

UNIVERSITAT POLITECNICA DE CATALUNYA
E.T.S. D'ARQUITECTURA DE BARCELONA

TESIS DOCTORAL

AUTOR:

DOROTEA BLOS

DIRECTOR DE TESIS:

AMADOR FERRER I AIXALA

BARCELONA, 1999.

2. LOS EFECTOS URBANÍSTICOS Y SOCIALES.

Lo que se propone en este capítulo no es hacer un estudio detallado sobre los problemas que enfrentan actualmente estas áreas de nuestras ciudades, sino facilitar el conocimiento general de su problemática con la profundidad necesaria para llevar adelante la discusión de propuestas para una política dirigida a la recuperación de los polígonos de vivienda social.

Cabe subrayar, además, la dificultad de acceder a estudios que abarquen las distintas temáticas que se busca abordar en este estudio, tanto al nivel de los municipios como de los órganos responsables por la gestión de este patrimonio.

Además, los órganos gestores de los polígonos no disponen de una política basada en el estudio sistemático de la totalidad de su patrimonio, sino más bien en análisis especializados de los polígonos más problemáticos deteniéndose casi que exclusivamente en temas directamente relacionados con la administración del patrimonio o con el mantenimiento de sus condiciones físicas. No es práctica común, tampoco, estudiar la dinámica y la composición social de estos barrios, que es en la mayoría de los casos desconocida en su globalidad.

Sin embargo, en este trabajo, a los innumerables artículos que denuncian la situación de estas áreas y otros estudios de ámbito más general, se sumará los análisis específicos de los Barrios de Referencia como espejo de las principales dificultades enfrentadas por los polígonos de viviendas en los tres ámbitos de estudio.

Es verdad que algunas carencias y problemas se repiten en los polígonos de viviendas, *grands ensembles* y *conjuntos habitacionais*, sin embargo cabe subrayar la diversidad de realidades que ellos pueden presentar incluso dentro del mismo país o ciudad, principalmente cuando se tiene en cuenta el juego de las características específicas del proyecto urbanístico y arquitectónico con la realidad económica y social del polígono, de sus residentes y de su entorno - el municipio que le acoge.

En este sentido, en este capítulo, se buscará poner en evidencia estas carencias comunes en cada ámbito, que serán la base para discutir las soluciones para sus problemas, pero, teniendo conciencia que no hay soluciones modélicas, y que la especificidad y diversidad de estos barrios deben ser tomados en cuenta en el momento de intervenir en cada uno de ellos.

Se buscará, por tanto, destacar los principales problemas que presentan los polígonos de vivienda social en los tres países en la actualidad, decurrentes tanto de las características heredadas de su concepción como por las

posibilidades de evolución de los polígonos tras su ocupación y por sus dificultades de adaptación a las nuevas necesidades impuestas por el contexto urbano, económico y social actual.

2.1. España: las deficiencias constructivas y el movimiento vecinal.

Como ya se ha visto en el capítulo anterior, los polígonos de viviendas construidos en España entre los años 1950 y 1972 presentan una gran diversificación tanto en la calidad físico-arquitectónica como en su propuesta urbanística y localización. Un marco importante en esta diversificación ha sido los Planes de Urgencia Social de Madrid y Barcelona, los cuales marcaron el cambio de escala de los polígonos, tanto al nivel de la extensión de los mismos como en la densificación y volumen de viviendas construidas por promoción.

Por otro lado, se puede generalizar en todo este período, especialmente en los años 50 y principios de los años 60, **la mala calidad constructiva de las promociones públicas**, por la suma de condicionantes como la utilización de técnicas tradicionales o a su vez, nuevas técnicas sin la debida comprobación de su eficacia, aliada inicialmente a una escasez de materiales de construcción, generalizada en el periodo del post-Guerra Civil, o a la mala calidad de los materiales y mano de obra no calificada, exigencias decurrentes de una **política de viviendas construidas a bajo coste**.

Las consecuencias de esta política en las ciudades de Madrid y Barcelona ya se hacen sentir en inicios de los años 70. En **Barcelona**, el patrimonio promovido por la OSH empieza a sufrir una serie de problemas que generan la insatisfacción de sus usuarios y la crítica de los medios de comunicación especializados en el tema, que llega a definir este patrimonio como **«el barraquismo vertical legitimado»**, por las razones que se verifican a seguir :

*"En lo que se refiere a las viviendas propiamente dichas, el nivel de calidad no es homogéneo. En casos aislados pueden encontrarse un grado de bondad constructiva y de estándares aceptables. Sin embargo, los polígonos de gran tamaño (considerando tales los superiores a 500 viviendas), los cuales engloban 36.000 viviendas equivalentes al 90 % del total provincial, presentan mayoritariamente **graves deficiencias constructivas y problemas de conservación**. La total **ausencia de mantenimiento** agrava en estos casos la situación y conduce a un acelerado deterioro material y a una rápida degradación de las condiciones de habitabilidad.(...)*

*La inserción urbanística de los grupos de viviendas, deja también bastante a desear. Las localizaciones, preferentemente periféricas en relación a la ciudad, no siempre se han realizado con ajuste a la calificación de uso y edificabilidad del suelo. Los frecuentes **déficit infraestructurales** de partida han alcanzado carácter crónico y la **carencia casi total de equipamientos y servicios públicos** han*

*terminado por hacer la situación difícilmente sostenible. Nada más lejos, pues, de una política de integración urbana a través de una planificación coherente."*¹⁹²

Los primeros conflictos de la OSH con los usuarios de sus viviendas en la Comarca de Barcelona se dio en el verano de 1969, cuando ésta decide unilateralmente aumentar las cuotas mensuales en las UVAS de Cinco Rosas, en S. Boi de Llobregat, S. Cosme y S. Damian, en Prat de Llobregat y Pomar, en Badalona, debido a que **"la ínfima calidad material de las viviendas ha conducido a tan sensible deterioro, que el coste de las reparaciones va a superar con mucho a la cuantía de las cuotas establecidas en concepto de conservación y mantenimiento."**¹⁹³ La presión de los vecinos que realizan asambleas y llegan, de manera inconexa y en porcentajes irregulares, a suspender los pagos de cuotas consigue la extensión del plazo de amortización de sus viviendas, manteniendo la cuantía mensual de cuotas. Nuevas manifestaciones se repiten en barrios aislados, hasta que un movimiento vecinal fuerte se forma en Trinidad Nueva tras nuevas medidas de la OSH:

"Las consecuencias de una política de vivienda que, en el sector público, se ha basado durante muchos años en la construcción al mínimo coste posible de polígonos periféricos, de baja calidad y mal equipados, conduce a la OSH a adoptar una arriesgada táctica: intentar desprenderse, lo antes posible, de una carga que, en pocos años, va a convertirse en una carga onerosa si se ve forzada a cumplir con sus obligaciones contractuales de reparación y mantenimiento de viviendas y polígonos. Y si no las cumple van a ser origen de seguros conflictos con una población sin posibilidad de resolver por sí misma el problema de la magnitud del planteado. En consecuencia, en marzo de 1972, hace los primeros intentos de traspasar la propiedad de las viviendas a sus ocupantes, traspasando, de igual modo, la necesidad de repararlas. (...) Sólo un mes después la Asamblea de vecinos decidía rechazar todas las alternativas (propuestas por la OSH) y dejar de pagar las cuotas mensuales hasta tanto no se efectuasen las necesarias y urgentes reparaciones en las viviendas, en los bloques y en las infraestructuras, no se dotase al grupo de los servicios y equipamientos necesarios, y no se proporcionase a los vecinos el legítimo y legal contrato de arrendamiento.(...)"

Al mismo tiempo, el trasvase de información y de experiencias de los barrios más activos a otros que, por estar más alejados o por otras razones, no habían conseguido responder colectivamente a los mismos problemas, conduce progresivamente a la generalización del movimiento, estableciendo medios organizativos de coordinación y programando medidas de actuación conjuntas: se extiende la huelga de pago de cuotas

¹⁹² "EDITORIAL. La Obra Sindical del Hogar. El barraquismo vertical legitimado." *Cuadernos de Arquitectura y Urbanismo*, Nº 105, noviembre-diciembre de 1974, p. 35.

¹⁹³ DOLS, José A. "La Obra Sindical del Hogar y el usuario. Los barrios de la OSH. Cronica de un conflicto." *Cuadernos de Arquitectura y Urbanismo*, Nº 105, noviembre-diciembre de 1974, p. 75.

de manera que, en mayor o menor medida, se convierte en forma básica de acción en más de diez barrios, se convocan ruedas de prensa conjuntas, se elabora un modelo unitario de contrato para negociar con la OSH, se edita un completo informe, firmado por ocho barrios, en que se analizan los diversos problemas y se conforma un programa reivindicativo y de actuación comunes."¹⁹⁴

Así, bajo la presión vecinal, en el otoño de 1973, el Ministerio de la Vivienda aprobó la adjudicación de 1.400 millones de pesetas a través del INV para confeccionar diferentes «**Proyectos de Reparaciones**» de viviendas y bloques de promoción de la OSH en toda España, de los cuales 600 millones eran destinados a la provincia de Barcelona.

Este fuerte movimiento social se hace sentir también en Madrid con mayor fuerza a partir de 1975, con la desaparición del régimen autoritario:

"En Madrid, el movimiento urbano presenta varios aspectos y características, según la forma de organización, composición social del barrio, problemas concretos por los que el barrio se moviliza, etc. El análisis de las luchas urbanas producidas en los barrios estudiados es especialmente interesante dadas a las características comunes a todos ellos de ser barrios construidos directamente por el Estado y ser éste, por tanto, el exclusivo interlocutor.

Sin embargo, (...) la localización, la calidad de la vivienda, el déficit más o menos agudo de equipamientos o la composición social de sus habitantes, varían fuertemente de unos barrios a otros. (...) La situación material de la mayor parte de los barrios estudiados se va degradando y llega incluso a hacerse insostenible, lo cual unido a la crisis del antiguo régimen y la apertura democrática hace con que se produzcan numerosas luchas y reivindicaciones."¹⁹⁵

Este movimiento reivindicativo, según MOYA, se ha desarrollado con dos objetivos diversos:

"a) Luchas por la mejora de las viviendas, equipamientos e infraestructuras.

