

UNA VISIÓN COMPARADA DE LA VIVIENDA SOCIAL EN EUROPA. EL CASO DE BARCELONA Y LONDRES

ARENDS M., Lenimar N.¹
GARCIA ALMIRALL, Pilar²

Remisión inicial: 29-05-2014

Remisión final: 21-08-2014

Palabras clave: vivienda social, modelos de gestión habitacional, modelo socio-espacial.

Resumen estructurado

La política de vivienda en Europa está caracterizada por la diversidad, no existe un modelo único de gestión de la vivienda o de concepto de *vivienda social*. Cada país tiene sus propios criterios para enfrentar el problema de la vivienda, y se encuentran distintas visiones de gestión en relación a la población a atender, el régimen de tenencia, el tamaño de las viviendas, entre otros. Esta diferencia de enfoques está relacionada con los diferentes modelos del Estado de Bienestar (Arbaci, 2007; Balchin, 1996; Kemeny, 1995). El Reino Unido encabeza los países con una gran intervención Estatal (invirtiendo más del 3% del PIB en políticas de vivienda) y cuenta con los sectores de vivienda social en alquiler más extensos ($\geq 20\%$), contrario al caso Español que invierte máximo un 1% del PIB y cuenta con apenas un 2% del stock en vivienda de alquiler social.

Este artículo presenta una síntesis de las principales diferencias en el modelo de gestión de la vivienda social en Barcelona y Londres y considera, además, el problema de la vivienda desde un punto de vista social y espacial que no puede ser analizado separadamente de su entorno urbano, ya que como expresa Cortés: “cada vivienda pertenece a un contexto espacial que se impone a sus habitantes” (2000:310), tomando como casos de estudio dos áreas de construcción de vivienda social en masa (*La Mina* en Barcelona y *North Peckham* en Londres) en los que cada Estado ha realizado grandes inversiones de regeneración urbana para paliar los diversos problemas sociales que presentaban, producto de la alta concentración de pobreza y escasez de servicios característicos de los polígonos residenciales de los años 60 y 70.

¹ **Lenimar N. Arends M.:** Universidad Politécnica de Cataluña. Av. Diagonal, 649, 08028. Barcelona, España. E-mail de contacto: lenimar.arends@upc.edu

² **Pilar García Almirall:** Centro de Política de Suelo y Valoración, Universidad Politécnica de Cataluña, 4º planta, 08028. Barcelona, España. E-mail de contacto: pilar.garcia-almirall@upc.edu

1. Introducción

Muchos países se han inclinado a catalogar la construcción de grandes bloques de vivienda en masa (polígonos de vivienda) como un error del pasado, una decisión arquitectónica y urbanística equivocada. Esto fue una solución de emergencia para cubrir la necesidad de vivienda de un gran número de personas a un menor costo económico. Sin embargo, años después se ha podido observar el gran costo social que trajo consigo este esquema de construcción masiva. Mayor segregación social, inseguridad, degradación progresiva del entorno, entre otros, son algunas de las consecuencias con las que varios gobiernos han tenido que lidiar.

Tanto en Londres como en Barcelona (las ciudades estudiadas para este artículo) se han enfocado desde hace ya varios años en contrarrestar estas consecuencias, realizando inversiones millonarias en programas de regeneración urbana. En esta investigación empírica, se pudo observar que en el caso del área estudiada en Londres (Borough of Southwark) destacan mucho más las intervenciones a través de la demolición de un gran número de edificios (proceso que aún se puede observar en distintas partes de la ciudad), construyendo luego nuevos modelos habitacionales. Mientras que en los casos analizados en el municipio de Barcelona son más representativas las transformaciones del espacio urbano (con poco o ningún porcentaje de demolición de viviendas).

Cabe destacar que este trabajo se centra en el estudio urbano y arquitectónico de diferentes polígonos de vivienda social a través de la observación participante. Al realizar cada visita se llevó a cabo una evaluación de diferentes indicadores sociales, urbanos, ambientales y arquitectónicos, previamente seleccionados y diseñados con la finalidad de obtener una apreciación más objetiva que complementa la percepción personal. De esta forma se puede identificar si las transformaciones urbanas y el modelo espacial habitacional que están creando y fortaleciendo actualmente, realmente está ayudando a disminuir los problemas sociales del pasado; si vale la pena seguir invirtiendo para dar continuidad a estos nuevos esquemas propuestos.

El diseño de indicadores para la evaluación espacial, se realizó tomando en consideración el trabajo de Salingaros (2004) en el cual presenta distintos lineamientos que pueden ser considerados como guías para mejorar el contexto urbano. Entre estas indicaciones se encuentran: la consideración de edificios de usos mixtos, la definición de *vecindario* o *barrio* como un lugar geográfico donde cada punto o lugar de servicio debería estar a máximo 15 minutos caminando, sin que existan grandes vías u otros obstáculos para peatones, entre otros aspectos. También, se tomó como base los lineamientos planteados en la *Nueva Carta de Atenas*, 2003 (ECTP, 2003): conectividad social, sustentabilidad ambiental, diversidad económica, conservación y excelencia estética. Finalmente se utilizó de referencia *The Housing Quality Indicators (HQI) from the Housing Corporation* (England, 2008), herramienta que evalúa la calidad de la vivienda más allá del factor monetario, considerando en este caso las características de la *localización* y el *lugar* y factores como el impacto visual, espacios públicos y el entorno urbano en general. De esta manera se realizó un estudio cualitativo considerando la morfología de los edificios, la relación del edificio con su entorno, presencia/ausencia de equipamientos, espacios públicos, área comercial, accesibilidad, entre otros aspectos de características urbano-espacial, lo cual se complementa a través de la

observación participante para analizar: la diversidad de diseño, mantenimiento estético, dinámica social (en cuanto al uso del espacio público), diversidad social, percepción de inseguridad, entre otros.

Tanto en Londres como en Barcelona se observaron que aún existen debilidades en el modelo de vivienda *asequible* que se ha materializado, especialmente en su morfología y su configuración urbana, aspectos sobre los que se están actuando para encontrar una solución afín a cada caso y atendiendo a los distintos modelos de régimen de tenencia y gestión. A su vez, se identificaron fortalezas en las recientes transformaciones que se analizaron en los casos de estudio, que podrían ayudar a aportar ideas de mejoras en futuras intervenciones. De esta manera, una vez entendidas las diferencias de cada modelo de gestión y su configuración espacial, se realiza una lista de aspectos a considerar y recomendaciones que pueden ayudar a complementar las transformaciones que están actualmente en curso así como futuros proyectos de viviendas que se realicen.

2. Delimitación del concepto de vivienda social

En Europa no existe una única visión con respecto al concepto o marco de actuación de la vivienda social. Cada país enfoca su política de vivienda bajo diferentes criterios, donde no sólo cambia la población o colectivos a atender sino también el régimen de tenencia, el tamaño de las viviendas, entre otros factores. Cada país aplica sus políticas según sus objetivos e instrumentos particulares.

