

## CIUDAD Y TERRITORIO

### ESTUDIOS TERRITORIALES

ISSN(P): 1133-4762; ISSN(E): 2659-3254

Vol. LVI, Nº 221, otoño 2024

Págs. 919-942

<https://doi.org/10.37230/CyTET.2024.221.10>

CC BY-NC-ND



# Regeneración urbana en barrios vulnerables: tensiones entre lo físico y lo social en el caso de Otxarkoaga, Bilbao

Julia SHERSHNEVA-ZASTAVNAIA <sup>(1)</sup>

Iraide FERNÁNDEZ-ARAGÓN <sup>(2)</sup>

Gonzalo PIASEK <sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> Universidad del País Vasco (UPV/EHU)

<sup>(2)</sup> Universidad del País Vasco (UPV/EHU)

<sup>(3)</sup> Universitat Politècnica de Catalunya (UPC)

**Resumen:** Este artículo se propone como punto de partida de un proyecto competitivo retomando algunas de las contribuciones más relevantes de un trabajo realizado sobre políticas de regeneración urbana en barrios vulnerables de Barcelona y Bilbao entre 2019 y 2022. El artículo se plantea recuperar una serie de entrevistas a técnicos municipales de urbanismo y a representantes de entidades locales (asociación de comerciantes, asociación del pueblo gitano y asociación vecinal) del barrio de Otxarkoaga en Bilbao. El objetivo es presentar algunas conclusiones extraídas del análisis cualitativo en torno a las dimensiones de la vulnerabilidad urbana desde la perspectiva de los actores entrevistados, vinculadas a las maneras de vivir y representar los procesos de segregación, así como las necesidades, dificultades y demandas de intervención en la rehabilitación de los edificios, y la regeneración urbana de Otxarkoaga.

**Palabras clave:** Regeneración urbana; Rehabilitación urbana; Barrios vulnerables; Enfoques cualitativos.

Recibido: 21.07.2023; Revisado: 23.02.2024

Correo electrónico (1): [julia.shershneva@ehu.eus](mailto:julia.shershneva@ehu.eus); N.º ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-3098-9991>

Correo electrónico (2): [iraide.fernandez@ehu.es](mailto:iraide.fernandez@ehu.es); N.º ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-0669-7155>

Correo electrónico (3): [gonzalo.piasek@upc.edu](mailto:gonzalo.piasek@upc.edu); N.º ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9339-2661>

Los/as autores/as agradecen los comentarios y sugerencias realizados por las personas evaluadoras anónimas, que han contribuido a mejorar y enriquecer el manuscrito original.

Proyecto ENER-REGEN (PID2022-142352OB-I00)

## Urban regeneration in vulnerable neighborhoods: tensions between the physical and the social dimensions in the case of Otxarkoaga, Bilbao (Spain)

**Abstract:** This article aims to retrieve some of the most relevant contributions within the framework of a competitive project related to a previous work on urban regeneration policies in vulnerable neighborhoods of Barcelona and Bilbao between 2019 and 2022. This article focuses on a series of interviews with municipal urban planning technicians and representatives of local entities (entrepreneurs association, gypsy association and neighbourhood association) from Otxarkoaga neighborhood in Bilbao. The objective is to present some conclusions drawn from the qualitative analysis around the dimensions of urban vulnerability from the perspective of the interviewed actors. These are mostly linked to how residents live and represent the processes of segregation, as well as the needs, difficulties and demands of intervention for the rehabilitation of buildings and the urban regeneration of Otxarkoaga neighbourhood.

**Keywords:** Urban regeneration; Urban rehabilitation; Vulnerable neighbourhoods; Qualitative approaches.

### 1. Introducción

El estudio de las ciudades, su desarrollo, sus problemáticas, así como las diferentes maneras de intervenir para dar solución a las mismas ha sido parte de la literatura de la sociología urbana desde el surgimiento de la Escuela de Chicago a fines del siglo XIX y comienzos del XX. Así, las diferencias, perceptibles a nivel social y económica, comienzan a ser identificables en determinadas áreas de las grandes ciudades, dando lugar al estudio de la territorialización de las desigualdades.

Si bien muchos años han pasado ya desde el crecimiento exponencial propio del desarrollismo (en España y en gran parte del mundo Occidental), cuando gran cantidad de personas se trasladaron de zonas rurales hacia las ciudades que demandaban mano de obra para la industria –o que obligó a la construcción masiva de barrios e infraestructura para responder a dicha demanda–, algunos de los barrios que hoy conocemos se originan o desarrollan durante esta época. En concreto, en las décadas de los 50 y 60, la construcción de nuevos barrios desde la lógica racionalista por todo el Estado dio lugar a nuevas áreas urbanas –o polígonos– ubicadas en la periferia de las ciudades y que presentaban problemas de integración en la trama urbana, deficiencias en los equipamientos y una baja calidad constructiva. Además de los problemas arquitectónicos, la concentración de vivienda pública generó una concentración reseñable de la pobreza y un proceso de estigmatización que se mantienen hasta nuestros días, haciendo necesaria una intervención y rehabilitación holística. Así pues, localizar el origen y desarrollo

de dichos barrios resulta central para comprender su estado actual. Este artículo se centra en el caso de Otxarkoaga, en la Villa de Bilbao, un barrio surgido en 1959 y que cumple con las características y procesos mencionados.

En el marco de un proyecto competitivo sobre políticas de regeneración urbana en áreas vulnerables (RE-INHABIT), este artículo se propone estudiar en profundidad las características socio-residenciales, las principales problemáticas y las estrategias existentes de rehabilitación que intentan dar respuesta, partiendo desde la perspectiva de los agentes que día a día producen la ciudad. A partir de la realización de una serie de entrevistas a diferentes agentes involucrados en la gestión de la rehabilitación física y social del barrio, se busca conocer el estado actual del mismo, así como las alternativas llevadas adelante y/o proyectadas de regeneración de esta área.

Entre los principales resultados obtenidos con este trabajo de investigación, se ha podido, en primer lugar, construir un marco teórico sobre el concepto rehabilitación, vinculado a las diferentes estrategias, así como al grado de integralidad de las políticas, focalizando sobre el componente físico y/o social.

A continuación, otro resultado ha sido conseguir una historización del origen y desarrollo del barrio de Otxarkoaga, asociado a un pasado de chabolismo, que será borrado por el franquismo para dar lugar a un barrio nacido del desarrollismo y el racionalismo. Esta marca de origen, como se verá, se mantendrá hasta el presente, definiendo en gran medida la manera de vivir en

dicho territorio, el nivel de arraigo de su población, así como las alternativas de rehabilitación, explicadas en parte por ser sobre todo un barrio de propiedad pública municipal.

Finalmente, se analiza en profundidad el discurso de los agentes entrevistados (personas expertas y líderes sociales comunitarios), organizado a partir de dos ejes temáticos: las características de las viviendas y el espacio público; las alternativas de intervención y sus efectos (deseados y no deseados).

Estos resultados suponen una contribución a la investigación sobre las maneras de concebir el espacio habitado, y las estrategias de intervención, desde una perspectiva cualitativa, es decir, partiendo desde la mirada de los agentes que gestionan y habitan las áreas urbanas.

## 2. Marco teórico. De la lógica racionalista al barrio vulnerable

El estudio del espacio o la ciudad como variable explicativa de los procesos sociales es una realidad desde el propio surgimiento de la sociología urbana. Sin embargo, durante el periodo de posguerra, la sociología y el urbanismo se unen para establecer una nueva línea de investigación y acción que, entre otras cosas, genera que en la sociología se incorpore el urbanismo como variable y, a su vez, que la arquitectura sume las preocupaciones sociológicas (CAPEL, 2002). Como resultado de esta unión, y en el marco de esta época, surgirán en Europa algunas cuestiones de calado que modificarán el modo de vida urbano: la vivienda pública, la necesidad de urbanizar/planificar el territorio y el urbanismo ideológico (ULLÁN DE LA ROSA, 2014).

### 2.1. Planificación urbana y necesidad de vivienda pública tras la II Guerra Mundial

Respecto al urbanismo y la planificación urbana, a finales del siglo XIX, varios gobiernos europeos detectaron la necesidad de subsanar algunos errores cometidos en los inicios del desarrollo capitalista industrial. Las ciudades habían crecido en base a las necesidades de las fábricas, en numerosas ocasiones, siendo las propias empresas las encargadas de hacer viviendas y espacios públicos sin control gubernamental (CAPEL, 2002). Este tipo de dinámica generó por toda Europa ciudades caóticas, de plano irregular (MUMFORD, 2014) donde las

condiciones de vida de los barrios obreros eran muy deficientes e insalubres (ENGELS, 1976). Las guerras mundiales dejarían, además, una Europa por construir, con un parque inmobiliario deteriorado e insuficiente (FERNÁNDEZ CARBAJAL, 2003). Debe considerarse, además, que los problemas de vivienda e infravivienda en los entornos urbanos se iban agravando con las intensas migraciones campo-ciudad y el crecimiento de las ciudades (GARCÍA ABAD, 2012). En este contexto, los gobiernos de países industrializados decidieron responsabilizarse del crecimiento urbano regulando el uso de los terrenos para funciones determinadas, es decir, a partir del planeamiento urbano y la zonificación (ULLÁN DE LA ROSA, 2014). Paralelamente, el estado decidirá también encargarse de la incentivación de vivienda barata con estándares mínimos para la clase trabajadora a través de programas de vivienda protegida (ULLÁN DE LA ROSA, 2014). Estas actuaciones masivas de construcción de alojamiento popular comenzarían en Francia con los gobiernos republicanos de corte progresista, más de carácter municipal, aunque alcanzaron su máximo desarrollo en la URSS (ULLÁN DE LA ROSA, 2014). En este contexto de elevada demanda de vivienda económica y masiva surgió una nueva generación de diseñadores, urbanistas y arquitectos que iniciaron un movimiento de reflexión crítica que se cristaliza en la Carta de Atenas, y que abrirá nuevos caminos al diseño y la construcción urbana (CAPEL, 2002). Esta nueva forma de entender el urbanismo, coincidirá con un momento de gran crecimiento urbano y la construcción de nuevos barrios, obteniendo así un gran impacto. Este movimiento, el racionalismo arquitectónico, será una de las corrientes más influyentes del siglo XX.

### 2.2. El desarrollo de la ciudad desde la mirada del racionalismo

El racionalismo nace, en realidad, de la necesidad de crear una gran cantidad de vivienda a un bajo coste para responder a las necesidades de la clase trabajadora. Así se introducen elementos como el hormigón, el acero o los materiales prefabricados, que también rebajaban el tiempo de construcción (ULLÁN DE LA ROSA, 2014). Este movimiento abarcaba también las características internas de la vivienda, aquellas que constituían los mínimos. Esa vivienda mínima debía caracterizarse por una superficie mínima (aunque no muy grande), el cumplimiento de condiciones higiénicas sobre iluminación, soleamiento, ventilación, y una habitación para cada individuo adulto. Además, se incorporaban requisitos económicos para facilitar su amplia

difusión (CAPEL, 2002). Se trataba de viviendas sin ornamentos y construidas en bloques de vivienda altos, también de cara a minimizar costes que en el caso de las viviendas unifamiliares se disparaban.

Bajo estos planteamientos, el racionalismo se convirtió en ideología y trató de expandirse por el mundo. El racionalismo planteaba una ciudad del futuro idéntica en cualquier lugar, estandarizada, donde las particularidades locales o históricas no tenían cabida: la ciudad como máquina de habitar (ULLÁN DE LA ROSA, 2014). Desde los planteamientos de la izquierda, se pretendía utilizar esa máquina de habitar para lograr la igualdad en los entornos urbanos, una ciudad sin clases, sacrificando los elementos superfluos como la decoración en pos de la funcionalidad (ULLÁN DE LA ROSA, 2014).

Esta forma de entender el urbanismo se extendió bajo la construcción masiva de viviendas, polígonos y ciudades nuevas entre 1930 y 1960 por Estados Unidos con Frank Lloyd Wright; Francia con Le Corbusier; Alemania con Hannes Meyes; la Unión Soviética o, incluso, Brasilia; pero su expansión no estuvo exenta de debate, dadas algunas de sus consecuencias no deseadas, tanto sociales como urbanas. En España, tras el parón del sector de la construcción surgido durante el periodo de guerra civil, nacieron los primeros polígonos, que fueron fundamentalmente operaciones destinadas a crear gran cantidad de vivienda para alojar a la clase trabajadora al menor coste posible. Habitualmente estas zonas se ubicaban en la periferia de las ciudades y presentaban problemas de integración en la trama urbana, además de deficiencias en los equipamientos y una baja calidad de la construcción (CAPEL, 2002). Se trataba de polígonos de promoción pública o privada, aunque en este caso contaban generalmente con ayuda estatal de algún tipo, incluso expropiaciones (CAPEL, 2002).

