

*HABITAT INTERNATIONAL COALITION  
UNIONE INQUILINI  
HABITAT ET PARTICIPATION*

# **Estrategias Populares en los Centros Históricos**

*Vol. 2: Europa*

**Coordinación Internacional**

Enrique Ortiz y Joël Audefroi

**Coordinación Regional**

Cesare Ottolini y Colette Berger

**Edición**

Unione Inquilini - HIC Europe Focal Point  
2/ter, via Carlo Bettella ~ 35133 Padova ~ Italia  
tel & fax (39) 049617672  
e-mail: pad48@padovanet.it

**Financiamientos**

Bilance

EZE

Fondation pour le Progrès de l'Homme

Charles Léopold Mayer

Mairie de Venise

Misereor

Novib

**Introducción**

Cesare Ottolini

**Textos de los casos analizados**

a cargo de los investigadores/habitantes

*Unione Inquilini consiente la reproducción citando la fuente*

*Esta investigación fue llevada al cabo  
gracias al trabajo de muchas organizaciones y redes de habitantes,  
en particular modo de Habitat International Coalition (México),  
de la Unione Inquilini (Italia) y de Habitat & Participation (Bélgica).*

*A nivel europeo ha sido coordinada  
por Cesare Ottolini, presidente nacional de la Unione Inquilini,  
con la colaboración de Colette Berger de Habitat & Participation.*

*La dinámica y la edición fueron posibles gracias a los financiamientos de distintos partners :  
Bilance, EZE, Fondation pou le Progrès de l'Homme,  
Alcaldía de Venecia – Assessorato alle Politiche Abitative, Misereor, Novib.*

*Le agradecemos también al equipo de la Unione Inquilini,  
de manera particular a Pippo La Biunda por su colaboración en la traducción.*

*Finalmente, pero por eso no en el último lugar, le agradecemos a todas las asociaciones de  
habitantes, las cooperativas y los investigadores que han puesto a disposición de todos nosotros  
su tiempo y conocimiento para que se pueda empezar a construir juntos la memoria colectiva y  
viviente de los centros históricos de Europa.*

## **ESTRATEGIAS POPULARES PARA DEFENDER LA RESIDENCIA EN LOS CENTROS HISTÓRICOS DE LA CIUDAD\***

### **Las raíces del desplazamiento urbano**

La dimensión social de la transformación de las ciudades es un aspecto que no puede ser ignorado. El acceso a las viviendas se ha vuelto de hecho un problema para numerosas categorías sociales. La mundialización de la economía, y junto a esta la creciente distancia entre los intereses económicos y las necesidades sociales, se sienten a todos los niveles, con particular evidencia a nivel local, donde el desarrollo de una nueva forma de exclusion es siempre mayor: la exclusion urbana.

Las ciudades históricas, particularmente las europeas, sobre todo los centros históricos son “vaciadas” por parte de sus habitantes, a veces de manera rápida y violenta. Estos habitantes que, tras el aumento de los alquileres y la especulación edilicia, se ven obligados a abandonarlas a menudo, amenazados a causa del desalojo de su casa, de su barrio, del ambiente de su vida habitual.

Los centros de las ciudades, lugares donde se desarrollan presiones socioeconómicas importantes, parecen ejercer una verdadera fuerza centrífuga de la cual son víctimas los habitantes y los ciudadanos pertenecientes a las clases populares.

En materia de desplazamiento existen numerosos estudios no sólo de tipo académico, sino también de otra índole, que analizan los problemas relacionados con la transformación de las ciudades. Sin embargo, estos estudios se quedan en los cajones o más bien son utilizados solamente para la elaboración de políticas de integración que establecen poca relación con la población interesada.

Al parecer no existe una justa catalogación de los datos disponibles, ni se evalúan las competencias acumuladas de los distintos partners a nivel internacional, en particular modo en los países de la Unión Europea.

Esta fragmentación y dispersión de conocimientos causan efectos negativos en la medida en que las asociaciones de base y los protagonistas parecen /deben descubrir cada vez como enfrentar los problemas del desplazamiento.

### **La Agenda Hábitat, los centros históricos de la ciudad, la participación, la globalización de la economía y más ...**

Varios análisis denuncian, e incluso los resultados de esta investigación, que los procesos de exclusion urbana se desarrollan, siempre más, a razón de la globalización de la economía que, a nivel local, origina la segregación y la división del espacio del hábitat entre las distintas categorías sociales.

Por estos motivos se expresan nuevas demandas, que acentúan la necesidad de nuevas estrategias.

El nuevo impulso europeo, hacia el Tratado de Amsterdam, podrá ofrecer nuevas pistas para combatir este tipo de exclusion?

Si los poderes públicos concederán mayor espacio de expresión y mayor confianza a las personas, víctimas de estos problemas, las cosas podrán mejorar?

En fin, la Agenda Hábitat, que papel jugará?

---

\* Cesare Ottolini

Por este motivo, es indispensable recordar que 171 países, incluidos la totalidad de los europeos, han aprobado La Agenda Hábitat durante Hábitat II, comprometiéndose formalmente a su realización.

Se trata de 79 compromisos y 620 recomendaciones que obligan todos los partners sociales, en particular modo los gobiernos, a elaborar y a poner en práctica los Planos de Acción Nacional para realizar el objetivo de una vivienda adecuada para cada persona y ciudades sostenibles.

**Por este motivo nombramos a continuación algunos artículos de la Agenda Hábitat que se relacionan con los argumentos sostenidos en esta investigación.**

- **reconocimiento del derecho a la vivienda:** art. 26)
- **preservación del patrimonio histórico de la ciudad :** art. 30), art.39), art.40 i), art. 43 c), art. 45m), art. 68), art. 90 e), art. 108), art. 152), art. 153), art. 154 e), art. 154 f).
- **desplazamiento y desalojo:** art.38) art.40), art.55), art. 95).art. 119)
- **asuntos vinculados a las guerras y a las catástrofes naturales:** art.64), art. 174), art. 176),art. 202 g), art. 204g)
- **influencia de la globalización de la economía e implementación de la Agenda Hábitat a nivel internacional:** art. 162b), art. 203), art. 211), art. 215)
- **interventos de los poderes públicos en los mercados inmobiliarios:** art. 67 d), art. 67e), art. 68g), art. 72h)
- **desarrollo de la Agenda 21 :** art. 138)
- **mejores prácticas:** art. 180 n), art. 180 p) art. 192), art. 207)
- **monitoreo de la Agenda Hábitat e indicadores urbanos:** art. 51), art. 67 b), art. 113), art. 197), art. 239), art. 241)

### **La investigación-acción Estrategias populares para la defensa de los derechos de la ciudad**

En 1997, la asamblea general de Hábitat Internacional Coalition - HIC, decidió de organizar el evento de 1998 en Venecia, confiando este encargo a la Unión de Inquilinos en colaboración con Hábitat & Participación.

Se decidió la preparación a través de una fase propedéutica, relacionada a la realización de una investigación-acción internacional sobre estrategias populares para la defensa de las residencias en los centros históricos de la ciudad.

### **Tarea:**

**estudiar el éxodo de los habitantes de los centros históricos para poderlo combatir mejor.**

**este encargo significa:**

- **identificar las múltiples experiencias** desarrolladas por los habitantes para poder seguir viviendo en los centros de la ciudad.
- **otorgar los instrumentos de evaluación** comunes capaces de activar las relaciones entre las asociaciones de los habitantes y las ong
- **reforzar la capacidad de movilización** de las asociaciones de los habitantes, de las ong, de las cooperativas, en particular de HIC, para la implementación de la Agenda Hábitat.

**Se trata de una investigación como punto de partida para una acción transnacional, en la medida en que contribuirá a instituir:**

- Una recolección de experiencias, bajo forma de fichas DPH, para surtir entre otras cosas, el banco de datos de UNCHS-Habitat, de la Comisión europea y del Parlamento europeo;
- Un análisis cruzado de las experiencias para poder comprender las tendencias, y encontrar también puntos en común entre las iniciativas innovadoras realizadas por los habitantes;
- La consolidación de una red internacional inter activa, integrada por asociaciones de habitantes, de centros de investigación, de ong, de cooperativas, de instituciones locales, come pre-requisito para poner en practica los proyectos transnacionales que puedan activar proyectos locales, regionales, nacionales e transnacionales de recupero urbano socialmente sostenible.