Para esta investigación, el uso de *vivienda social* abarca básicamente dos términos: *vivienda asequible* (affordable housing) utilizado en Inglaterra, y *vivienda protegida* utilizado en España. En el primer caso, el Marco Nacional de Planificación (The National Planning Policy Framework, NPPF) de Inglaterra presenta dentro del concepto de vivienda asequible la clasificación de: alquiler social, alquiler asequible y vivienda intermedia (intermediate housing). En este marco, describen el *alquiler social* como viviendas *propiedad* de las autoridades locales y proveedores privados registrados (asociaciones de vivienda, entre otros) para quienes las directrices de la población a atender y la renta a establecer se determina por el nivel de renta media nacional. *Alquiler asequible* son viviendas *alquiladas* por las autoridades locales o proveedores de vivienda social privados registrados, sujetas a un alquiler controlado, con un nivel inferior al 80% del valor del alquiler de vivienda del mercado privado. Las *viviendas intermedias* son viviendas en alquiler o en venta por un costo mayor que la vivienda social, pero menor que el precio de mercado privado, en esta categoría se incluye la *propiedad compartida* (shared ownership). Las viviendas que no presentan la definición anterior de *vivienda asequible*, como mercado de bajo costo, no son consideradas como *asequibles* para propósitos de planificación.

En el caso de España, el término utilizado es *Vivienda Protegida* o *Vivienda de Protección Oficial* (VPO). Sintetizando el marco legal de Cataluña referente al derecho de la vivienda, se puede describir: estas viviendas pueden ser destinadas para alquiler o para propiedad, o alquiler con opción a compra. Pueden ser construidas por organismos públicos o por entes privados con o sin fines de lucro. Su precio de venta o de alquiler está regulado por el Estado y debe ser por debajo del mercado privado.

Las *Viviendas Protegidas* deben ser calificadas como tal a través de un acto administrativo por el órgano competente (varía en cada comunidad autónoma). Esta calificación puede ser antes, durante o después de su construcción, siempre y cuando cumpla con los requisitos generales. Deben tener una superficie máxima de 90m². Esta superficie podrá aumentarse a 108m² si es destinado para personas con movilidad reducida, o 120m² para familias numerosas. La calificación de *vivienda protegida* se mantiene como mínimo 30 años. Estas viviendas son clasificadas en tres tipologías: *régimen especial* destinadas a las familias con menores ingresos dentro del rango de requisito mínimo para acceder, las de *régimen general*, destinadas a familias del rango intermedio, y *régimen concertado*, para familias con más ingresos dentro de la población objetivo.

Actualmente existe un régimen de tenencia de las viviendas de protección oficial llamado: *venta con derecho de superficie*, en este caso se realiza la venta de la superficie de la vivienda, pero la propiedad del suelo sigue siendo de titularidad pública. De esta forma el gobierno logra ofrecer viviendas en venta de costos muchos más bajos. España, además de ofrecer ayudas económicas a las familias para poder acceder a viviendas protegidas, también concede ayuda para la construcción de este tipo de viviendas (a entes públicos o privados). De esta forma la ejecución de estas viviendas es subsidiada por los entes gubernamentales y permite controlar su precio de venta o alquiler.

Es así como se delimita, para esta investigación, el término de *vivienda social* para referirse a viviendas ejecutadas o gestionadas por organismos públicos, asociaciones, cooperativas u otros entes, bien sea de alquiler o propiedad, desarrollada específicamente para dar soluciones a la población que no puede acceder a viviendas en alquiler o propiedad con precios del mercado privado.

3. Principales diferencias entre Londres y Barcelona

Al hablar de vivienda social en Barcelona, nos referimos a lo que en España denominan vivienda protegida. Y se relaciona principalmente con *viviendas en propiedad*, con un precio que el gobierno establece por debajo del mercado libre, y se complementa con las ayudas a las familias para la adquisición de las viviendas protegidas y las ayuda a los constructores para la financiación de su edificación³. Aunque actualmente el gobierno está tratando de ampliar y fortalecer la vivienda social de alquiler (con rentas asequible), siguen siendo una opción minoritaria en España y Barcelona (En España: 1% del stock total era alquiler social en el 2008⁴, para el 2011 aumentó a 2% del stock⁵)

En Londres, por su parte, al hablar de vivienda social se relacionan con *vivienda en alquiler*, en el Reino unido para el 2008, el 21% del stock total era de alquiler social⁶, aunque últimamente se ha incentivado ciertas *facilidades* para el acceso a la vivienda en propiedad a través de las

³ Decreto 13/2010, de 2 de febrero, del Plan para el derecho a la vivienda de 2009-2012.

⁴ The development of Social Housing, CECODHAS-USH-Dexia, 2008

⁵ Pittini & Laino (2011)

⁶ The development of Social Housing, CECODHAS-USH-Dexia, 2008

Housing Association, con el modelo de propiedad compartida, a través del cual se puede comprar la vivienda por etapas.

Este contraste de enfoque en cuanto al régimen de tenencia con el que ofertan la vivienda social, se puede relacionar con las diversas perspectivas que poseen del Estado de Bienestar (Arbaci, 2007; Balchin, 1996; Kemeny, 1995). Londres, se encuentra dentro del concepto de bienestar *social demócrata* que mantiene el Reino Unido (desde 1979) mientras que Barcelona en España se encuentra dentro del concepto de bienestar *liberal* a partir de los años 90, antes se encontraba en el modelo de bienestar *Latin Rim* (Arbaci, 2007) y esto se refleja directamente en el modelo y sistema de vivienda social que se incentiva en cada uno de estos países.

Por otra parte, también se puede observar una clasificación de los países según el predominio del régimen de tenencia realizado por el CECODHAS 2008 (Tabla 1). En el cual España se encuentra entre los países con predominio de vivienda en propiedad (más del 75% del stock) y Reino Unido se ubica con los países con un stock de vivienda en propiedad entre el 51% y 75% junto con un stock de Alquiler Social mayor que el alquiler privado.

Tabla 1. **Clasificación en función del régimen de tenencia**

Fuerte predominio de la vivienda en propiedad (más del 75%)	Predominio de la vivienda en propiedad (51% al 75%) Y Alquiler Privado mayor que Alquiler Social	Predominio de la vivienda en propiedad (51% al 75%) Y Alquiler Social mayor que Alquiler Privado	Predominio de la vivienda en Alquiler
Bulgaria Chipre Estonia Hungría Irlanda Polonia Lituania Letonia Rumania Eslovenia Eslovaquia España	Bélgica Dinamarca Francia Grecia Italia Luxemburgo Malta Portugal Suecia	Austria República Checa Finlandia Países Bajos Reino Unido	Alemania

Fuente: Datos presentados por el OVV, extraídos de: "The development of Social Housing", CECODHAS-USH-Dexia, 2008

En España fue recientemente introducido un nuevo régimen de tenencia: *alquiler con opción a compra*. Como ya se mencionó anteriormente, la mayor parte del stock de vivienda es de venta, el sector del alquiler es muy limitado. En Inglaterra, desde 1980 se implementó el *right to buy* (derecho a comprar) lo cual afectó principalmente a la vivienda que para ese entonces era propiedad de las autoridades locales. Posteriormente se introdujo el *right to acquire* (derecho a adquirir) para inquilinos en las asociaciones de vivienda (Czischke & Pittini, 2007:30).

En relación a la población objetivo de atención y la elegibilidad y asignación de una vivienda social en Barcelona y Londres, existe un punto en común, ya que ambos se ubican dentro de un criterio de adjudicación *focalizado* dentro del sub-tipo *residual*, lo cual se enfoca en provisión de vivienda para los más vulnerables según la clasificación realizada por Czischke & Pittini (2007). Sin embargo, en el Reino Unido, existen muy pocos criterios para solicitar una vivienda social, con excepción al vínculo del lugar de residencia con el municipio en el que se puede solicitar la vivienda, la asignación de ésta se basa predominantemente en *criterios de necesidad* sin especificar unos ingresos económicos mínimos para esto, dando prioridad a la población de menores ingresos, los *sin hogar* y otra población de urgente atención. Mientras que, en España, se basa en el uso de rangos de ingresos económicos, definiendo así como requisitos básicos unos ingresos mínimos y máximos del grupo familiar y la no posesión de propiedad para poder acceder a una vivienda protegida, luego se evalúa y prioriza acorde con los *criterios de necesidad* (Pittini & Laino, 2011). Los solicitantes en España deben inscribirse en el *registro nacional de solicitantes* para poder ser considerados y evaluados. En el caso de las personas que no cuentan con los ingresos mínimos exigidos para solicitar una vivienda de protección oficial en España, se asignan a un grupo que puede acceder a *viviendas de emergencia* mayoritariamente gestionadas por fundaciones y organizaciones sin fines de lucro.