En este sentido, en 1957 se crea el Ministerio de la Vivienda, que comenzó la construcción de alojamientos, y a partir de 1960 la Gerencia de Urbanización de dicho Ministerio se encargó de promover la construcción de polígonos (FERNÁNDEZ CARBAJAL, 2003). El Plan de Urgencia Social comenzó en Madrid en 1957, y se aplicó a Barcelona y Asturias en 1958 y en 1959 a Bizkaia, con el objetivo de asegurar la construcción de viviendas sociales mediante la adquisición y urbanización de suelo, creando polígonos residenciales (BILBAO LARRONDO, 2017). Un caso paradigmático es el polígono de Otxarkoaga, objeto de estudio de esta investigación. Este barrio bilbaíno constituye un

ejemplo de la aplicación del racionalismo como forma de abordar institucionalmente la provisión de vivienda masiva a las clases populares. El aumento migratorio y la falta de vivienda, además de otros factores, tuvieron como resultado la proliferación de infravivienda en la década de los 50, cuestión que chocaba frontalmente con la imagen que quería transmitirse de un Bilbao que había comenzado su modernización urbanística. La solución fue el decreto del Plan de Urgencia Social que proponía la construcción de 50 000 viviendas en 5 años (SANTAS, 2009). Los plazos y presupuestos llevaron de manera inevitable a la lógica racionalista de polígono de vivienda. Además, Bilbao Larrondo, en su investigación cualitativa sobre esta área urbana, demostró a través de las entrevistas a los arquitectos participantes su influencia "francesa", en concreto, las ideas racionalistas de la arquitectura moderna de Le Corbusier (BILBAO LARRONDO, 2017). Aunque en el apartado 4.1 se detallará el desarrollo histórico y características de Otxarkoaga, esta área constituye un aplicación fiel de la lógica urbana racionalista: en primer lugar, su ubicación fuera de la trama urbana que abarataba el coste del suelo (BILBAO LARRONDO, 2017); en segundo lugar, el uso de viviendas prefabricadas en el polígono (SANTAS, 2009); en tercer lugar, la incorporación de elementos racionalistas al diseño y distribución de las viviendas que buscaban la funcionalidad (y bajo coste) y la simplicidad estética (VARELA-ALONSO & ETXEPARE-IGIÑIZ, 2020); en cuarto lugar, y especialmente relevante, el contexto en el que se construye, como forma de crear una gran cantidad de vivienda a bajo coste para responder a las necesidades de la clase trabajadora y hacer desaparecer la infravivienda.

### 2.3. Las consecuencias del racionalismo

Las principales críticas al racionalismo provienen de la segregación o concentración de la pobreza que genera su excesiva zonificación (JACOBS, 2011). La ejecución de los polígonos residenciales racionalistas acabó por generar barrios nuevos en la periferia, habitados exclusivamente por clase trabajadora que quedaba aislada de la trama urbana central y, en ocasiones, residía en vivienda de mala calidad (CHOMBART DE LAUWE, 1959). El estudio de algunas de estas áreas desde el punto de vista de la segregación es habitual (PHILPOTT, 1978; CHECA, 2006; WACQUANT, 2010), ya que la población local obrera fue paulatinamente sustituida por la población migrante, generando áreas doblemente segregadas: por nivel socioeconómico y origen. Es el

caso de las *banlieue* francesas, donde las segundas generaciones de migrantes procedentes del norte de África se ubican en los *grands ensembles* racionalistas generando los denominados hiperquetos (WACQUANT, 2010; ULLÁN DE ROSA, 2014). Así, la segregación aparece como una de las consecuencias no deseadas de esas áreas racionalistas.

El análisis de la segregación o la diferenciación residencial se encuentra en el origen mismo de las preguntas sociológicas, aunque serán algunos de los exponentes más importantes de la Escuela de Chicago (PARK & BURGESS, 1921; SHAW, 1952) quienes iniciarán una línea de investigación de gran impacto vinculada al análisis de la territorialización de dichas diferencias a nivel de los espacios urbanos. En este sentido, las ciudades aparecen cada vez más claramente como verdaderos laboratorios en que las distintas clases sociales, grupos y actores se mueven y actúan en función de diferentes lógicas e intereses, tendiendo así a estrategias para la apropiación de los recursos urbanos (PIREZ, 1995) en un contexto en que la misma distribución se da de manera desigual desde las propias condiciones de partida. Esta distribución desigual de recursos, y la lucha por su apropiación, realimenta las distancias, alejando cada vez más a quienes se encuentran en los polos de la estructura social, en una verdadera lucha por la apropiación y definición de las condiciones de juego urbanos, que diferentes autores teorizarán como lucha de clases (MARX, 1980) o reproducción social (BOURDIEU & PASSERON, 1970; HERZER & RODRÍGUEZ, 2000). En este contexto de desigualdad sociospacial y descontento social, surgen conceptos como el “derecho a la ciudad” de Lefebvre, que subraya la necesidad de participación ciudadana en la construcción de una ciudad más justa e inclusiva (LEFEBVRE, 2017). Este concepto se revelará como el mecanismo clave para la participación de los colectivos vulnerables en la creación urbana y la conformación de las identidades locales (UCEDA & DOMÍNGUEZ, 2023).

Al hablar de segregación hacemos referencia a una distribución desigual de la población en el espacio urbano que hace que personas que comparten características se concentren en una misma área urbana (FERNÁNDEZ-ARAGÓN, 2018). Dicha segregación, que puede estar basada en el nivel socioeconómico o el origen/etnia, está causada por una gran diversidad de factores: en primer lugar, los factores socioeconómicos determinan las áreas donde las personas pueden residir; en segundo lugar, las preferencias residenciales de los distintos grupos sociales marcarán sus espacios urbanos de preferencia:

en tercer lugar, la discriminación social, residencial y bancaria; y, por último, la deslocalización del empleo y la zonificación (CHECA, 2006), es decir, la especialización del espacio que lleva a la concentración de la clase obrera en barrios periféricos.

Así, la unión de los conceptos espaciales y sociales ha llevado a la localización de áreas con especial concentración de situaciones problemáticas, dando lugar a diferentes conceptualizaciones tipológicas de barrios y, a su vez, dando origen a la idea de barrio vulnerable. “La existencia de barrios vulnerables se debe a la propia naturaleza excluyente de la ciudad [...] fomentando la existencia de áreas que no son atendidas por los poderes públicos ni son atractivas para el capital privado y en los que [...] no se produce una integración plena y estable en el mercado laboral, no participan de manera igualitaria en la redistribución de los beneficios del estado, y han visto reducidos los vínculos sociales tradicionales debido al impacto de la inmigración y a los cambios en la estructura de las familias y de los estilos de vida” (UCEDA NAVAS, 2017, p. 216). Dicha conceptualización deja entrever la existencia de, en principio, dos formas o subtipos (no excluyentes) de barrio vulnerable: por un lado, aquellos que son centrales (vinculados a los centros históricos en deterioro físico y social, aunque en transformación desde los últimos años, lo que los ha vuelto más atractivos y a la vez susceptibles de sufrir amenazas de expulsión y/o gentrificación). Por otro lado, aquellos barrios más bien periféricos, que se desarrollaron generalmente entre los años 50 y 60 en las grandes ciudades que atraían mano de obra industrial y que, al no ser planificados, suponen polígonos aislados de servicios básicos e infraestructura urbana (RAVETLLAT MIRA & al., 2019) como es el caso de Otxarkoaga.

Así pues, la segregación de la población no es un fenómeno natural, sino que diferentes razones —sociales, económicas y políticas— explican las oportunidades y estrategias de los diferentes grupos sociales y el por qué determinados barrios o zonas de la ciudad “atraen” un tipo de población, excluyendo otra. En este sentido, es destacable la producción pública de segregación (BOTANA, 2020). En particular, el bajo precio inmobiliario resulta determinante para el asentamiento y la concentración de grupos vulnerables en barrios desfavorecidos (ARIAS GOYTRE, 2001) atentando contra un ideal de derecho a la ciudad construido bajo la idea de una constante reconstrucción de equilibrios entre grupos sociales (ALGUACIL & al., 2014). Así, el planeamiento es fiel reflejo del enajenamiento social al que el reduccionismo económico limita al

ciudadano, que acaba convertido en un consumidor enajenado y culpabilizado por su propia situación (HERNÁNDEZ AJA & al., 1997). En este sentido, resultará crucial considerar un análisis urbano integrado que intente explicar (y localizar) la distribución y el origen de los barrios, con énfasis en aquellos con mayor grado de vulnerabilidad. En consecuencia, el Atlas de Barrios Vulnerables de España (HERNÁNDEZ AJA, 2015) supone un aporte central, en tanto se propone la localización espacial del fenómeno complejo y delimitación de barrios vulnerables a partir de una serie de indicadores de diferente índole. Tanto cuestiones socioeconómicas, como demográficas, residenciales, pero también subjetivas, deben valorarse a la hora de analizar la situación y características de aquellas áreas más degradadas de nuestras ciudades (MATE-SANZ PARELLADA, 2016).

Una parte de los sectores más marginalizados, especialmente la población gitana, suele ser “objeto de discursos contra la pobreza urbana que omiten hasta qué punto el desarrollo de asentamientos chabolistas [donde ésta históricamente se asentaba] es producto de intervenciones públicas” (BOTANA, 2020, p. 17). Según esta autora, el “típico” proceso de segregación socio-residencial es acompañado por otro con tinte racial, que afecta especialmente a la población gitana, uno de los grupos que mayores niveles de segregación padece, aunque haya sido escasamente estudiados con respecto a otros colectivos (CHECA & ARJONA, 2008).

En este punto, interesa mencionar un tema menos estudiado, que tiene que ver con la manera de vivir la situación de vulnerabilidad por parte de los actores, y que incide en un mayor o menor arraigo al lugar de residencia. Se trata de un concepto vinculado que algunos autores asocian a aquellos espacios de arraigo, en tanto generadores de sentimiento de pertenencia de “casa” (BLUNT & DOWLING, 2006). Se trata de la capacidad de los residentes de un determinado territorio de contener los efectos adversos de su situación de vulnerabilidad, de conservación de los espacios de proximidad, vinculado a la existencia de redes comunitarias que ayudan a preservar lo propio, lo identitario (CRESPI-VALLBONA & LÓPEZ VILLANUEVA, 2022). Otros autores (SÁNCHEZ VIDAL, 2001) lo emparentan al concepto de sentido de comunidad, en tanto no sería el contexto sino el grado y calidad de las interacciones sociales lo que definiría el nivel de arraigo. Luego, en un intento de superar la idea que vincula el arraigo únicamente a mecanismos emocionales de las personas para con su entorno o vecinos/as, YORY (2007) propone una interpretación

del arraigo como acto creativo: en el arraigo “se pone en juego nuestra existencia “mostrándonos” en “apertura” de tal o cual forma a un mundo que, lejos de ser un escenario “marco” es, él mismo, causa y razón de esa “apertura”; es decir de nuestra existencia” (YORY, 2007, p. 61). Es en esta dirección que algunos autores más recientes aluden una cierta crisis de arraigo (o des-arrigo), en tanto estamos presenciando un cierto declive de los espacios de arraigo y apego, en parte debido al impacto de los nuevos flujos globales y el ascenso de los no-lugares (BARAÑANO, 2021).

#### 2.4. Rehabilitación urbana en las áreas racionalistas vulnerables

Tal y como se ha mencionado, las áreas de origen racionalista se han visto expuestas a un deterioro residencial importante, acompañado de la necesidad de invertir en las zonas públicas que las rodean y las conexiones con los centros urbanos (CAPEL, 2002). Este es el caso del barrio de Otxarkoaga, objeto de análisis de este trabajo, pero también de otras áreas similares como Ciutat Meridiana de Barcelona (RAVETLLAT MIRA & al., 2019) o el barrio Gran San Blas de Madrid (FERNÁNDEZ ÁLVAREZ, 2023).

En relación al concepto de rehabilitación urbana, este surge en la década de los cincuenta del siglo pasado, proponiendo una alternativa al modelo imperante de crecimiento urbano desmedido: la intervención sobre la ciudad existente (RUBIO DEL VAL, 2011). Contra la idea de producción indiscriminada de ciudad, la rehabilitación surge su como alternativa más sensata, en relación al mantenimiento y recuperación de los tejidos existentes. Más tarde, el concepto de rehabilitación, inicialmente vinculado a la renovación y/o recuperación física de los edificios, especialmente en centros históricos, irá evolucionando hacia nuevas formas de intervención integradas, es decir, con una visión transversal de los problemas urbanos y sus soluciones, incorporando poco a poco nuevas dimensiones y actores, definiendo áreas de intervención por sobre edificios concretos. Así, es posible dar cuenta de este proceso a través de la evolución de las principales líneas y programas.

Históricamente, diferentes respuestas se han articulado para solucionar el deterioro físico de las ciudades, así como las principales problemáticas sociales, especialmente en los barrios más vulnerables. A grandes rasgos, es necesario ubicar las líneas programáticas y políticas de Estado dentro de un marco europeo más

amplio que sirve de orientador de estrategias y recursos en el plano estatal y local. En este sentido, al historiar dicho proceso, se observa una transición desde actuaciones focalizadas en la mejora de las características físicas, hacia políticas que incorporan poco a poco nuevos focos (MONTANER, 2019), hasta arribar a programas con una marcada voluntad integral de intervención, incorporando, en el marco de las políticas de la rehabilitación, otros aspectos previamente no contemplados de índole socioeconómico y estructural (HERNÁNDEZ AJA & al., 2015). En este proceso, la Declaración de Ámsterdam (1975) sobre patrimonio y la Carta de Torremolinos (1983), antecesora de los proyectos URBAN, irán marcando una direccionalidad que se institucionaliza con la Declaración de Toledo (2010), centrada en la intervención sobre la ciudad existente, y destacando la importancia de la regeneración urbana integrada para el desarrollo urbano inteligente, sostenible y socialmente inclusivo de Europa (MARTÍN-CONSEGRA & al, 2015).

Por su parte, estos alineamientos generales en el ámbito estatal no se consolidarán hasta luego de transcurrida la crisis de 2007 (PIASEK & al., 2020), y se verán institucionalizados a partir de la sanción de la “Ley de las 3R” (de rehabilitación, regeneración y renovación urbana) de 2013. Así, en el nivel local, también se percibe una transición desde actuaciones dirigidas sobre edificios concretos, hacia la definición de áreas de intervención específica delimitadas desde una perspectiva integral y no exclusivamente arquitectónica, incorporando nuevos aspectos sociales y socioeconómicos como temas cada vez más fundamentales.

Finalmente, en los últimos años comienza a verse con mayor claridad cómo las principales normativas y líneas de financiamiento definen su intervención sobre el parque existente superponiendo a los aspectos centrados en la conservación y/o mejora del parque edificado y las condiciones socioeconómicas de la población, otras cada vez más frecuentes cuestiones relacionadas con la mejora del comportamiento energético, sobre todo con la llegada de fondos *Next Generation*.

### 3. Metodología

En este apartado se exponen los objetivos de la investigación y la metodología utilizada en la misma. El objetivo principal de esta investigación consiste en analizar las necesidades, dificultades y demandas de intervención en la

rehabilitación y la regeneración urbana del barrio de Otxarkoaga de la Villa de Bilbao. Así, el estudio se centra en las estrategias desde el ámbito público y las tensiones que estas actuaciones generan a nivel social. Se pretende indagar, por un lado, en el papel que la vivienda municipal pública tiene en este proceso y, por otro lado, en la importancia de la regeneración social en la rehabilitación urbana en un barrio vulnerable como es el caso de Otxarkoaga, desde la perspectiva de las personas expertas y líderes sociales entrevistados.

La elección del caso de Otxarkoaga no es casual, puesto que ha sido uno de los pocos poblados dirigidos construidos en la época del desarrollismo franquista que han heredado las características de los poblados originales caracterizados por unos índices de vulnerabilidad muy altos y condiciones residenciales precarias. Por tanto, el análisis de las estrategias de rehabilitación urbana desde el ámbito público y las tensiones que ésta genera puede ser extrapolable a otras realidades con similares características.

En cuanto a la metodología utilizada, por un lado, se ha realizado un análisis de datos secundarios que ofrece una contextualización de la realidad del barrio. Se han empleado exclusivamente datos publicados en abierto de cara a que puedan actualizarse y comprobarse, así como, estadísticas institucionales y oficiales. En concreto, se han explorado los datos procedentes de:

- Eustat (Instituto Vasco de Estadística). Para los indicadores demográficos se ha explotado la “Estadística municipal de habitantes”; el nivel educativo se ha extraído de la “Encuesta de Población en Relación con la Actividad (PRA)”; los datos sobre vivienda corresponden a la “Estadística municipal de viviendas”; por último, la renta media se ha consultado en “Estadística de renta personal y familiar”.
- Etxebide (Servicio Vasco de Vivienda) tiene disponibles los datos referentes al precio del alquiler en “Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL)”.
- Lanbide (Servicio Vasco de Empleo) se ha empleado para mostrar los indicadores laborales –“Balance del mercado Laboral 2023”– y los relacionados con la renta de Garantía de Ingresos –“Perfil de titulares de la Renta de Garantía de Ingresos por barrio en la CAE 2023”–.

Por otro lado, se ha optado por la técnica cualitativa de recogida y análisis de información,

mediante la realización de 10 entrevistas en profundidad semi-estructuradas a instituciones y líderes sociales que nos permitan dar respuesta a los objetivos planteados. Es decir, se trata de un cualitativo centrado en la mirada experta.

La muestra se compone de dos perfiles: las personas expertas en materia de la rehabilitación a nivel municipal y el tejido asociativo del barrio. En cuanto al primer perfil, se ha recogido información tanto de la dirección de la agencia de rehabilitación SURBISA (Sociedad municipal que incentiva la rehabilitación de edificios, viviendas y locales de Bilbao), que ha estado implicada en la rehabilitación del barrio de Otxarkoaga, como con una persona trabajadora social, con el objetivo de recoger la dimensión más social del fenómeno. Además, se ha entrevistado a la dirección de Viviendas Municipales de Bilbao, debido a la presencia alta de vivienda municipal en el barrio. En la misma línea, se ha decidido incluir a dos personas arquitectas, una del Ayuntamiento de Bilbao y otra de una empresa gestora de rehabilitación. Finalmente, se han hecho entrevistas a una persona experta de UrbanBat, que es una cooperativa de iniciativa social que diseña y coordina procesos innovadores de regeneración urbana en colaboración con comunidades y administraciones locales.

Por otro lado, se ha considerado relevante entrevistar a los representantes del tejido asociativo del barrio. En este caso, se han realizado entrevistas con la Asociación de familias de Otxarkoaga que tiene mucho peso a nivel de barrio, y, por otro lado, la Asociación socio-cultural de Otxarkoaga Tendel, que es una asociación de personas jóvenes del barrio. Por último, teniendo en cuenta las características de la población de Otxarkoaga, se han incluido dos entrevistas con una de las asociaciones de personas gitanas que tienen un amplio conocimiento de la realidad del Pueblo Gitano en Bilbao. Las características de las personas cuyo discurso ha sido analizado en este artículo (Fig. 1).

Finalmente, la recogida de información se realizó desde principios de abril y finales de mayo de 2021. El guion de las entrevistas (Anexo 1) se organiza en cuatro grandes bloques y contiene preguntas acerca de las características del barrio y el perfil de sus habitantes, asociacionismo, parque de viviendas, así como cuestiones relacionadas con la rehabilitación urbana. Así, una vez realizadas y transcritas, se realizó un análisis de discurso de las mismas sin soporte de software.<sup>1</sup>

Nº	Perfil	Entidad	Cargo
1	Expertos/as	Gestores, intervinientes en el espacio	Arquitecto
2	Expertos/as	SURBISA <sup>2</sup> , agencia de rehabilitación	Dirección
3	Expertos/as	SURBISA agencia de rehabilitación	Trabajadora social
4	Expertos/as	Viviendas Municipales de Bilbao	Dirección
5	Líderes sociales	Asociación socio-cultural de Otxarkoaga Tendel	Coordinación
6	Expertos/as	URBAN BAT	Equipo técnico
7	Líderes sociales	Asociación de familias de Otxarkoaga	Representante
8	Líderes sociales	Nevipen, Asociación para la participación y desarrollo del Pueblo Gitano	Educadora Social
9	Líderes sociales	Nevipen, Asociación para la participación y desarrollo del Pueblo Gitano	Representante del pueblo gitano
10	Expertos/as	Ayuntamiento de Bilbao	Arquitecta

FIG. 1 / Listado de personas entrevistadas

Fuente: Elaboración propia

<sup>1</sup> El análisis del discurso, siguiendo a ÍÑIGUEZ (2006) se propone analizar los discursos en tanto un conjunto de prácticas que mantienen y promueven relaciones sociales, es decir, supone sacar a la luz el poder del lenguaje en tanto práctica constituyente y reguladora. En este sentido, el interés está puesto no únicamente en el contenido sino en los procesos

de construcción, interpretación e intercambio de significados (RIBA CAMPOS, 2010), tomando el discurso no de manera aislada sino en su forma y contexto.

<sup>2</sup> SURBISA es la sociedad municipal que incentiva la rehabilitación de edificios, viviendas y locales de Bilbao que deben realizar sus propietarios/as.

#### 4. Origen, desarrollo y características actuales del barrio de Otxarkoaga

El barrio de Otxarkoaga, en el municipio de Bilbao, constituye un caso de especial interés en el análisis urbano y sociológico por su desarrollo histórico, urbanístico y social. Desde su origen como Poblado dirigido, ha sido un barrio caracterizado por la marginalidad e innovación urbanística y, en la actualidad, sus indicadores demográficos, sociales y residenciales lo sitúan en el centro de atención institucional. Así pues, el objetivo de este apartado no es otro que realizar una caracterización histórica y actual del desarrollo de esta área urbana.

##### 4.1. Desarrollo urbano

En la década de los 50, y en el contexto industrial de migraciones masivas de ámbito urbano a la ciudad de Bilbao, el municipio tenía una situación problemática respecto a la vivienda. La falta de alojamientos para albergar la creciente población unida a la falta de planificación urbana característica de las áreas industriales generó un importante problema de infravivienda, chabolas, autoconstrucción, suburbios y realquiler (BILBAO LARRONDO, 2017). Ante esta situación, en 1959, surge el Plan de Urgencia Social de Vizcaya, que contemplaba la construcción de 50 000 viviendas, y tenía el objetivo de transformar la fisonomía del Gran Bilbao, mejorando la

calidad de vida de los barrios e incidiendo en el Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao y su Comarca (MARTÍNEZ CALLEJO, 2009). Así, la Dirección General de la Vivienda comenzaría en 1960 el Polígono Dirigido de Otxarkoaga, (Fig. 2) como parte de ese plan de provisión de vivienda para solucionar el chabolismo (VARELA & ETXEPARE, 2020).

La construcción de esta nueva área, muy alejada del centro urbano<sup>3</sup>, se realizó en apenas 4 años y siguiendo las lógicas racionalistas impulsadas por Le Corbusier y otros arquitectos de la década de los 60 (VARELA & ETXEPARE, 2020). El objetivo era hacer la mayor cantidad posible de viviendas con el menor coste, es decir, renunciando a la ornamentación. Se trata de viviendas exteriores, pero de tamaño reducido (unos 40m<sup>2</sup> de media) organizadas en bloques grandes de vivienda. También se plantearon algunos edificios complementarios para dotar al barrio de lo necesario debido al difícil acceso al centro urbano. Edificios como: dos iglesias, tres centros para el comercio, tres colegios, un centro cívico y diez casas de vigilantes (BILBAO LARRONDO, 2017). En 1964, cuando concluyó el proyecto, se había realizado 114 edificios con 6676 viviendas, aunque el terreno estaba aún sin urbanizar y las conexiones con el centro de la villa eran inexistentes (VARELA & ETXEPARE, 2020).

Estas viviendas de baja calidad pronto comenzaron a manifestar serios problemas arquitectónicos que dificultaban la calidad de vida de las personas que en ellas residían: hacinamiento de familias en muy pocos metros cuadrados,



Fig. 2 / Ubicación y aspecto actual del barrio de Otxarkoaga

Fuente: Ayuntamiento de Bilbao

<sup>3</sup> En la figura 2 puede observarse como, el barrio de Otxarkoaga, coloreado en rojo y ubicado en el distrito 3, es

uno de los más alejados del centro, distrito 6 (Abando).

falta de aislamiento en la vivienda, humedades, grietas o desprendimientos (VARELA & ETXEPARE, 2020). Las condiciones de las viviendas no mejoraron hasta la década de 80, cuando, tras un intenso movimiento social y vecinal, Ayuntamiento de Bilbao y Gobierno Vasco se unieron para subsanar las deficiencias estructurales de las viviendas y acometer la urbanización real del barrio (LÓPEZ SIMÓN, 2015). Estas deficiencias se centraron en los cerramientos y fachadas de las viviendas y los accesos y se prolongarían hasta bien entrada la década de los 90.

La siguiente rehabilitación significativa fue la acometida por el Ayuntamiento de Bilbao en 2006, que pivotaría en torno a la instalación de ascensores adosados a la fachada en el marco del Plan Especial de Reforma Interior de Ocharcoaga (VARELA & ETXEPARE, 2020). En la actualidad, la iniciativa denominada "Orain Otxar", tiene como objetivo convertir a Otxarkoaga en un eco-barrio socialmente sostenible, con la implicación del tejido asociativo, aunque impulsada por el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transporte del Gobierno Vasco y Viviendas Municipales de Bilbao. Una de las actuaciones más relevantes de ese proyecto es la rehabilitación de cinco edificios bajo criterios de eficiencia energética y accesibilidad universal. En total, la intervención que se está proponiendo al resto de personas propietarias, afecta a 240 viviendas repartidas en 16 portales y tres calles del barrio. Cabe destacar la puesta en marcha de oficinas de barrio que acompañan al vecindario en todo el proceso de rehabilitación de sus edificios, conocido como ventanilla única o *One-Stop-Shops* (OSS) para asistir

de forma integral a la rehabilitación residencial (MARMOLEJO-DUARTE, 2022).

#### 4.2. Perfil poblacional y social del área

Más allá de las características urbanísticas y residenciales del barrio, deben describirse las sociológicas. Los análisis de la época en la que surge el barrio (1964) indican que las personas reubicadas en el nuevo barrio de Otxarkoaga procedían en gran medida de las periferias chabolistas de la ciudad (LÓPEZ SIMÓN, 2015). Además, se destacan dos características relevantes sobre la población. La primera, que la mayoría había migrado de entornos rurales y "desconocían" las lógicas urbanas. La segunda, su bajísimo nivel de formación y falta de cualificación, que les relegaba a los empleos más precarios (LÓPEZ SIMÓN, 2015).

Según un informe sobre la situación del barrio realizado en 1981, se establece un vínculo entre la realidad social y la realidad física, poniendo de manifiesto el desamparo de la población residente en Otxarkoaga, sus malas condiciones sociales y habitacionales y la estigmatización de las personas resientes debido a su origen (GURRUTXAGA, 1981). Esta estigmatización, basada en el origen territorial y social, continuaría en esta década y las siguientes, enfocándose especialmente en las personas jóvenes y la delincuencia (LÓPEZ SIMÓN, 2015).

En relación a la situación actual, los procesos de estigmatización que se iniciaron en su origen

DIMENSIÓN	INDICADOR	OTXARKOAGA	BILBAO	AÑO
DEMOGRÁFICA	Personas mayores 65 (%)	20	24,6	2022
	Personas extranjeras (%)	12	10	2022
SOCIOECONÓMICA	Persona sin estudios o primarios (%)	54,2	34,3	2021
	Demandantes de empleo (%)	16,1	6,5	2023
	Renta media personal disponible (€)	11 170	18 647	2020
	RGI (%)	11,7	4,4	2023
RESIDENCIAL	Precio medio del alquiler libre (€)	644	791	2022
	Pisos con ascensor (%)	57,7	85,5	2021
	Pisos con calefacción (%)	84	85,9	2021
	Tamaño de la vivienda (m2)	59	82,3	2021

FIG. 3 / Indicadores del barrio de Otxarkoaga (2020-2023)

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eustat, Lanbide y Etxebide

continúan hasta nuestros días. Así lo constatan las investigaciones realizadas por el Observatorio Urbano de Bilbao (2015), –el 68,2% de las personas residentes en Bilbao considera que el barrio de Otxarkoaga no es seguro–, o el informe “Estudio de Percepción de Seguridad y Victimización” (2022) realizado por el Ayuntamiento de Bilbao.

Fuera de las percepciones y en relación a los indicadores objetivos, en la siguiente figura se presenta una fotografía actualizada de las dimensiones demográfica, socioeconómica y residencial del barrio de Otxarkoaga.

En relación a la dimensión demográfica, (Fig. 3), el barrio de Otxarkoaga no presenta un problema de envejecimiento poblacional ya que, el 20% de la población allí residentes es mayor de 65 años, 4,6 puntos porcentuales menos que la media de Bilbao. En relación a la población de nacionalidad extranjera, es algo superior a la media del municipio (12%, frente al 10% en Bilbao). Si atendemos al origen extranjero, el 17,7% de las personas residentes en el barrio han nacido en el extranjero (1496 personas), de las que el 44% son de origen latinoamericano, el 24% magrebí y el 20,5% procedente de África subsahariana. Sin embargo, considerando las características residenciales y el precio del alquiler, sería esperable que este porcentaje fuera más elevado, mientras que es el 12º barrio de Bilbao (FERNÁNDEZ-ARAGÓN, 2018). De cara a recoger la diversidad del área, debe mencionarse que este barrio sí alberga una extensa comunidad de personas gitanas (BAKAIKOA, 2008).

En lo referente a la dimensión socioeconómica, es la que marca de manera más evidente las desigualdades entre Otxarkoaga y el resto de Bilbao en lo relacionado con la clase social. En primer lugar, las personas sin estudios o estudios primarios constituyen un 54,2% de la población, casi un 20% más que en el caso de la media de Bilbao. Se trata de un elemento importante en relación a la rehabilitación y otros trámites burocráticos que se complejizan para las personas con un nivel sociocultural bajo, agrandando aún más las desigualdades sociales (MESA, 2019). Las personas demandantes de empleo suponen un 10% más que en el municipio (16,1%) y, en consecuencia, las personas receptoras de la Renta de Garantía de Ingresos (RGI)<sup>4</sup> ascienden al 11,7% de la población, mientras que en Bilbao la media es 4,4%. La

renta media personal disponible presenta una diferencia reseñable de 7477€ entre Bilbao y Otxarkoaga, siendo esta última una de las más bajas del municipio (11 170€).

Por último, en relación a la dimensión residencial, los indicadores nos muestran que las casas de Otxarkoaga se encuentran en una peor situación habitacional y el alquiler es, consecuentemente, más bajo. La vivienda en Otxarkoaga tiene de media 23m<sup>2</sup> menos que en Bilbao y menos residencias con ascensor (57,7% de las casas, frente a 85,5% en Bilbao). Estas cuestiones son consecuencia, como se ha detallado en este capítulo, del planteamiento inicial residencial de la zona como Poblado dirigido racionalista con viviendas muy pequeñas de hasta cuatro estancias, sumado al déficit de rehabilitación posterior.

Como conclusión, podemos establecer ciertos paralelismos, o más bien continuidades, entre los orígenes urbanísticos, demográficos y sociales de Otxarkoaga y su situación actual. En palabras de autor Iñigo Simón, “no se trata de realizar interpretaciones esquemáticas, sobre una pretendida relación directa y simple de causa a efecto” (LÓPEZ SIMÓN, 2015, p. 344), aunque parece que el desarrollo histórico del barrio estableció las condiciones materiales que hacen que hoy la desigualdad que sufren los habitantes de Otxarkoaga sea la que es.

## 5. Resultados

### 5.1. Caracterización del barrio de Otxarkoaga: perfil de habitantes y parque de viviendas

En primer lugar, en este apartado se dará una caracterización general del barrio de Otxarkoaga, ofreciendo una descripción del parque de viviendas, el perfil sociodemográfico de su población, así como poniendo especial atención a las problemáticas sociales y urbanísticas del barrio.

Tal y como se ha comentado en el apartado anterior, Otxarkoaga es un barrio de la Villa de Bilbao que se fundó en los años 50 del siglo pasado, fruto de la inmigración procedente de otras Comunidades Autónomas del Estado

<sup>4</sup> La Renta de Garantía de Ingresos (RGI) es una prestación económica mensual para atender las necesidades básicas

de las personas y familias que no disponen de recursos suficientes gestionada por Lanbide (Servicio Vasco de Empleo).

durante el proceso de la industrialización. En un primer momento era un poblado de chabolas, que fueron sustituidas por un polígono de viviendas municipales tras la visita de Franco en 1958. Es entonces cuando se aprobó El Plan de Urgencia Social de Vizcaya (1959) y se ordenó la demolición de las chabolas y la construcción del Polígono Dirigido de Ocharcoaga (1959) con toda su infraestructura (iglesia, mercados, escuelas).

Si bien en un primer momento la construcción de este polígono de viviendas ayudó a solucionar el problema de la escasez residencial y de chabolismo (BILBAO LARRONDO, 2017), a largo plazo supuso numerosas complicaciones relacionadas con su uso y mantenimiento (VARELA & ETXEPARE, 2020). Respecto a las problemáticas actuales del barrio, se destacan, en primer lugar, los problemas de accesibilidad y la existencia de barreras arquitectónicas. La pobreza energética supone otro de los retos del barrio de Otxarkoaga. Así, la falta de aislamiento térmico en la mayor parte de las viviendas conlleva la pérdida de eficiencia energética. Por otra parte, la ubicación periférica y la mala comunicación con el resto de los barrios de la ciudad suponían una clara desventaja para los y las habitantes de Otxarkoaga, aunque la reciente llegada del metro que conecta el barrio de Otxarkoaga con el resto de Bilbao ha supuesto un cambio importante. Esto, en cierta medida, rompe con la marginación física y geográfica que siempre ha caracterizado el barrio, que se ubica a 3 km del núcleo urbano, y que, unido a la mala imagen que tiene Otxarkoaga por una serie de problemáticas que se han dado en el pasado, hacía que mucha gente no lo consideraba adecuado para residir.

En cuanto al perfil de los y las habitantes de Otxarkoaga, éste está marcado por sus antecedentes históricos y sociales. Como se ha mencionado antes, Otxarkoaga siempre ha sido un barrio obrero poblado en sus primeros momentos por migrantes de otras zonas del Estado español que venían a trabajar en las fábricas de Bizkaia en los años 50 y 60. Además, desde sus inicios el barrio se caracterizaba por su relativa interculturalidad y diversidad, aunque en aquella época la inmigración no provenía del extranjero, sino de otras partes del Estado. En este sentido, lo que unía a los y las habitantes era su sentimiento de pertenencia a Otxarkoaga, una identidad única y un sentimiento muy marcado de arraigo (YORY, 2007; BARAÑANO, 2021).

Por otro lado, la presencia en el barrio del parque más grande de vivienda municipal tiene sus efectos en el perfil de las y los vecinos. En este

sentido, tal y como se puede observar en el siguiente testimonio, no todas las personas eligen vivir el barrio, sino acaban viviendo en él como consecuencia de las lógicas del proceso de adjudicación de vivienda municipal, cuando tras un sorteo se ven obligadas a trasladarse a Otxarkoaga de otras zonas de Bilbao.

“Y, como es vivienda municipal, la gente se apunta a las viviendas y si les toca, aunque algunos no quieren, como no tienes vivienda te vas ahí. Y por eso ahora hay un poco más mezcla de todo. Ya no es como antes, que eran los propios hijos de las personas que vivían ahí los que se quedaban en la vivienda o cogían otra por allí en las zonas que se han hecho nuevas. Y también había esa gente que tenía la oportunidad de entrar en las viviendas municipales que se vaciaban.” (E8)

Además, con el paso del tiempo, el perfil de las personas que habitaban el barrio ha ido cambiando. En este sentido, la propia naturaleza de las viviendas construidas en el Poblado, que eran de propiedad municipal, no hacía más que incrementar la ya existente marginación social, ya que los y las nuevas habitantes que venían al barrio eran personas con dificultades económicas.

“Es verdad que actualmente es un barrio en el que existen muchas personas que viven con ayudas sociales y familias con bastantes dificultades. Pero también hay familias que a lo largo de los años han intentado cambiar un poquito la historia.” (E5)

Entre ellas, en un primer momento vinieron las personas gitanas y posteriormente las personas de origen extranjero. Estas dinámicas, en opinión de las personas entrevistadas, también siguen reproduciéndose hoy en día, —sensación que queda avalada por los datos estadísticos que se han mencionado en el apartado anterior—.

“Han venido muchas más familias gitanas. En la época mía habría unas cinco o seis familias gitanas en todo Otxarkoaga. Pero luego esas familias han tenido hijos como nosotros y muchos de ellos se han quedado. Y otros se han ido casando y han ido viniendo más. Sí que se ha ido fomentando un poco más. Pero bueno, gente que ha convivido más o menos siempre junta.” (E8)

“En Otxarkoaga hay gitanos, pero son diferentes de los de San Francisco, pero también como en San Francisco, van llegando inmigrantes. Y luego está la gente que vive allí desde siempre, los primeros inmigrantes de Andalucía, Extremadura, etc.” (E9)

En cuanto a la población de origen extranjero, como se ha comentado en el tercer apartado, esta empezó a llegar al barrio de Otxarkoaga en el año 2005, y se ha mantenido estable hasta el periodo de crisis económica global. No obstante, en 2018 empezó a aumentar su peso hasta llegar al 17,7% del total de la población del barrio (IKUSPEGI, 2022). Entre las razones que hacen que la población de origen extranjero opte por vivir en Otxarkoaga, destaca, en primer lugar, el precio de alquiler más bajo que en otras zonas de la Villa de Bilbao.

Además, tal y como aparece en el discurso de las personas entrevistadas, otro factor de atracción para este tipo de habitantes puede ser el hecho de que no tengan el estigma de barrio tan interiorizado como pueden tener las personas autóctonas, en cuyo imaginario muchas veces el barrio de Otxarkoaga se relaciona con la inseguridad, delincuencia y marginalidad social extrema (LÓPEZ SIMÓN, 2015).

“[los extranjeros] no tienen tan arraigado el estigma de Otxarkoaga como lo pueden tener en Bilbao o en Bizkaia. Pueden haber oído algo sobre el barrio, pero no tienen ese concepto que podemos tener los demás.” (E5)

La valoración que se hace de la llegada de la población de origen extranjero en su mayoría es positiva, ya que, según las personas entrevistadas, son familias con hijos e hijas, que al final se ve como una oportunidad para el barrio.

“A nosotros nos parece que el hecho de que vengan familias extranjeras da muchísima normalidad. Hacen su vida, sus niños empiezan a ir al colegio y a nosotros nos parece que todo esto es una oportunidad.” (E5)

Finalmente, el hecho de que Otxarkoaga cuenta con el parque de viviendas sociales municipales más amplio del municipio, hace que las desigualdades sociales y económicas se reproduzcan y se agraven. Esta división se percibe incluso espacialmente, puesto que en Otxarkoaga hay una zona de la barriada original con un porcentaje de viviendas municipales muy alto y con familias socioeconómicamente más vulnerables, y otra zona, que fue construida más tarde, con viviendas de mejor calidad y con familias con poder adquisitivo más alto. Esto hace que dentro del barrio haya diferencias internas muy marcadas.