Dadas las graves deficiencias de los barrios y siendo el Estado el responsable directo de esta situación, los vecinos exigen reformas o mejoras parciales. Son las primeras luchas en aparecer y suponen el primer paso en la consolidación del movimiento ciudadano. Sus efectos pueden ser valorados, por una parte, en función de las modificaciones introducidas en el sistema urbano, que no afectan a su lógica estructural y, por otra parte, en cuanto a lo que aportan a la organización del barrio y su conciencia colectiva.

b) Lucha por la remodelación y permanencia en el barrio.

¹⁹⁴ Id., ibid., p. 76-77.

¹⁹⁵ MOYA GONZALEZ, Luis. Barrios... Op. cit., p. 110.

La lucha por la remodelación pone en cuestión la política estatal a tres niveles:

- En el periodo actual, cuando el Estado prácticamente ha abandonado la construcción directa, se le obliga a que construya viviendas.

- Antes cuando el Estado construía viviendas seleccionaba a sus ocupantes, ahora con la remodelación se le obliga a construir viviendas para los vecinos del barrio.

- Las viviendas de promoción directa han sido generalmente construidas en zonas periféricas, sin interés para ningún promotor, pero con el paso del tiempo los vecinos han ido valorando sus propias zonas y obligan al Estado que garanticen sus derechos a permanecer allí donde ellos han creado una renta diferencial."¹⁹⁶

La confirmación de la precariedad de los barrios de promoción pública a través de las reivindicaciones del movimiento vecinal y ratificada por la propia posición tomada por los organismos gestores, se hace sentir otra vez en el momento del traspase de competencias en temas relacionados a la vivienda a las Comunidades Autónomas en inicio de los 80, con el pacto de nuevas inversiones estatales en la recuperación del patrimonio a traspasar.¹⁹⁷

La situación de los polígonos de los años 80 hasta nuestros días **en lo que se refiere a su relación con el medio urbano circundante se presenta bastante diversificada**, variando según la importancia que su ubicación tuvo ya en el momento de la concepción del polígono y según la evolución que la malla urbana circundante sufrió desde la época de su construcción hasta estos días. La práctica inexistencia de vida urbana y de equipamientos locales en estas áreas sólo ha sido compensada por el **continuo crecimiento urbano y acercamiento de la ciudad ya consolidada hacia los polígonos periféricos**, por la ocupación de los vacíos existentes.

¹⁹⁶ Id., *ibid.*, p. 111.

¹⁹⁷ La política de intervenciones de recuperación de polígonos será tema tratado en la siguiente parte de este estudio, cabendo aquí su mención sólo en el sentido de ratificar la consciencia colectiva de los problemas y deficiencias de los polígonos ya en este momento.

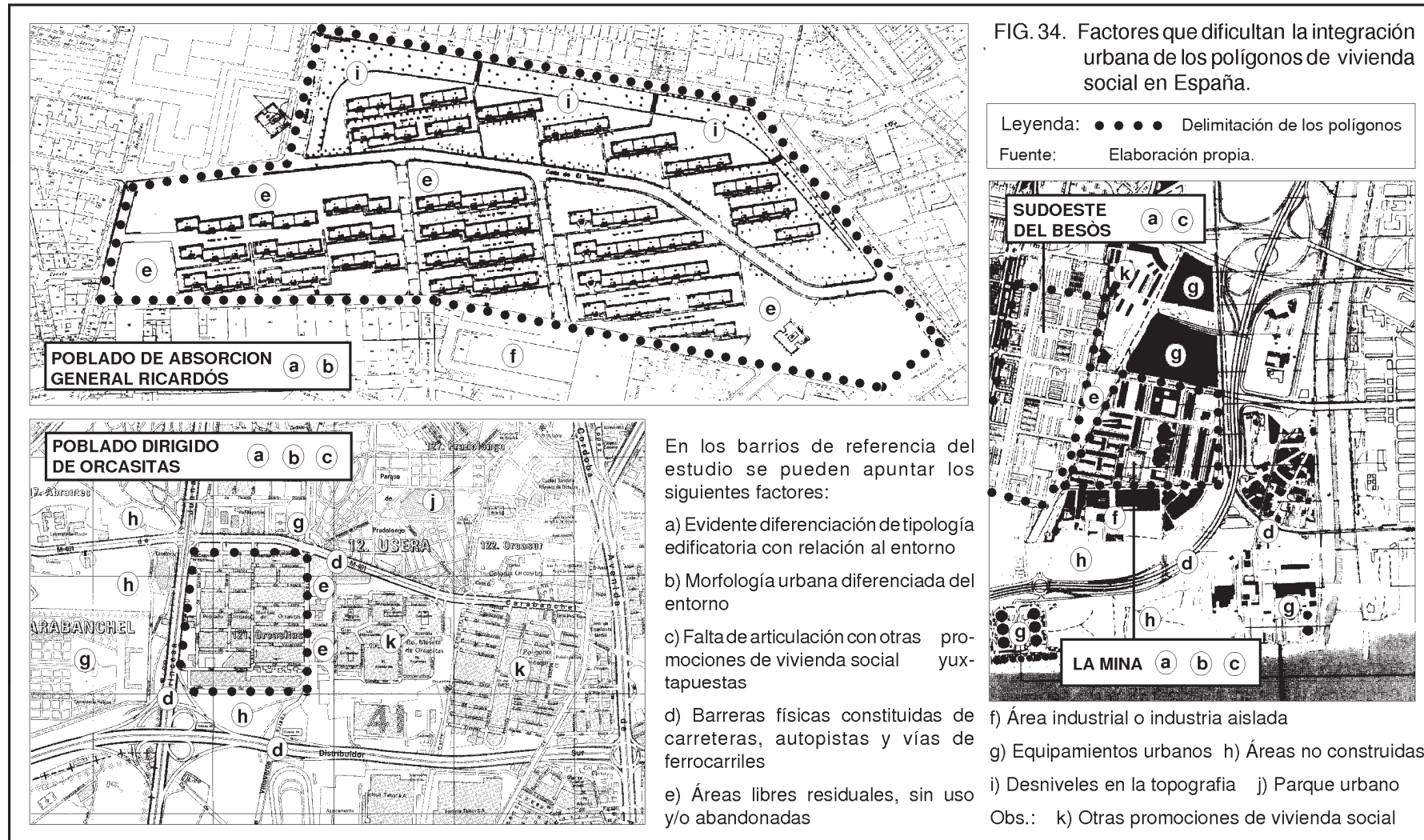


FIG. 34. Factores que dificultan la integración urbana de los polígonos de vivienda social en España.

**LOS POLIGONOS DE VIVIENDA SOCIAL:
Perspectivas hacia su recuperación en España, Francia y Brasil.**

1.



2.



FOTOS: Gornal: 1. Barrera constituida por la línea de ferrocarriles colindante. 2. Amplios espacios no construidos aumentan la desconexión del polígono con la malla urbana de L'Hospitalet de Llobregat.

1.



2.



FOTOS: Tipologías se constituyen en barreras urbanas que dificultan la integración urbana: 1. Los bloques prefabricados de La Mina. 2. Los bloques lineales del Poblado Dirigido de Orcasitas remodelado.



1.

2.



FOTOS:

1. La precaria urbanización del Poblado de Absorción General Ricardos intensifica su diferenciación de las tramas urbanas colindantes. 2. La presencia de amplios espacios sin usos entre los polígonos La Mina y Sudoeste del Besós aumenta la desarticulación urbana de estas áreas. 3. Las escaleras abiertas en el polígono Gran San Blas (Parcela D) se contituyen en espacios potenciales de degradación. 4. La mala calidad de los materiales ha causado fuertes degradaciones en las fachadas de bloques de viviendas en Gran San Blas (Parcela G).

3.



4.



Entre los BARRIOS DE REFERENCIA en Madrid y Barcelona, se puede constatar una serie de situaciones diversificadas que demuestran esta transformación (Ver FIG. 34).

Algunos de los polígonos se encuentran ya integrados a la malla urbana colindante, ocupando ya una **posición favorable y valorizada** con relación al centro de la ciudad en términos de facilidad de transporte y participación en la vida urbana de la ciudad como un todo. En esta situación se puede citar el polígono **Marcelo Usera**, en Madrid y **Verdun**, en Barcelona. A pesar de sus estructuras urbanas se presentaren bastante volcadas hacia su interior y desprovistas de dotaciones, **no ocurre una ruptura con el entorno**, del cual su posición le permite gozar de los servicios y equipamientos disponibles.

En otros polígonos que se benefician también de su actual posición privilegiada en el continuo urbano, la **falta de preocupación con una mayor integración del polígono en la estructura urbana colindante en el momento de su proyectación se hace sentir hasta hoy**. Como ejemplos de este hecho se pueden citar los polígonos **Sudoeste del Besós** y **La Mina**, en Barcelona y el **Poblado Mínimo General Ricardós**, en Madrid.

Los polígonos **Sudoeste del Besós** y **La Mina** corresponden al extremo del continuo urbano en el sector norte del municipio de Barcelona, junto al mar, correspondiendo a su límite urbanizado frente al marco geográfico del Río Besòs (a pesar de que La Mina ya se encuentra ubicada dentro de los límites administrativos del municipio de Sant Adrià de Besòs). La estructura urbana del **Sudoeste del Besós**, a pesar de seguir la modulación del ensanche barcelonés, no tiene su conexión favorecida por el hecho de su posición como límite construido y por tener áreas colindantes residuales sin usos que favorezcan el flujo continuo de personas en su interior. Este hecho se ve agravado en el polígono **La Mina**, por la falta de una estructura urbana interna coherente, y por la presencia de fuertes barreras físicas - la red de ferrocarriles y la Ronda del Litoral - que aíslan completamente el polígono.