### **A nivel continental**

Con la finalidad de contribuir en los procesos de integración europea, en particular con los programas transnacionales de renovación urbana y de lucha contra la exclusion, y a la realización de los compromisos que contiene la Agenda Hábitat, la investigación tiene como propósito activar/reforzar una red europea que pudiera :

- Dar a las asociaciones de los habitantes y a las instituciones locales, nacionales y europeas un instrumento innovativo;
- Entrelazar una nueva solidaridad entre los ciudadanos de Europa, incluidos los países del ex Este;
- Aportar instrumentos de difusión de nociones, preliminares indispensables para tomar iniciativas y políticas eficaces para la lucha contra el desplazamiento urbano.
- Contribuir a valorar la colaboración entre las partes a nivel local, nacional, transnacional;
- Desarrollar un rol activo de las asociaciones de los habitantes en la construcción del porvenir de las ciudades europeas.

De hecho se ha previsto que, a partir de los resultados adquiridos, se desarrollen los objetivos más significativos en la difusión y apoyo de nuevas políticas de recupero urbano y de lucha contra la exclusión a todos los niveles.

**Esto significa crear una red europea en las transformaciones urbanas que sea un forum abierto con tres tipos de objetivo:**

**1. Identificar las distintas experiencias desarrolladas en Europa con y para los mismos habitantes, en materia de lucha para defender el derecho de vivir en la ciudad:**

- Diálogos y Documentación para el Progreso de la Humanidad: red informática y social internacional que recoge y difunde fichas de experiencias en un formato standard de derivación ISIS-UNESCO.
- las experiencias realizadas por las asociaciones de los habitantes, de las cooperativas de habitación de la **ONG**, etc., que demuestran la existencia de fuerzas vivas empeñadas contra la exclusión social, en particular en la defensa del derecho a la vivienda y del derecho de cada persona a vivir en una ciudad a pesar de los propios recursos económicos;
- las dinámicas de intercambio internacional que han permitido y llevado a la realización de principios (Forum de los habitantes durante Hábitat II en Estambul<sup>1</sup>, Plataforma Europea para el Derecho a la Vivienda y la lucha contra la exclusión social<sup>2</sup>, Declaración de Salvador<sup>3</sup>, etc.) en relación a las resoluciones y a los instrumentos financieros, políticos, legales europeos e internacionales;
- los programas transnacionales de rehabilitación urbana y de lucha contra la exclusión que pueden incidir directa o indirectamente, en la residencia de los habitantes en las ciudades.
- las experiencias de colaboración entre los sectores asociativos y el sector público, en el marco de operaciones de planificación urbanística, con la finalidad de combatir cada forma de segregación espacial y social.

**2. Suministrar instrumentos validos con la finalidad de poder averiguar concretamente:**

- en qué medida los programas transnacionales (Barrios en crisis, URBAN, MOST de la UNESCO, etc.) concretizaron la Agenda Hábitat, que además de entender favorezcan o no la armonización e integración europea;
- los puntos a favor, handicaps, el éxito o el fracaso de estas experiencias;
- si estas experiencias han inter actuado, o están actuando entre ellas, y cuales son los resultados;
- en qué medida las instituciones públicas han acogido las propuestas que provenían de las asociaciones y de las **ONG**;
- en qué medida los programas nacionales y transnacionales han aportado soluciones a los problemas de desplazamiento.

---

<sup>1</sup>Encuentro habitantes asociaciones administrador locales realizado en Estambul en Forum de la ONG en el mes de junio 1996, en el stand de la FPH.

<sup>2</sup>Red transnacional fundada en 1990 por las redes europeas de asociaciones de los habitantes sin techo, de investigadores sociales, de administrador de viviendas sociales, de los jóvenes y de los voluntarios contra la exclusión.

<sup>3</sup>Plataforma de los principios elaborados por los representantes de los habitantes, de los expertos de los administradores locales y nacionales reunidos por iniciativa de la FPH en Salvador de Bahía 1993.

- programas transnacionales influyen el desarrollo de las acciones provenientes de la base.
- reforzar la capacidad de movilización**  
**ONG**, de las cooperativas, en particular de \_\_\_\_\_, para desarrollar la Agenda Hábitat, promoviendo la constitución de un  
**las Transformaciones Urbanas** que puedan:
- vez que a las instituciones, para redactar recomendaciones, propuestas de nuevas políticas y enfoques, a todos los niveles;  
beneficiar a todos los países europeos proporcionándoles los datos de las evaluaciones
  - adapten al nivel ambiental y social;
  - desarrollar relaciones constructivas y de las sinergías entre las asociaciones de los habitantes (propietarios e inquilinos), las \_\_\_\_\_ y los poderes locales;
  - reforzar la capacidad de movilización de estos sujetos.

## **EL MÉTODO**

organización de equipos de trabajo, etc.) requieren conocimientos multidisciplinares: gestión local urbana, sociología, economía, derecho, urbanística, por lo tanto personas

distintos, desde el líder de base hasta el profesor universitario, pasando por el administrador público.

multidisciplinaria, es el mismo utilizado por HIC en los proyectos realizados en el pasado, como en el caso del proyecto internacional GONGO en preparación de Hábitat II.

relación directa con los sujetos que han sido víctimas de las transformaciones urbanas, o sea de los protagonistas de las batallas contra la exclusión urbana.

recoger informaciones, sea para solicitar a los sujetos a escribir su memoria colectiva y a comenzar a efectuar las auto-evaluaciones, sea para que se sientan parte de un

Por estos motivos, los llamados a la Colaboración han sido difundidos sobre todo en el mundo asociativo, y también en el de los investigadores y de poderes locales más

---

Investigación internacional sobre las iniciativas innovadoras en el ámbito urbano surgidas de los distintos tipos de relaciones entre organismos de base y gobiernos. Búsqueda que ha sido realizada por HIC, en preparación de Hábitat II y ha sido financiada por el

Los términos de referencia, siendo enfocados sobre esta hipótesis de trabajo y de progresión de integración, en la mayor parte de los casos, ha dado cabida a solicitar nuevas demandas a los partners de las investigaciones, obligados a reflexionar sobre ellos mismos, sobre los procesos de transformación de su ciudad y de sus relaciones con la evolución de la sociedad, de la economía y de la institución a nivel global.

Después de haber recibido los primeros textos, nos hemos dirigido a los autores respectivos las preguntas pendientes, subrayando la importancia de una escritura abierta y comprensible al alcance de todos, con el fin de poder recibir instrumentos útiles sea a las experiencias misma, que a otros partners interesados.

Finalmente, sobre la base de los nuevos textos recibidos, ha sido posible hacer un análisis cruzado, tarea tan importante como delicada por que tendría que ser como un espejo, pero también el zoom capaces de facilitar la visual de los puntos de contacto/diferencia entre las distintas iniciativas, y el punto de partida para empezar a construir los proyectos transnacionales *ad hoc*.

En fin, teniendo en consideración que estamos convencidos que, en el futuro inmediato, las redes de intercambio de experiencias capaces de hacer circular los conocimientos y capacidades transformables en actos concretos constituirán formas de acción colectiva más eficaces, está previsto el último pasaje.

Con estas premisas, HIC gestiona desde hace 7 años una red informática internacional sobre el tema del derecho a la vivienda y de lucha contra la exclusión social: la red DPH que cuenta actualmente con unas millares de fichas correspondientes a otros tantos estudios de casos relativos a experiencias, que está a la disposición gratuita de todas las personas que los requieran. Los miembros de la red están empeñados en varios campos: hábitat, urbanística, análisis de las hileras de la droga, la producción del derecho, la comunicación popular, la lucha contra la exclusión, el medio ambiente, la innovación técnica etc.: el programa utilizado es una adaptación ISIS de la UNESCO y que dentro de poco tiempo “viajará” en internet. Gracias a la compilación de esta fichas normalizadas, la red favorece la investigación a través de palabras claves concernientes la ubicación geográfica y el tipo experiencia etc.

Las fichas DPH servirán como plataforma informática para buscar y unir las experiencias analizadas de esta investigación.

