos residentes, en lo referente al ruido provocado cuando transcurren actividades y fiestas y debido a la permanencia de personas al anochecer. Situaciones perfectamente normales en la utilización de espacios públicos y perfectamente superadas en la gestión de proximidad con los mismos, en la divulgación de los cuidados de utilización y preservación, que conduzcan a buenas prácticas.

PROYECTO DE RECALIFICACIÓN URBANA DE LA ZONA J DEL BARRIO DEL CONDADO EN CHELAS

Ciudad

Lisboa

País

Portugal

Organismo responsable

Gebalis, EM



Descripción del proyecto

Objetivos

Rehabilitación del conjunto social del área comprendida a través de la reforma de las edificaciones, rehabilitando y recalificando el espacio colindante.

Descripción sumaria

Eliminación de la estructura urbana sinuosa “guetizante” que caracteriza la morfología del barrio, recurriendo a la demolición de varios edificios y al consecuente arreglo de los espacios exteriores con introducción de instalaciones diversas destinadas a la franja de edad específica.

Público Objetivo

El beneficiario directo será toda la población residente de la Zona J. Indirectamente, la intervención beneficiará a la totalidad del Barrio del Condado.

Aspectos considerados en la recalificación como objetivo de la integración social

La zona a intervenir se encuentra extremadamente degradada tanto en el ámbito social como en el de las edificaciones en general. Se trata de una estructura de conglomerado social desarrollada sobre las premisas del modernismo y de las unidades de proximidad, características del movimiento arquitectónico portugués de los años 70, que nunca fue adaptado/ajustado a la realidad social de los aglomerados municipales de renta asistida de hoy en día.

Es por lo tanto fundamental comprender que el problema central se vincula con la evolución social del barrio que potenció una galopante desadecuación de las edificaciones y de los espacios públicos colindantes a sus necesidades y características socioculturales, predisponiendo su inevitable degradación y adulteración descontrolada.

La consecuencia más grave de estos factores es el aumento de la criminalidad y la exponencial reducción de operatividad de las fuerzas de seguridad.

Existe entonces la necesidad de ajustar la estructura de la edificación a varios niveles:



- Demoler parte de los edificios para iluminar la estructura urbana, eliminando todas las barreras arquitectónicas que imposibiliten la eficaz intervención de las fuerzas policiales.
- Intervenir en el espacio exterior, garantizando una buena integración urbanística de las edificaciones remanentes e incentivando la convivencia social en espacios que anteriormente servían para prácticas ilícitas y eran objetivo constante de delincuencia con la introducción de instalaciones.
- Rehabilitar las edificaciones que se encuentran degradadas, restableciendo las condiciones mínimas generales de habitabilidad y de seguridad de cada finca.

Sostenibilidad del proyecto

Partiendo de las premisas explicadas, este proyecto se constituye, por si solo, como una herramienta de valorización de las edificaciones, de estímulo social y de regeneración de esta estructura urbana que constituye parte integrante de la imagen de la ciudad de Lisboa.

El éxito de esta intervención obliga a la actuación escrupulosa en las tres áreas de trabajo enunciadas, siendo fundamental la acción social tras la rehabilitación, iniciando campañas de

sensibilización y de enseñanza pedagógica, ya sea bajo el tema de la apropiación de los nuevos espacios comunitarios o bajo la problemática del mantenimiento del patrimonio edificado que, pese a pertenecer al municipio, es sobre todo el hogar de muchos lisboetas.

Promoción/coordinación del proyecto

El proyecto será promocionado por CML sobre la base del estudio desarrollado por los servicios de Ingeniería y por el Gabinete de Intervención Local de la GEBALIS.

En la fase de implementación del proyecto, será organizado un abordaje a los varios intermediarios y compañeros sociales locales con la intención de distribuir responsabilidades y de alcanzar más eficazmente la población residente.

Recursos

En lo que se refiere a los recursos humanos, en este momento están dedicados al proyecto todas las entidades proyectistas y de acción social de CML, así como el Gabinete del Barrio de GEBALIS.

En el transcurso del proceso, se asociarán al proyecto todas las entidades intermediarias o con sede en el Barrio del Condado, así como la estructura de Ingeniería de GEBALIS en el sentido de fiscalizar los trabajos de construcción y rehabilitación del patrimonio que se encuentra y permanecerá bajo su gestión.

En cuanto a los recursos financieros, considerando el tiempo de la intervención, el proyecto tendrá que ser financiado por entidades externas a GEBALIS, principalmente CML. No obstante, aún no se encuentra definido este proceso que podrá también recurrir a cantidades consignadas de financiación del Ministerio de Vivienda, basándose en uno de los programas de incentivo a la rehabilitación urbana disponibles.

Duración del proyecto

El inicio de los trabajos sobre este tema proviene, desde hace varios años, del Departamento de Planificación y Proyectos de CML, pero el proceso de recopilar información y la ejecución del proyecto y de ideas que llevaron al arranque del proceso, fueron realizadas en tres meses de trabajo por GEBALIS conjuntamente con la CML.