En ambos polígonos, la tipología arquitectónica basada en bloques de gran longitud y/o altura intensifica la diferenciación de estas áreas frente al entorno, además de propiciar extensos espacios exteriores interbloques mal proyectados y sin un correcto mantenimiento.

En Madrid, el **Poblado Mínimo General Ricardós** se presenta como una isla en medio a un área completamente urbanizada donde se mezclan edificios industriales de pequeño porte con un área residencial, incluso con promociones de vivienda social. En este polígono la **tipología arquitectónica no contrasta con el entorno debido a su modesta dimensión, a pesar de hacerlo por la mala calidad de los edificios y su ubicación en el terreno**, desconectados de la red viaria tanto interna como externa al polígono, y teniendo la topografía como agravante de su aislamiento.

Como ya se comentó con relación al polígono de **La Mina**, la presencia de **barreras físicas constituidas de carreteras y / o redes de ferrocarril son un factor de aislamiento de algunos de los polígonos en lo que se refiere a su relación con el entorno**. En este sentido, cabe resaltar también el polígono **Gornal**, en L'Hospitalet de Llobregat, cerca de Barcelona, el cual presenta su estructura urbana completamente condicionada por vías de gran importancia: la vía de ferrocarril Barcelona-Tarragona y la autovía de Castelldefels, que separa el polígono de una gran promoción de viviendas privada - el polígono de Bellvitge - por un lado, y la prolongación de la Gran Via por otro.

Cabe todavía, entre los Barrios de Referencia resaltar la situación de aquellos que, ubicados en el momento de su construcción en la periferia lejana, en el inicio de los años 80 ya se veían inmersos en una periferia consolidada como tal, todavía poco densificada, donde los polígonos representan aún estructuras cerradas en si mismas y muy bien diferenciadas respecto al entorno, estructurándose con base en los grandes ejes de circulación. Con estas características se pueden citar **Gran San Blas** y el **Poblado Dirigido de Orcasitas** en Madrid. El alejamiento del centro de la ciudad todavía es sentido en estas áreas por las **dificultades en cuanto a los medios de transporte colectivo** poco frecuentes y el **alejamiento de los servicios y equipamientos urbanos**.

Los problemas relativos a la **mala calidad edificatoria de los polígonos de vivienda** persiste a pesar de las operaciones de reparaciones anteriormente citadas. Como ejemplo, en el patrimonio de viviendas sociales traspasados a la Generalitat de Catalunya en el año de 1985, totalizando 61.007 viviendas construidas por distintos organismos con competencia estatal, se puede establecer, a título enunciativo, como **carencias más generalizadas**, así como sus causas y consecuencias, las siguientes:

- 1) deficiencias importantes en la **implantación de las edificaciones en el terreno** que podían llegar hasta la falta total de urbanización;
- 2) ausencia de forjados sanitarios o muy mal estado de los mismos por la falta de ventilación y escapes de la red de alcantarillado e instalaciones de agua;
- 3) falta de **estanquidad de los cerramientos horizontales** (cubiertas) y **verticales** (fachadas), así como **escaso aislamiento y degradación de los elementos vistos** y de los caños de los forjados;
- 4) **obsolescencia de las redes de instalaciones** con fuertes deficiencias y falta de adaptación de las mismas a los estándares actuales;
- 5) cabe resaltar, por otro lado, la **inexistencia en carácter generalizado de patologías de aspecto estructural**, excepto de las derivadas de la

utilización del cemento aluminoso, en cualquier caso, de alcance limitado;

- 6) degradación generalizada de la edificación, debida a la **escasa calidad de los materiales empleados**, muchos de ellos que ya han ultrapasado su vida útil; y
- 7) **falta de operaciones de reposición y mantenimiento durante un largo periodo**.¹⁹⁸

A estos datos, se pueden sumar una serie de problemas apuntados por DIAZ¹⁹⁹ en el estudio de una muestra de 61 polígonos - un total de 76.821 viviendas - donde discurre sobre el comportamiento de los sistemas constructivos empleados, destacándose lo siguiente:

- **en relación a los cimientos:** a pesar de los problemas originados por movimientos de asentamientos diferenciales de los cimientos (causados generalmente por un estudio geotécnico insuficiente del terreno que no permite optar por una solución adecuada a la calidad del suelo o por ubicarse el polígono en terrenos de relleno o cuaternarios recientes, de menor resistencia) o por la calidad de los materiales que le componen no haber sido muy frecuentes, han obligado a la realización de reparaciones generales o remodelaciones en algunos grupos, como en el **Sudoeste del Besós**;
- **en relación a la estructura:** la variedad y distinta intensidad que pueden alcanzar los problemas en este ámbito nos hace citar sólo algunos de los más frecuentes como, la presencia de grietas en los muros de cerámica, y principalmente en los de bloques de hormigón, tanto interiores como exteriores, frecuentemente por el malo arriostramiento de los muros o el desplomo de los muros exteriores; grietas provocadas por la utilización de estructuras metálicas con gran diferencia de deformabilidad térmica entre este material y los que forman los cerramientos, o en las estructuras con base en los grandes paneles prefabricados, en las juntas entre las piezas o en las juntas entre el hormigón versado en obra y el de los elementos prefabricados; y la oxidación de las armaduras en el hormigón armado por el insuficiente recubrimiento del acero y las dosificaciones inadecuadas del hormigón, incidiendo de forma notable en su durabilidad, hecho que se constata con gran frecuencia en los forjados de los baños y cocinas, especialmente en construcciones de los años 60. Según DIAZ, la utilización de cemento aluminoso incide también negativamente, según algunas fuentes, sobre la durabilidad de las viguetas y, en general, de todos los elementos de hormigón armado que contengan, pues su

¹⁹⁸ FONDEVILA I NADAL, Josep A. El manteniment del Parc d'Habitatge Public de la Generalitat de Catalunya. Barcelona, Generalitat de Catalunya / Departament de Benestar Social / ADIGSA, s.f.

¹⁹⁹ DIAZ GOMEZ, Cesar. Aproximació... Op. cit., pp. 330-345.

presencia, a demás de acelerar el proceso de oxidación de las armaduras, provoca el desarrollo de nuevas formas de cristalización del hormigón que conducen a reducciones de su resistencia inicial;

- **en relación a la envolvente exterior:** se detecta frecuentemente la presencia de humedad por capilaridad en la base de los muros de cerámica cuando el contacto con el terreno no se hizo a través de cámara sanitaria o cuando ésta última se hizo sin suficiente ventilación, facilitando la formación de agua de condensación en la frente inferior del forjado de manera prácticamente continuada. Además de los problemas de falta de estanquidad frente al agua y de un insuficiente aislamiento térmico de los cerramientos verticales exteriores, las condensaciones superficiales en la frente interior de los muros exteriores ha sido la anomalía más visible. La generalización del uso de la cubierta plana del tipo sandwich es uno de los elementos que con más frecuencia necesitó la realización de operaciones de mantenimiento o reparación debido a la escasa durabilidad del sistema de impermeabilización empleado, la deficiente resolución de los puntos singulares y de las deficiencias de aislamiento térmico han sido los defectos más frecuentes en un gran porcentaje de cubiertas de este tipo.²⁰⁰

En **Madrid**, los tipos de problemas relativos a la edificación se aproximan a los ya citados con relación a Barcelona, señalándose, sin embargo, que **la calidad inicial de cada promoción varía mucho según la fecha de su construcción y la filosofía que regió cada tipo de intervención**, sean ellos poblados, UVAs o demás promociones.

En este sentido, se puede de cierta forma **generalizar la mala calidad de las promociones en los principios de los años 50**, correspondientes a los Poblados de Absorción, Mínimos y Agrícolas (bien como las UVAs de los años 60). No obstante, los Poblados Dirigidos, que a principio estaban destinados a familias de renta un poco superior sufrieron igualmente una rápida degradación.

La situación insostenible frente a esta degradación llevó a que los vecinos de los polígonos, juntamente con residentes de áreas de viviendas marginales presionaran a la Administración para que medidas urgentes fueran tomadas en su favor, surgiendo la «**Remodelación de Barrios**» como una intervención generalizada en 30 barrios de la ciudad de Madrid, de los cuales 14 correspondían a promociones de viviendas públicas. En la TABLA 25 se puede verificar que la tipología de los barrios acogidos corresponde casi exclusivamente a los citados Poblados y UVAs.

²⁰⁰ Para una mayor profundización en las características de los tipos edificatorios más utilizados en las promociones de vivienda social y sus consecuentes problemas consultar a DIAZ GOMEZ, Cesar. Aproximació... Op. cit., cuyo contenido fue aquí parcialmente citado.

Además de la mala calidad de materiales y desperfectos generados por una construcción rápida y descuidada, el escaso estudio de los suelos donde se ubicaron las promociones no permitió la adecuación de las cimentaciones a algunas deficiencias del suelo.

TABLA 25 Los polígonos de la «Remodelación de Barrios» de Madrid.

BARRIO	TIPO DE PROMOCION	FECHA
San Blas I	Poblado Absorción	1959
San Blas H	Poblado Dirigido	1959
P.D. Orcasitas	Poblado Dirigido	1956
San Fermín	Poblado Absorción	1957
Zofio	Barriada OSH	1957
Los Cármenes-Caño Roto	Poblado Mínimo	1954
Pan Bendito	UVA y Poblado Mínimo	1963
P.M. Vallecas	Poblado Mínimo	1956
UVA de Vallecas	UVA	1963
UVA de Canillejas	UVA	1963
Uva de Villaverde	UVA	1963
St. Ana Fuencarral	Colonia	1941
Almendrales	-	-
ORCASUR	P. Agrícola /P. Mínimo / P. Absorción	1954

Fuente : Adaptado de RODRIGUEZ-VILLASANTE, Tomás et al. Retrato de... Op. cit. y MOYA GONZALEZ, Luis. Barrios de... Op. cit.

La presencia de arcillas expansivas generó problemas irreversibles en algunos polígonos, como el **Poblado Dirigido de Orcasitas** y el **Poblado de Absorción General Ricardos**, donde la presencia de grietas llevó al abandono de edificios y la exigencia de adecuadas providencias.