“¿Esos dos perfiles de personas que acabas de describir están ubicados espacialmente en sitios distintos de Otxarkoaga? Sí, geográficamente también está muy marcado. Toda la zona de Txotena, Irumineta y Lozoño es la de la gente que hace su vida en el barrio y que tiene a sus

chavales estudiando en el barrio. Y Marrugarte y Arbolantxa es la zona de las familias que, por decirlo así, empiezan un poquito a volar. Esto también está muy unido a las zonas donde históricamente ha habido más viviendas municipales o viviendas de alquiler social, que son Txotena e Irumineta.” (E5)

Otra diferenciación que destacan las personas entrevistadas es entre la gente que hace su vida en Otxarkoaga y otro perfil de quienes “solo vienen a dormir”. Así, no todas las personas que viven en Otxarkoaga hacen vida social en el barrio, puesto que con la mejora de accesibilidad ha aparecido un perfil de habitantes para quienes es un barrio-dormitorio. Entre ellas, destacan las familias jóvenes y los y las estudiantes.

“Podemos decir que ahora hay como dos barrios. Uno que es el que tiene las dificultades y que hace su vida en el barrio. Sus chavales estudian en las escuelas de Otxarkoaga y hacen su vida de tiempo libre en el barrio. Y luego están las familias que sólo vienen a Otxarkoaga a dormir. Es muy típico de esta época lo del barrio dormitorio y en Otxarkoaga se da también esa imagen. Gente que va a estudiar fuera de Otxarkoaga, que hace sus actividades fuera del barrio y que viene aquí a dormir.” (E5)

En este sentido, como se ha mencionado antes, el precio de alquiler libre o de compra más asequible, junto con cada vez mejor conexión mediante transporte público con el resto de las zonas de Gran Bilbao, lo convierte en una opción atractiva para residir. No obstante, la tasa de alquiler social municipal sigue siendo muy alta.

## 5.2. Estrategias de rehabilitación desde el ámbito institucional

En este apartado se hará una aproximación a las estrategias de rehabilitación llevadas a cabo por diversos actores, así como las principales problemáticas actuales y necesidades de rehabilitación que presenta el barrio de Otxarkoaga.

### 5.2.1. Las principales problemáticas y necesidades de rehabilitación

Tras el análisis de datos secundarios y el discurso de las personas entrevistadas, se ha detectado una serie de problemas arquitectónicos que requieren intervención de rehabilitación. Estas 932 problemáticas pueden ser



FIG. 4 / Problemáticas y estrategias de intervención urbanística en Otxarkoaga

Fuente: Elaboración propia

agrupadas en dos grandes bloques (FIG. 4). Por un lado, aquellas relacionadas con el parque de viviendas y el acceso a las mismas, y, por otro lado, aquellas que tienen que ver con el espacio público.

El primer grupo engloba, en primer lugar, las dificultades de accesibilidad, sobre todo en el acceso a las viviendas, como la falta de ascensores en los edificios y las rampas de acceso a los portales. De hecho, tras la pavimentación de la vía pública, este fue uno de los primeros proyectos de rehabilitación urbana, y es donde más avances se han dado.

En términos generales, tanto en los edificios públicos como en los de particulares, se han realizado pocas intervenciones de cara a su mejora, por lo que en la actualidad su estado requiere de una inversión importante que, en ocasiones, no es asumible por parte de los y las vecinos/as. Tal y como señalan autores/as y entrevistados/as, que destacan la poca calidad de los materiales y el retraso en materia de rehabilitación, que no llegó hasta la década de ellos 80-90 y no fue homogénea (LÓPEZ SIMÓN, 2015; VARELA & ETXEPARE, 2020).

“Sí, es un barrio viejo, muy mal mantenido y poco rehabilitado. Y cuando se ha rehabilitado ha sido de una manera mínima y a base de parches. Hay veces que yo les digo que no se puede hacer el parchecito, porque ya no aguanta. Está tan deteriorado que ya hay que cambiarlo. Pero cambiarlo de una manera integral supone una inversión muy fuerte y eso no lo pueden hacer de una vez porque la comunidad no lo soporta.” (E1)

La falta del aislamiento térmico es otro problema derivado de la deficiente calidad de los materiales utilizados en la construcción de las viviendas

del Poblado originario, así como las carencias relativas a las fachadas (VARELA & ETXEPARE, 2020). Al no tener ningún tipo de aislamiento en el interior de la fachada, las viviendas sistemáticamente presentaban condensaciones, que, junto a falta de ventilación, provocaba humedades en el interior de las mismas (LÓPEZ SIMÓN, 2015). Además, la ausencia de un aislamiento adecuado repercutía en la falta de eficiencia energética.

“En la medida en la que se puede, cuanto mejor aislado, menos calefacción se gasta.” (E4)

Otra problemática presente en el barrio relacionada con las viviendas tiene que ver con su tamaño. Como se ha mencionado en los apartados anteriores, la gran mayoría tiene entre 45 y 50 metros cuadrados distribuidos en tres o cuatro estancias pequeñas y un cuarto de baño. En este sentido, las actuaciones de rehabilitación consisten en ampliar estas viviendas. Según las personas entrevistadas, hay diferentes maneras de llevarlo a cabo, siendo la más habitual la de juntar dos viviendas en una.

“Por otra parte, estaba el estudio de habitabilidad, que para nosotros era importante. El estudio se basaba en diferentes maneras de ampliar las viviendas, porque nosotros hasta ahora agregábamos dos viviendas para poder hacer una. Y esto nos ha permitido ver la forma técnica de poder hacer terrazas y ampliar los espacios de las viviendas usando el espacio público. [...] Porque las viviendas en Otxarkoaga son pequeñas y las necesidades son grandes.” (E4)

Como se puede apreciar en este testimonio, otra de las posibilidades consiste en ampliar las viviendas utilizando el espacio público, sobre

todo construyendo balcones, terrazas e instalando los ascensores fuera del edificio.

Pasando al siguiente bloque de necesidades de rehabilitación del espacio público y la posible respuesta, las barreras arquitectónicas siguen siendo una problemática muy relevante en Otxarkoaga, al estar ubicado en una zona orográficamente desventajosa. En este sentido, se destaca la instalación de ascensores para salvar desniveles o escaleras mecánicas.

“Tenemos unas cuestas tremendas, no tenemos cien metros lisos en todo el barrio. Este año se van a instalar tres ascensores para salvar el desnivel desde la boca del Metro hasta la zona de Arbolantxa, que es la más alta del barrio. Pero es un barrio que siempre ha tenido muchas barreras arquitectónicas. Además, al estar construido sin ninguna planificación puedes encontrarte que vas andando y de repente tienes que pararte porque se te acaba la calle. Tienes que girar e ir por otro lado.” (E5)

Por último, las deficiencias del alumbrado y los “puntos negros” son otro eje de rehabilitación que, en opinión de las personas entrevistadas, se ha podido solucionar.

La escasez y el abandono de las zonas verdes presenta otra problemática. Así, las personas entrevistadas afirman que, a pesar de ciertos avances, si bien la situación geográfica del barrio es privilegiada, el mantenimiento de los parques es deficiente.

“Yo creo que la situación geográfica en la que estamos es privilegiada. Tenemos el Metro y tenemos el monte, lo puedes ver aquí detrás de mí. Además, en el barrio hay unas cuantas zonas verdes, pero están bastante descuidadas, bastante abandonadas. Ésta es una de nuestras reivindicaciones. Aquí no cortan la hierba desde hace meses.” (E5)

“En la zona de Txotena no había y pusieron un parque grande. Y algunas plazas que antes estaban más descuidadas las han arreglado y han puesto una especie de parquecito para que los chavales puedan estar ahí. Esas cosas están un poco mejor, pero falta mucho.” (E8)

Finalmente, en el discurso de las personas informantes se hace mención a la falta de infraestructura para las actividades sociales, reuniones o asociaciones.

“La reincorporación y reutilización de espacios en desuso, que son ese centro comercial y la Haur Eskola, que era de la BBK y que la propiedad reierte en Viviendas Municipales. La rehabilitamos y en estos momentos tenemos la oficina de rehabilitación, un espacio para poder celebrar las

juntas, y dos espacios de formación que serán para diferentes organismos o asociaciones y para los que tenemos que redactar un plan de formación vinculado a la rehabilitación y a la innovación.” (E4)

“Y está la cesión de espacios a asociaciones para que puedan realizar sus proyectos.” (E4)

Como se observa en este testimonio, la respuesta a esta necesidad, desde el Ayuntamiento han sido cedidos varias instalaciones municipales y otros espacios en desuso para estos fines.

### 5.2.2. Estrategias de rehabilitación

Una vez descritas las necesidades de rehabilitación que había en el barrio de Otxarkoaga, en este apartado analizaremos las estrategias desde las instituciones para llevar a cabo la regeneración, teniendo en cuenta las especificidades tanto de las características físicas como el perfil de la población que reside en el barrio. Finalmente, se analizará la valoración de estas actuaciones desde diferentes actores sociales del barrio.

En primer lugar, cabe mencionar la estrategia del acompañamiento de proximidad, que consiste en realizar un proceso participativo y cercano físicamente. Para ello, tal y como informan las personas responsables de la agencia de rehabilitación SURBISA, se instaló una oficina de rehabilitación con una única ventanilla destinada centralizar los trámites y simplificar la parte burocrática del proceso. Esta estrategia se puso en marcha porque se veía la necesidad de acompañar a los vecinos y vecinas. Este tipo de estrategia se ha utilizado especialmente en contextos de bajo nivel educativo, como, por ejemplo, se refleja en el Plan de Rehabilitación y Regeneración Urbana del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, donde se contempla el despliegue de Oficinas de Rehabilitación, también denominadas ventanillas únicas.

“Ya no sería tanto el tema de ayudas, sino el de apoyo para gestionar muchas veces la centralización de trámites como ventanilla única. Ésa es una virtualidad de una oficina de rehabilitación, estar cerca de la población. Descentralizar y ayudar en una gestión que es compleja, porque requiere una licencia de obras, un proyecto, un plan de viabilidad financiera”. (E3)

“En Otxarkoaga hemos estado diez años con una oficina de cercanía. Íbamos un día a la semana allí para apoyar la instalación de ascensores. Porque ésta era una tramitación compleja y la

cercanía, el asesoramiento y la información eran necesarias.” (E2)

Como se aprecia en estos testimonios, la complejidad de los trámites supone un obstáculo muy grande para las comunidades, que, además, tienen que hacer un esfuerzo económico y de organización importante.

La cercanía física con los y las habitantes del barrio se menciona como otro punto clave, ya que la presencia de las personas representantes o incluso del equipo técnico contribuye a generar una mayor confianza en el proyecto y sirve de enlace.

“Y tener alguien ahí a quien puedas preguntar o chillar, más allá de que la propia dirección de obra tenga su contacto y los propios obreros. Porque se está haciendo una intervención muy heavy en el edificio. Y por eso la oficina de rehabilitación está ahí. Porque intervenimos ahí y nos vamos a meter en cinco bloques. Y las tres mujeres que están ahí pueden atender a todos los vecinos y gestionar todas las ayudas, coordinar con el administrador o atender cualquier duda que pueda surgir por parte de los propietarios.” (E4)

En relación a esto, se menciona la importancia de involucrar a las personas propietarias en el proyecto de rehabilitación, hacer que sientan partícipes del mismo y pueden aportar y opinar sobre algunos aspectos. Esta parte cobra una especial importancia en el contexto de Otxarkoaga, donde, como se verá más adelante, la participación pública en el parque de viviendas es muy alta.

“La gente tiene que sentir que puede participar y que puede influir en las decisiones. Nosotros no imponemos, nosotros respaldamos y acompañamos. Y si nos preguntan por conocimiento técnico siempre podemos dar nuestra opinión. Pero es un proceso muy participativo y muy colaborativo. Porque en una obra te pasan mil cosas. Y en una obra de este nivel hay momentos en los que hay que tomar decisiones. Se juntan la comunidad y los presidentes y hay que tomar decisiones. Pero la clave está en la participación, en que la gente sienta que es suyo.” (E4)

Por tanto, la apuesta por respaldar y acompañar, siendo el Ayuntamiento uno de los propietarios más grandes de viviendas, ha sido fructífera, en opinión de las personas entrevistadas. Así, este alto porcentaje de participación es una de las claves que justificaba la presencia institucional en todo el proceso y ayudaba a impulsar la rehabilitación desde dentro, liderándolo, pero sin imponer.

“La participación de la gente y de las familias es lo importante para que funcione. Las asociaciones trabajamos mucho con los vecinos y luego con el ayuntamiento, pero tienen que verse los resultados de lo que decimos para que funcione” (E5)

“Aquí tenemos que constituir las juntas de comunidad por bloque y lo que hacemos nosotros es dar la asistencia. Es decir, solicitamos que se nos presente y asistimos desde el principio hasta el final al proceso de rehabilitación. [...] Son los propietarios los que participan en todo el proceso. [...] Es decir, ¿cuál es la excusa? Rehabilitar. ¿Por qué con nosotros? Porque nosotros hacemos la intervención social en el barrio. Y de ahí nace la regeneración como tal de manera natural.