Todos los estudios de caso de la investigación serán por lo tanto redactados también en forma normalizada de manera que puedan ser insertadas en la red DPH. Para poder asegurar un vínculo permanente entre la reflexión y la acción, es decir para concretizar dos principios fundamentales:

- **la construcción de una inteligencia y de una memoria colectiva**, gracias a los instrumentos que permitan una redacción comprensible y la difusión de las experiencias de cada uno;
- **el uso de los medios de información participado y la toma de conciencia de la base** (asociaciones de los habitantes, sin techo, etc.) y de los administradores públicos deberán llevar a una **mayor circulación de la información** con el fin de favorecer las decisiones enraizadas en la realidad y en la experiencia de vida de los ciudadanos.

Este análisis cruzado surge del estudio de 25 casos que hemos evaluado con atención.

**En relación al viejo continente, han sido elegidos 25 estudios de casos, de los**  
:

- tres barrios de Bruselas, la ciudad de Frameries (Bélgica)
- dos barrios de París, y la ciudad de Courbevoie y de Lyon (Francia)
- Florencia, Nápoles, Roma y Venecia (Italia)

**y cinco ciudades relativas del ex Este:**

- Dubrovnik (Croacia)
- Bucarest (Rumania)

y sobre Dresda interesan las ciudades en transición desde un sistema económico y sus vidas.

antes, con la caída de Franco y a partir de un tipo de régimen completamente distinto, secundario recordar que Tuzla y Dubrovnik llevan consigo, más o menos, las evidentes sociales, el patrimonio artístico de estas ciudades, que se pueden considerar sin duda

En suma, esta investigación ha ofrecido la extraordinaria oportunidad de una apertura distintas velocidades, y con esta, la posibilidad de comprender mejor lo que esta

### **Análisis cruzado**

En términos generales, todos los estudios de caso concuerdan con la existencia de una todavía más del 80% de los europeos viven en la ciudad.

Los mismos estudios concuerdan con el hecho de que dicha diáspora es muy selectiva, por que causa la expulsión de los residentes históricos, sobre todo de los ancianos, siempre más débiles a causa de la crisis económica, del corte del Welfare state, de la edad y de falta de mantenimiento de las viviendas, mientras **los proyectos de renovación de los barrios prevén, en general, su especialización y/o su gentrification.**

**¿Se trata de asuntos relacionados con algunas instituciones o algunas dinámicas internacionales, o las causas son legibles sólo en las contradicciones presentes al interior de las ciudades?**

No hemos tenido respuestas unívocas, y por otra parte, las palabras claves usadas por los autores de los estudios ayudan sólo en parte a descubrir todas la dinámicas centrífugas.

Por lo tanto ha sido necesario leer con atención los estudios de caso y poner sucesivamente nuevas preguntas a los autores con la finalidad de comprender mejor los vínculos y las tendencias que caracterizan el éxodo de los habitantes históricos de los centros urbanos europeos a finales de este milenio

### **El degrado inmobiliario y los mega-proyectos institucionales**

Si es verdad que el parque inmobiliario de las ciudades europeas, en particular el de los barrios analizados, es generalmente muy viejo y en pésimo estado de degradación, es también cierto que a menudo, sobre estas bases se fundan los proyectos de renovación que cambian profundamente la estructura social detrás de las fachadas de las casas. Estos cambios tienen como finalidad de imponer a los barrios algunas funciones urbanas específicas para que se adapten a los cambios económicos y políticos producidos a nivel global.

Se trata de una tendencia de particular evidencia en dos de los tres barrios de Bruselas analizados.

La asociación RisoBrussel, activa en el barrio Norte de la ciudad contra el Plan Manhattan, proyecto megalómano para construir la capital de Europa con la construcción de 80 torres de oficinas en el área del barrio popular, ha obligado hasta ahora a 15.000 habitantes a transferirse.

Se trata de un tipo de batalla que comparte con CLASSE 1, grupo de defensa de inquilinos del ilot Stevin en el centro del barrio europeo de la ciudad, que lucha contra los desalojos y a favor del recupero urbano para que se logre mantener la heterogeneidad del tejido social.

En otras palabras, estas dos asociaciones han desarrollado una fuerte toma de conciencia debido al hecho de que, por lo menos en **Bruselas, la instalación de la Europa es un proceso que ha provocado el degrado de todo el hábitat.**

**Ya en los años '60 la apertura de los mercados repercutió negativamente**

Los estudios relativos en dos barrios de la ciudad de **Frameries**<sup>5</sup>, pueblo Bélgica de origen obrera y minera marcado por la **decadencia económica** después del abandono de las minas (caída del precio petrolero y competencia con el carbón de otros países), y del cierre de las fabricas de zapatos (falta de competencia en el mercado internacional) muestra las consecuencias de esta decadencia también en los inmuebles.

Se trata de un declino industrial (y por consiguiente de determinados barrios) que también **Glasgow** conoció a principios de los años '70, y que ha obligado a la administración municipal a elaborar los programas de demolición de 9 manzanas en el barrio central de Reidvale, por un total de 1.100 viviendas consideradas de bajo estandard. En este caso también los habitantes habrían tenido que ser trasladados hacia la periferia.

Por otra parte, parece que la **Europa de los inversionistas inmobiliarios está muy bien enraizada en otras ciudades desde hace mucho tiempo.**

Lo testimonia de manera ejemplar el caso de **Courbevoie**, ciudad de orígenes antiguas ubicada al Norte Oeste de París que, a partir de los años '60 con la creación del centro internacional terciario de la Defens, **remodela sus barrios para acoger a los hombres de negocios.** Esta modernización provocó la expulsión de miles de personas a lo largo de los años. En 1996, por ejemplo, la fuerza pública ejecutó 1226 desalojos, es decir el 25% del total de los desalojos de toda Francia.

**En relación a las ciudades de la ex Europa del Este, el nacimiento y el desarrollo de un mercado sin barreras políticas va más allá de las fronteras de la Unión Europea.**

La experiencia del barrio **Prenzlauer Berg Berlín** comienza antes de la caída del Muro, cuando los habitantes se organizan contra el proyecto de demolición de muchos barrios populares de la ciudad, que habían sido construidos a principios del siglo XIX, donde la mayor parte de las casas carecía de sanitarios y de mantenimiento desde al menos diez años. Esta lucha dura hasta hoy por que con la disminución, y la falta de presupuestos públicos para los programas de rehabilitación, los inquilinos no han podido pagar los alquileres que han subido mucho, lo que ha contribuido de manera determinante al éxodo de los estratos populares.

Estamos por lo tanto en presencia de **fenómenos de gentrification inducidos por los costos** de renovación realizados sucesivamente a **la privatización del sector inmobiliario en el Este**, y las asociaciones de los habitantes de **Dresda** protestan contra estas consecuencias.

Por otra parte, hay que resaltar que la **falta de mantenimiento parece ser una de las características de los grandes aglomerados populares de las ciudades del Este**, principal causa de los actuales desalojos.

---

<sup>5</sup> Este municipio situado en la provincia de Hainaut, ha sido reconocido por la Comisión Europea en el cuadro del Programa Objetivo 1.

Es el caso de **Hungría**, donde más de la mitad de las 850.000 viviendas son de propiedad pública (alrededor de 500.000 a finales de 1996) fueron vendidas **por falta de recursos financieros dirigidos al mantenimiento**. Esto fue el resultado debido a las condiciones **impuestas por el Fondo Monetario Internacional** que no considera esta política suficientemente importante para acordar una asistencia económica.

A la luz de estas consideraciones se deben analizar las iniciativas de **LABE**, asociación Húngara de los inquilinos, que se moviliza contra la demolición de las viviendas en el barrio **Nagyvaradi** de **Budapest**, que tiene como objetivo renovar el parque vivienda, con la finalidad de aumentar desmesuradamente los precios, y en **Szeged** contra la **destrucción de las viviendas populares prevista para destinar 3.000 unidades inmobiliarias** de la zona central de la ciudad que servirán de sedes a bancos, oficinas, empresas etc..

Podemos encontrar esta misma situación en otros países que tienen un régimen político semejante: la **UNAL**, asociación de inquilinos de **Rumania**, estima que el 95% de 3 millones de viviendas sociales, que anteriormente eran propiedad del estado, se hayan convertido en propiedad privada después de la revolución de 1990, creando por consiguiente masivos aumentos de alquileres. En otros términos, a causa de la carencia de medios financieros para la renovación de las viviendas y debido a la pasividad de los poderes públicos, entre 3 y 5 millones de inquilinos/propietarios corren el riesgo en breve término de encontrarse en la calle.