FIG. 35 Márgenes de variación del Grado de Garantía de la Edificación (GE), Grado de Habitabilidad (GH) y Grado de Urbanización (GU) en las 25 áreas del estudio, según la agrupación establecida en centros históricos, áreas marginales y suburbanas, polígonos de promoción privada y de promoción pública y conceptos diferenciados entre los niveles A,B y C.

GARANTIA DE LA EDIFICACION	Nivel C							Nivel B							Nivel A	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16, 17, 18
Centros Antiguos																
Áreas marginales y suburbanas																
Polígonos Privados																
Polígonos Públicos																

GRADO DE HABITABILIDAD	Nivel C				Nivel B				Nivel A	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Centros Antiguos										
Áreas marginales y suburbanas										
Polígonos Privados										
Polígonos Públicos										

GRADO DE URBANIZACION	Nivel C					Nivel B					Nivel A	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Centros Antiguos												
Áreas marginales y suburbanas												
Polígonos Privados												
Polígonos Públicos												

Fuente: DIAZ I GOMEZ, Cesar; FERRER I AIXALÁ, Amador & GARCIA I RIERA, Ramón. Avaluació... Op. Cit
 GRADO DE GARANTIA DE LA EDIFICACION (GE)

NIVEL A	<ul style="list-style-type: none"> •Medidas de prevención suficientes, hasta el momento. •Edificaciones con sistemas constructivos de seguridad verificada. •Ausencia casi absoluta de edificaciones en situación precaria.
NIVEL B	<ul style="list-style-type: none"> •Medidas de prevención y mantenimiento mejorables. •Presencia de edificios con sistemas constructivos con faltas. •Si "R": Necesidad a corto o medio término de estudios específicos de seguridad.
NIVEL C	<ul style="list-style-type: none"> •Medidas de prevención insuficientes o faltas patentes de mantenimiento. •Presencia elevada de edificaciones en situación precaria. •Si "R": Necesidad a corto o medio término de estudios específicos de seguridad.

GRADO DE HABITABILIDAD (GH)	
NIVEL A	<ul style="list-style-type: none"> •Ausencia o presencia poco significativa de edificaciones con condiciones de habitabilidad abajo del mínimo exigible. •Envoltente térmica y estanca en condiciones buenas o aceptables. •Ausencia de déficit significativo en los servicios urbanos.
NIVEL B	<ul style="list-style-type: none"> •Presencia no elevada de edificaciones con condiciones de habitabilidad abajo del mínimo exigible. •Faltas o insuficiencias de mantenimiento significativas en la envoltente térmica y estanca de los edificios. •Déficit significativo en los servicios urbanos.
NIVEL C	<ul style="list-style-type: none"> •Presencia elevada de edificaciones con condiciones de habitabilidad abajo del mínimo exigible. •Faltas o insuficiencias de mantenimiento generalizadas en la envoltente térmica y estanca de los edificios. •Déficit elevado en los servicios urbanos.

GRADO DE URBANIZACION (GU)	
NIVEL A	•Ausencia de déficit o déficit poco significativo en la urbanización del área.
NIVEL B	•Déficit poco significativo en aspectos parciales de la urbanización del área.
NIVEL C	•Déficit generalizado o mucho considerables en la urbanización del área.

En el Poblado **General Ricardos**²⁰¹ la presencia de arcillas expansivas generó un cuadro realmente precario donde los asientos diferenciales de las cimentaciones llevó a la formación de grietas tanto en los muros y cerramientos como en forjados, produciendo igualmente problemas en las escaleras, cuyas mesetas se desprendían de las paredes que les daban soporte por este mismo movimiento de las cimentaciones. El embalse de aguas de las lluvias junto a las fachadas por la falta de urbanización y las fugas de las redes de fontanería y evacuación de agua residuales completaban el panorama con el hundimiento de plantas bajas y humedades en fachadas, suelos y paredes.

Otros barrios, como **Gran San Blas** y **Marcelo Usera**, no presentan un **panorama de deficiencias tan marcante**. No obstante, muchos de los problemas ya apuntados con relación al patrimonio de viviendas públicas barcelonés aquí se repiten: humedades en las fachadas por condensación y en las plantas bajas por el mal estado de la red de saneamiento y de los forjados sanitarios, instalaciones eléctricas deficientes, falta de aislamiento de fachadas o deterioro de sus revestimientos por falta de mantenimiento y calidad inicial.

Otro factor de gran repercusión en la calidad de los espacios comunes de los edificios de vivienda social en Madrid es la generalización de la adopción de la **escalera abierta** en muchas de las promociones de los años 50 y principios de los 60. Este hecho acentúa el **deterioro de los materiales de revestimiento y de las instalaciones, principalmente eléctrica**, que se hacen pasar por el mismo. Muchos de los vecinos, a medida de sus posibilidades, han cerrado los huecos de escalera con escuadrías metálicas y vidrio. En tipologías que adoptan el pasillo exterior como forma de acceder a las viviendas, como es el caso de algunos edificios en **Marcelo Usera**, el problema se repite.

En un estudio reciente sobre los **potenciales de permanencia y transformación de áreas urbanas en la región metropolitana de Barcelona**²⁰², centrada en cuatro tipos distintos de tramas urbanas caracterizadas por el uso residencial de capas populares trae a la luz una serie de datos con referencia a la situación actual de los polígonos de viviendas sociales²⁰³.

²⁰¹ El Poblado General Ricardos no fué incorporado a la Remodelación de Barrios, sin embargo, posteriormente, en 1986, juntamente con otros 7 poblados de absorción fue decretada y iniciada su remodelación.

²⁰² DIAZ I GOMEZ, Cesar; FERRER I AIXALA, Amador & GARCIA I RIERA, Ramón. Avaluació dels Potencials de Permanència i Transformació de les Arees Urbanas a la Regió Metropolitana de Barcelona. Barcelona, Universitat Politècnica de Catalunya / Consell Comarcal del Barcelonès, desembre 1992.

²⁰³ Los datos que se citarán a continuación tienen su fuente en este estudio, razón por la cual se explica resumidamente su metodología y su ámbito de investigación :
•Segun los autores el análisis se dirige hacia las tramas residenciales con una problemática urbanística, social y constructiva más definida y que, por lo tanto, concentran un mayor número de viviendas con deficiencia o mal estado, que son llamadas «zonas de residencia popular». Las cuatro tramas urbanas estudiadas son «áreas antiguas» (corresponden a los cascos antiguos de las ciudades grandes y medianas), «áreas suburbanas» (incluye las extensiones de los cascos

En este estudio se parte de tres coeficientes para determinar las condiciones físicas actuales de los polígonos de vivienda social y de estos frente a las otras áreas de residencia popular estudiadas: **el grado de garantía de la edificación (GE)**, **el grado de habitabilidad (GH)** y **el grado de urbanización (GU)**²⁰⁴ (Ver FIG. 35).

Con base en la aplicación de estos coeficientes se llegó a las siguientes conclusiones frente a las áreas estudiadas :

- se puede verificar que **el grado de habitabilidad es muy variable para los polígonos de promoción pública** una vez que se observa una oscilación de valores que va desde el nivel C hasta el nivel A, siendo que **los polígonos con menor grado de habitabilidad corresponden generalmente a las promociones anteriores a los años 60;**
- las deficiencias en las condiciones de habitabilidad de los polígonos de viviendas están a menudo asociadas a la **escasa superficie útil de las viviendas** o a la **falta de operaciones de mantenimiento**, siendo que esta última se hace sentir más fuertemente en los polígonos de promoción privada y especialmente en los elementos comunes de estos edificios;
- queda patente la presencia de una **parcela importante de polígonos de promoción pública en mejores condiciones físicas y de habitabilidad que los de promoción privada**, hecho que se puede explicar por la existencia de una política permanente de mantenimiento de las edificaciones. **La presencia de un organismo gestor de las viviendas de promoción pública generalmente garantiza una actuación sistemática con relación al mantenimiento del polígono y edificaciones**, hecho que se puede ver disminuido con el actual proceso de privatización de estas viviendas lo que puede *"provocar a*

antiguos de las ciudades medianas y pequeñas constituidas en finales del siglo pasado y inicio del presente), los «polígonos y grupos de viviendas» (construidos por organismos públicos o empresas privadas entre los años 1950-1975), y las «áreas de urbanización marginal» (que tienen su origen en la parcelación del suelo y autoconstrucción de viviendas al margen de la legalidad urbanística).

•La importancia de estas áreas se hace notar por la superficie correspondiente a cada una con relación al ámbito de la Región Metropolitana de Barcelona: los cascos antiguos con 758 ha, las áreas suburbanas con 6.296 ha, las áreas de urbanización marginal con 717 ha y los polígonos y grupos de vivienda con 1.359 ha, sumando un total de 9.130 ha.

•El estudio se basa en un primer momento en el análisis de una muestra de 100 áreas ubicadas en 17 municipios de la Región Metropolitana de Barcelona, y en un segundo momento, en un estudio más profundizado de 25 áreas seleccionadas entre éstas.