En relación a la promoción de la vivienda social, se encuentran diversidad de actores: municipalidades, cooperativas, entes privados con o sin fines de lucro. Sin embargo, en este aspecto la gran diferencia es que en España predomina el papel de las autoridades locales como ente productor y gestor de la vivienda social. “Los proveedores públicos de vivienda han incrementado la producción y gestión de las viviendas en alquiler, esto incluye la gestión tanto del stock propiedad de compañías públicas como de las agencias de alquiler (...) las cooperativas de viviendas, debido a los altos costos de construcción combinado con la política de control del precio de la vivienda protegida (VPO) que establece límites de precios bajos para las unidades de VPO, han tenido que retirarse del sector de las construcción de VPO. Mientras que al inicio del siglo XX las cooperativas de viviendas solían construir principalmente VPO (representaban cerca del 90% de su stock), al principio de los años 2000 estaban produciendo sólo un 20% de su stock dentro del sector de vivienda protegida” (Czischke & Pittini, 2007:75).

En contraste, en Inglaterra, la vivienda social es gestionada tanto por Autoridades Locales como por Asociaciones de Vivienda (Housing Associations). En 1979, el 93% de la vivienda de alquiler social era propiedad de las Autoridades Locales y de las *New Towns Corporations*, pero el gobierno Conservador reestructuró el sistema de subsidios tanto para las Autoridades Locales como para las Asociaciones de Viviendas. Como resultado, especialmente desde 1988, casi toda la nueva vivienda social ha sido construida por las Asociaciones de Viviendas (Whitehead & Scanlon, 2007:57). Estas Asociaciones son así, actualmente, las principales proveedoras de vivienda social, con una 54% del stock, mientras que las Autoridades Locales aún gestionan un 46% del stock. En la última década, las Autoridades Locales, en la mayoría de los casos se retiraron de la construcción de vivienda social y se concentraron en la gestión del stock existente, dejando al sector privado como los principales responsables de nuevos desarrollos de vivienda social (Pittini & Laino, 2011:25).

4. Casos de Estudio

4.1 Londres. Municipio Southwark

Southwark está ubicado al sur del río Támesis, al otro lado de la Ciudad de Londres. Es un Municipio muy diverso tanto a nivel socio-económico como en cuanto a diversidad étnica. Su larga tradición histórica como centro cultural y de ocio se mantiene aún muy activa a lo largo del río Támesis. Cuenta con edificios íconos de nivel internacional como el *City Hall*, *Tower Bridge*, *Tate Modern*, *Shakespeare's Globe Theatre* y el *Shard London Bridge* el cual ha sido diseñado para ser el rascacielo más alto de la Unión Europea⁷, lo que hace de esta área una gran atracción turística. Dentro del municipio coexisten áreas de gran estatus socio-económico ubicadas en el sur, con áreas de gran concentración de pobreza y privación como los distritos de Peckham y Walworth.

La vivienda en Southwark incluye viviendas cada vez más caras del sector privado que tiende a extenderse a gran parte de Londres, mezclado con grandes polígonos de vivienda de alquiler social -*estates*- (Southwark plan, 2007:10). Es el municipio con el mayor stock de vivienda social municipal de Londres y que cuenta con la mayor proporción de vivienda social municipal por hogares de todos los ayuntamientos del País (el ayuntamiento aún es propietario de un tercio de toda la vivienda del municipio). Mucho de ese stock de vivienda fue construido en la época de la post-guerra por lo que se encuentra con necesidad de reparación o remplazo. Esto está actualmente sucediendo en muchas áreas del municipio como lo es *Elephant and Castle*. El reto que actualmente enfrenta Southwark es el legado de decisiones pasadas; los errores de construir *estates* de baja calidad, para economizar, basado en decisiones *de arriba hacia abajo* no se debe repetir⁸.

Un ejemplo reciente de estas transformaciones urbanas a gran escala que se está realizando en este municipio, puede ser observado en *Heygate Estate*, construido en los años 70's. Casi 35 años más tarde, en el año 2008, el ayuntamiento tomó la decisión de iniciar el *decanting*⁹, para realizar la regeneración urbana del área a través de su reconstrucción total, reubicando a más de tres mil (3.000) personas. Al momento de la primera visita realizada para este artículo (Figura 1), todas las edificaciones del polígono se encontraban vacías y listas para ser demolidas. En una segunda visita (agosto, 2014) toda el área de *Heygate Estate* (23 bloques de edificios con un total de 1260 viviendas) ya había sido totalmente demolida.

⁷ <http://www.ideal-homes.org.uk/southwark/assets/histories/southwark-history>

⁸ Independent commission on the future of council housing in Southwark (2012)

⁹ *Decanting* es un término legal utilizado para explicar el proceso donde los residentes deben moverse de sus hogares debido a planes de reconstrucción por parte de los propietarios, reubicando a las familias en alojamientos alternativos, u ofreciéndoles beneficios para otras viviendas.

(<http://www.rbkc.gov.uk/housing/regenerationandcommunity/socialhousingproviders/decantpolicy-consultation.aspx>)

Figura 1. Heygate Estate en marzo 2014

Fuente: elaboración propia

Otro ejemplo significativo es la regeneración de *Aylesbury Estate* ubicado al este de Walworth, uno de los distritos de Southwark, y construido entre los años 60's y 70's. El Plan de Acción del Área de Aylesbury (formalmente adoptado en 2010) prevé el remplazo de 2.700 viviendas y la construcción de aproximadamente 4.200 nuevas viviendas con diversidad de régimen de tenencia. En 2005, luego de más de 5 años invirtiendo en la rehabilitación del stock de esa área, se decidió realizar una estrategia de regeneración, que en Inglaterra, como se ha mencionado anteriormente esta regeneración implica la reconstrucción del área. La Asociación de Vivienda L&Q comenzó la construcción de 250 nuevas viviendas en 2009 culminando estas primeras viviendas en el 2012. Este Plan de regeneración esta planificado para ser ejecutado a lo largo de los siguientes 20 años. Este Plan prevé que el 50% de las nuevas viviendas sean *asequibles*.

Estos dos ejemplos en proceso de regeneración pueden ser observados actualmente como una historia física y viviente de la evolución de los polígonos de vivienda en Londres y de la estrategia de planificación urbana y de vivienda que caracteriza actualmente muchos de sus ayuntamientos. Algunas personas creen que la estrategia de demolición es la manera correcta para tener mejores lugares para la comunidad. Otros, expresan que requiere una gran inversión de dinero y que la mayoría de las nuevas viviendas se construyen para vivienda privada. En el *Housing Background Paper* del Plan de Elephant and Castle especifican que existe una viabilidad para que 35% de la vivienda sea asequible en Southwark (Southwark council, 2012:8). Sin embargo en la página web del ayuntamiento señalan que el acuerdo firmado para la regeneración de Elephant and Castle contempla un 25% de viviendas asequible¹⁰, lo que lleva a cuestionar si ¿realmente el ayuntamiento esta tomando la decisión correcta?