Una calle en la que el empedrado podría ser conocido por los inquilinos del centro histórico de **Dubrovnik**, en particular los de un castillo que las autoridades públicas, después de la guerra de 1991-92, decidieron asignar a varias instituciones con finalidad cultural-comercial. Esta asignación es el resultado de decisiones políticas: **el turismo en lugar de la residencia popular, el comercio en lugar de la heterogeneidad de la funciones**. Se ha por lo tanto decidido de trasladar a la periferia a las personas debilitadas y frágiles a causa de la edad, que desde el momento de la privatización de la economía y del parque habitable sufren las consecuencias.

Es una decisión la cual está a la base de las verdaderas tragedias humanas y sociales que empobrecen el tejido vivo de las ciudades.

Al otro lado del Mar Adriático, un poco más al Norte, los habitantes de **Venecia** han disminuido a causa de la **conyuntura particularmente desfavorable: al incremento de la especialización turística de una ciudad única en el mundo se añaden los enormes costos de mantenimiento de los inmuebles para enfrentar las mareas**.

Las mutaciones sociológicas y demográficas de esta ciudad, su gentrification y una cierta tendencia a reducirse a una especie de museo o de Disneyworld temático, no se debe al caso sino a la elección de privilegiar la conservación de los monumentos en lugar de recuperar las viviendas populares, la construcción de grandes infraestructuras en vez de resolver los problemas cotidianos de vivienda. A este propósito, es indispensable destacar **el rol de la comunidad internacional**, que se involucra en esta misma dirección, sea por medio de financiamientos enfocados en general sobre la función turística y sobre la salvaguarda de las piedras, sea con el financiamiento del mercado inmobiliario que favorece, con la presencia en la Laguna del jet-set, el flujo masivo de categorías sociales acomodadas que provienen de todas partes de mundo.

## Las causas naturales y el laissez-faire político

Las causas naturales, y en particular **la explotación de los recursos naturales son la base de otras tipos de expulsión.**

Por ejemplo en **Tuzla**, Bosnia-Herzegovina, optan por continuar a extraer la sal gema de las minas que están en las afueras de la ciudad, en vez de suspender y efectuar más bien el mantenimiento de las viviendas. Dicha opción ha provocado el rebajamiento del suelo del centro histórico y el éxodo de alrededor de 10.000 habitantes en el transcurso de los últimos cuarenta años.

También las catástrofes naturales, como el **terremoto de Nápoles** en 1980, pueden contribuir a destruir el tejido social si no se interviene a todos los niveles.

A este propósito, el documento redactado por la Unión de Inquilinos muestra con claridad los desafíos en cuestión, **prefiriendo reconstruir en ciertos barrios periféricos en vez de recuperar el centro** devastado por el terremoto, y subraya que esta opción demuestra la voluntad de cambiar la fisionomía social intentando desarraigar la economía informal. En otros términos parece que aunque los financiamientos públicos nacionales e internacionales habrían sido suficientes para recuperar y reconstruir los edificios dañados, en realidad este objetivo no ha sido alcanzado. En vez han sacado ventajas la renta inmobiliaria y las empresas vinculadas a la camorra .

En relación a otras experiencias italianas analizadas, podemos ver muchos puntos en común entre la situación de **Roma y la de Florencia.**

## La especulación inmobiliaria y comercial, y la falta de voluntad política

La crisis de los centros históricos, radica en la **falta de política de intervenciones estructurales por parte del poder público**: no existen planes de rehabilitación residencial y urbanística que sean sostenibles desde el punto de vista social; el cambio del uso de los inmuebles (legal e ilegal) lleva a un empobrecimiento social de los centros en espera de ocuparlo con oficinas, escaparates, o residencias de lujo; la legislación de los alquileres (pacto por derogación al alquiler controlado) favorece el aumento incontrolado de los alquileres, y el desalojo por vencimiento de contrato. Es lamentable además el gran déficit de viviendas sociales (solamente el 5,6% del total a nivel nacional ), agravado por la falta de mantenimiento, y todo esto a causa de la políticas de privatización del sector.

La situación es semejante a la de **Madrid**, donde el abandono del **Casco Antiguo**, que comenzó a principios de los años '70, ha favorecido el **degrado de los inmuebles a un punto tal que corren el riesgo de desplomarse.** Los dueños se apelan a este hecho como fuerte excusa para echar a los inquilinos que, de otra forma, habrían podido continuar beneficiándose con la protección de la ley sobre el bloqueo de los desalojos del pos guerra .

En la misma forma, el degrado del Casc Antic de Barcelona ha justificado **un proyecto de intervención muy grave**, llamado **Plan Comarcal**, que la Plataforma Hábitat España juzga como una verdadera y propia agresión urbanística: un plan comercial que

presume la apertura de dos bulevares que tendrían que dividir en cuatro este barrio popular.

Otro modelo es **el proyecto de saneamiento y de renovación urbanístico** previsto en el barrio central de Velluters, a Valencia, que obliga **a los residentes a marcharse hacia la periferia**. En efecto, la apertura de grandes bulevares y de plazas causa el aumento de los precios de los terrenos y de los inmuebles, mientras el retraso de la reconstrucción de las viviendas degradadas aleja definitivamente a las categorías sociales más débiles, es decir la mayoría de los habitantes.

El estudio del caso destaca que estos efectos negativos acontecen **si bien reciben ayuda de parte de la administración pública**.

**La pública administración** parece cumplir un rol muy importante que, en determinadas ciudades **provoca, o al menos no contrasta eficazmente, las expulsiones para favorecer la especialización de los barrios centrales**, en vez de preocuparse de satisfacer el derecho a la vivienda, a la heterogeneidad y la integración social.

En el caso de **Lyon**, con la penetración del eje Moncey en el barrio de la **Place du Pont**, demuestra esta voluntad: entre 1991 y 1997, 200 viviendas y pensiones vacías y degradadas fueron efectivamente demolidas, no obstante, aparentemente, la administración pública hubiese abandonado este proyecto, dando total libertad a los inversionistas privados en términos de especulación.

El plan de renovación del barrio de **Schilderswijk Den Haag parece hecho con la misma pasta**. El Oranjeplein, que toma el nombre de la plaza principal del barrio, preveía a principios de los años 70 la demolición de todas las viviendas para reemplazarlas con rascacielos. ¿Por cuales motivos?. Simplemente, para **ampliar las calles penetrando a través del barrio**, dando de este modo respuestas al aumento del tráfico vehicular, favoreciendo al mismo tiempo la renta inmobiliarias con la realización de departamentos que tienen **alquileres mucho más caros**.

En 1989, en el barrio de **Belleville en París**, es todavía la **administración pública la que proyecta una renovación muy grave de las manzanas**: el 95% de la construcción habría tenido que ser demolida para dejar sitio a las superficies comerciales, oficinas, hoteles y viviendas de standard elevado, con características de lujo a precios inalcanzables para la población.

Se trata entonces de un proyecto de demolición-reconstrucción que habría tenido que cambiar sea la fisionomía de los inmuebles que la composición demográfica y social detrás de las fachadas.

El hábitat corre el riesgo de desaparecer cuando las alcaldías aprueben no solamente los **proyectos que incumben** las viviendas, sino también, cambien el destino de los lugares que en el transcurso de los siglos han cumplido **funciones de socialización**.

**Es el caso** del proyecto para el **Marché des Enfants Rouges** en los barrios Marais y Temple di **París**: en vez de restaurar el viejo mercado, considerado como una plaza de pueblo, a principios del año 1990 la alcaldía propuso su demolición para dar espacio a un aparcamiento y a algunos servicios relacionados a operaciones inmobiliarias de lujo.

## **La fragilidad de las personas - objetivos.**

Los habitantes afectados por el proceso de expulsión y/o de renovación son, en la mayor parte de las ciudades antes analizadas, algunas veces la gran mayoría, **provenientes del exterior o de origen extranjera:** 48% a Belleville, 70% a Schilderswijk, 36 % a place du Pont del 36%, 50% a Courbevoie, más del 60% en el barrio Norte de Bruselas.

Mientras la tendencia de las clases medias, desde hace años a esta parte, era la de abandonar los centros de la ciudad y elegir las casas unifamiliares y las casas de campo, al contrario los inmigrantes se han asentado en los centros urbanos, un tiempo menos caros, conservando la función residencial y, en alguna manera, un cierto nivel de rentas inmobiliarias.