204 Estos coeficientes se pueden caracterizar como :

- grado de garantía de la edificación - evalúa el estado físico de la edificación a través de las condiciones del terreno (pendiente y tipo), estructura y techo, protección del envolvente exterior, viviendas vacantes y en mal estado y características de la ejecución de los edificios;
- grado de habitabilidad - evalúa las condiciones de habitabilidad de las viviendas por su superficie útil, características funcionales, estanqueidad y aislamiento de los cerramientos verticales y horizontales y condiciones de las redes de saneamiento, agua y electricidad;
- grado de urbanización - tiene en cuenta el suministro de agua, alcantarillado, pavimentación, electricidad, alumbrado y ajardinamiento.

medio término reducciones considerables de los actuales niveles de habitabilidad y seguridad de las edificaciones"²⁰⁵;

- en relación al grado de urbanización el estudio constata que "**los déficit de urbanización se han reducido sensiblemente a lo largo de los últimos 15 años en todas las áreas periféricas, hasta adquirir niveles semejantes a los de otros sectores urbanos**" y que "**se puede afirmar, en términos generales, que los polígonos de viviendas han completado su urbanización o la han mejorado notablemente en los últimos años.**"²⁰⁶

Sin embargo, la problemática de la integración de los polígonos de viviendas públicas en la ciudad **no tiene como causa exclusiva sus características urbanas o edificatorias, sino que tiene una relación muy estrecha con las características socioeconómicas de la población residente.** En este sentido, "**la excesiva uniformidad de la población residente, bien como sus características sociales en algunos polígonos ha sido también una fuente de problemas en el funcionamiento interno de los barrios y en su relación con otras áreas urbanas tradicionales.**"²⁰⁷

Para comprobar las condiciones socioeconómicas de la población que vive en los polígonos de promoción pública en Barcelona y Madrid, se ha tenido en cuenta algunos indicadores relacionados principalmente con la actividad en la producción y renta de esta población, su nivel de instrucción y el peso de los distintos estratos de edad de la misma.²⁰⁸

La evaluación de los aspectos socioeconómicos en Barcelona se ha hecho con base en cuatro índices:

- un **índice de arraigo**, que expresa el grado de fijación de la población en el barrio, a partir de la relación jóvenes/viejos, de la proporción de inmigrantes y extranjeros, y de la importancia relativa de la movilidad residencial en el último quinquenio;
- un **índice de cultura**, que permite una aproximación a los niveles de escolarización, especialmente en los períodos no obligatorios, y al peso de dos situaciones extremas (analfabetos y titulados), para lo que hace relación con las posibilidades de acceso a la cultura;

²⁰⁵ DIAZ I GOMEZ, Cesar; FERRER I AIXALA, Amador & GARCIA I RIERA, Ramón. *Avaluació...* Op. cit., p. 163.

²⁰⁶ Id., ibid., p. 154.

²⁰⁷ Id., ibid, p. 23.

²⁰⁸ Por la inexistencia de estudios sistemáticos de las características socioeconómicas sobre la totalidad de polígonos públicos en estas dos ciudades, se tendrán en cuenta algunos barrios estudiados pertenecientes a la «Remodelación de Barrios» en Madrid y una muestra de polígonos de promoción pública en Barcelona, que corresponden a los barrios con estas características entre los cien barrios investigados en el estudio citado como fuente. Por lo tanto, la finalidad de esta exposición no consiste en hacer un estudio exhaustivo del tema, sino que dar una panorámica de los problemas enfrentados.

- un **índice de riqueza**, elaborado a partir de datos sobre el paro, las ocupaciones profesionales y los niveles de motorización, que permite una aproximación a los niveles de renta y capacidades económicas medias de los barrios;
- el **nivel socioeconómico**, un indicador más sintético calculado a partir de los índices considerados los más importantes para expresar un nivel social y económico más genérico, como el nivel de escolarización juvenil, el paro y la proporción de profesiones altas²⁰⁹.

La aplicación de estos índices a los polígonos de la muestra indicó que los mismos tienen un **comportamiento, en general, bastante uniforme, con variaciones que se derivan de su posición territorial y de la edad del polígono.**²¹⁰

Como se verifica en la TABLA 29 el **nivel de arraigo de la población de los polígonos de vivienda alcanza un nivel superior a la media metropolitana**²¹¹ caminando hacia la **normalización demográfica de estas áreas.**

TABLA 26 Indicadores socioeconómicos de una muestra de siete barrios de promoción pública de Barcelona (en %).

Polígonos	Fecha	Jóvenes	Viejos	Inmigración	Nuevos Residentes
Polvorín	1953	23,02	14,22	54,09	7,91
E. Aunos	1929	19,18	13,78	25,87	6,94
Ramón Albó	1929	12,37	16,52	40,79	4,19
Trinitat	1953	14,60	17,55	46,78	4,32
U. Meridiana	1945	9,10	32,61	37,11	2,35
La Pau	1965	14,86	9,94	45,08	3,24
La Verneda	1952	16,62	19,49	45,77	6,87

Fuente : Adaptado de DIAZ I GOMEZ, Cesar; FERRER I AIXALA, Amador & GARCIA I RIERA, Ramón. Avaluació... Op. cit.

²⁰⁹ DIAZ I GOMEZ, Cesar; FERRER I AIXALA, Amador & GARCIA I RIERA, Ramón. Avaluació... Op. cit., p. 39. Algunos de los 22 indicadores socioeconómicos utilizados en el estudio se presentan como información suplementaria en las TABLAS 26, 27 y 28, sin embargo, para una mayor información de la sistemática de cálculo de los índices buscar el estudio citado. Cabe subrayar que los índices resultantes se valoran en función de los resultados globales para el conjunto de la Región Metropolitana de Barcelona (RMB = 100), a partir de la siguiente relación :

>159	MUY ALTO
159-126	ALTO
126-100	MEDIO-ALTO
100-79,5	MEDIO-BAJO
79,5-63	BAJO
< 63	MUY BAJO

²¹⁰ A este respecto cabe subrayar que los resultados se atienen a una muestra formada tanto por polígonos de promoción privada como de promoción pública y que ultrapasa en algunos casos el ámbito temporal establecido para esta tesis (Ver TABLA 26).

²¹¹ Lo que se verifica también a través de los bajos porcentajes de nuevos residentes en los polígonos de viviendas (Ver TABLA 26).

**LOS POLIGONOS DE VIVIENDA SOCIAL:
Perspectivas hacia su recuperación en España, Francia y Brasil.**

TABLA 27 Indicadores socioeconómicos de enfoque cultural de una muestra de siete barrios de promoción pública de Barcelona (en %).

Polígonos	Analfabetos	Titulados	Escolarización Juvenil
Polvorín	14,39	0,86	18,59
E. Aunos	24,74	0,13	21,50
Ramón Albó	6,09	2,63	29,98
Trinitat	10,89	2,07	28,04
Urb. Meridiana	3,87	12,67	38,52
La Pau	6,64	3,96	37,39
La Verneda	15,11	0,95	17,39

Fuente : Adaptado de DIAZ I GOMEZ, Cesar; FERRER I AIXALA, Amador & GARCIA I RIERA, Ramón. Avaluació... Op. cit.

TABLA 28 Indicadores socioeconómicos en el enfoque de empleo de una muestra de siete barrios de promoción pública de Barcelona (en %)

Polígonos	Paro	Mujeres Activas	Profes. Altas	Profes. Bajas	Terciario Medio
Polvorín	34,84	25,30	18,94	5,01	13,09
E. Aunos	46,58	27,49	0,71	9,47	16,35
Ramón Albó	35,26	19,13	7,67	4,94	14,82
Trinitat	39,16	26,51	7,79	5,61	14,45
U. Meridiana	25,69	22,29	26,66	3,75	13,33
La Pau	34,12	31,74	11,32	4,79	13,34
La Verneda	45,08	25,47	4,58	5,04	17,88

Fuente : Adaptado de DIAZ I GOMEZ, Cesar; FERRER I AIXALA, Amador & GARCIA I RIERA, Ramón. Avaluació... Op. cit.

Leyenda : Profesionales Altas - Directivos, profesionales
 Profesionales bajas - Peones
 Terciario medio - Comercio al detalle y hostelería

TABLA 29 Especificación de los índices según los tipos de tramas estudiados.

TIPO DE TRAMAS	ARRAIGO	CULTURA	RIQUEZA	SOCIO-ECONOM.
Áreas Viejas	Muy alto	Medio-bajo	Medio-alto	Medio-alto
Suburbanas	Medio-alto	Bajo	Medio-bajo	Bajo
Polígonos	Medio-alto	Muy bajo	Bajo	Muy bajo
Marginales	Medio-bajo	Muy bajo	Bajo	Muy bajo

Fuente : Adaptado de DIAZ I GOMEZ, Cesar; FERRER I AIXALA, Amador & GARCIA I RIERA, Ramón. Avaluació... Op. cit.

TABLA 30 Localización de los polígonos de viviendas de Barcelona según sus barrios

DISTRITO	BARRIOS	Nº DE VIV. BARRIO	POBLACIÓ N BARRIO	POLÍGONOS Públicos y Privados (PR)	AÑO	Nº DE VIVIENDAS POLÍGONO	POBLACIÓ N ESTIMADA	% VIV. (1940-79)*	% VIV. BARRIO	% POPUL. BARRIO***
Sants-Montjuic	Z. Franca-Port (12)	10.710	28.846	Eduardo Aunós	1929	533	2.822	67,7	22,1	40,2
				Can Clos	1951	313	1.408			
				Polvorín	1953	443	1.993			
				SEAT (PR)	1956	1.077	5.385			
				TOTAL	-	2.366	11.608			
Sants-Montjuic	Sants (15)	35.964	82.760	Espany Industrial (PR)	1970	1.670	7.515	29,6	4,6	9,0
Les Corts	Pedralbes (17)	5.818	14.934	Nuestra Sra. de la Mercé	1948	130	532	70,7	2,2	3,6
Gracia	Gracias (21)	45.025	94.178	Camp de l'Europa (PR)	1968	741	3.334	29,9	1,6	3,5
Horta-Guinardó	Vall d'Hebron (25)	12.519	31.778	Montbau	1960	2.296	10.332	79,3	36,3	68,5
				Can Figuerola y Patronat Ribes (PR)	1969	2.252	11.443			
				TOTAL	-	4.548	21.775			
Nou Barris	Vilapicina/Turó de la Peira (26)	28.928	73.723	Ramón Albó	1929	537	2.322	55,7	11,9	20,9
				Torre Llobeta	1950	769	3.460			
				Turó de la Peira (PR)	1952	2.133	9.598			
				TOTAL	-	3.439	15.380			
Nou Barris	Roquetes/Verdun (27)	36.074	100.306	Verdun-Govern Civil	1952	906	5.200	87,7	41,8	67,8
				Verdun-OSH	1952	1.444	6.498			
				Trinitat-OSH	1953	1.154	5.193			
				Trinitat-PMH	1957	1.941	8.734			
				Guineueta	1962	2.500	10.330			
				Can Ensenya I (PR)	1967	1.860	8.370			
				Can Ensenya II (PR)	1971	2.620	11.790			
				Canyelles	1973	2.651	11.929			
				TOTAL	-	15.076	68.044			
				Nou Barris	C. Meridiana/Vallbona (28)	5.421	14.752			