Arbaci & Rae (2013), a través de una investigación empírica realizada en la Gran Londres, muestra que la mejora de oportunidades de los inquilinos de vivienda social no depende de los niveles de mixtura de tenencia dentro de cada barrio y expresa que el grado de desmercantilización de los servicios, los recursos y los barrios juega un rol vital en la reducción de privación. Las mismas autoras plantean que para “reducir la desigualdad o atacar la fuente de

¹⁰ http://www.southwark.gov.uk/info/200183/elephant_and_castle/2045/elephant_and_castle_regeneration_agreement

ésta, la solución no puede ser vista en la reordenación espacial o en la disolución de la pobreza a través de la diversificación de tenencia, sino en cómo y cuándo el bienestar social (local) puede ser reconsiderado hacia una sociedad más equitativa” (Arbaci & Rae, 2013:476).

El presente artículo plantea que el desarrollo social está directamente influenciado por las características urbanas donde la vivienda está localizada, así como la relación entre el edificio y su contexto urbano. Esto, es básico para alcanzar la integración social y mejorar la calidad de vida de las personas de menores ingresos. Por esta razón, en esta investigación se selecciona *North Peckham*, para una evaluación más detallada, un área en la cual ya se completó un programa de regeneración urbana con una trayectoria de 14 años para su culminación.

A - La regeneración urbana en North Peckham.

Durante la Segunda Guerra Mundial parte del barrio de Peckham fue bombardeado. Debido a esto, durante los años 60 y 70 parte de las casas, principalmente de estilo Victoriano, fueron reemplazadas con la construcción de grandes polígonos de vivienda social por parte del ayuntamiento (council estates). Su diseño, como la mayoría de los *estates*, aislaba a sus residentes del mundo exterior, los grandes bloques de edificios creaban una pantalla reduciendo la visibilidad y generando inseguridad (Jabbar, S., 2003). Esta configuración espacial original puede ser observada en la Figura 2, en la que se delimita a su vez con una línea punteada blanca el área de estudio seleccionada para esta investigación.

Figura 2. North Peckham antes del Plan de Regeneración



Fuente: Colley, F. 2012

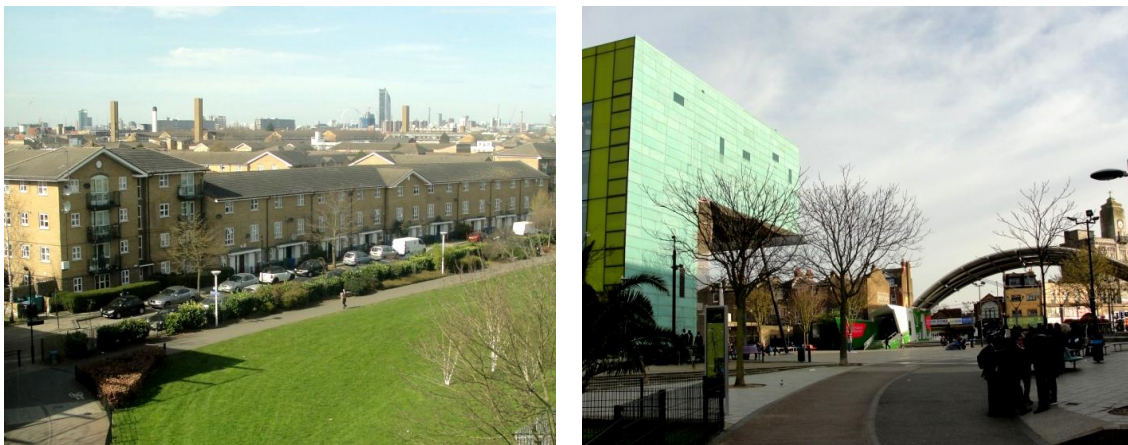
En 1993 fue creado el Consorcio *Peckham Partnership*, el cual incluía cinco *estates* y los reemplazó por viviendas con jardines y terrazas. Antes de que el Plan comenzara, los *five estates* estaban compuestos por 4.500 viviendas, de las cuales casi todas eran pisos y dúplex propiedad de las autoridades locales, quienes gestionaban su alquiler, con un total de 11.200

residentes aproximadamente. Presentaban entonces un alto nivel de privación, con un desempleo del 27% y un centro de la ciudad en rápido declive¹¹. En 1995, comenzó uno de los más grandes programas de regeneración de *estates* en Londres con una inversión de 290 millones de libras esterlinas, el cual culminó luego de 14 años de trabajo¹².

La regeneración de Peckham Norte trajo una afluencia de artistas de vanguardia y grandes mejoras en las conexiones de transporte. El proyecto incluyó la construcción de 2.000 viviendas nuevas: 600 para venta en el mercado libre y el restante para alquiler y propiedad compartida, creando así un área con diversidad de régimen de tenencia. Las viviendas asequibles realizadas varían entre pisos de una habitación hasta viviendas de seis habitaciones, un 70% de las unidades son casas con jardín¹³. El *nuevo* Peckham, es ahora un área de *townhouses* y edificios de no más de cuatro niveles, con todas las edificaciones de más de tres plantas con ascensor (Figura 3, imagen izquierda).

El Plan de regeneración incluyó el desarrollo de una gran plaza y alrededor de ella fue construida la Biblioteca de Peckham, ganadora del premio *Sterling* en el año 2000, el *Peckham Pulse* un centro médico y de deporte, y el *Peckham Platform*, al lado del Arco que define la entrada principal a la plaza (Figura 3, imagen derecha), creando así un espacio con altos niveles de interacción social y un punto de encuentro para el desarrollo de diferentes actividades culturales y comunitarias.

Figura 3. Área de estudio en la Actualidad



Fuente: Elaboración propia, marzo 2014.

La Biblioteca (Figura 4), cuenta con diferentes servicios educacionales, apoyando a los jóvenes con sus estudios de matemáticas e inglés, acceso gratuito a internet para niños y adolescentes realizando sus deberes escolares, un centro de aprendizaje que permite a personas desempleadas desarrollar diferentes habilidades que les ayude a facilitar la búsqueda de empleo, así como también un área destinada para reuniones comunitarias.

¹¹ <http://www.countryside-properties-corporate.com/peckham-partnership-additonal-information>

¹² <http://www.kfh.co.uk/area-guides/living-in-peckham.htm>

¹³ <http://www.countryside-properties-corporate.com/peckham-partnership-additonal-information>

La *Peckham Platform*, con su eslogan *connecting art, people and place*, es una organización sin fines de lucro que trabaja directamente con la comunidad para involucrarla con su localidad a través del trabajo de artistas visuales contemporáneos y ayudar a incrementar su orgullo cívico y construir un sentido de pertenencia positivo. Justo frente a su sede se puede observar el *Peckham Peace Wall* (Figura5) uno de los trabajos respaldados por la Plataforma y diseñado por Garudio Studiage, un colectivo creativo basado en Peckham. Esta pared es el producto de diversas notas realizadas con *post-it* diseñadas como desahogo de los sentimientos de los residentes luego de los disturbios ocurridos en agosto 2011¹⁴, para expresar su amor y respeto por su barrio. Todas las notas fueron preservadas y un año más tarde el colectivo anteriormente mencionado, escaneó cada nota y produjo la pared de la paz como una exhibición permanente que acentúe y recuerde lo mas positivo de Peckham a su comunidad.

Figura 4. La Biblioteca de Peckham



Fuente: Elaboración propia, marzo 2014.