Por otra parte, es importante subrayar que, en términos generales, las operaciones de renovación son de más fácil ejecución, en tal caso en que las personas objeto tienen un estatus social más delicado. Es más fácil desalojar a los inquilinos sin contrato, algunas veces indocumentados, o inmigrados sin derecho al voto, más bien que a propietarios o habitantes bien enraizados a nivel social y político.

Esto quiere decir que, por lo menos en ciertos casos, el cambio del destino de uso y las especulaciones inmobiliarias se camuflan detrás de cortinas fumígenas y/o demagógicas (ofrecer seguridad a los barrios, alejar a las personas/etnias que logran cambiar la fisionomía de la ciudad, protección del patrimonio histórico y del medio ambiente, etc.). Para justificarse ante la opinión pública de las reales operaciones de **limpieza étnica y social.**

En síntesis, los estudios de estas situaciones destacan que los inmigrados juegan un papel marginal, de simples usuarios/clientes de los centros de la ciudad. En el momento en que algunos temen la radicación social, política y económica de los inmigrados, parece que el **conflicto social atinente al derecho de uso de los centros históricos juega un papel importante en la lucha entre la demanda de integración/evolución de las ciudades y el rechazo de la heterogeneidad social y cultural.**

### **La lucha y los protagonistas**

Frente a estos procesos de transformaciones y de expulsiones, más o menos gravosos y legales, ¿cuáles son las demandas expresadas y cuáles son las estrategias utilizadas por los protagonistas sociales, cuáles son las iniciativas de lucha realizadas para permanecer en los centros de las ciudades.?

La sorpresa más grande concierne la procedencia de las respuestas presentadas en los barrios objeto de investigación.

**En efecto, a pesar de la reciente superación de las fronteras geopolíticas, tanto al Este como al Oeste, la mayor parte de la experiencias censadas provienen de organismos de base, que podemos dividir según el siguiente esquema:**

- **7 asociaciones de inquilinos/sin techo (Unión de los inquilinos croatas en Dubrovnik, Confederación General de la Vivienda-CGL en París, LABE en**

**Inquilinos en Nápoles, Unión Nacional de las Asociaciones Inquilinos en Bucarest)**

**10 asociaciones o redes de habitantes (RisoBrussel, Comité de la Samaritaine e**

- **Bellevilleuse e Colectivo de Defensa del Marché des Enfants Rouges en París, Payable Rents a Den Haag)**
- **3 ONG (STERN en Berlín, Planerkollektiv en Dresda, Reidvale Housing Association Ltd a Glasgow)**
- **1 cooperativa (Vivere 2000 en Roma)**

Solamente **4 informes** conciernen las iniciativas realizadas por **administraciones públicas (Munster, Frameries, Tuzla, Venecia).**

**Las experiencias ilustradas a menudo se refieren a los conflictos entre la propiedad privada y/o los poderes públicos, en contras de los habitantes, en algunos casos los participantes junto a otros sujetos.**

Aparentemente, determinadas formas de iniciativa pueden parecer semejantes.

**Por comodidad de análisis hemos clasificado las experiencias empleando algunas palabras-claves, nada puede autorizarnos a poner etiquetas indelebles.**

### **El conflicto abierto.**

Por ejemplo, podemos agrupar bajo el termino **antagonismo** ciertos tipos de iniciativa, como las que fueron llevadas al cabo en **Nápoles** por **la Unión Inquilinos**, o en **Florenia** por **Movimiento de lucha por la casa:** denuncia del poder de la renta inmobiliaria, y de su complicidad con la administración ciudadana y con el gobierno central, lucha contra la ciudad-mercado, ocupación de viviendas vacías, manifestaciones, etc..

### **Elementos a favor**

Se trata de luchas que dan resultados inmediatos: bloqueo de ciertos desalojos, asignación de viviendas a personas necesitadas, toma de conciencia en relación a las problemáticas urbanas.

### **Handicap**

Dificultad de establecer una mesa de negociación entre las partes, peligro de guetización/criminalización de las luchas, discontinuidad de las iniciativas, riesgo de esquizofrenia entre la anunciación de los principios y la gestión de la vida cotidiana,...

### **La autogestión**

Tenemos entre otras cosas las demandas de **autogestión**, que se traducen en la reivindicación y en la práctica de la **autorehabilitación** de las viviendas degradadas. Es, por ejemplo, el caso de la propuesta de los inquilinos/propietarios apoyados por **STERN en Berlín.**

Sin embargo, Alemania no tiene el monopolio de estas políticas: experiencias semejantes existen también en **Florenia** y en **Nápoles**, donde la **Unión de Inquilinos** propone el proyecto del **Pueblo de la Utopía** (construir viviendas dignas con la participación de los inquilinos y de los sin techo, en terrenos donde existen aun las casas prefabricadas por las víctimas del terremoto.)

La reivindicación de la **autogestión** es también una de las características de **CLASSE 1** en **Bruselas**. El proyecto es la renovación global del barrio, sostenida por la idea innovadora del pago de los alquileres en distintas formas, en particular invirtiendo el tiempo de los inquilinos con prestaciones laborales de tipo cultural y de recupero habitacional.

Pagar los alquileres con la **autorehabilitación** es todavía la propuesta y la realidad de una iniciativa, que dura desde 1989 en **Roma**, conducida por la **Cooperativa Vivere 2000**: restaurar y destinar de nuevo a uso habitacional el **ex Covento de S. Agata**, en el mero centro histórico.

### **Elementos a favor**

La elaboración de esta política quiere decir autogestionar el hábitat desarrollando de esta manera una componente esencial del propio ambiente de vida, tratando de huir de la lógica mercantil; significa también dar respuesta, en términos de realización precisa e/o; finalmente, es una manera de asegurar el pasaje para organizar la continuidad de las reivindicaciones.

### **Handicap**

El espacio entre el ritmo de la vida cotidiana y los ritmos de la vida política/burocrática corre el riesgo de generar la desconfianza de los habitantes hacia las instituciones y/o hacia las asociaciones; además, hacerse cargo de determinados problemas, sobre todo sin los recursos necesarios para resolverlos, puede constituir un verdadero **boomerang** para las asociaciones.

## **Partenariado público-privado**

**Constitución del partenariado a partir de las luchas:** este es en síntesis el principal punto en común entre las experiencias del Colectivo de Defensa del Marché des Enfants Rouges y de la Bellevilleuse a París, de RisoBrussel y del Comité de la Samaritaine a Bruxelles, de la Plataforma Hábitat España en Madrid y en Barcelona, de la Asociación de los Vecinos en Valencia, del Comité de Barrios en Lyon y de Payable Rents en Den Haag

En todas estas experiencias, las iniciativas de las asociaciones y de los habitantes amenazados de desalojo no han tenido el significado de un acuerdo a toda costa: ocupaciones de viviendas vacías, asambleas, ocupación de las aceras al aire libre en forma de protesta, etc... son características de los movimientos que luchan, antes de todo contra los proyectos de otros protagonistas sociales e institucionales con los que no comparten los objetivos.

A partir del mismo modelo, en un grado mayor de institucionalización, se ubica la **Reidvale Housing Association**, que ha logrado recoger la herencia de las luchas de los

habitantes de **Glasgow** contra la demolición, dirigiéndola hacia unos resultados estimables.

En cuanto concierne a **Dresda**, aparentemente se trata también de una iniciativa que tiene como finalidad construir un **partenariado** entre la administración municipal y las asociaciones de los habitantes. También en este caso, son en realidad numerosas las manifestaciones de protesta y las ocupaciones de viviendas vacías, de igual modo señales de una contestación radical del **Rückgabe vor Entschädigung**, es decir el principio de las privatizaciones que prevee la restitución de las propiedades a los dueños de antaño.

### **a favor**

sea para los habitantes que para las instituciones, en particular en los países en vía de transición; éstas se transforman además en una base para construir una memoria

interesados desde el punto de vista cultural y político; finalmente, estas iniciativas pueden dar también resultados inmediatos, como el bloqueo de determinados desalojos,

### **Handicap.**

La distancia entre la vida cotidiana y la lentitud política/burocrática corre el riesgo de

por otra parte, el reconocimiento institucional de las asociaciones, cuando estas sean liberadas del control democrático, pueden originar una cierta confusión de los roles

Es además importante señalar que existen también las fórmulas de **partenariado como** : algunas administraciones públicas quieren de hecho que los habitantes participen en los procesos de renovación urbana.