**LOS POLIGONOS DE VIVIENDA SOCIAL:
Perspectivas hacia su recuperación en España, Francia y Brasil.**

TABLA 30 Continuación

DISTRITO	BARRIOS	Nº DE VIV. BARRIO	POBLACIÓN BARRIO	POLÍGONOS Públicos y Privados (PR)	AÑO	Nº DE VIVIENDAS POLÍGONO	POBLACIÓN ESTIMADA	% VIV. (1940-79)*	% VIV. BARRIO	% POPUL. BARRIO***
Sant Andreu	Sagrera (29)	21.342	55.012	Urbanització Meridiana	1945	406	1.827	50,9	1,9	3,3
Sant Andreu	Congrés (30)	6.274	15.133	Habitatges del Congrés	1953	2.719	17.000	76,4	43,3	100
Sant Andreu	Bon Pastor (32)	4.837	13.535	Milans del Bosh Bon Pastor	1929 1963	781 800	3.538 4.000	41,0	32,7	55,7
				TOTAL		1.581	7.538			
Sant Andreu	Trinitat Vella (33)	3.361	8.787	Barón de Viver Turó de la Trinitat	1929 1953	344 162	1.489 729	81,1	15,0	25,2
				TOTAL		506	2.218			
Sant Martí	Poble Nou (35)	22.471	46.832	Passeig Calvell	1952	186	837	30,6	0,83	1,8
Sant Martí	Barris Besós (36)	10.269	27.241	Maresme (PR) Sudoeste del Besós	1960 1960	960 4.843	4.800 21.883	67,8	56,5	98
				TOTAL		5.803	26.683			
Sant Martí	Verneda (38)	22.821	64.953	La verneda La Pau Sant Martí I Sant Martí II	1952 1965 1958 1963	656 2.499 3.100 2.664	2.952 12.495 15.500 11.988	85,4	39,1	66,1
				TOTAL		8.919	42.935			

Fuentes: Elaboración propia a partir de FERRER I AIXALÁ, Amador. *La vivienda masiva...* Op. Cit; GOMEZ, Pep. "Desigualtats socials a la ciutat de Barcelona."; *Barcelona Societat*, Nº 2, 1994, pp. 4-23; ESTEBAN I NOGUERA, Juli & FERRER I AIXALÁ, Amador. "El parc d'habitatges a Barcelona". *Barcelona Societat*, Nº 5, 1996, pp. 22-46.

Observaciones:

* Percentual de edificaciones en el barrio construidas entre 1940 y 1975.

** Relación entre número de viviendas del polígono y número de viviendas del barrio.

*** Relación entre población estimada para el polígono y la población del barrio.

Los barrios destacados en gris presentan mayor concentración de polígonos de viviendas.

Por otro lado, los **índices de riqueza, cultura y nivel socioeconómico de los polígonos** se presenta igual al de las áreas de urbanización marginales, **muy por debajo del nivel medio metropolitano.**

De los índices presentados, los resultados del estudio apuntan que **el factor cultural se presenta como el más desfavorable y que "continúa siendo, por lo tanto, la más importante dificultad de integración urbana y social de los barrios objeto de este estudio, muy especialmente en lo que se refiere a los polígonos de viviendas."**²¹²

A un nivel inmediatamente superior al de cultura, sin embargo todavía muy inferior a la media metropolitana, el **nivel de riqueza de los polígonos es considerado bajo**, resaltando **la perduración de niveles de segregación social todavía muy significativos**, lo que se puede ratificar también por el **gran porcentaje de paro entre los residentes de los polígonos** (que varía del 34 al 46% de la población activa entre los siete barrios de la muestra - Ver TABLA 28). El estudio resalta que esta *"progresión al pasar de indicadores estrictamente culturales a indicadores estrictamente económicos, es significativa de una **ampliación del bienestar económico que no ha ido acompañada de una elevación del nivel cultural**"*.²¹³

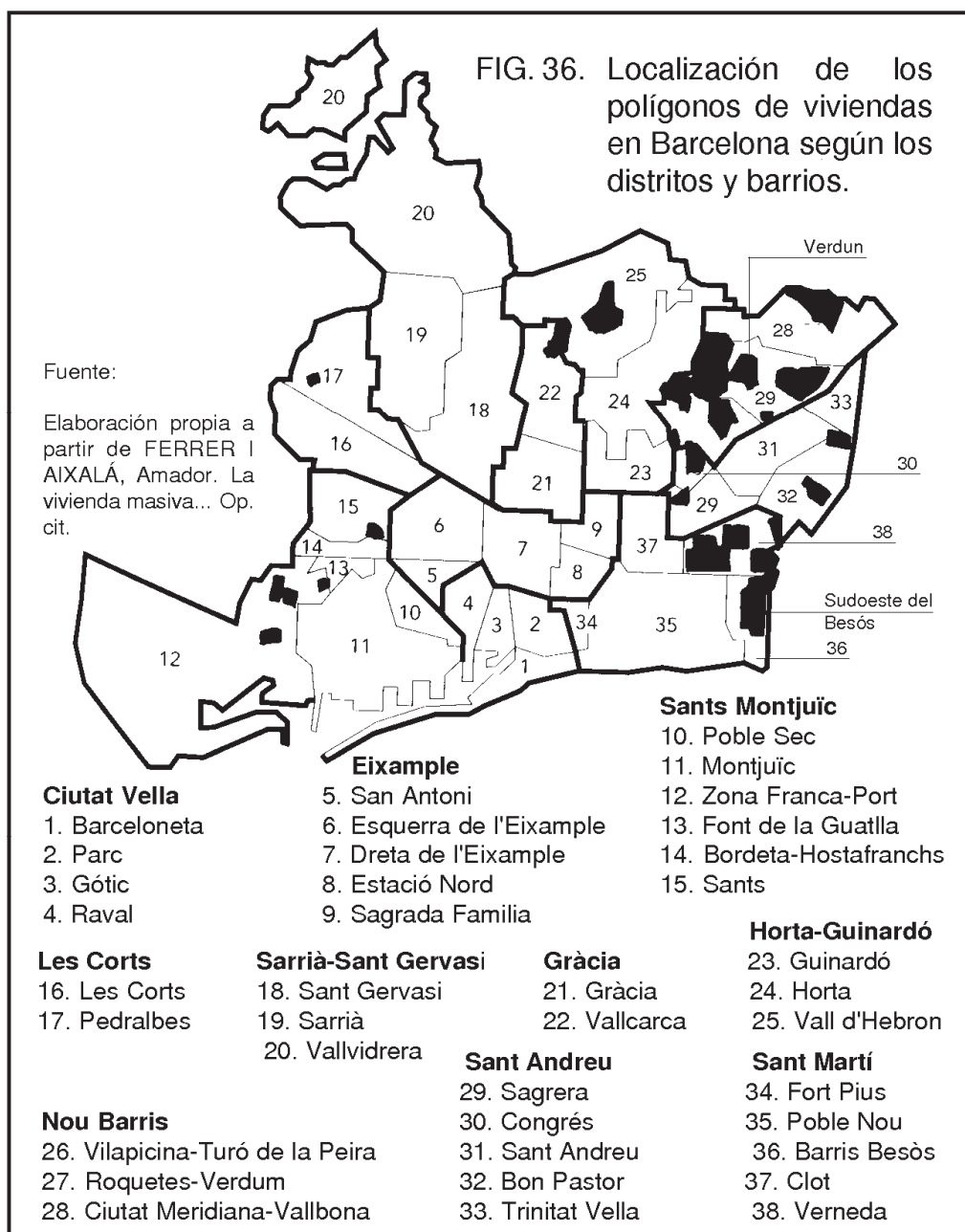
Estos datos se confirman por el análisis de indicadores e índices socioeconómicos colectados para el municipio de Barcelona en 1991, cuando relacionados a los principales barrios que concentran los polígonos de viviendas de la ciudad.

En la TABLA 30 se presenta la localización de los polígonos de vivienda de Barcelona según sus barrios y se puede verificar la concentración de los mismos (tanto en lo que se refiere a población como a número de viviendas) en siete barrios de la ciudad ²¹⁴: Vall d'Hebron, Roquetes-Verdun, Nou Barris, Congrés, Bon Pastor, Barris Besòs y Verneda (Ver FIG. 36).

²¹² DIAZ I GOMEZ, Cesar; FERRER I AIXALA, Amador & GARCIA I RIERA, Ramón. *Avaluació...* Op. cit., p. 159.

²¹³ Id., ibid.

²¹⁴ A pesar de este estudio centrarse especialmente en el tema de los polígonos de viviendas de promoción pública, se optó por mantener los polígonos privados en el cómputo de las viviendas y de la población en los barrios con concentración de polígonos de viviendas con vistas a tener una representatividad suficiente de los polígonos frente a la totalidad del barrio. Para permitir que los datos socioeconómicos puedan ser representativos de los mismos, se ha considerado en la coleta de datos, en especial, los barrios donde el percentual de población y de viviendas en los polígonos sea superior a los 50% y 30% del total del barrio, respectivamente. Con excepción de Ciutat Meridiana, donde hay exclusivamente un polígono de promoción privada, en los demás barrios citados hay siempre predominancia o, en muchos de ellos, ubicación exclusiva de polígonos de promoción pública. Se verifica que entre los barrios seleccionados los percentuales de edificación construida entre 1940 y 1979, periodo de construcción del mayor número de polígonos de viviendas, es también elevada.



Por el hecho de que en los barrios citados se ubican también viviendas construidas fuera de los polígonos, se verifica que los indicadores socioeconómicos (Ver TABLA 31 y 32) presentan una realidad menos marcante que los datos anteriormente presentados en los estudios centrados exclusivamente en los polígonos.

No obstante, estos datos permiten vislumbrar la posición ocupada por los polígonos y por los barrios donde los mismos se concentran en el contexto socioeconómico de la ciudad en su totalidad.