Figura 5. Peckham Peace Wall



Fuente: Elaboración propia, marzo 2014.

¹⁴ En esta fecha Londres vivió varios días de disturbios que incluyó saqueos, destrozos de locales comerciales, quemas de vehículos, entre otros.

La frecuencia del transporte público fue incrementada como parte del Plan de regeneración. Existen diversas paradas de autobuses bien distribuidas que comunican Peckham con el área de Elephant & Castle. La estación de metro más cercana está ubicada a 15 minutos caminando del área de estudio (delimitada con línea punteada blanca en la Figura 6). Esta área de estudio (sólo una parte de Peckham norte) tiene como uso principal la vivienda, complementada con áreas verdes, parques y áreas recreacionales. La mayoría de los equipamientos se encuentran ubicados en *Peckham High Street* (imagen derecha de la Figura 6).

Figura 6. Ubicación de paradas de bus (B), estación de metro (M), equipamientos y área comercial



Fuente: Elaboración propia a partir de imagen de Google Maps.

Dentro del área de estudio no existe ningún comercio. Ningún edificio presenta planta baja comercial, el uso comercial (línea negra continua imagen derecha, Figura 6) se dejó en la periferia y se ubica mayoritariamente en las calles principales (*Peckham High St.*) y un gran eje comercial a lo largo de *Rye Ln.* (Figura 7).

Figura 7. Eje comercial Rye Ln



Fuente: Elaboración propia, marzo 2014.

Se observa diversidad en el diseño de las viviendas aun cuando presentan una imagen bastante similar (Figura 8) ya que la mayoría tiene el mismo acabado hecho con ladrillos de terracota. Algunos edificios cuentan con un pequeño cartel del *southwark council* y un menor número presentan el nombre de la asociación de vivienda que la construyó, por lo que, a excepción de estas pequeñas *etiquetas* se hace bastante difícil identificar cuáles viviendas son de venta al mercado libre, cuáles son de alquiler social y cuáles de propiedad compartida. La mayoría de las puertas principales de los edificios están ubicadas hacia las calles interiores, y/o al área de estacionamiento. Estas calles interiores se conforman a través de una red no continua (ninguna de ellas cruza de extremo a extremo el área de estudio) observándose varias calles ciegas dentro del área, reduciendo la dinámica vehicular.

El sistema de recolección de desechos, se realiza mayoritariamente a través de pequeños contenedores ubicados en los accesos principales de cada edificio o *townhouse*, utilizando un contenedor para basura general y un sólo contenedor para reciclaje (sin realizar separación entre plástico, vidrio o cartón), en algunos casos el tamaño de los contenedores no son suficientes por lo que se observa en algunas áreas bolsas de basura individuales alrededor del contenedor. Este sistema reduce la estética tanto del edificio como del barrio en general.

Figura 8. Equipamiento y área comercial



Fuente: Elaboración propia, marzo 2014.

Al realizar la visita hubo una sensación de seguridad media-alta. Al conversar con algunas de las personas del lugar opinaban que sí ha habido un incremento en la sensación de seguridad aun cuando otras pensaban lo contrario: *“Diez años atrás hubiese sido imposible que pudieras estar caminando y tomando fotos en este lugar”*, mientras que otras personas opinaban: *“Nosotras tenemos toda nuestra vida viviendo acá y no hemos visto grandes cambios, Peckham sigue siendo igual de inseguro como lo ha sido siempre”*.

Debilidades observadas:

- Aún existen etiquetas que identifican y diferencian las viviendas del ayuntamiento y de las asociaciones.
- El sistema de recolección de desechos afecta la estética de cada vivienda y del barrio en general.
- La estación de metro más cercana se encuentra a 15 minutos caminando, esta estación no cuenta con ascensor o escaleras mecánicas para personas con movilidad reducida.
- Inexistencia de área comercial dentro del área de estudio.
- Baja diversidad de usos.

- No se observó sede policial u oficina de seguridad en el entorno.
- Las áreas que incitan una alta dinámica social se encuentran sectorizadas: la plaza principal, el eje comercial en Rye Ln. y dos parques con horarios y barreras para control de acceso.

Fortalezas observadas:

- La creación del Consorcio permitió alcanzar los requerimientos financieros para poder culminar el proyecto.
- Áreas verdes y áreas de recreación accesible a todos los vecinos.
- Continua participación de la comunidad a lo largo del proyecto para incentivar la integración.
- Áreas de soporte e incentivo de participación ciudadana, apoyo educacional y cultural.
- Fortalecimiento del transporte público (buses).
- Diversidad en el diseño de viviendas con similitud de acabados por lo que la diferencia entre vivienda social y vivienda privada no se hace tan notoria.
- Diversidad de régimen de tenencia.
- Mezcla de modelos de vivienda y régimen de tenencia en toda el área (no existe sectorización)
- Los servicios básicos se encuentran a menos de 15 minutos caminado.

4.2 El Municipio de Barcelona

La ciudad de Barcelona al igual que las directrices Estatales, considera la vivienda protegida como la principal herramienta para hacer frente al problema social de la vivienda. En este caso los organismos públicos son uno de los principales promotores y gestores de la vivienda social. En el *Plan de la Vivienda de Barcelona 2009-2016* se observa como enfoques principales por parte del Ayuntamiento de Barcelona: Aumentar el suelo destinado a la vivienda asequible; incrementar y diversificar la oferta de vivienda protegida; mejorar las condiciones del parque de vivienda construido; fomentar el alquiler; innovar en la construcción y promover la sostenibilidad; fomentar la proximidad y atención al ciudadano (a través de las oficinas de vivienda por distritos).

A diferencia de Londres, Barcelona se ha centrado en la restauración del parque de vivienda ya existente y en diversificar la oferta a través de la construcción de edificios aislados, la demolición de grandes áreas de vivienda ha quedado en segundo plano (más aún con la actual crisis económica). El enfoque de construcción de viviendas sociales como unidad individual pero integrada y dispersa por todo el municipio, con diversidad de diseños y de mayor calidad constructiva, donde su estética no identifica a sus usuarios (de bajos ingresos económicos) tiene su impulso a mediados de los años 90. *El Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona (PMHB)*, organismo perteneciente al Ayuntamiento de Barcelona enfocado en la ejecución y gestión de viviendas asequibles, impulsa en esa época los modelos de vivienda destinados expresamente para jóvenes, y otros pensados para mayores de 65 años. A su vez, el PMHB adopta criterios de sustentabilidad energética e instala en los edificios construidos a partir de esa fecha paneles solares. La planta baja comercial también se observa como directriz de construcción. En esta etapa se “deja ver una sensibilidad para hacer arquitectura, para *hacer ciudad*, para contribuir desde la modestia de la vivienda protegida a hacer una arquitectura digna, discreta, integrada y de calidad, y, sobre todo, sostenible” (PMHB, 2009:7).

Es importante resaltar que a mediados de los años 50 el PMHB entregaba las viviendas protegidas en *régimen de amortización* de esta forma los usuarios podían adquirir la vivienda en propiedad a través del pago por cuotas, lo cual el PMHB consideraba mejor que el régimen de alquiler ya que "los beneficiarios cuidan mejor sus viviendas y ascienden en la escala social al poseer la expectativa de la propiedad de su vivienda." (PMHB, 2003:35).

A finales de los años 60 Barcelona también pasó por la época de construcción de grandes polígonos de vivienda (*estates*), algunos construidos por el Ayuntamiento a través del PMHB como es el caso de *La Mina*, y otros por constructores privados pero que las consecuencias sociales debido a la deficiencia de servicios obligó a la Gobierno de Cataluña a invertir grandes cantidades de dinero, a través de lo que se denominó la *Ley de Barrios* para su regeneración y mejora urbana, como es el caso de *Ciutat Meridiana*.