En su fase de implementación, se estima que las obras se iniciarán a partir de finales del 2007 y que tendrán una duración de dos años.

Evaluación

Desde el inicio de la gestión del Condado, por el Gabinete de proximidad de Gebalis, se nota que su arquitectura condiciona demasiado la imagen que los demás tienen de este barrio, así como el conjunto de problemáticas vividas por todos los que las postergan.

El hecho de que el Condado se caracterice por innumerables túneles, escondrijos, pasillos, espacios deshabitados y edificaciones clausuradas, rellanos de parcelas con tiendas vacías (locales sin condiciones habitacionales), áreas de terrenos sin iluminación o con iluminación deficiente y con ausencia de un corte eléctrico que impida la entrada de extraños, entre otros aspectos, dificulta enormemente el combate al crimen, a la violencia y a las reuniones de individuos de índole dudosa; en resumen, la gestión de su vida cotidiana por parte de los servicios implicados.

La estructura de los edificios contribuye a la inseguridad sentida por un gran número de residentes, así como la insalubridad extrema que se verifica en las zonas más ocultas, cuestiones que afectan al día a día de todos.

En cuanto a los interventores en esta malla urbana, nos cabe contribuir para traspasar estos sentimientos, devolviendo a todas las personas de bien alguna libertad y calidad de vida; premisas estas que conducirán al presente proyecto de recalificación, transformándolo en un sentimiento prioritario, vivido por todos aquellos que actúan en esta malla urbana.

Dado que son muchos los compañeros y las estructuras que actúan en el Condado, la discusión de este proyecto de recalificación implicó, desde el primer momento, a los principales interlocutores, respectivamente la Junta de la Freguesia de Marvila, PSP, Asociación de Vecinos, CML y Gebalis; compañerismo que se mantendrá hasta su conclusión.

Definidas las edificaciones que deberán ser demolidas, se inició una etapa de acercamiento a la población objetivo, una relación detallada de la composición del conjunto, problemas sociales existentes, capacidad de organización, condiciones habitacionales del mismo y diagnóstico inicial de las tipologías necesarias.

El primer contacto con las familias nos facilitó un conjunto de información relevante para la segunda etapa del proyecto en lo que respecta a la presentación del mismo a los residentes,

etapa esta en que se apreciarán sus deseos, datos estos necesarios para la liberación de las viviendas.

En esta segunda etapa se ponen de manifiesto algunas resistencias, propias de todo el proceso de cambio, al cual está inherente el recelo por el desconocimiento. Pasada esta fase, somos conscientes de que este proyecto de recalificación se traducirá:

- En la mejora de las condiciones habitacionales de las familias involucradas.
- En un aumento de la calidad de vida de los residentes.
- En un crecimiento de la autoestima.
- En la valorización de la imagen del Condado.
- En la resolución de muchos problemas en el ámbito de higiene pública y de apropiación de los espacios.
- En la desmovilización de prácticas ilícitas.
- En la recalificación de los edificios.
- En la recalificación de los espacios colindantes.
- En la creación de zonas de ocio dignas.
- En un incremento de la seguridad en las parcelas y en la propia malla urbana.
- En una intervención más eficaz de las fuerzas de seguridad.

En esta fase del proyecto, podemos hacer una valoración positiva del interés, tanto por parte del municipio como de los diferentes intermediarios locales (principalmente de las fuerzas de seguridad), en resolver el problema social que existe en este barrio y que se encuentra pendiente hace ya muchos años.



PROYECTO DE RECALIFICACIÓN URBANA "YO Y MI BARRIO" EN EL BARRIO DE ALTA SUR

Ciudad

Lisboa

País

Portugal

Organismo responsable

Gebalis, EM



Descripción del proyecto

Objetivos

Iniciativa para la realización de un mural de ladrillos, imaginados, diseñados y pintados por los niños y jóvenes del barrio, bajo el tema “Yo y mi Barrio”, teniendo como principal objetivo la reflexión y expresión de la (re) construcción de la identidad del Barrio.

Descripción sumaria

1. En un primer momento se lanzó como un reto a los compañeros, con la intervención directa de los niños y jóvenes del barrio, la realización con este público objetivo de un trabajo de pesquisa y el registro de experiencias y vivencias locales.
2. En una segunda fase se pensó cuál era el soporte físico que podría dar forma a este proyecto: un panel de ladrillos, resultante de la creación de los niños y jóvenes, y colocarlo en un espacio visible por toda la población del Barrio.
3. Los técnicos de las diferentes instituciones locales recibieron formación a nivel del trabajo técnico en ladrillo.
4. Cada institución, un total de ocho (con conocimientos en el área de educación de jóvenes y niños), quedó encargada de trabajar un panel expresando las referencias de identidad del Barrio de los niños y jóvenes.
5. Gebalis contribuyó con todo el apoyo logístico, sobre todo en lo que se refiere al material (ladrillos, tintas, etc.) y la mano de obra necesaria para la realización de esta iniciativa.
6. La iniciativa tuvo su apogeo el día 15 de julio, con la inauguración del mural, localizado en la fachada de un campo polideportivo situado en el centro del Barrio Alta de Lisboa Sur.