TABLA 31 Características de la población residente.

Barrio	% 0-14 años	% 65 y + años	% Extranjeros	Indice de Inmigración*
Vall d'Hebron	13,95	13,41	2,5	43,75
Roquetes	16,02	13,09	1,6	45,75
C. Meridiana	17,98	9,48	1,6	47,75
Congrés	10,52	22,59	1,8	33,22
Bon Pastor	16,24	12,99	1,6	37,26
Verneda	15,41	13,17	1,5	42,32
Barris Besós	17,13	13,78	1,5	42,82
Barcelona	14,41	17,37	3,2	33,35

Fuente: GÓMEZ, Pep. "Desigualtats socials a la Ciutat de Barcelona." *Barcelona Societat*, Nº 2, 1994.

Observ.: * Dice respecto a personas nacidas fuera de Cataluña y en el extranjero.

TABLA 32 Ocupación y escolaridad.

Barrio	Tasa de Paro	Tasa de Analfabetismo*	Tasa de Instrucción Insuficiente**	Tasa de Titulados Superiores ***
Vall d'Hebron	13,78	0,16	116,78	3,83
Roquetes	17,58	0,49	21,73	1,60
C. Meridiana	20,44	0,61	22,51	0,78
Congrés	14,37	0,03	11,78	4,68
Bon Pastor	21,55	0,56	22,49	0,74
Verneda	16,82	0,34	16,56	2,47
Barris Besós	18,73	0,37	23,58	1,66
Barcelona	13,68	0,18	12,21	7,94

Fuente: GÓMEZ, Pep. "Desigualtats socials a la Ciutat de Barcelona." *Barcelona Societat*, Nº 2, 1994.

Observ.: * Dice respecto a personas entre 15 y 64 años que no saben leer y escribir.

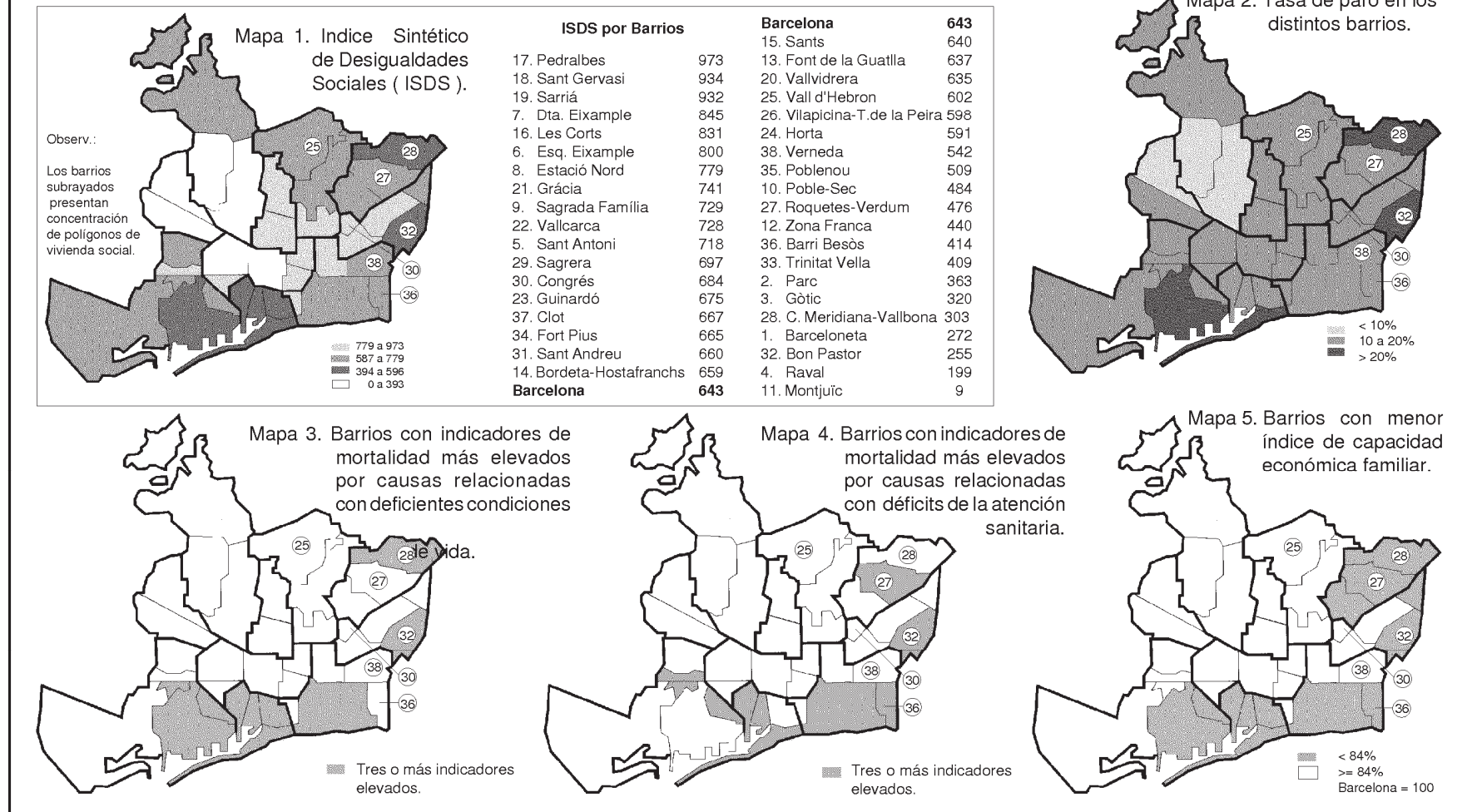
** Dice respecto a personas entre 15 y 64 años con un máximo de 4 años de escolarización.

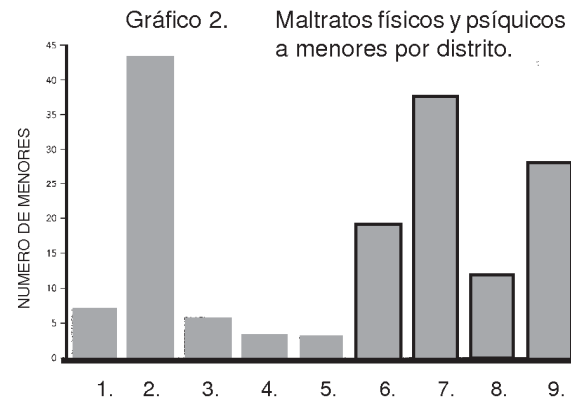
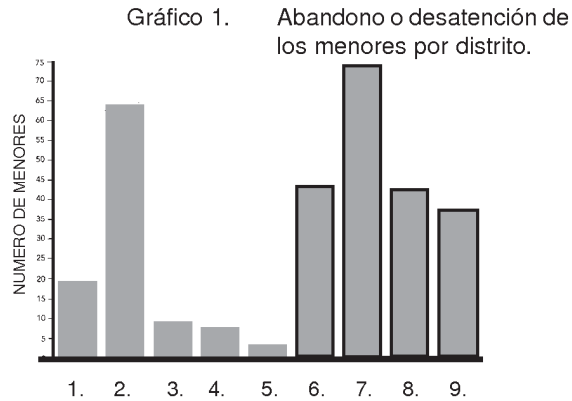
*** Dice respecto a personas con más de 20 años con titulación superior.

En primer lugar, cabe subrayar algunos indicadores que, a pesar del uso de la escala de barrio, mantienen las características ya citadas para los polígonos.

A este respecto, con relación al **porcentual de jóvenes** de estos barrios, se puede verificar que, con excepción del Vall d'Hebron y Congrés, los demás barrios sobrepasan al porcentual medio de Barcelona (14,41%). Esta tendencia se verifica al inverso en cuanto a los **porcentuales de viejos** que, otra vez con excepción de Congrés, está aquende de la media de la ciudad.

FIG. 37. La territorialización de los datos socioeconómicos de Barcelona (Fuentes: Ver Nota pie de página nº 214)



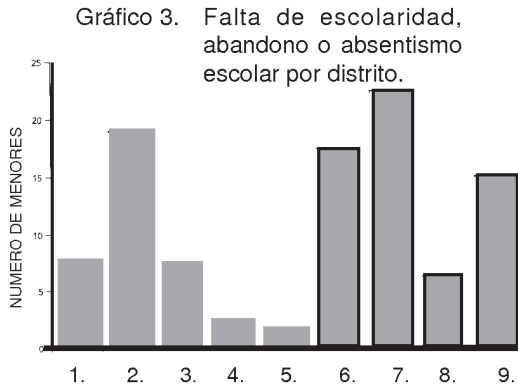
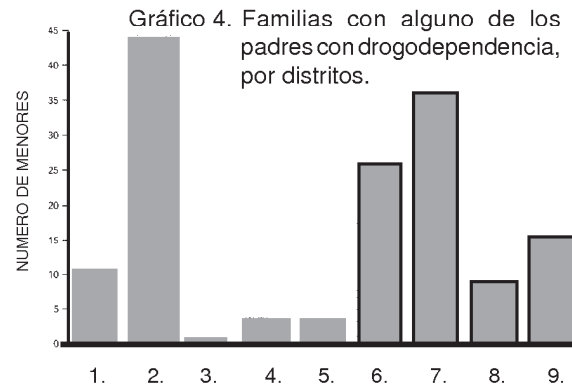


ANÁLISIS DE LOS MENORES ATENDIDOS POR LOS EQUIPOS DE ATENCIÓN A LA INFANCIA Y ADOLESCENCIA (EAIA)

DISTRITOS	Horta	Nou Barris	S. Andreu	S. Martí
Populación total (0 -17 años)	36.989	38.386	31.333	43.856
Total de menores atendidos (1990-1994)	505	587	499	521
% de la población total del distrito(0-17años)	1,36	1,59	1,59	1,19
Menores atendidos en 1993	108	146	113	80
% de la población total del distrito(0-17años)	0,29	0,38	0,36	0,18

FIG. 38. Evaluación de las situaciones de riesgo de los jóvenes en Barcelona.