FIG. 5 / Ejemplo de rehabilitación de viviendas municipales: fachada y ascensor

Fuente: Fernando GÓMEZ (11/02/2021) Diario *El Correo*

¿Qué aprovechamos? Pues utilizar los espacios en desuso. Y vemos cómo reutilizar las viviendas, cómo agrandarlas para cubrir las necesidades del barrio” (E4)

Por tanto, el Ayuntamiento, al detectar la necesidad de rehabilitación durante la ITE, inicia diferentes proyectos de rehabilitación junto con las comunidades de propietarios/as, acompañando y guiándolas en el proceso, por un lado, y garantizando que se lleve a cabo hasta el final. Su presencia en el proceso, en opinión de los representantes del Ayuntamiento da una seguridad tanto a los y las propietarias como a otras instituciones.

“La idea pasa por la necesidad de rehabilitación del barrio y que estemos nosotros ahí siempre es una seguridad. Tanto para los propietarios como para cualquier institución. Había una necesidad clara de intervención y se ha convertido definitivamente en un proyecto de regeneración por el impacto de nuestra presencia allí y como parte de intervención social. Porque teníamos unos espacios a los que poder darles una utilidad.” (E4)

Otro aspecto clave que ha facilitado el proceso de rehabilitación ha sido la estandarización y la replicabilidad de los proyectos (FIG. 5). Es decir, partiendo del proyecto inicial que consistía en la construcción de bloques de edificios estándar se ha podido aprovechar los proyectos de rehabilitación para otros edificios con características similares. Sobre todo, en el caso de las reformas de accesibilidad (instalación de ascensores) y de fachadas ventiladas, que permitía la posibilidad de valorar el resultado por parte de las comunidades que todavía no lo han realizado con mayor facilidad, al ser la solución la misma para todo el barrio.

“Porque al final la solución es la misma para todo el barrio. Hay tres tipos de bloques y si quieren hacer la rehabilitación es copiar y pegar lo que hemos hecho. [...] Son estándar. Y hemos visto que se ha replicado en el barrio. Hay muchos edificios que se han rehabilitado con fachadas ventiladas completas y con ascensores. La idea es la replicabilidad.” (E4)

“Y había que hacer un proyecto de urbanización para todo ese espacio por las instalaciones urbanas que se iban a tocar. Y además hacía falta un anteproyecto que contemplara cómo iba a afectar ese ascensor y los futuros ascensores de esos bloques de casas. Porque eran casas en las que, arquitectónicamente, si tú ponías un ascensor estaba afectando a la colocación de los ascensores de los demás edificios. La tipología, la imagen, el color y todo eso. [...] Además técnicamente tenían que conseguir que, como el espacio que iba a ocupar el ascensor estaba en espacio público,

ese espacio fuera cedido por el Ayuntamiento de forma gratuita.” (E2)

En relación a lo anterior, otra de las estrategias empleadas que ayudó en la rehabilitación fue la posibilidad de realizarla utilizando el suelo público, cediéndolo a las comunidades para poder instalar el ascensor por fuera del edificio, o ampliando las terrazas de las viviendas.

Por otro lado, como se aprecia en el discurso de las personas entrevistadas, el trabajo en red en colaboración con diferentes agentes sociales, y las asociaciones en concreto, ha sido muy importante.

“Estamos en el Consejo de distrito trabajando todo el tema técnico de urbanismo. Coordinando e intentando responder a las necesidades del barrio. Porque entendemos que el trabajo tiene que ser en red. No sirve de nada que trabajemos nosotros por un lado y que otras entidades e instituciones, como el Ayuntamiento o el Gobierno vasco, lo hagan por otro. Nosotros creemos más en el trabajo en red.” (E5)

Las voces desde las asociaciones también apoyan esta idea y apuestan por estar en coordinación y ser aliados de las instituciones e involucrarlas para conseguir sus objetivos.

“Y la característica fundamental de Tendel es que hemos conseguido que las instituciones sean no aliadas, pero sí que sean capaces de estar en este lado. Es decir, no enfrentarnos siempre. Porque pensamos cambiar un poco la metodología a la hora de conseguir cosas. Intentar atraerlos y que lo vivan como nosotros lo vivimos, con todas las dificultades que eso supone.” (E5)

### 5.3. Rehabilitación urbana e intervención social: ¿oportunidad o fuente de tensión?

Otro eje muy relevante es la intervención social como rehabilitación social del barrio. En este sentido, desde las instituciones se habla de la importancia de trabajar simultáneamente con la rehabilitación urbana la regeneración social. En este sentido, el hecho de que Otxarkoaga aglutine el parque de viviendas municipales en régimen de alquiler social más grande de Bilbao (PGOU, 2019) a pesar de algunas voces críticas, se ve no solo como un reproductor de desigualdades sociales y marginación, sino también como una oportunidad para atraer al barrio a personas con otro perfil social.

Así, en las entrevistas se hace mención a varios programas puestos en marcha desde las instituciones públicas que van dirigidos sobre todo a la población joven, estudiantes y familias con hijos e hijas.

“Y respecto al tema de los alquileres, nosotros lo vemos como una oportunidad. Para nosotros hay dos políticas que son importantes. Una es la que tiene que hacer Viviendas Municipales. Por ejemplo, con programas específicos para que venga gente joven o gente de otro perfil al barrio. [...] La idea era traer un perfil diferente al barrio con ese tipo de discriminaciones. Nosotros defendemos que también es una manera de regenerar.” (E5)

“En el Orain Otxar teníamos relativamente claro que la regeneración urbana no es sólo regeneración de edificios por muy bien que lo hagas. Y entonces teníamos que intentar provocar otro tipo de acciones. Y si además partes de la base de que Viviendas municipales tiene una línea de actuación de carácter social súper potente y que ya la mete dentro de sus viviendas, y si haces extender eso, ya tienes tres patas de las cuatro. Porque están los programas de arraigo, los de jóvenes solidarios y demás.” (E4)

Como se observa en estos testimonios, esta política puede llevarse a cabo mediante el establecimiento de cupos para ciertas categorías de población en la adjudicación de vivienda social o programas directos que hacen que Otxarkoaga sea un lugar atractivo para residir.

“Y luego está toda la intervención social que hacemos nosotros. Es decir, ahí tenemos vivienda social que adjudicamos a cupo ordinario destinado principalmente a menores de 35 años. Y tenemos el programa Joven solidario en colaboración con la Universidad de Deusto, la UPV y Mondragón, donde jóvenes de postgrado durante un año comparten piso, alquilándolo por 55 euros al mes, y como contraprestación tienen que hacer cuatro horas solidarias a la semana en alguna asociación del barrio.” (E4)

“Claro que hay programa para rejuvenecer el barrio, sobre todo está llegando gente joven, eso sí lo he notado. (E1)

En cuanto a la actitud de los y las habitantes de Otxarkoaga de las reformas realizadas, en general la gente percibe que se ha realizado un gran trabajo de mejora, porque los resultados de la regeneración física son muy visibles y aumentan la calidad de vida de sus vecinos y vecinas de manera significativa.

“Y el grado de aceptación es alto y muy bueno. Lo primero, porque hay que derribar claramente. Nosotros no teníamos ninguna duda de que donde se nos necesitase teníamos que estar.

Esto es así. Pero una vez vieron éste, que fue un gran espectáculo para el barrio toda esta remodelación porque la gente iba a ver y miraba cómo había quedado el portal y cómo se habían buscado soluciones con las escaleras por dentro y el ascensor por fuera y demás, el barrio lo vivió mucho.” (E4)

“En ese sentido, ha ido mejorando. Y también la infraestructura de lo que es el barrio se ha ido mejorando. Las calles y todo. Ahora están intentando quitar barreras”. (E8)

Sin embargo, no todas las voces son tan optimistas. Por un lado, se ponen en cuestión las supuestas oportunidades que brinda el hecho de albergar el parque de viviendas municipales más grande. Así, desde algunas asociaciones se comenta que el perfil de población que atrae la política de alquiler social es contraproducente, ya que aumenta la marginación de los habitantes del barrio aumentando la tasa de vulnerabilidad y precariedad, juntando a muchas familias necesitadas en un mismo espacio.

“La situación actual es bastante complicada, y con la pandemia se agrava todo, y el parque de Viviendas Municipales tiene que responder a ese tipo de familias que no pueden pagar el alquiler y que se quedan en la calle. Lo que sucede es que si todo este perfil de familias lo traemos a Otxarkoaga volvemos un poco al círculo vicioso. Sabiendo que el de Otxarkoaga es el parque inmobiliario más grande que tiene Viviendas Municipales, porque casi todas son de Otxarkoaga, y sabiendo que hay mucha necesidad de vivienda actualmente, tampoco consideramos que todo el mundo que tenga dificultades tenga que venir a Otxarkoaga.” (E5)

Por otra parte, el debate más importante se centra en torno al hecho de que la regeneración física del barrio va mucho más adelantada que la regeneración social. Es decir, se habla de la necesidad de la integralidad en la rehabilitación urbana, que tiene que tener un componente social muy fuerte.

“Nosotros pensamos que tiene que ir a la par la transformación urbana con la social. Vamos a transformar el barrio y a hacer un barrio más amable y vamos a hacerlo sin cuestas, pero vamos a acompañar esto de programas y de acciones que permitan que esa gente también lo pueda cambiar. Yo creo que ambas cosas tienen que ir en paralelo. Si no, yo creo que es pan para hoy y hambre para mañana. Y es una pena. [...] Porque poner una farola es muy fácil. [...] Pero el cambio en lo social es muy complicado de ver, porque no hay unos plazos. La regeneración social es muy importante. En todas estas historias de regeneraciones urbanas yo siempre digo que

esta regeneración urbana tiene que ir unida a una regeneración social. No sirve de nada que pongamos edificios bonitos si no conseguimos luego trabajar.” (E5)

“Es un barrio que requiere mucha inversión y que necesita mucha mejora a nivel urbano y también social. Ahí hay que plantear un trabajo como mucho más integral.” (E6)

En este sentido, la rehabilitación física parece suponer una menor dificultad en comparación con la regeneración social, más aun teniendo en cuenta las características y antecedentes de Otxarkoaga, que históricamente ha sido un barrio obrero con una población vulnerable social y económicamente. Todo ello hace que el contraste entre las condiciones de habitabilidad físicas y las características sociales de las personas que habitan el barrio se acentúe cada vez más. Esta disonancia entre el progreso urbanístico que va a otra velocidad diferente a la del progreso social provoca descontento y subraya la necesidad de cambios más amplios y sostenibles. De hecho, los casos de fracaso a veces se explican por esta tensión entre la renovación física versus la social.

“Hace tres o cuatro años renovaron un bloque entero en Txotena 32. Hicieron lo de la eficiencia energética, le pusieron fachadas no sé qué y todas esas cosas que yo no controlo mucho pero que están muy bien. Y después de tres años está

destrozado. Y está destrozado porque no se trabajó el interior, no se trabajó con las personas de dentro. [...] No tiene sentido que se gasten una millonada. Está muy bien, pero tienes que acompañarlo con algo. Habla con quien tengas que hablar. Yo entiendo que el de Planificación de vivienda no tiene por qué saber de lo social, porque no es su trabajo. Pero puede hablar con quien tenga que hablar para que le explique la situación. [...] Creo que tenéis que ser capaces de entender que no vale para nada que pongáis el barrio precioso si en cinco años lo destruimos.” (E5)

“Quiero decir que se están haciendo cosas. Urbanísticamente sí que se está notando una mejoría, pero, como también te decía antes, falta la parte social.” (E7)

Se resumen las cuestiones comentadas en este apartado (FIG. 6). Así, una alta tasa de viviendas municipales en el barrio supone, por un lado, una oportunidad para la regeneración social y física, ya que ofrece un potencial de rehabilitación a través de la puesta en marcha de diferentes programas municipales para atraer nuevos perfiles al barrio, —como son las personas jóvenes, estudiantes o familias—, y, por otro lado, justifica y garantiza una alta participación pública, siendo la Administración un garante para que los procesos de regeneración y rehabilitación se lleven a cabo. No obstante, esta elevada presencia de la vivienda municipal en el barrio está

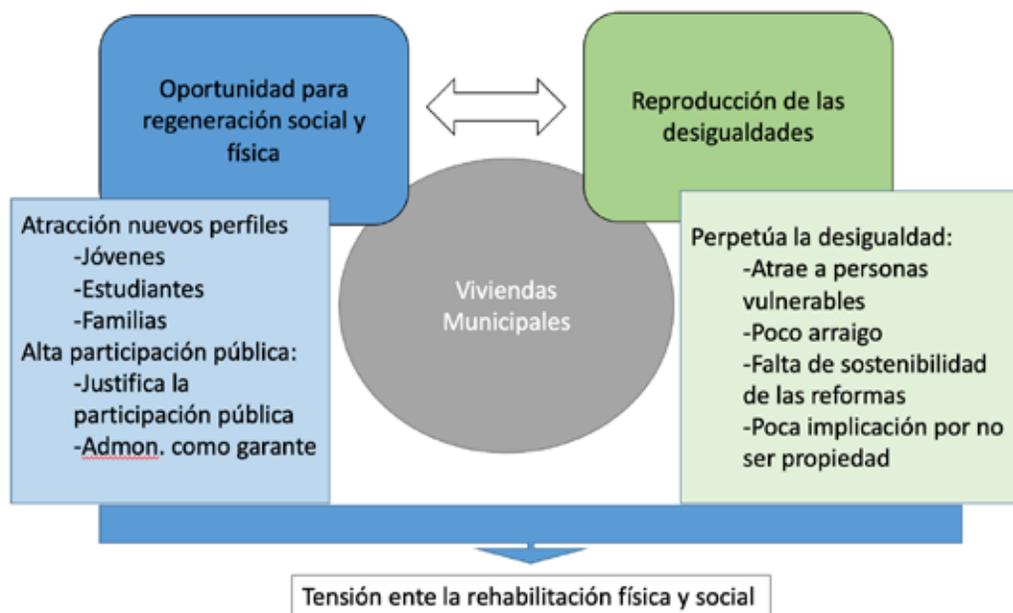


FIG. 6 / Rehabilitación física vs regeneración social

Fuente: Elaboración propia

asociada a una serie de riesgos o desventajas que conducen a la reproducción de las desigualdades sociales y económicas en el barrio. Entre ellas, las lógicas del funcionamiento de asignación de la vivienda municipal, que están orientadas a aquella población que tiene dificultades económicas, atraen a personas vulnerables, reproduciendo y el perfil de población que ya está sobrerrepresentado en Otxarkoaga. Además, esta modalidad de acceso a la vivienda supone una menor implicación de los y las usuarias de estas políticas en mejoras, rehabilitación e incluso mantenimiento de las viviendas por no ser propietarias de las mismas. Esto favorece falta de arraigo en el barrio y falta de sostenibilidad de las reformas de rehabilitación.