**Munster** es muy interesante a este propósito, por que demuestra el éxito de participación de los habitantes .

Por otra parte, sería mucho estimulante estudiar la evolución de la política de la **Venecia** que recientemente decidió jugarse las barajas de la

### **Elementos favorables**

Este tipo de propuesta, por lo tanto bastante rara, tiene el mérito de favorecer la de promover algunos proyectos transnacionales.

### **Handicap**

La institucionalización de las asociaciones corre el riesgo de alejar a los habitantes del ejercicio de la participación activa; esto podría, entre otras cosas, debilitar la capacidad

de activar iniciativas de luchas necesarias en el caso de bloqueo de la negociación entre las partes en causa.

### **Los conflictos jurídicos.**

Debemos al fin explorar las **reivindicaciones de legalidad**, es decir del respeto de las leyes que podrían proteger a los habitantes de los desplazamientos y de los desalojos, o en todo caso, garantizarles una vivienda aceptable.

En el caso de **la CGL a Courbevoie**, se trata principalmente de casos de negociaciones amistosas, es decir de una solicitud de parternariado con todos los protagonistas sociales interesados (inquilinos, propietarios, abogados, prefectura, oficiales judiciales, policía, servicios sociales, alcaldía, medios de comunicaciones) en la gestión de operación colchón y de reubicación.

Es bastante claro, a este propósito, constatar que casi todos los casos relativos a la ex Europa del Este, es decir los de **Tuzla**, de **Dubrovnik**, de **Budapest**, de **Szeged** y de **Bucarest**, se colocan en esta categoría.

Las asociaciones contestan, como en el caso de las dos ciudades húngaras, la mala aplicación de las leyes sobre la privatización, considerada como una entre las principales causas del elevado aumento de los alquileres.

Otro ejemplo: en **Tuzla**, las asociaciones reclaman de parte de las autoridades programas legales para viviendas alternativas.

Esto quiere decir que, no obstante las transiciones del viejo al nuevo régimen y a pesar de lo inadecuado de la legislación frente al mercado, las instituciones conservan aun cierto respeto de los ciudadanos. Al mismo tiempo, se hace por demás urgente la petición de una nueva legislación que pueda hacer frente a la realidad de un mercado inmobiliario sin ningún control ni reglamentación, como en el caso de **UNAL** en **Rumania**.

#### **Elementos a favor**

Se trata de iniciativas que, utilizando atentamente los artículos del código civil, dan algunas respuestas a los sujetos interesados; por otra parte, pueden llegar a ser la base para la construcción de un acuerdo a largo plazo, también en el caso en que no sea todavía institucionalizado; en fin, por efecto de la jurisprudencia, esas contribuyen a evolucionar las leyes.

#### **Handicap**

El exceso de confianza en los instrumentos legales corre el riesgo de ofrecer esperanzas que podrían revelarse sin desemboque en ausencia de un cuadro legal favorable a los habitantes; esta misma confianza corre el riesgo de frenar las iniciativas de lucha en planos más substanciales y/o de promover una participación formal, o, peor, que desfavorezca a los habitantes.

### **EL NIVEL INTERNACIONAL**

Casi todos los estudios relativos a esta investigación ofrecen motivos para dirigir la atención a la influencia del nivel internacional en el proceso de transformación de los centros históricos de las ciudades.

Se trata de influencias del mercado y de las políticas urbanas, siempre más dependientes entre ellas, y de influencias interpersonales.

sociales comprometidos en las iniciativas de la salvaguarda de las viviendas populares, no siempre tienen conciencia de compartir este tipo de dinámica transnacional. En

menos explícita, no siempre deriva de un real compromiso a este nivel.

Podemos de hecho encontrar las referencias generales al movimiento de contestación de **Schilderswijk**, pero no hay estrategias ni

De esta manera, las experiencias concernientes las batallas contra los efectos de instalación de **capital** de Europa, no han llevado a cabo aun hacia las ampliaciones de las alianzas con los habitantes de los barrios de otras ciudades europeas

Las iniciativas parecidas de los habitantes de la **ex Europa del Este** de las privatizaciones y de las apertura de los mercados inmobiliarios, podrían favorecer la organización de proyectos a nivel transnacional para enfrentar el contemporáneo

Es verdad que, por ejemplo en el caso de las ciudades de **Rumania**, solicitado al **Banco Mundial** al **Banco Europeo** de intervenir con algunos programas de créditos finalizados a las reparaciones de los inmuebles y al

respondido: el recupero de los centros históricos, cuando han tenido por objeto salvaguardar la heterogeneidad social, parece que no ha sido considerado una política

Hay otra verdad, aun más cruel en cuanto es atinente a las ciudades víctimas de la guerra de la **guerra** donde, mientras las destrucciones masivas han sido el resultado de las selecciones políticas legibles también a nivel internacional, la misma

ambiente de vida en los centros urbanos.

Todavía, no debemos asombrarnos del desempeño de los países situados fuera de las **Unión Europea** por que, también entre los 15 es frecuentemente difícil,

el acento en un enfoque atento a estas problemáticas.

Existen de hecho seguramente muchos programas comunitarios a nivel urbano, sea que regionales, de los transportes, de la salvaguarda de los monumentos, etc...

En particular, recordamos el **Programa de Rehabilitación Urbana** que, en el periodo de 1994-99, prevee invertir alrededor de 870 millones de ECU en un centenario de barrios en crisis de 85 ciudades repartidas en toda la **Unión Europea**

Destacamos la evolución de este programa. La primera generación de este tipo de intervención, llamada **Proyectos Piloto Urbanos** (1989-93), había por lo tanto establecido cuatro objetivos muy generales: desarrollo de los barrios en crisis, recupero de los centros históricos, sustentamiento a iniciativas ecológicas que tuvieran recaída económica, valorización de los recursos tecnológicos urbanos. En lo sucesivo, una segunda generación ha tomado su lugar dirigiendo las intervenciones en el conjunto de los problemas que afligen los barrios desfavorecidos: apoyo a la ocupación a través de la creación de empresas, orientación y formación profesional mejorando las infraestructuras, salvaguarda del medio ambiente, sostén a las oportunidades entre hombres y mujeres, realización de infraestructuras sociales, etc.

**En cuanto a la nuestra investigación**, casi la mitad de las ciudades interesadas se refirieron a estos proyectos comunitarios, es decir 11 de 25. Como **Glasgow, Berlín, Den Haag, Bruselas, París, Lyon, Nápoles, Roma, Venecia, Madrid y Valencia**. Es necesario precisar ulteriormente que **el Programa Urban interviene en los centros históricos solamente en un caso de cuatro: Berlín, Den Haag, Lyon, Nápoles, Madrid y Valencia**.

Pero, solamente los informes concernientes a **Berlín, Madrid y Valencia** describen algunos efectos positivos del **Programa Urban**, y permanecen todavía fuertes reservas relativas a las recaídas sociales de **Valencia**.

En otros casos, **Urban** parece interesado en otras intervenciones, como **Lyon**, donde el programa interviene para sostener el sector comercial en los barrios de periferia.

Por otra parte, hay que subrayar que algunas veces, si algunas administraciones públicas presentan los dossier en el cuadro **Urban**, las solicitudes que contienen proyectos de recupero del centro de la ciudad son rechazadas, como denuncia el estudio de caso de **RisoBrussel** en el barrio **Norte de Bruselas**.

Al mismo tiempo, si bien los barrios Centrales de **Nápoles** han sido considerados como **Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO**, hasta ahora dicha consideración no ha mejorado sus condiciones.

En fin, se esperaba un cambio de estas tendencias con la ocasión de **Hábitat II**, pero, una vez más, se ha tenido que someterse a la realidad de una general falta de sensibilidad de los poderes locales, nacionales y transnacionales a propósito de los compromisos asumidos con **La Agenda Hábitat**.

Esta desilusión era de todos modos bastante previsible si se piensa que, en la mayor parte de los casos, los gobiernos nacionales no invitaron a las asociaciones de habitantes a formar parte integrante de los Comités Nacionales de Hábitat.

