

Reflexiones sobre el Plan de Vivienda

Marzo 2021



Punto de partida	1
La necesidad de un diagnóstico certero	3
Un primer análisis de la sociedad civil. Importancia e insuficiencia	3
La necesidad de estrategias de intervención coherentes	4
Apostar por la participación	5
Mediación informativa	5
Implicación del vecindario desde el ámbito común más cercano.....	6
Rehabilitación de la zona y empleo juvenil	7
Intervenciones en el contexto general de Delicias	8

Punto de partida

Valoramos positivamente la filosofía que emana del Plan por su perspectiva social y medioambiental, apostando por una ciudad compacta que revitalice los barrios más que la construcción en las periferias. Compartimos la necesidad de transformar las áreas vulnerables desde un Plan de Vivienda que se haga cargo de las múltiples implicaciones sociales de la cuestión residencial. También estamos de acuerdo en el punto de partida: la vivienda es sobre todo un derecho más que un bien de mercado, por lo que es necesario proteger y consolidar ese derecho con medidas efectivas.

Dicho esto, nuestra aportación a la reflexión sobre el Plan será desde una perspectiva crítica. En primer lugar, pensamos que sería conveniente que el Plan refleje con claridad la metodología para su desarrollo y aplicación, en particular si se está pensando en intervenciones en “áreas vulnerables”. Dicha metodología debería permitir “identificar problemas y necesidades”, “priorizar objetivos” y “plantear estrategias de intervención a partir de políticas concretas coherentes con las necesidades y problemas detectados”:

1. Diagnóstico: no se pueden abordar los problemas y responder a las necesidades concretas sin un diagnóstico previo de la zona donde se quiere intervenir.
2. Prioridades: ni todos los problemas son de la misma envergadura ni todas las necesidades igual de acuciantes, y los recursos y capacidades son limitados.
3. Estrategias: las políticas se pueden aplicar de forma aislada o en el marco de una estrategia que tenga en cuenta la multidimensionalidad de los problemas y, por consiguiente, la necesidad de hacer dialogar entre sí las diferentes políticas concretas.

En relación al “área vulnerable” de Viudas-Aramburu, nosotros preferimos referirnos a una zona más amplia que caracterizamos como “Caamaño-Las Viudas”. Nuestro criterio es el mismo que el usado en el Atlas de la Vulnerabilidad Urbana¹, donde a esta zona se le llama “Delicias Sur”. Otros indicadores con los que se definen zonas vulnerables de forma más actualizada², como el nivel de renta o los precios del alquiler, nos sugieren la conveniencia de seguir hablando de Caamaño y Las Viudas.

¹ Rodríguez Suárez, I.; Gómez Giménez, J.; Hernández Aja, A. (2021) «Catálogos de Barrios Vulnerables de España 1991, 2001 y 2011. Fichero. Comunidades Autónomas. 07 Castilla y León», <https://doi.org/10.21950/UQ6BOR>

² Antón-Alonso, F.; Porcel, S.; Cruz, I.; Coll Pujol, F. (2020) «La vulnerabilitat urbana a Barcelona». *Papers: Regió Metropolitana de Barcelona*: 63, p. 50-67, <https://www.raco.cat/index.php/PapersIERMB/article/view/380967>

La necesidad de un diagnóstico certero

¿Cómo actuar en estas áreas vulnerables? Es difícil establecer pautas generales o comunes. Cada área es un mundo (p.e.: regeneración de barrios centrales históricos tiene poco que ver con barrios obreros de los 50-60). Por eso se ha de tener la flexibilidad suficiente como para no encorsetar los programas de intervención. En cada barrio se ha de responder a circunstancias, necesidades y potencialidades específicas. Dicho lo cual parece lógico contar con una herramienta de partida: un diagnóstico comunitario realizado con la colaboración de los propios actores locales (Borrador del Plan, pág. 18).

Un primer análisis de la sociedad civil. Importancia e insuficiencia

Entre 2018 y 2019, la Comisión de Convivencia y Urbanismo de Red Delicias llevó a cabo los siguientes análisis: *Entrevistas portales en Caamaño-Las Viudas*³ y *Grupos de discusión en Caamaño-Las Viudas*⁴, de los que resultaron 11 objetivos y 68 propuestas concretas⁵. Éramos conscientes de que este análisis, a pesar de que nos permitía situarnos ante la problemática multidimensional de la zona donde convivimos, no pretendía suplantar un análisis de mayor alcance por parte de las instituciones públicas. Estamos de acuerdo en que es hora de emprender ese análisis.