Leyenda: Distritos analizados
 1. Eixample
 2. Sants-Montjuïc
 3. Les Corts
 4. Sarrià - Sant Gervasi
 5. Gràcia
 6. Horta-Guinardó
 7. Nou Barris
 8. Sant Andreu
 9. Sant Martí



SITUACIONES DE RIESGO ENFRENTADAS POR LOS MENORES ATENDIDOS EN 1993 (%)

DISTRITOS	Horta	Nou Barris	S. Andreu	S. Martí
Abandono/desatención por parte de los padres	39,8	50,0	35,4	42,5
Maltratos físicos y psíquicos	17,5	25,3	10,6	35,0
Falta de escolaridad, abandono o absentismo escolar	24,1	24,6	7,9	20,0
Problema emocional o caracterial importante	17,6	-	22,1	10,0
Bloqueo de aprendizaje no por limitaciones propias	16,6	-	23,9	6,2
Menores pertenecientes a minorías étnicas	12,9	7,1	-	13,7
Desnutrición o falta de higiene graves	10,2	10,9	-	10,0

Observ.: Los barrios subrayados en la leyenda y demarcados en los gráficos presentan concentración de polígonos de vivienda social.

Fuente: PAMIESMARTORELL, Nuria. "Famílies i infants en risc social. L'atenció a les famílies i infants amb problemàtica social." *Barcelona Societat*, Nº 3, 1995, pp. 53-68.

A pesar de la presencia de **extranjeros** ser pequeña en estos barrios, menor de la media de la ciudad²¹⁵, se verifica que altos niveles de **población inmigrante de otras comunidades autónomas** se concentran en ellos (Roquetes y Ciutat Meridiana presentan, juntamente con Trinitat Vella, los más altos índices de inmigrantes). No obstante, cabe subrayar que Barcelona ha recibido una fuerte inmigración que se asentó en prácticamente toda la ciudad, variando en gran parte de su territorio entre los 25 a los 45% de población inmigrante en sus barrios.

En la FIG. 37²¹⁶ se puede comprobar las **difíciles condiciones económicas** de los barrios destacados por la concentración de polígonos de viviendas a través de los siguientes datos:

- cuatro de los siete barrios analizados corresponden a los barrios con menor **capacidad económica familiar** del municipio;
- dos de los barrios presentan **tasas de paro** superiores a los 20 %, y los demás presentan tasas siempre superiores a la media municipal de 13,68 (Ver TABLA 32).

Sumado a este hecho, los **bajos niveles de escolaridad** pueden dificultar aún más la capacidad de inserción laboral de los residentes en los barrios analizados, debido a la creciente demanda de mano de obra cualificada en el mercado actual. Estos bajos niveles de escolaridad se verifican en los tres índices presentados en la TABLA 32: **tasas de analfabetismo²¹⁷ y de instrucción insuficiente superiores a la media municipal** (con excepción de Congrés para ambas tasas y Vall d'Hebron para analfabetismo) y todos los barrios presentan **tasas de titulados superiores muy abajo de la media de Barcelona**.

Además de carencias en cuanto a la integración económica y cultural, se verifica que las **condiciones de vida en los barrios** y el **déficit en la atención sanitaria** tienen implicaciones concretas en las **condiciones de salud** en estas áreas, por la presencia en cuatro de los barrios analizados de los **indicadores de mortalidad más elevados** con las causas ya citadas (Ver FIG. 37).

²¹⁵ Los distritos con mayores porcentuales de extranjeros residentes son Ciutat Vella y el Eixample (Para mayores informaciones ver CANALS, Ramón Ma.; CÀRCEL, Cristina; PUJOL, Carme; TOMÁS, Pura & VENTURA, Anna. "Sobre la immigració: Estrangers i nacionalitzats a Barcelona." *Barcelona societat*, N° 2, 1994, pp. 109-119).

²¹⁶ Los mapas presentados en esta figura tienen las siguientes fuentes: GÓMEZ, Pep. "Desigualtats socials..." Op. cit.; NEBOT, Manel; MUÑOZ, Enrique; PALUMBO, Miguel A. & PUIG-GALI, Anna. "La salut a Barcelona." *Barcelona Societat*, N° 2, 1994, pp. 52-62; MOLINER, Francesca; SALVADOR, Lluís & SANCHEZ, Isabel. "Diagnòstic de la Zona Nord del Districte de Nou Barris. Pla d'actuació per als Barris de Torre Baró, Vallbona i Ciutat Meridiana." *Barcelona Societat*, N° 4, 1995, pp. 23-48.

²¹⁷ Cabe subrayar que las tasas de analfabetismo para los barrios se presentan muy abajo de las tasas medidas en los polígonos por el estudio de DIAZ ya citado.

Por otro lado, se verifica que, además de porcentuales importantes de jóvenes en estos barrios, que padecen de todas las carencias ya mencionadas, en algunos barrios se verifica una **mayor incidencia de situaciones de riesgo padecida por jóvenes**, como abandono o desatención por parte de los padres, maltratos físicos y psíquicos, padres con drogodependencia o problemas escolares (Ver FIG. 38). A pesar de los porcentuales de jóvenes que padecen estas situaciones representaren un número pequeño con relación a la totalidad de jóvenes de los barrios, la incidencia de este problema con relación a la totalidad del municipio hace con que los barrios analizados se destaquen frente a este problema, con especial énfasis al distrito de Nou Barris²¹⁸.

El sumatorio de las carencias citadas fue comprobado por la creación de un **Índice Sintético de Desigualdades Sociales (ISDS)** que relaciona índices de salud, ocupación y educación²¹⁹ con el objetivo de evidenciar las desigualdades sociales entre los distintos barrios de la ciudad (Ver FIG. 37).

Cabe subrayar, en un primer momento, que en el contexto de la ciudad de Barcelona el distrito de Ciutat Vella y sus barrios presentan, en gran parte de los indicadores, los mayores niveles de deficiencias de la ciudad. Hecho este resalvo, cabe apuntar los territorios construidos en los años 60 a partir de los flujos migratorios de la época como los **barrios más deficitarios de Barcelona**, se destacando **Nou Barris** y determinadas zonas de los distritos de **Sant Andreu, Sant Martí y de Sants-Montjuïc**. Y por extensión, se puede poner en evidencia que los polígonos de vivienda social, públicos y privados, que se ubican en estos barrios padecen, en mayor o menor medida, de las carencias y desigualdades apuntadas.

Los **datos socioeconómicos de los polígonos de viviendas de Madrid**, como se comentó anteriormente, sólo se conocen con referencia a la «**Remodelación de Barrios**». En general, se puede tener en cuenta estos barrios como un ejemplo de las precarias condiciones a que pudieron llegar estas promociones, pero, matizando que en algunas promociones de esta misma época, especialmente en las construidas a finales de los años 60 o las que ya inicialmente estaban destinadas a una población con nivel de renta más elevado que las anteriores, presentan niveles de deterioro físico y social mucho menos acentuados.

Entre los polígonos de promoción pública de Madrid, en lo que a condiciones socioeconómicas de la población residente se refiere, se puede hacer una **diferenciación muy grande entre dos tipos de promoción y sus correspondientes moradores**.

²¹⁸ El distrito de Ciutat Vella no consta en el estudio citado una vez que los porcentuales del problema se amplían mucho en este contexto, donde el 10% de los jóvenes del barrio padecen situación de riesgo. Debido a la diferencia marcante en la amplitud de los problemas en este distrito sus datos no fueron analizados conjuntamente con los demás distritos.

²¹⁹ Para mayores detalles ver GÓMEZ, Pep. "Desigualtats socials..." Op. cit.

Por un lado están los **Poblados de Absorción, Mínimos y Agrícolas y las UVAs** como representantes de lo que se ha convenionado llamar «**el chabolismo oficial**». Estas promociones, marcadas por la precariedad y provisionalidad de sus construcciones tienen un panorama social muy específico: *"la estructura social es un amalgama de colectividades con un único punto de confluencia a partir de su **procedencia de la chabola** - o trasladados debido a la expropiación de su anterior vivienda -y de unas **rentas bajas**. A partir de aquí la diversidad es la norma que rige, desde gente del barrio, hasta gitanos o quinquilleros. La política de trasvases que practica el Ministerio no hace sino multiplicar esta diversidad, ahondando en el **desarraigo**, en la **descohesión social**."*²²⁰

Al otro lado, los **Poblados Dirigidos**, que alcanzaron un nivel comparable a las promociones anteriormente citadas en degradación estuvieron en su concepción dirigidas fundamentalmente hacia *"favorecer a los beneficiarios del régimen en sus estratos más bajos de forma que, en su origen, los poblados dirigidos forman parte de una operación de realojo colectivo para usuarios de escasa solvencia que tenían alguna relación con las distintas administraciones, los sindicatos verticales, la policía. (...) Estamos por lo tanto ante una población de aluvión cuyo único **rasgo común**, con excepciones que confirman la regla, es la de **disfrutar, aún en la precariedad, del favor dominante**."*²²¹

Este desfase inicial de la ocupación o trabajo entre la población de los Poblados Dirigidos, predominantemente formada de trabajadores de la industria y funcionarios, con relación a los del «chabolismo oficial» (poblados de absorción, mínimos y agrícolas y UVAs), predominantemente trabajadores de la construcción y actividades informales, se mantiene, como se puede constatar en la TABLA 33 en su evolución temporal entre los años 1975 y 1987.

Un hecho remarcable es el **aumento desproporcionado en el porcentaje de parados**, que evolucionó de manera comparable en los dos tipos de barrios. Por otro lado, la **disminución en el porcentaje de población con trabajo fijo** se hace sentir más fuertemente en los Poblados de Absorción y UVAs, alcanzando con más fuerza a los trabajadores con menores recursos y formación.

Esta crisis de empleo, que se amplia con el crecimiento progresivo del paro, alcanza de manera mucho más aguda a los jóvenes, con cifras de paro entre la población de 16 a 29 años que se sitúa por encima de los 41%²²²

²²⁰ RODRIGUEZ-VILLASANTE, