

ESTRATEGIA PARA REDUCIR LA DESOCUPACIÓN RESIDENCIAL MEDIANTE LA REACTIVACIÓN DE LAS VIVIENDAS DESOCUPADAS EN LAS PLANTAS SUPERIORES

Estrategia de reactivación de las plantas superiores y de apoyo a la función residencial - **Bruselas, Bélgica**

1. DESCRIPCIÓN

Puesta en marcha en 2010 y aún en curso, la estrategia desarrollada por el Ayuntamiento de Bruselas tiene como objetivo luchar contra la desocupación de inmuebles en el centro histórico y reforzar de forma sostenible la función residencial. La iniciativa combina varias herramientas complementarias: ayudas económicas para la renovación, acompañamiento técnico a los propietarios, dispositivos que favorecen la vivienda asequible y medidas de regulación de los usos no residenciales. Su objetivo es reutilizar las plantas desocupadas situadas sobre los comercios, aumentando la oferta de viviendas y fomentando el retorno y la permanencia de los habitantes.

2. CONTEXTO QUE MOTIVÓ LA ACCIÓN

A lo largo de la década de 1980, la transformación progresiva de los modos de propiedad y la rentabilidad de las actividades comerciales en las plantas bajas llevaron a muchos propietarios a abandonar las viviendas de las plantas superiores, lo que provocó su desocupación y, en ocasiones, su deterioro.

Esta situación contribuía al debilitamiento de la función residencial, a la disminución del número de habitantes en determinados sectores del centro de la ciudad y a una reducida vitalidad urbana fuera del horario comercial.

3. ENFOQUE UTILIZADO/MÉTODO

La estrategia se construyó progresivamente a partir de varios recursos complementarios.

Implantación de incentivos financieros (2010). El Ayuntamiento establece una prima destinada a financiar la creación de accesos separados a las viviendas situadas en las plantas superiores de los edificios comerciales. Esta ayuda puede alcanzar los 17 000 USD (15 000 EUR) o los 21 000 USD (18 000 EUR) cuando las viviendas se confían a una agencia inmobiliaria social para garantizar la accesibilidad financiera de la vivienda.

Estructuración de una política municipal de lucha contra los inmuebles desocupados. Impulsada inicialmente por una estructura paramunicipal especializada, la estrategia se integra progresivamente en los servicios municipales, que hoy se encargan del seguimiento de las solicitudes, la aplicación de medidas coercitivas (impuestos o multas por vivienda desocupada, utilizados solo como último recurso), el acompañamiento a los propietarios y el control de los resultados.



Ejemplo de edificio rehabilitado para uso residencial (calle du Marché aux Herbes, n.º 8-10) © Ayuntamiento de Bruselas

Acompañamiento técnico a los propietarios (desde 2023). El Ayuntamiento financia a un arquitecto externo encargado de acompañar gratuitamente a los propietarios en el diseño de los proyectos, el análisis de viabilidad y los trámites de los permisos de obra. Este acompañamiento permite reunir desde el principio a los diferentes actores implicados con el fin de reducir los riesgos de bloqueo y simplificar los procedimientos.

El presupuesto público destinado a esta misión es de aproximadamente 175 000 USD (150 000 EUR) en tres años. Paralelamente, el Ayuntamiento articula esta estrategia con otras herramientas de lucha contra la desocupación y de regulación de los alquileres turísticos con el fin de garantizar los usos residenciales del centro histórico.

4. EFECTOS ESPERADOS/INMEDIATOS/MEDIBLES

Resultados medibles

En un sector de referencia situado en la zona de protección de la UNESCO, la población ha pasado de 1 863 habitantes en 2002 a 2 717 habitantes en 2022, lo que pone de manifiesto una tendencia al repoblamiento residencial.

Efectos inmediatos observados

- Reactivación progresiva de las plantas desocupadas.
- Mejora del estado de los edificios gracias a su renovación.
- Simplificación de los trámites para los propietarios.
- Mejor calidad de los proyectos gracias al acompañamiento técnico previo.
- Desarrollo de nuevas viviendas adaptadas a las necesidades de los hogares, incluidas viviendas familiares en el centro histórico.

Efectos esperados

- Reforzar de forma sostenible la función residencial del centro histórico.
- Mantener la presencia de residentes en los sectores con fuerte presión comercial o turística.
- Desarrollar una oferta de viviendas asequibles.
- Favorecer el retorno de las familias y la diversidad social.
- Mejorar la vitalidad urbana y la habitabilidad del centro histórico.

5. PUNTOS CLAVE

- La reactivación del parque inmobiliario existente constituye una herramienta eficaz para reforzar la habitabilidad de los centros históricos sin recurrir a nuevas construcciones.
- Las ayudas financieras son más eficaces cuando se combinan con un acompañamiento técnico y administrativo personalizado.
- La coordinación entre vivienda, urbanismo, patrimonio y desarrollo social permite superar un enfoque sectorial de las intervenciones.
- El respaldo político y la simplificación de los trámites son condiciones esenciales para movilizar a los propietarios privados y generar resultados duraderos.



Ejemplo de edificio rehabilitado para uso residencial (calle du Marché aux Herbes, n.º 8-10) © Ayuntamiento de Bruselas

PARA MÁS INFORMACIÓN :

<https://www.bruxelles.be>