Este último caso, es muy similar a los *estates* que se encuentran en Londres. A finales de los años 60 fueron construidas 4.000 viviendas aproximadamente, por iniciativa privada, en un área que previamente habían sido rechazados para la construcción de un cementerio por su alta humedad, además de presentar fuertes pendientes que dificultan su accesibilidad (Navarro & Avançats, 2012), además esto significó la construcción de más de 70 grandes bloques de vivienda en la montaña de Collserola, parte del pulmón vegetal del área metropolitana de Barcelona, creando así una enorme intervención ambiental, con grandes carencias de servicios y equipamientos urbanos. En el año 2006 el gobierno Catalán decidió incluir esta área dentro del Plan de Barrios asignando un presupuesto de aproximadamente 9 millones de Euros según datos de la Generalidad de Cataluña, utilizados para una intervención integral que contempló la mejora de la estructura viaria, mejora del espacio público y dotación de espacios verdes, construcción de equipamientos de uso colectivo, rehabilitación de viviendas, fomento de la sostenibilidad ambiental, mejora de la accesibilidad y supresión de las barreras arquitectónicas.

El 65% de los edificios en Ciutat Meridiana son bloques rectangulares mayormente de 6 niveles de altura y un 30% torres cuadradas de 9 niveles de altura. Aproximadamente un 50% de todas las edificaciones cuentan con comercio en planta baja. El programa de regeneración, en este caso, se enfocó en la transformación urbana sin la demolición de viviendas. Principalmente eliminando barreras arquitectónicas con la construcción de diversas escaleras mecánicas y ascensores horizontales y verticales (Figura 9) también realizaron la recuperación de espacios públicos y la construcción de equipamientos básicos educacionales, médicos y culturales dentro del área.

Figura 9. Ciutat Meridiana



Fuente: Elaboración propia, mayo 2014.

A - La Mina

Este Barrio se encuentra en el sureste de Barcelona, justo en el borde externo limítrofe, por lo que pertenece al Municipio Sant Adriá. Sin embargo es un polígono habitacional desarrollado por el PMHB en 1969, diseñado originalmente para alojar familias procedentes de los desalojos de asentamientos informales (barracas) que estaban ocurriendo en la ciudad de Barcelona. La mayoría de la población era originaria de Andalucía, y en menor porcentaje de Murcia, Extremadura, Aragón y algunos pocos de Cataluña, según datos del Consorcio de La Mina.

Este polígono se inicia con una primera fase de construcción de unas 800 viviendas ubicadas en bloques de 6 niveles de altura, área que actualmente se conoce como *La Mina vieja*. Para 1972 se inicia la creación de 1.871 viviendas de *La Mina nueva* en bloques de 11 niveles (Figura 10). Para 1975 ya tenía más de 15.000 habitantes y debido a la urgencia de su construcción no contaba con toda la dotación de servicios necesaria, generando problemas sociales, laborales, culturales, entre otros. Entre los años 80 y 90 se realizan inversiones para tratar de contrarrestar los problemas mencionados. Sin embargo, el hecho de encontrarse fuera de la jurisdicción del Municipio de Barcelona y pertenecer a un ayuntamiento con menores recursos dificultó la coordinación de las actuaciones y el compromiso de inversiones a largo plazo. Finalmente en el año 2000 se crea el *Consortio del Barrio La Mina* conformado por la Generalitat de Cataluña, el Ayuntamiento de Sant Adriá, Ayuntamiento de Barcelona y la Diputación de Barcelona, logrando coordinar y ejecutar el Plan de Transformación de La Mina, Plan que ha sido prorrogado hasta el 2015 y cuenta con una inversión realizada entre 2001 y 2011 de 196 millones de Euros.¹⁵

Figura 10. La Mina



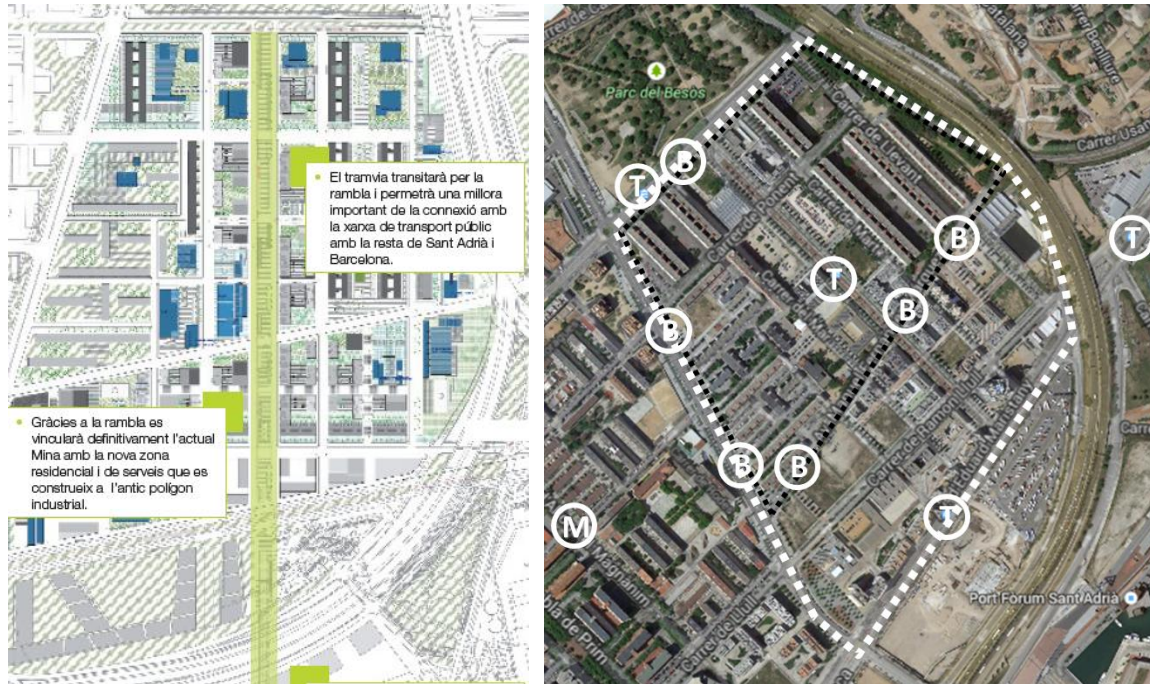
Fuente: Elaboración propia con imagen base de Velázquez & Verdaguer (2011)

Según los datos que presenta la Memoria del Plan de Transformación de La Mina (2008), las transformaciones realizadas incluyeron la ejecución de un gran eje peatonal (rambla) que atraviesa toda el área de norte a sur diseñado como *elemento vertebrador* para vincular el barrio existente con una nueva zona residencial ubicada en el antiguo polígono industrial y que

¹⁵ <http://www.barrimina.cat/cast/index.php/plan-de-transformaciainmenu-39>

comunica toda el área con el litoral (Figura 11), la conexión al litoral está aún a la espera de su ejecución. En este espacio público se realizó también las líneas del tranvía (Figura 12, letra T), con paradas ubicadas a máximo 5 minutos caminando desde cualquier punto del área de estudio, mejorando el acceso al transporte público y la conexión con el resto de la ciudad. Se observa una gran variedad de transporte público: paradas de buses (B) y también una estación de metro (M) a menos de 10 minutos caminando desde el punto más lejos.