Finalmente, como consecuencia de los procesos arriba mencionados, se da una tensión entre la rehabilitación física que, como ha quedado manifiesto a lo largo de este artículo, se lleva a cabo con éxito en gran medida debido a la alta participación pública en el parque de viviendas del barrio, y la falta de la regeneración social a la que indican algunas de las personas entrevistadas. Así, se destaca que la regeneración social no se da a la misma velocidad que la regeneración física, acentuando asimismo las problemáticas sociales y desigualdades existentes en Otxarkoaga.

## 6. Discusión final y conclusiones

El trabajo aquí presentado ha buscado analizar las características socioresidenciales, las principales problemáticas (en tanto estrategias) y los resultados obtenidos (en tanto efectos deseados y no deseados) que ha tenido la rehabilitación urbana del barrio de Otxarkoaga de la Villa de Bilbao, desde la perspectiva de los actores. A grandes rasgos, podemos señalar algunas consideraciones finales que se desprenden del análisis, así como nuevas preguntas que podrían dar lugar a líneas de investigación futuras.

En relación a las características del área urbana, se ha dado cuenta de cómo su origen en la etapa desarrollista y racionalista y el hecho de tratarse de propiedad municipal permitirían explicar algunas de sus especificidades y problemáticas tanto históricas como actuales. El hecho de haber sido un punto de atracción de personas de clase obrera, así como las deficiencias físicas de las viviendas y dificultades orográficas continúan en la actualidad configurando núcleos problemáticos en relación a las maneras de intervenir sobre el parque edificado, a la vez que rehabilitar socialmente el barrio. Luego, como

se ha visto, el hecho de tratarse de vivienda municipal pública, si bien podría verse como una verdadera oportunidad, en tanto es la administración la que establece las condiciones para la rehabilitación, facilitando procesos burocráticos y de negociación, así como permitiendo la cesión de espacios para la construcción de ascensores, para el uso comunitario, entre otros. Sin embargo, al mismo tiempo, como se ha podido confirmar en los relatos de las personas entrevistadas, el hecho de tratarse de un gran porcentaje de vivienda en alquiler, podría dar lugar a un cierto desapego o menor sentimiento de pertenencia por parte de la población residente, teniendo efectos negativos en el cuidado y mantenimiento tanto de los espacios comunes como de las propias viviendas. Se desprende, entonces, la necesidad de seguir interviniendo con políticas de rehabilitación adaptadas a ambas realidades (alquiler o propiedad), pero que a la vez promuevan otros procesos tendientes a la apropiación y sentimiento de pertenencia de la población residente con la intención de alcanzar efectos positivos más duraderos en el tiempo.

Por otro lado, se ha podido comprobar en las entrevistas que desde los actores sociales clave a nivel del barrio se da una valoración positiva respecto de la actitud de la administración en tanto promotora de procesos de rehabilitación, con una actitud proactiva en el acercamiento al territorio, ya sea como “ventana única”, o facilitadora de procesos participativos de los agentes involucrados. El trabajo en red en conjunto con asociaciones aparece asimismo como algo deseable en los procesos de rehabilitación de barrios vulnerables.

La convivencia entre diferentes perfiles sociales aparece como un eje temático a considerar. Así, el hecho de convivir en el mismo barrio un perfil “de primera generación” con mayor arraigo en el territorio, con otro perfil de población recién llegada resultado de las políticas de promoción de mixtura social por parte de la administración (jóvenes, profesionales, etc) –objetivo que en ocasiones no parece del todo conseguido– supone una potencial amenaza para el barrio con el riesgo de convertirse en un atractor de población de clase baja, reproduciendo lógicas de desigualdad y exclusión social.

Este último tema aparece vinculado también a la existencia aún hoy de ciertas cuestiones a considerar (sean reales y/o simbólicas) en relación a las estrategias residenciales y la decisión de vivir en Otxarkoaga. Como se ha visto, existe una valoración negativa generalizada en la ciudad respecto del barrio, lo que no ha podido superarse a pesar de los esfuerzos de

rehabilitación y de conexión del barrio con el resto de la ciudad. Esto supondrá quizás una de las cuestiones más importantes a tener en cuenta a la hora de definir futuras intervenciones en el territorio.

Finalmente, vinculada a esta cuestión, aparece la pregunta por la transversalidad de la política de rehabilitación, en tanto a lo largo del trabajo se ha podido confirmar cómo las estrategias tienden cada vez más a la necesaria rehabilitación física, pero con componentes de rehabilitación social, siendo dos caras de una misma moneda. Cómo rehabilitar de manera integral con resultados positivos que no fortalezcan los procesos preexistentes de diferenciación social generando guetos, ni generen nuevos procesos de expulsión y gentrificación es probablemente el desafío más grande que se tiene por delante. Es evidente que existe un desafío en cuanto a la rehabilitación física y social en contra de una lógica de reproducción de las desigualdades sociales.

Para finalizar, si bien este trabajo ha focalizado en un barrio concreto de la Villa de Bilbao, algunas de sus características, así como las estrategias concretas de rehabilitación que en él tienen lugar, son probablemente compartidas por otros territorios del Estado, lo que sugiere la necesidad de comparar los resultados de estas intervenciones con otras similares. Así, un estudio comparativo podría ayudar a esclarecer y establecer las “mejores” maneras de acercarse, intervenir y rehabilitar los barrios vulnerables, teniendo en cuenta criterios físicos, sociales, económico-productivos y sostenibles de manera integrada. Asimismo, de cara a futuras investigaciones en torno al tema, sería interesante y complementario incluir la percepción y discursos de la población residente en el barrio, más allá de la mirada de las personas expertas y líderes sociales

## 7. Bibliografía

- ALGUACIL GÓMEZ, J. & CAMACHO GUTIÉRREZ, J. & HERNÁNDEZ AJA, A. (2014): La vulnerabilidad urbana en España. Identificación y evolución de los barrios vulnerables. *Empiria* 27. <https://doi.org/10.5944/empiria.27.2014.10863>
- ARIAS GOYTRE, F. (2001): La desigualdad urbana en España. Ciudades para un futuro más sostenible (Biblioteca CF+S). <http://habitat.aq.upm.es/>
- AYUNTAMIENTO DE BILBAO (2019): *Plan General de Ordenación Urbana*, PGOU. [https://www.bilbao.eus/cs/Satellite?c=Page&cid=1279215608453&language=es&pageid=1279215608453&pagename=Bilbaonet%2FPage%2FBIO\\_Listado](https://www.bilbao.eus/cs/Satellite?c=Page&cid=1279215608453&language=es&pageid=1279215608453&pagename=Bilbaonet%2FPage%2FBIO_Listado)
- AYUNTAMIENTO DE BILBAO (2019): (2023): *Estudio de Percepción de Seguridad y Victimización en Bilbao 2022*. [https://www.bilbao.eus/cs/Satellite?c=BIO\\_Noticia\\_FA&cid=1279224805971&language=es&pageid=3012590127&pagename=Bilbaonet%2FBIO\\_Noticia\\_FA%2FBIO\\_Noticia](https://www.bilbao.eus/cs/Satellite?c=BIO_Noticia_FA&cid=1279224805971&language=es&pageid=3012590127&pagename=Bilbaonet%2FBIO_Noticia_FA%2FBIO_Noticia)
- BAKAIKOIA, J. (2008): Entrando en contacto con la etnia gitana. *Itxaropena* 84. <https://otxarkoaga.es/2008/03/20/entrando-en-contacto-con-la-etnia-gitana/>
- BARAÑANO, M. (2021): Los hogares como espacios de arraigo y sus transformaciones en un contexto global. *Encrucijadas. Revista Crítica de Ciencias Sociales*, 21(1), 1-29. [https://eprints.ucm.es/id/eprint/70463/1/LosHogaresComoEspaciosDeArraigoY\\_SusTransformacione-7974532.pdf](https://eprints.ucm.es/id/eprint/70463/1/LosHogaresComoEspaciosDeArraigoY_SusTransformacione-7974532.pdf)
- BILBAO LARRONDO, L. (2017): Bilbao: el Plan de Urgencia Social y el Polígono de Otxarkoaga (1959-1964). *Kobie*, 20, 71-100.
- BLUNT, A. & DOWLING, R. (2006): *Home*. Routledge: London. <https://doi.org/10.4324/9780203401354>
- BOTANA, C. (2020): La promoción pública de segregación urbana. *Crítica Urbana* (12). <https://criticaurbana.com/wp-content/uploads/2020/05/CU12.-Cristina-Botana.pdf>
- BOURDIEU, P & PASSERON, J.C. (1970): *La reproducción*. París, Francia, Minuit.
- CAPEL, H. (2002): *La morfología de las ciudades*. Barcelona, España, Ediciones del Serbal.
- CHECA, J. C. (2006): *La diferenciación residencial. Conceptos y modelos empíricos para su comprensión*. Granada, España, Editorial Comares.
- CHECA, J. C. & ARJONA, A. (2008): Procesos de segregación residencial en la población gitana. El caso Almeriense. *Revista de estudios regionales*, 85, 173-196. <https://www.redalyc.org/pdf/755/75511762007.pdf>
- CRESPI VALLBONA, M. & LÓPEZ VILLANUEVA, C. (2022): *La resistencia ciudadana en los barrios turistificados. Un análisis post-pandémico* [Comunicación en Congreso]. XVI Coloquio de Geografía Urbana. Málaga-Melilla. [https://www.researchgate.net/profile/Lluis-Frago-Clois/publication/361763872\\_La\\_emergencia\\_comercial\\_y\\_la\\_ciudad\\_de\\_los\\_15\\_minutos\\_utopias\\_y\\_realidades\\_del\\_proyecto\\_superilla\\_Barcelona/links/62c40dae9a17145f5f468a53/La-emergencia-comercial-y-la-ciudad-de-los-15-minutos-utopias-y-realidades-del-proyecto-superilla-Barcelona.pdf#page=214](https://www.researchgate.net/profile/Lluis-Frago-Clois/publication/361763872_La_emergencia_comercial_y_la_ciudad_de_los_15_minutos_utopias_y_realidades_del_proyecto_superilla_Barcelona/links/62c40dae9a17145f5f468a53/La-emergencia-comercial-y-la-ciudad-de-los-15-minutos-utopias-y-realidades-del-proyecto-superilla-Barcelona.pdf#page=214)
- ENGELS, F. (1976): *La Situación de la clase obrera en Inglaterra*. Madrid, España, Akal.
- FERNÁNDEZ ÁLVAREZ, L. (2023): *El valor formal en la rehabilitación de la vivienda social de los 60*. [Trabajo Fin de Grado, E.T.S. Arquitectura (UPM)] [https://oa.upm.es/72656/1/TFG\\_Ene23\\_Fernandez\\_Alvarez\\_Laura.pdf](https://oa.upm.es/72656/1/TFG_Ene23_Fernandez_Alvarez_Laura.pdf)
- FERNÁNDEZ-ARAGÓN, I. (2018): Pautas de localización socio-residencial de la población inmigrante extranjera en el gran Bilbao. [Tesis Doctoral, UPV]. <http://hdl.handle.net/10810/34587>
- FERNÁNDEZ CARBAJAL, A. (2003): La política de vivienda en España durante el franquismo. *Ciudad y Territorio*, XXXV (138), 639-654.
- GARCÍA ABAD, R. (2012): Migraciones en familia a la Bizkaia de la primera industrialización (1877-1935). *Vasconia*, 38, 711-740.