**Dos años más tarde la Cumbre de Estambul, los informes recibidos fueron unánimes al señalar que no había continuidad ni algunas recaídas positivas en términos de mejoramiento de la políticas de rehabilitación urbanística y social de los centros históricos.**

**Valores, principios y propuesta de políticas**

La sección de la Comisión de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos, prevista para 1999, tendrá que suministrar una primera evaluación, sobre el desarrollo

el deber de rellenar y poner al día los **indicadores urbanos** respectivos países.

No se trata de presentar simples datos, porque UNCHS-Habitat subraya la importancia **mejores prácticas**, es decir a las iniciativas

que resulten idóneos con verdaderos y propios motivos para nuevas políticas en el campo de la defensa del derecho a la vivienda.

capaz de modificar los ímpetus y elegir a los habitantes de los centro históricos, demostrando con datos concretos que los procesos de rehabilitación urbanística

nuevamente algunas políticas. Se trata de una tarea no simple, teniendo presente que, antes de todo, es necesario integrar algunos principios y valores aprobados en Estambul

bastante difícil que los protagonistas sociales interesados se hagan cargo de cualquier cosa que, en la gran parte de los casos, duerme en los cajones.

Los estudios de casos concuerdan que, si por lo general es necesario realizar operaciones de rehabilitación urbanística con la finalidad de facilitar la vida y la

con todos los sujetos involucrados, en particular con los habitantes de los centros históricos.

**no se**

**el derecho que tienen los habitantes de vivir en la ciudad:** esto significa que cada

sus propios valores.

En la mayor parte de los casos, el valor adjunto que aportan los habitantes, aunque sea *quid* que ofrece éxito o provoca fracaso de los

Lo testimonia el ejemplo macro del barrio de las Vele a Nápoles que, aun siendo nacido como respuesta iluminada a la demanda de casa de parte de los habitantes de vivienda

social: después de diez años de lucha fue demolido.

Al contrario, demostración opuesta y significativa fue el éxito que tuvo Reidvale

comparación con el fracaso del mismo tipo de proyecto, pero lamentablemente sin la participación de los habitantes de la ciudad.

**instituir una mesa de negociación entre**

**todos los partner interesados**

asociaciones de habitantes, investigadores sociales, etc., para:

- evaluar la existencia de los requisitos necesarios por la tarea
- discutir los compromisos de cada partner a distintos niveles

- establecer una correspondencia entre los lapsos de ejecución y las necesidades de la vida de la gente
- buscar soluciones en grado de dar repuestas a las cuestiones propuestas.

**Evaluar la existencia de los requisitos necesarios por la tarea.**

Antes de intervenir en el cuerpo de los barrios se tiene que averiguar si se trata de operaciones que tienen como finalidad las mejoras del ambiente humano y/o el desarrollo de la ciudad defendiendo la residencia de los estratos sociales, o si al contrario, no se trate de inversiones inmobiliarias y/o especulaciones que corren el riesgo de generar exclusión social y espacial.

En particular, sería necesario introducir, entre las obligaciones relativas a cada renovación urbanística o de rehabilitación de las viviendas degradadas, una **evaluación de impacto social**.

Penetrar en un barrio popular para construir un bulevar, o erigir algunos centros comerciales en vez de rehabilitar las viviendas sociales: se trata de alternativas tajantes, pero entre esas se pueden introducir algunos matices que podrían hacer diferencia entre el conflicto directo y la búsqueda de soluciones aceptables.

Sin querer introducir ningún prejuicio, esta evaluación preventiva resulta necesaria para ofrecer a todos los sujetos interesados la posibilidad de integrar, mejorar, re-orientar, o eventualmente, anular los proyectos.

**En otras palabras, esto significa aprender a reconocer, reforzar, estimular los dinamismos de los barrios; es decir el primer principio de la Declaración de Salvador.**

**Discutir relativamente los compromisos de cada partner a distintos niveles.**

Las iniciativas, las luchas, las preguntas que se hacen a los habitantes concuerdan con la necesidad de utilizar nuevos instrumentos de democracia que puedan dar voz a quien no puede ejercer este derecho.

Se trata de una solicitud de partenariado que queda como prueba de experiencia analizada, también las más conflictivas porque nace del deseo de suministrar una alternativa respecto a la pérdida de confianza de los habitantes frente al juego político y las instituciones.

Construir la palabra, y el lugar donde poder expresarla, es de hecho uno de los retos más grandes para conocer la democracia, al Oeste, como al Este. Para realizarlo se pueden usar fórmulas distintas, desde la constitución de células de crisis, a la organización de debates, complicando, en general, la toma de decisiones.

No se debe por lo tanto idealizar este método, pero es importante subrayar que de una nueva toma de conciencia puede renacer la confianza de los habitantes y se pueden obtener resultados inesperados.

**En otras palabras, es preliminar el reconocimiento de las aspiraciones y de los intereses de los habitantes, es decir el tercer principio de la Declaración de Salvador.**

**Significa, entre otras cosas, reforzar el estatuto de los habitantes, es decir el segundo principio de la Declaración de Salvador.**

**Establecer una correspondencia entre los lapsos de ejecución y el tiempo de la vida.**

Algunos estudios subrayan la dificultad/imposibilidad que los ritmos de la vida de los habitantes y de los barrios marchan junto con los ritmos de las operaciones de rehabilitación/renovación. A veces, la demolición de las viviendas para después destinarlas a áreas de distintos usos, es tan rápida que los habitantes quedan traumatizados. La falta de tiempo para buscar viviendas alternativas y adecuadas genera en estos casos exclusión y pérdida de identidad.

Algunas veces los tiempos necesarios para comenzar y/o completar el recupero de las viviendas degradadas, son tan largos que los habitantes pierden la esperanza y la confianza en los poderes públicos, y eligen el éxodo para poder sobrevivir.

Por otra parte, es verdad que, en la práctica es bastante difícil articular los proyectos de rehabilitación con los proyectos de vida de los habitantes implicados. Pero, para poder realizar esto, es necesario comenzar a prever un programa que compromita a todos los partner en la intervención en los centro históricos, reconociendo el valor del tiempo de cada uno.

**Es a nivel local que resultaría más fácil articular los ritmos administrativos y políticos con los ritmos sociales, es decir el quinto principio de la Declaración de Salvador.**

**Para alcanzar esta realidad, es necesario reformar la acción pública, es decir el cuarto principio de la Declaración de Salvador.**

**Buscar soluciones capaces de dar respuesta a la cuestión propuestas.**

Con frecuencia, los recursos financieros deciden la elección de los proyectos de rehabilitación inmobiliarias olvidando que, detrás de las fachadas, hay personas que son los protagonistas principales de la vida de los barrios objeto de intervención.

No es fácil encontrar soluciones a las exigencias de todos, a menudo se revela imposible una mediación. Distintamente, si una multiplicidad de sujetos, del sector publico y privado, están dispuestos a construir juntos proyectos, parecería mucho más simple hacer emerger algunas propuestas que se hacen cargo de salvaguardar las residencias de los habitantes.

Por ejemplo, en vez de aceptar la diáspora a causa de la falta de financiamientos para la rehabilitación, parece más interesante favorecer la autorehabilitación de las viviendas por parte de los mismos habitantes, Todavía, parece que un proyecto, entendido como proyecto socialmente sostenible y construido gracias a la solidaridad local y nacional tiene mayor chance de éxito, mayormente si existe análoga solidaridad a nivel internacional.

**Se trata de activar mecanismos financieros coherentes con los objetivos perseguidos, es decir el sexto principio de la Declaración de Salvador.**

**En relación a las propuestas de proyectos transnacionales.**

Abrir un Dossier transnacional, precisamente un Dossier Europa, no es tan fácil, ni automático, porque a menudo las asociaciones interesadas son absorbidas por los compromisos a nivel local...

También en el ambiente asociativo comienza a asomarse la demanda para desarrollar intercambios y conocer lo que sucede más allá de las fronteras del barrio /ciudad /estado.

Esto significa abrir el debate para comenzar a construir proyectos transnacionales finalizados a la defensa del derecho a la ciudad. Entre estos subrayamos por ejemplo la activación de un **Observador Europeo de los habitantes sobre las transformaciones urbanísticas**, que pueda ser un instrumento independiente en grado de suministrar algunas opiniones y algunas propuesta a todos los partners, en particular a los poderes públicos locales, nacionales y transnacionales.