Por otra parte, nos parece relevante, de acuerdo con el Plan, la idea de **Horizonte 100%** en cuanto a cobertura del derecho a la vivienda.

Hay que promover un Plan que se vuelque en la consecución de vivienda para todos los hogares, sean los que sean, con este Horizonte: 100%. No puede haber otro. Ya no caben excusas, ni en el plan estatal, ni en el autonómico ni en el local.”
(Borrador del Plan, pág. 4).

³ [Grupo de Urbanismo y Convivencia Santo Toribio \(2019\) Convivencia y urbanismo en Caamaño y Las Viudas: entrevistas](#)

⁴ [Martínez, A. \(2019\) Convivencia y urbanismo en Caamaño y Las Viudas: grupos de discusión](#)

⁵ Acciones para fomentar la convivencia en Caamaño y Las Viudas.
https://redelicias.files.wordpress.com/2019/05/propuestas-de-accic3b3n-para-la-zona-caamac3b10-y-las-viudas_mayo_2019.pdf

Para ello nos resulta fundamental un estudio de las tipologías de viviendas en la zona (vacías, con hacinamiento, tipo de propiedad, etc.). Quizá se pueda comenzar con un censo de las propiedades que la banca tiene en la zona, ya que suelen ser muy susceptibles de un uso irregular –lo que puede generar dos tipos de problemas: por un lado, los derivados de la convivencia; por otro, la proliferación de un “mercado negro” que oprime a los sectores más vulnerables, a los que además se termina culpando de los problemas más visibles–. Este censo es prioritario, y podría acotar una parte de la problemática.

Para cuestiones relativas a las situaciones de vulnerabilidad se debería contar con quienes conocen de primera mano las problemáticas concretas del barrio como los CEAS y entidades socioculturales, pero también aprovechar la capacidad de recopilación de datos del Ayuntamiento a través del Padrón Municipal.

La necesidad de estrategias de intervención coherentes

La intervención urbanística debe hacerse en función de la situación de exclusión de la zona, y no puede estar aislada de otras intervenciones; debe ser integral, coordinada y coherente por las propuestas del Plan Social del barrio en sus concreciones para la zona Caamaño-Las Viudas. Desde Red Delicias presentamos estas propuestas para el diálogo con las instituciones, centrándonos en los criterios y las prioridades.

1. **Criterios:** Ante las tres dimensiones más graves de vulnerabilidad que se han detectado [1) Guetización de Caamaño-Las Viudas; 2) Convivencia vecinal dañada y 3) Transmisión intergeneracional de la pobreza, los criterios de intervención en la zona son los siguientes: la *emergencia social*, la *coordinación institucional*, la *participación*, la *integralidad*, la *continuidad*. Estos **criterios básicos** de la intervención en Caamaño-Las Viudas que proponemos se encuentran recogidos en el documento de la Comisión de Urbanismo y Convivencia – Red Delicias presentado en octubre del año 2019⁶.

⁶ Criterios para una intervención social: <https://redelicias.files.wordpress.com/2021/03/criterios-de-la-intervencion-social.pdf>

2. Las **prioridades** de la intervención en Caamaño-Las Viudas: como se acaba de señalar, la intervención en materia de vivienda se debe acompañar de intervenciones socio-urbanísticas; en relación con estas últimas, se establecieron las siguientes cuatro prioridades: urbanismo y tratamiento de los espacios públicos; desarrollo de la educación no formal con la infancia y sus familias; intervención con la adolescencia y la juventud; inserción laboral. A lo que se deberían sumar las propias para el ámbito de la vivienda: garantizar el acceso a una vivienda digna a las familias con dificultades económicas; disfrutar de unas mínimas condiciones adecuadas en la vivienda que permitan vivir dignamente. Estas prioridades que proponemos se encuentran desarrolladas en el documento de la Comisión de Urbanismo y Convivencia – Red Delicias presentado en octubre del año 2019⁷.