Figura 11. Plan de Transformación de La Mina / Figura 12. Transporte Público La Mina



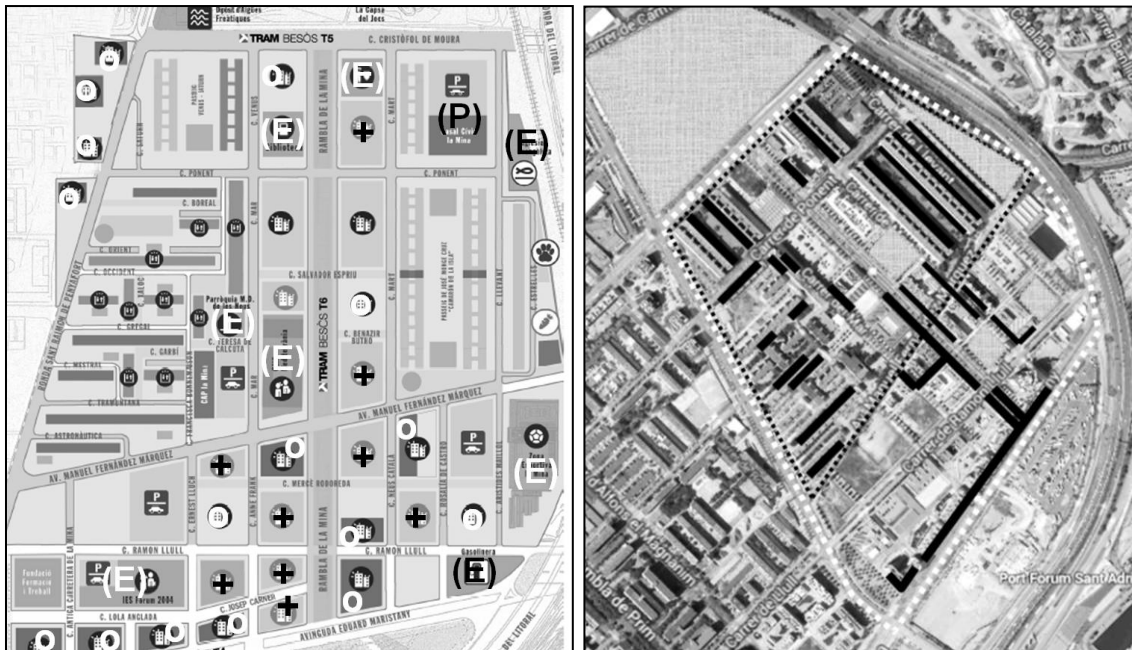
Fuente: Memoria del Plan de Transformación de La Mina (2008) / Elaboración propia con imagen de Google Maps

Se ejecutaron también nuevos equipamientos educacionales, deportivos, sanitarios, culturales (Figura 13, letra E), así como también una sede de policías (P). Los nuevos equipamientos y las viviendas construidas en esta etapa cuentan con paneles solares para el ahorro energético. Una parte importante del Plan de Transformación y la labor del Consorcio son los enormes esfuerzos que realizan de acompañamiento social y actividades continuas que incentivan la participación socio-cultural tanto de los antiguos residentes como de los nuevos. El Plan plantea la filosofía de *El barrio como escuela* enfocada en trabajos que ayuda al aprendizaje de la convivencia a través de actividades llevadas a cabo dentro de las escuelas, la biblioteca y otros espacios vecinales que ayuden a reforzar la autoestima y practicar el respeto a los demás. En relación a la vivienda, se rehabilitaron e instalaron ascensores en los edificios existentes. A su vez, existen nuevas viviendas planificadas (1.100 unidades nuevas, destinadas 400 para vivienda social y 700 para el mercado libre) ejecutadas en su mayoría a lo largo de la nueva rambla y en el antiguo polígono industrial. El resultado final planificado es un parque de vivienda con 79% vivienda protegida (o) y 21% vivienda libre (+)¹⁶.

¹⁶ Memoria de actuaciones del Plan de Transformación del Barrio de La Mina 2008

La mayoría de las nuevas viviendas cuentan con un área comercial en planta baja (Figura 13, líneas continuas negras), creando una fuerte dinámica social en el barrio. Sin embargo, muchas de estas viviendas aún se encuentran vacías, por lo que estas áreas comerciales tampoco se han activado completamente.

Figura 13. Equipamientos, viviendas y comercio



Fuente: <http://www.barrimina.cat/planols/febrer2012.pdf> / Elaboración propia con imagen de Google Maps

Se puede observar que las nuevas tipologías de vivienda resaltan fácilmente de las construcciones originales. Pudiéndose identificar fácilmente la mayoría de las propiedades destinadas para mercado libre, lo que sigue generando una segregación socio-cultural (Figura 14). A su vez, estas nuevas viviendas desarrolladas a lo largo del nuevo eje peatonal se han convertido en una barrera entre La Mina *original* y el nuevo desarrollo, de esta forma los antiguos residentes del barrio se han mantenido en los espacios públicos cercanos a sus edificios y no se ha producido una apropiación de las nuevas áreas pensadas para generar mayor integración social. Según se observa en la Memoria del Plan de Transformación 2008, se identifican por separado los edificios destinados para vivienda social de los edificios destinados para mercado libre, lo que da a entender que la mezcla de régimen de tenencia no se realiza dentro de una misma edificación (como se pudo observar en el caso de Londres) esto puede influir en una continuación de la segregación de clases sociales ya que siguen divididos a pesar de su cercanía espacial, donde a mediano o largo plazo puede llevar a identificar el nivel socio-económico de los usuarios en relación al nombre o número de la torre en la que habitan.

Figura 14. Rambla, vivienda original, vivienda nueva.



Fuente: <http://www.barrimina.cat/cast/index.php/barrio-de-la-mina-mainmenu-28>
/ <http://www.vivasarquitectos.com/proyectos.php>

Debilidades observadas:

- Falta de mantenimiento de las áreas verdes.
- Fácil identificación entre los edificios antiguos y nuevas construcciones.
- Se constata la presencia de Viviendas vacías.
- Grandes superficies de plazas sin árboles frondosos que generen sombra e inciten a la permanencia e integración social.
- División entre edificios de vivienda social y vivienda privada.

Fortalezas observadas:

- Incorporación de plantas bajas comerciales
- Localización de una sede de policía
- Construcción de la Biblioteca como sede de actividades culturales y programas educativos que fomenta la participación ciudadana.
- Continuidad del seguimiento y programa social para fomentar la integración.
- Alto porcentaje de mezcla de usos.
- Sistema de reciclaje organizado y de fácil identificación que no afecta la estética del barrio en general.
- Mezcla de régimen de tenencia.
- Diversidad de transporte público, con una parada de bus, tranvía o metro a menos de 5 minutos caminando.

5. Conclusiones y consideraciones

En ambas ciudades se parte de un stock de viviendas construidas en masa que ha traído como consecuencias diversos problemas sociales. Las actuales intervenciones que se han abordado en ambos modelos han tomado en cuenta la mixtura social a través de la diversidad de régimen de tenencia entre los lineamientos bases de las regeneraciones urbanas realizadas. Esto ha representado grandes inversiones económicas, especialmente cuando la transformación incluye la demolición de grandes áreas de viviendas. Es necesario estar atentos

a que este tipo de intervenciones no sean una nueva oportunidad de especulación por parte de los constructores privados dejando a un lado la población más necesitada. También es importante evaluar la ruptura de las redes sociales que producen estas grandes intervenciones urbanas que afectan la integración social tanto de los antiguos residentes como de los nuevos.