Aun, parece que la denuncia de algunos efectos de la globalización del mercado pueda hacer surgir la demanda de **activar las relaciones en red entre las asociaciones** en manera de poder enfrentar la exclusión urbana. Por ejemplo, parece que las propuestas de **time-sharing**, o sea una especie de banco del tiempo de los pobres, o la de **favorecer la autorehabilitación** de las viviendas degradadas, puedan suministrar algunas respuestas sea a la demanda de viviendas, sea a la solicitud de defender la heterogeneidad y contra la exclusión social.

No sólo esto, al Este como al Oeste, el aprendizaje de la democracia a través del aprendizaje del parternariado por parte de todos los interesados, parece que haga nacer **la propuesta de un enlace entre las ciudades de distintos países**, que se encuentran frente al mismo problema de rehabilitación urbanística semejante .

Finalmente, es necesario subrayar que se trata de propuestas que podrían favorecer en manera sustancial la **cohesión social** dentro de la Unión y al mismo tiempo contribuir a favorecer algunas respuestas válidas y extensibles en distintos ámbitos locales.

## Bibliografia

- AA.VV.**, *150 fiches pour des dynamiques et des idées en matière de politique du logement en milieu urbain*,  
**AA.VV.**, , Le Monde Diplomatique, Paris, Octobre 1991.  
**AA.VV.**, IHS, Rotterdam, 1993  
**AA.VV.**, *Vers une Europe de solidarités: Le logement*, Europe Sociale, Bruxelles, suppl. 3/1992.  
Villes,  
*della Comunità Europea*, HIC Europe, Bruxelles, 1993.  
*Urban villages. A concept for creating mixed use urban development on a sustainable scale*  
Villages Group, London, 1992.  
**Bairoch Paul** *De Jericho à Mexico. Villes et économies dans l'histoire*, Gallimard, Paris, 1985.  
, *EIB Statement, The improvement of the Built Environment and Social*  
. Berlin, 9-11 October 1991, 1991.  
**Castro, Roland**, *Il diritto alla città*, Dossier Europa, 8 Giugno 1991.  
, *Projet Coraux. Vers un réseau européen multiculturel pour le respect du droit à*  
, FPH, Paris, 1994.  
**Commission dei Comunità Europee** *Proposal for a Directive on the environmental, assessment of actions*  
*approved during the planning process*  
**Council of European Municipalities. Dutch Section**,  
*local democracy?*, Den Haag, 1979  
*Les sans-abri en Europe, Contexte social et juridique de l'exclusion du logement dans les années*  
. FEANTSA, Bruxelles, 1995.  
**Elliott Michael, Susskind Lawrence, and Associates** *Paternalism, Conflict, and Coproduction. Learning from*  
*Citizen Action and Citizen Participation in Western Europe*  
**FPH**,  
Paris, 1991.  
, *Por unos barrios más humanos: acción pública e iniciativas de los habitantes, los seis principios della*  
, UNCHS/HIC/Groupe  
Salvador/CEDH, Paris, 1996.  
, *La Città sostenibile. Analisi, scenari, proposte per un'ecologia*  
*urbana in Europa*  
**Maurice Blanc, Sylvie le Bars**, . L'Harmattan, Paris, 1993.  
**Piccinato, Luigi** *La progettazione urbanistica. La città come organismo*, Marsilio, Venezia, 1988.  
, *Ten Point International Ecological Rebuilding Programm*  
**Roselyne de Villanova, Rabia Bekkar**, , L'Harmattan, Paris, 1994.  
**Scott, Leckie**, *Forced Evictions and Human Rights: A Manual for Action*, COHRE, Den Haag, 1993  
, *Développement économique local et rénovation urbaine: l'articulation avec les programmes*  
, CRIDEL, 27 Novembre 1992.  
**UNCHS-HABITAT** *The Habitat Agenda*, Nairobi, 1997  
*Evaluation of Relocation Experience*, Nairobi, 1991  
*La chance dei quartieri. Récits et témoignages d'acteurs du*  
, ARCI/FPH, Paris, 1994.

**POPULAR STRATEGIES IN HISTORIC URBAN CENTERS**  
**STRATEGIES POPULAIRES DANS LES CENTRES HISTORIQUES**  
**ESTRATEGIAS POPULARES EN LOS CENTROS HISTORICOS**  
**STRATEGIE POPOLARI NEI CENTRI STORICI**

---

**Contents/Tables des matières/Indice/Indice**

---

**Introduction/Introducción/Avant-propos/Introduzione**

**Case studies/Etudes de cas/Casos analizados/Studi di caso**

---

**Germany**

---

*Rénovation urbaine douce dans les zones de réhabilitation à Berlin-Prenzlauer Berg*  
Brigit Wend (ST.E.R.N.)

*Dresden. Housing Right and Democracy. A standing test after reunification.*  
Wolfram Tietz, Elinor Schues (Planerkollektiv)

*Stadterneuerung Alter Schützenhof, Münster*  
Herrn Showe (Stadterneuerung Stadt Münster)

**Belgium**

---

*Bruxelles, capitale de l'Europe. et les habitants?*  
Marie-Thèrese Vandermeersche (Risobrussel)

*L'expérience du quartier de la Samaritaine, Bruxelles*  
Marie-Sabine Amato (Comité de la Samaritaine)

*Le projet de l'îlot Stévin, Bruxelles: joyeuse entrée d'un habitat solidaire dans le troisième millénaire.*  
Grace Faes (C.L.A.S.S.E. 1)

*Frameries. La Bouverie. Deux opérations de rénovation urbaine.*  
Olivier Toubeau (Province de Hainaut)

**Bosnia-Herzegovina**

---

*Tuzla, Old Part of Historical Urban Center*  
Zehra Dropic (Institute for Urbanism Tuzla)

**Croatia**

---

*The city of Dubrovnik*  
Marijan Babic, Slvko Trumbic, Sanja Mahac (Savez Udruzenja Stanara Hrvatske)

**Spain**

---

*Valencia: renovación del espacio público y de las viviendas y realojo de habitantes en Velluters.*  
Joan Boronat Lorente (A.P.I.P.)

*Modelos de rehabilitación como consecuencia de la defensa del Casco Antiguo de Madrid y de sus residentes*  
Eduardo Gutierrez Sanchez (Asociación de Vecinos de la Corrala, Plataforma Habitat España)

*Plan especial de Reforma del Casc Antic de Barcelona*  
Jordi Romero Vallorba (Asociación del Cas Antic de Barcelona - Plataforma Habitat  
España)

---

## **France**

---

*Hauts-de-Seine: Structure d'aide aux expulsés, aux demandeurs de logement et prévention des expulsions*

Patricia Millon (C.G.L.)

*Lyon: Place du Pont, de la rénovation à la requalification?*

André Gachet, Bruno Couturier, Marie-France Antona (A.L.P.I.L.-EUROPIL)

*Paris: La Bellevilleus, histoire d'une mobilisation pour défendre un cadre de vie.*

Nicolas Rialan (La Bellevilleuse)

*Le marché des Enfants Rouges à Paris. Un exemple de non-gouvernance corrigée par la mobilisation de la population.*

Suzanne Humberstet (CE.D.I.D.E.L.P.-A.I.T.E.C.)

---

## **Hungary**

---

*Eviction/displacement of inhabitants from their dwellings situated around the main square of Szeged*

Battha Pál (L.A.B.E.)

*Budapest: Demolition of the "Nagyvaradi" housing estate in Ujpest*

Battha Pál (L.A.B.E.)

---

## **Italy**

---

*Venezia: Le politiche abitative*

Giuseppe Santillo (Assessore alla casa del Comune di Venezia)

*Firenze: Un tetto sulla testa*

Movimento di lotta per la casa

*Roma: Autorecupero nel centro storico*

Enrico Simeone, Emanuela Zene (Cooperativa Vivere 2000)

*Napoli: La vita con il terre...moto sociale*

Domenico Lopresto (Unione Inquilini)

---

## **The Netherlands**

---

*La Haye: Urban Renewal in the Schilderswijk*

Han Van Putten (H.I.C.)

---

## **Romania**

---

*Bucarest: La situation des immeubles érigés par l'Etat dans les années 1950-90.*

Adrian Costa (U.N.A.L.)

---

## **Scotland**

---

*Glasgow: Reidvale Housing Association*

Rob Joiner, John Butterly (Reidvale Housing Association Ltd)