Se enviaron invitaciones a toda la población de estos Barrios para el evento, que contó con música, globos y juguetes hinchables para los niños.

Área de actuación

Barrio Alta de Lisboa Sur

El barrio se encuentra integrado en un amplio proyecto de recalificación urbanística llamado «Plan del Alto de Lumiar».

Está constituido por 995 viviendas distribuidas en 35 parcelas donde residen cerca de 3.500 personas.

El realojo, por parte del PER (Programa Especial de Realojo) fue realizado en 5 fases, entre 1997 y 2004. La población es, en su mayoría, proveniente de barrios degradados de Musgueira Norte, Musgueira Sur, Quinta Grande y del Barrio de la Cruz Roja.

Se trata de una población joven, con un promedio de 3,4 personas por asociado y que se caracteriza por la existencia de un alto número de familias marginadas socioeconómicamente, donde se destacan como principales problemas la baja formación escolar y una alta tasa de desempleo (cerca del 25%).

Público Objetivo

Niños y Jóvenes (6 – 18 años) usuarios de las Instituciones y Escuelas del Barrio.

Aspectos considerados para la integración social

En el Barrio Alto de Lisboa Sur se encuentran participando con la población varias instituciones de los más diversos dominios. Así surgió la necesidad de reflexionar colectivamente la acción de cambiar experiencias y conocimientos, de compartir recursos y competencias, de diagnosticar problemas y definir un plan de acción común para mejorar la intervención local y colectiva. El grupo tiene por objetivo adoptar una perspectiva integrada de la intervención en el territorio y crear respuestas integradas, proporcionando a la población con carencias una calidad de vida mejor.

Sostenibilidad del Proyecto

Arquitectónica

Contribuyó para embellecer el barrio.

Social

- Unir la población de distintos barrios hacia un objetivo común contribuyendo a suavizar las diferencias existentes.
- La identificación y expresión, por los niños y jóvenes, de referencias positivas del Barrio.
- Promocionar la cultura de la responsabilidad junto a los residentes en la medida en que estos contribuyeron y contribuyen de forma decisiva, para hacer su Barrio más bonito, vigilando los espacios exteriores/patrimonio edificado.
- Desarrollar y basar la acción del Grupo de Compañeros en una intervención muy concreta junto a la población.

Ambiental

La cultura de la responsabilidad junto a los residentes en la medida en que estos contribuyeron y contribuyen, vigilando los espacios exteriores/patrimonio edificado.

Compañeros coordinación del proyecto

- Gebalis/Gabinete del Barrio Alta de Lisboa Sur;
- Agrupación de Escuelas D. José I (Escuela EB 2,3 D. José I, Escuela EB1 nº 34, Escuela EB1 nº 91);
- Asociación Jardín y Escuela João de Deus;
- Organización Mundial de Educación preescolar (OMEP);
- Asociación de Residentes del Barrio de la Cruz Roja;
- Cámara Municipal de Lisboa (Departamento de Acción Social/ECO; Núcleo de Intervención en Dependencias, Departamento de Higiene Urbana y Residuos Sólidos);
- Centro de Acogida Infantil del Barrio de la Cruz Roja de SCML;
- Centro de Salud del Lumiar;
- Centro de Artes y Formación (CAF) de la Junta de Freguesia del Lumiar;
- Centro Social de la Musgueira;
- Fundación Aga Khan/Programa K' Cidade;
- Fundación de la Obra de Ardina/ATL Escuela 34;
- Instituto de Cooperación y Solidaridad Universitaria (ISU);
- Policía de Seguridad Pública/41ª Escudra;
- Santa Casa de la Misericordia de Lisboa/Dirección Norte.

El proyecto fue coordinado por medio de la realización de reuniones con todos los compañeros. Quincenalmente son definidas las tareas para cada institución y los plazos estipulados. La participación de la población en general, sobre todo de los niños y jóvenes que frecuentan las instituciones locales, fue fundamental para el buen desarrollo del proyecto.

Recursos Humanos

Instituciones/Compañeros; niños (6 – 18 años) usuarios de los ATL's y Escuelas, profesores, educadores y monitores.

Recursos Financieros

Adquisición de material (ladrillos, pinturas, estufa y mano de obra), formación en la técnica aplicada para trabajar el ladrillo.

Duración del Proyecto

4 meses – De abril de 2005 a julio de 2005

Evaluación del Proyecto

Resultados positivos

El entusiasmo que los niños, los jóvenes y las instituciones depositaron en esta actividad conjunta, hoy visible para todos, constituye un marco muy positivo en el refuerzo del derecho de la población a una identidad común.

La realización de este mural fue, sin duda, un estímulo, tanto para las instituciones como para los niños, en el desarrollo de futuras iniciativas que ya se están planeando.



Edición:
CECODHAS

Diseño:
Estudio Ibán Ramón

Impresión:
**La Imprenta,
Comunicación Gráfica, S.L.**

Traducción:
**Centro Internacional
de Traducciones
SIGRID HILLEMANN**