- GURRUTXAGA, A. (1981): *Plan Especial de Reforma interior y saneamiento del barrio de Otxarkoaga en Bilbao* (Vizcaya). Madrid, España, Ministerio de Fomento.
- HERNÁNDEZ AJA, A. (2015): *Atlas de Barrios Vulnerables de España: 12 Ciudades 1991/2001/ 2006*. Instituto Juan de Herrera, Madrid. <https://oa.upm.es/34999/>
- HERNÁNDEZ AJA, A. & ALGUACIL GÓMEZ, J. & MEDINA DEL RÍO, M. & MORENO CABALLERO, C. (1997): *La ciudad de los ciudadanos*. Ministerio de Fomento, Madrid. <http://habitat.aq.upm.es/aciudad/aciudad.pdf>
- HERNÁNDEZ AJA, A. & MATESANZ PARELLADA, Á. & RODRÍGUEZ-SUÁREZ, I. & GARCÍA MADRUGA, C. (2015): Evolución de las políticas de rehabilitación en Áreas de Rehabilitación Integrada en España (1978-2012). *Informes de la Construcción*, 67, 1-15. <https://doi.org/10.3989/ic.14.057>
- HERZER, H. & RODRÍGUEZ, C. (2000): Sociología y ciudad: los desafíos actuales. *Ciencias Sociales, FCS – UBA*, 44, 1-2.
- ÍNIGUEZ, I. (2006): *Análisis del discurso. Manual para las ciencias sociales* (2ª ed.) Barcelona: UOC.
- JACOBS, J. (2011): *Muerte y vida en las grandes ciudades*. Madrid, España, Capitán Swing.
- LEFEBVRE, H. (2017): *El derecho a la ciudad*. Madrid, España, Capitán Swing.
- LÓPEZ SIMÓN, I. (2015): Otxarkoaga, un caso de Poblado Dirigido en Bilbao. De la chabola a la marginación urbana en el desarrollismo franquista. *Historia Contemporánea*, 52, 309-345. DOI: <https://doi.org/10.1387/hc.15746>
- MARMOLEJO DUARTE, C. & BIERE-ARENAS, R. & SPAIRANI-BERRO, S. & CRESPO-SÁNCHEZ, E. (2022): Las one-stop-shops como modelo emergente en la gestión de la rehabilitación energética en España. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 54(213), 593–620. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2022.213.5>
- MARTÍN CONSUEGRA, F. & ALONSO, C. & FRUTOS, B. (2015): La regeneración urbana integrada y la declaración de Toledo. *Informes de la Construcción*, 67(EXTRA-1): nt002, doi: <http://dx.doi.org/10.3989/ic.14.084>
- MARTÍNEZ CALLEJO, J. (2009): *Bilbao. Desarrollos urbanos. Ciudad y forma*. Vitoria-Gasteiz. España, Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco.
- MARX, K. (1980): Teorías sobre la plusvalía. En K. Marx y F. Engels (Eds.), *Obras fundamentales*. Ciudad de México, México, Fondo de Cultura Económica.
- MATESANZ PARELLADA, A. (2016): Políticas Urbanas y Vulnerabilidad. [Tesis doctoral, Universidad Politécnica de Madrid]. [https://oa.upm.es/44893/1/ANGELA\\_MATESANZ\\_PARELLADA.pdf](https://oa.upm.es/44893/1/ANGELA_MATESANZ_PARELLADA.pdf)
- MESA, S. (2019): *Silencio administrativo. La pobreza en el laberinto burocrático*. Barcelona, España, Cuadernos Anagrama.
- MONTANER, J. M. (2019): Cap a una nova cultura de la rehabilitació a Barcelona. *Qüestions d'Habitatge*, 23, 8-19. [https://bcnroc.ajuntament.barcelona.cat/jspui/bitstream/11703/118796/1/qh23\\_web.pdf](https://bcnroc.ajuntament.barcelona.cat/jspui/bitstream/11703/118796/1/qh23_web.pdf)
- MUMFORD, L. (2014): *La ciudad en la historia*. Logroño, España, Pepitas de Calabaza.
- PARK, R. & BURGESS, E. (1921): *Introduction to the Science of Sociology*. Chicago, Estados Unidos, University of Chicago Press.
- PHILPOTT, T. L. (1978): *The Slum and the Ghetto: Neighborhood Deterioration and Middle Class Reform, Chicago, 1880–1930*. Chicago, Estados Unidos, University of Chicago Press.
- PIASEK, G. & VIMA GRAU, S. & GARCIA-ALMIRALL, P. (2020): *Tendencias y omisiones de las políticas de rehabilitación urbana: lo que la política no mira, ¿no existe?* [Comunicación en congreso]. IV Congreso ISUF-H: Metrópolis en recomposición: prospectivas proyectuales en el Siglo XXI: Forma urbis y territorios metropolitanos. Barcelona. <http://hdl.handle.net/2117/328580>
- PIREZ, P. (1995): Actores sociales y gestión de la ciudad. *Revista Ciudades*, 28. [https://www.researchgate.net/publication/274313532\\_Actores\\_sociales\\_y\\_gestion\\_de\\_la\\_ciudad](https://www.researchgate.net/publication/274313532_Actores_sociales_y_gestion_de_la_ciudad)
- RAVETLLAT MIRA, P. J. & DÍAZ GÓMEZ, C. & CORNADÓ BARDÓN, C. & VIMA GRAU, S. (2019): La millora de les condicions d'habitabilitat en els grans conjunts residencials de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Llibre, Iniciativa Digital Politècnica. Oficina de Publicacions Acadèmiques Digitals de la UPC. Barcelona, España, Ediciones UPC. <http://hdl.handle.net/2117/178642>
- RIBA CAMPOS, C.E. (2010): Tècniques d'anàlisi de dades qualitatives. Recursos Educativos UOC Abiertos. <http://hdl.handle.net/10609/52441>
- RUBIO DEL VAL, J. (2011): Rehabilitación Urbana en España (1989-2010). Barreras actuales y sugerencias para su eliminación. *Informes de la Construcción*, 63, 5-20. <https://doi.org/10.3989/ic.11.060>
- SÁNCHEZ VIDAL, A. (2001): Sense of community: Measurement and internal structure; An empirical study. *International Journal of Social Psychology*, 16(2), 157-175. <https://doi.org/10.1174/021347401317351116>
- SANTAS TORRES, A. (2007): *Urbanismo y vivienda en Bilbao. Veinte años de posguerra*. Bilbao, COAVN Delegación de Bizkaia.
- SHAW, C. R. (1952): *Brothers in Crime*. Philadelphia, Estados Unidos, Albert Saifer.
- UCEDA NAVAS, P. (2017): *La ciudad desequilibrada. El derecho a la ciudad en los barrios vulnerables de Madrid* [Tesis doctoral, Universidad Complutense de Madrid, Madrid]. <https://eprints.ucm.es/id/eprint/42546/1/T38942.pdf>
- UCEDA NAVAS, P. & DOMÍNGUEZ PÉREZ, M. (2023): Reequilibrando los espacios urbanos. Derecho a la ciudad y participación ciudadana en los barrios vulnerables de Madrid. *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 180, 117-134.
- ULLÁN DE LA ROSA, F. J. (2014): *Sociología urbana: de Marx y Engels a las escuelas posmodernas*. Madrid, España, CIS.
- VARELA, M. & ETXEPARE, L. (2020): Medio siglo largo del Polígono Dirigido de Ocharcoaga (1959-1964). Luces y sombras de un barrio desarrollista. *Ciudad y Territorio, LII* (205), 559-574.
- WACQUANT, L. (2010): *Las dos caras de gueto. Ensayos sobre la marginalización y penalización*. Buenos Aires, Argentina, Siglo veintiuno.
- YORY, C. (2007): Del espacio ocupado al lugar habitado: una aproximación al concepto de topofilia. *Serie Ciudad y Hábitat*, 12, 47-64. [https://www.academia.edu/42872187/DEL\\_ESPACIO\\_OCUPADO\\_AL\\_LUGAR\\_HABITADO\\_Una\\_aproximaci%C3%B3n\\_al\\_concepto\\_de\\_topofilia](https://www.academia.edu/42872187/DEL_ESPACIO_OCUPADO_AL_LUGAR_HABITADO_Una_aproximaci%C3%B3n_al_concepto_de_topofilia)

## 8. Referencias a otros recursos/ fuentes documentales

- BILBAO GAZTE (2023): Centro cívico Otxarkoaga. <https://bilbaogazte.bilbao.eus/es/sala/centro-civico-otxarkoaga/>
- ETXEBIDE. SERVICIO VASCO DE VIVIENDA <https://www.etxebide.euskadi.eus/x39-etxebide/es/>
- EUSTAT. INSTITUTO VASCO DE ESTADÍSTICA. <https://www.eustat.eus/indice.html>
- GÓMEZ, F. [11 de febrero, 2021]: Ascensor exterior instalado en un bloque de viviendas de Otxarkoaga. *El Correo*. <https://www.elcorreo.com/bizkaia/bilbao-dedica-600000-ayudas-instalacion-ascensores-20210211115520-nt.html>
- IKUSPEGI— OBSERVATORIO VASCO DE INMIGRACIÓN <https://ikuspegi.eus/es/>
- LANBIDE. SERVICIO VASCO DE EMPLEO. <https://www.lanbide.euskadi.eus/inicio-lanbide/>
- OBSERVATORIO URBANO DE BARRIOS DE BILBAO <https://www.bilbao.eus/observatoriobarrios/inicio.html>

## 9. Listado de Acrónimos/Siglas

CIAM	Congreso Internacional de Arquitectura Moderna
EMAL	Estadística del Mercado de Alquiler
Etxebide	Servicio Vasco de Vivienda
Eustat	Instituto Vasco de Estadística
Lanbide	Servicio Vasco de Empleo
PRA	Encuesta de Población en Relación con la Actividad
RE-INHABIT	Proyecto competitivo sobre políticas de regeneración urbana en áreas vulnerables
RGI	Renta de Garantía de Ingresos
SURBISA	Sociedad municipal que incentiva la rehabilitación de edificios, viviendas y locales de Bilbao.

## 10. Anexo: Guion de entrevistas

### 1. Caracterización del barrio

- Qué perfiles de vecinos/as puede identificar dentro del barrio? ¿Cómo describiría a un habitante de Otxarkoaga? (origen, educación, familiar/individual, edad, clase social...)
- ¿Este perfil ha cambiado en los últimos 10 años? ¿Qué cambios se observan?
- ¿Y en cuanto a la población inmigrante, de qué orígenes son? ¿Dónde se ubican dentro del barrio?
- A grandes rasgos, ¿qué impacto ha tenido la crisis económica de 2008-2009 en la vida del barrio?
- Actualmente, ¿qué principales problemáticas puede identificar en el barrio? (droga, prostitución, pobreza, concentración pobreza/inmigración, ruidos, mendicidad...)
- ¿Puede identificar zonas/secciones del barrio con segregación social-espacial de la población inmigrantes? ¿Y de población más pobre/vulnerable?
- Y en cuanto al comercio en el barrio, ¿qué tendencias/problemáticas identificaría?

### 2. Vecindad y asociacionismo

- ¿Hay movimiento/plataformas vecinales? ¿Cuáles?
- ¿Qué agentes sociales puede identificar en el barrio? ¿Y los/as líderes?
- ¿Diría que es un barrio con mucha identidad? ¿Está bien organizado? ¿Hay espacios donde hablar de las problemáticas del barrio? ¿Cuáles?

### 3. Vivienda

- ¿Cómo describiría el parque de vivienda en el barrio? ¿Y en cuanto a la calidad? ¿Hay construcción nueva? ¿Dónde se ubica? ¿Y vivienda de baja calidad o en mal estado? ¿Dónde se ubica y qué perfil de habitantes se ubica allí?

- ¿Qué zonas son consideradas como buenas y malas?
- Y respecto al tema de desahucios, ¿se producen en el barrio? ¿Cómo ha afectado la crisis económica? ¿Y la crisis sanitaria?
- ¿Cómo está el mercado de alquiler en el barrio (precio, oferta, inmobiliarias/particulares...)?
- ¿Hay viviendas vacías? ¿Y ocupadas?
- ¿Cómo está el parque de viviendas de protección oficial? (perfiles, ubicación) ¿Qué ventajas y/o desventajas ofrece de cara a la rehabilitación?

#### 4. Rehabilitación urbana

- ¿Hay parques, zonas verdes? (uso de zonas públicas, perfil de usuarios/as)
- ¿Hay barreras arquitectónicas en el barrio? ¿Se le ha dado respuesta a este problema?
- ¿Hay “puntos negros” en el barrio?
- ¿Qué intervenciones de rehabilitación se han dado últimamente en el barrio? ¿Cuáles han sido las principales reparaciones o mejoras durante los últimos años? ¿Qué impacto han tenido?
- ¿Conoce algún plan de rehabilitación urbana vigente?
- ¿Conoce el Proyecto Ventanilla Única/Orain Otxar? ¿Cómo valora los resultados de las estrategias implementadas en el barrio?
- ¿Diría que dichas estrategias han tenido suficiente participación por parte de los/as vecinos/as? ¿A través de qué mecanismos?
- Además de la rehabilitación urbana, ¿qué otro tipo de inversión requiere el barrio?
- ¿Diría que junto con la rehabilitación urbana se está dando la regeneración social?
- ¿Propuestas, sugerencias?

#### 5. Visión de futuro

- ¿Qué visión tiene del barrio en los próximos 10 años?