Es vital la planificación y ejecución de espacios públicos, equipamientos educacionales y equipamientos culturales para abrir nuevas oportunidades de interacción social entre usuarios con diversidad de edad, diversidad cultural y socio-económica. La nueva configuración espacial debe alentar la interacción usuario-usuario, usuario-entorno, así como contemplar el desarrollo de espacios comerciales que ayuden a la sustentabilidad económica del proyecto así como a la mejora de la calidad de vida.

Las fortalezas observadas en el caso de estudio analizado en Londres pueden ayudar a reestructurar las debilidades observadas en Barcelona y viceversa. En este caso se hace mención a:

Fortalezas observadas en Londres:

- La diversidad de régimen de tenencia dentro de una misma edificación. Esto dificulta relacionar e identificar el estatus socio-económico de cada familia según el edificio en el cual vive.
- Grandes áreas verdes *vivibles*.
- Mayor porcentaje de vivienda de alquiler social.
- Mezcla de vivienda social con vivienda privada en la misma área con muy pocas diferencias, dificultando la fácil identificación de cada una.

Fortalezas observadas en Barcelona:

- El modelo de vivienda que incluye como directriz un área comercial en planta baja, evita la necesidad de desarrollar grandes centros comerciales (mall), ya que las necesidades básicas son cubiertas con la *planta comercial* y además fomenta la red social de acceso cotidiano en el entorno inmediato.
- El sistema de reciclaje de grandes contenedores con una clara separación del lugar donde debe ser colocado cada tipo de residuo, ayuda a mantener la estética del barrio e involucra a toda la población en el proceso de separación y reciclaje de desechos.
- Las estaciones de policías a escala de barrio ayuda a incrementar la sensación de seguridad.
- Apertura de redes viales que evitan la circulación laberíntica o calles ciegas dentro del barrio.

Fortalezas de ambos modelos que se les debe dar continuidad:

- Urbanismo participativo. Cada Plan es presentado, discutido y trabajado directamente con las personas que serán afectadas en el proceso, incluyendo a la comunidad en el Plan de regeneración urbana.
- Aumento de las redes de transporte público para mejorar la accesibilidad.
- Apertura de grandes ejes comerciales y peatonales que incrementan la dinámica social en el entorno inmediato.
- Dispersión de edificios aislados de vivienda asequible en diferentes áreas del municipio.
- Contratación de personal externo (a través de concursos u otros medios) para asegurar la diversidad de diseños y la calidad constructiva.
- Áreas de recreación para niños y adolescentes dentro del barrio.

- Construcción de bibliotecas y espacios culturales en los que pueden ser realizados distintas actividades para apoyar al desarrollo comunitario y fomentar la integración social.

Aspectos que deben ser evaluados más a profundidad para conocer su impacto:

- La demolición de todas las edificaciones de una misma área y el remplazo total por nuevos modelos de vivienda (modelo Londres) vs. La demolición parcial, manteniendo parte de los edificios existentes y construyendo nuevas viviendas para ser mezcladas con las edificaciones antiguas (modelo Barcelona).

- Las facilidades de acceso a la vivienda *asequible*. ¿Son realmente viviendas *asequibles* para la población a la que están destinadas?

Bibliografía

ARBACI, S. *Ethnic Segregation, Housing Systems and Welfare Regimes in Europe*. En: European Journal of Housing Policy, 7:4, 401 – 433, 2007.

ARBACI, S. & RAE, I. *Mixed tenure neighbourhoods in London: policy myth or effective device for social mobility?* En: International Journal of Urban and Regional Research, 37(2), pp. 451-479, 2013.

BALCHIN, P. *The United Kingdom. Housing Policy in Europe*. London, Routledge, pp. 210-228., 1996.

CECODHAS. *The development of Social Housing*, CECODHAS-USH-Dexia, 2008.

COLLEY, F. *Regeneration in Peckham*. Presentation as cabinet member for regeneration & corporate strategy. In Peckham town centre meeting March, 2012.

CONSORCIO del Barrio de La Mina. *Plan de Transformación del Barrio de la Mina. Memoria de actuaciones*, 2008.

CORTÉS, L. *La Vivienda como factor de exclusión social*. En: Documentación Social nº 119. Caritas española. Madrid. Pag 295-312, 2000.

CZISCHKE, D & PITTINI, A. *Housing europe 2007 review of social, co-operative and public housing in the 27 eu member states*. CECODHAS, Brussels, 2007.

DEPARTMENT for Communities and Local Government. *National Planning Policy Framework (NPPF)*. London, DCLG, 2012.

DEPARTMENT for Communities and Local Government. *Statutory guidance on social housing allocations for local authorities in England. Providing social housing for local people*. London, DCLG, 2013.

ECTP – The European Council of Town Planners. *The New Charter of Athens 2003* (Alinea Editrice, Firenze). Available online from <<http://www.ceuectp.org/e/athens>>, 2003.

GENERALITAT de Catalunya. Decreto 13/2010, de 2 de febrero, del Plan para el derecho a la vivienda de 2009-2012.

HOUSING Corporation. *Housing Quality Indicators (HQI) Form*. England, 2008.

INDEPENDENT commission on the future of council housing in Southwark. *Investing in council housing: options for the future*. Report. Londres, 2012.

JABBAR, S. *Regeneration: Friend or Foe?. How has the regeneration of Peckham affected the area's sustainability?* Available in: <http://www.slideshare.net/SadiqaJabbar/regeneration-friend-or-foe-how-has-the-regeneration-of-peckham-affected-the-areas-sustainability>. 2003.

KEMENY, J. *From Public Housing to the Social Market: Rental Policy Strategies in Comparative Perspective*. London and New York: Routledge, 1995.

MAYOR of London. *Housing in London. The evidence base for the London Housing Strategy*. Greater London Authority. 2012.

NAVARRO, E. & AVANÇATS, T. *Ciutat Meridiana. Lugar e identidat a lo largo del tiempo*. Universidad Autónoma de Barcelona. Barcelona, España, 2012.

OBSERVATORIO Vasco de la vivienda. *Políticas de fomento de la vivienda de alquiler en Europa*. País Vasco. Departamento de Vivienda Obras Públicas y Transporte. 2009.

PITTINI, A. & LAINO, E. *Housing Europe Review 2012. The nuts and bolts of European social housing systems*. CECODHAS, Bruselas, 2011.

PMHB. *De les cases barates als grans polígons*. Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona. Barcelona, 2003.

PMHB. *80 años del Patronat Municipal de l'Habitatge en imágenes*. Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona. Barcelona, 2009.

PMHB. *Qüestions d'habitatge, 17*. Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona. Barcelona, 2009 b.

REGIDORÍA de Vivienda. *Plan de Vivienda de Barcelona 2008 – 2016*. Ayuntamiento de Barcelona, 2009.

SALINGAROS, N. *Towards a new urban philosophy*. Chapter 20 of *Shifting Sense – Looking Back to the Future in Spatial Planning*, pag. 265-280, 2004.

SABREGONDI, F. *Architecture and politics in the evacuated Heygate estate*. New York, self-published booklet, 2011.

SOUTHWARK Council. *Housing Background Paper. Elephant and Castle Supplementary Planning Document*. London Borough of Southwark, 2012.

VELÁZQUEZ & VERDAGUER. *Regeneración urbana integral. Tres experiencias europeas innovadoras: Île de Nantes, Coin Street y Barrio de la Mina*. SEPES, Madrid, España, 2011.

WHITEHEAD, C. & SCANLON, K. (ed.). *Housing in Europe*. London School of Economics and Political Science. London, 2007.