Apostar por la participación

Valoramos el concepto de "liderazgo tripartito" (político, técnico, socio-comunitario), ya que implica la voluntad de una colaboración a lo largo del tiempo, así como una puesta en valor de los conocimientos de las entidades socioculturales y de las personas que trabajan o viven en la zona. Por otro lado, y como dice el propio borrador del Plan, su acción "puede resumirse en dos tipos de actuaciones: un plan urbanístico y un plan social" (:19), que podrían concretarse, entre otros, en los siguientes ámbitos:

Mediación informativa

Resultan fundamentales vías de comunicación entre instituciones públicas, profesionales técnicos y vecindario, incluidas en este último apartado las entidades socioculturales. Proponemos varias medidas concretas, a modo de ejemplo.

- **Actualización y concreción de la información.** Por ejemplo, cuando se haga la remodelación de Aramburu estaría bien saber qué tipos de materiales se usarán para la obra, si serán adecuados para la humedad, aislamiento en fachadas, la filtración,

⁷ Prioridades para una intervención social: <https://redelicias.files.wordpress.com/2021/03/prioridades-de-la-intervencion-social.pdf>

también cómo serán los tejados, etc. Esta concreción favorece la implicación del vecindario en los procesos transformativos.

- **Técnicos de oficio:** Es necesario mejorar la información, para que todas las personas tengan las mismas posibilidades de acceso a la vivienda que ofrece el Plan, por ejemplo, en ayudas al alquiler. Recogemos aquí la propuesta de Gigosos y Saravia⁸ sobre la creación de un turno de técnicos urbanísticos al servicio del asesoramiento de la ciudadanía.

Implicación del vecindario desde el ámbito común más cercano

Retomando la propuesta del personal técnico del Ayuntamiento puesto al servicio de la ciudadanía, creemos que esto sería aplicable también para colaborar en procesos participativos que transformen el espacio público. El espacio público y las relaciones comunitarias que en él se establecen son especialmente importantes en las zonas vulnerables debido a cuestiones como el hacinamiento, que hacen que las fronteras entre el espacio privado y el público se vuelvan más difusas. El confinamiento que hemos vivido recientemente nos ha hecho valorar más la necesidad de espacios abiertos en las viviendas, algo que en las zonas vulnerables solo puede ser satisfecho en el espacio público.

Dotar de herramientas a la ciudadanía para decidir y transformar su espacio público cercano contribuiría a una mejora en la calidad de vida y marcaría un camino hacia una participación efectiva en poblaciones que generalmente no participan en la esfera pública de la ciudad⁹. Pensamos que debe existir un compromiso para vincular el urbanismo con la participación y que este debe servir como aprendizaje cívico. Por otro lado, sería conveniente ir forjando un compromiso comunitario que enlace lo privado (la vivienda) con el espacio público, fomentando la creación y el buen funcionamiento de comunidades de vecinos en los portales.

⁸ Gigosos, P. y Saravia, M. (2010) *Urbanismo para naufragos*. Fundación Cesar Manrique.

⁹ Si tomamos la participación en las elecciones municipales como un indicador de desafiliación social, la zona de Aramburu tiene una de las abstenciones más altas de la ciudad (51%) en las últimas elecciones municipales (2019).

Rehabilitación de la zona y empleo juvenil

Dentro del plan social podemos considerar prioritaria la siguiente propuesta: "Actuaciones de generación de empleo y favorecimiento de la inserción laboral en empresas que intervengan en la zona". Resulta, por tanto, fundamental acometer acciones concretas en los siguientes ámbitos:

- **Empleo.** Que para la reforma urbanística que se acometa en Aramburu-Las Viudas sean contratados jóvenes del barrio. Con un proceso previo de formación (talleres, cursos...) y acompañamiento socio-educativo. El marco legal al que se pudiera acoger la generación de empleo debería ser estudiado. Este proyecto no debería dejarse para un estudio y comisión posterior; sería prioritario, también por la importante repercusión en el barrio. El gran potencial humano que existe en el barrio está desaprovechado por problemas como el desempleo, la estigmatización y el asistencialismo. Este potencial debe ponerse en valor, especialmente el del pueblo gitano. Recogemos aquí el concepto de discriminación positiva para justificar estas medidas:

La discriminación positiva es la aplicación de políticas o acciones encaminadas a favorecer ciertos grupos o zonas perjudicadas en sus condiciones de vida respecto a las generales de la población. Se pueden reducir, mediante acciones de este tipo, desigualdades heredadas y corregir sesgos (estigmatización). (Borrador del Plan, Pág. 22)

- **Rehabilitación urbanística.** Así, los proyectos de rehabilitación (aislamiento, mejora de las condiciones de habitabilidad y confort, etc.) deberían contemplar los objetivos presentes en el plan social, como por ejemplo el de la formación profesional en escuelas taller y la generación de empleo en sectores juveniles, favoreciendo de este modo la inserción laboral de la población de las zonas afectadas en las empresas que intervengan en la zona.
- **Instalación de ascensores en la zona Caamaño.** Además de la necesidad intrínseca de accesibilidad (envejecimiento, discapacidades, etc.), se mejoraría la imagen y percepción que se tiene del barrio y evitaríamos tensiones que pudieran surgir cuando se actúe en otras zonas (por ejemplo, en Aramburu-Viudas).

Intervenciones en el contexto general de Delicias

En relación a la “Estrategia Este” (Borrador del plan, pág. 24), pensamos que es de justicia social abordar prioritariamente las zonas más vulnerables del barrio, pero sin olvidarnos que Delicias es un barrio de construcción antigua y que otras muchas viviendas también tienen problemas de accesibilidad (sin ascensores, hogares envejecidos tanto con personas como en infraestructuras, entornos oscuros sin exteriorización, etc.) y que también están en riesgo de perder su vivienda aunque no vivan en una zona vulnerable, teniendo en cuenta los estragos que ha causado la pandemia y los efectos que esta ha tenido en muchas familias y ha agudizado su situación de vulnerabilidad económica.

En este sentido, y teniendo en cuenta una visión general del barrio, pensamos que:

- En relación a las **viviendas blancas** (pág. 13), debe existir una distribución equilibrada de las viviendas municipales por toda la ciudad. La adquisición de viviendas no puede hacerse en función de un precio máximo para el conjunto de la ciudad, porque eso hace que en su mayoría sean viviendas de la zona Este. Consideramos más equilibrado hacerlo en relación a un porcentaje sobre el precio de referencia para cada zona de la ciudad.
- Esta demanda viene unida a la necesidad de que las **próximas construcciones** contemplen un porcentaje equilibrado de todo tipo de viviendas y procesos que ya se recogen en varios apartados del borrador del Plan: vivienda para jóvenes, colaborativas, de protección pública, etc. Ante los nuevos proyectos de construcción de vivienda en el barrio (Talleres de Renfe, Plan Parcial de la Florida, rehabilitación del Grupo Aramburu), demandamos que el escenario que se dibuje en el barrio sea heterogéneo, de modo que no existan desequilibrios ni dentro del barrio ni con respecto a otros barrios de la ciudad, evitando la configuración de futuros guetos.
- También queremos abordar aquí la necesidad de Las Delicias de un esponjamiento de espacios exteriores: generación de entornos favorables, de espacios libres, amplios, inclusivos, verdes, bien dotados, que favorezcan la convivencia y la salud.

Consideramos que es necesario intervenir para mejorar la habitabilidad de las distintas zonas de Delicias, pero también de la convivencia, tanto entre el vecindario residente como entre las personas que se acercan y contribuyen a la construcción de barrio. Para ello, resulta

fundamental incidir también en la imagen y percepción que se tiene del barrio y de sus distintas zonas, previendo y actuando para evitar tensiones que pudieran surgir cuando se actúe inevitablemente en las áreas vulnerables. Algunas propuestas que hemos venido haciendo en este sentido son la creación de una Casa de las Culturas que se convierta en referencia para las relaciones interculturales en la ciudad, un mayor cuidado y aprovechamiento del Parque de la Paz y la puesta en valor del potencial del centro Segundo Montes como espacio que albergue la vitalidad asociativa y cultural del barrio.

Para finalizar, queremos volver a incidir en el carácter integral que deben tener todas las intervenciones y en la necesaria colaboración entre Administraciones. En este sentido, pensamos que es necesario adecuar este Plan a las previsiones existentes sobre la futura Ley Estatal de Vivienda para poder articularse con ella.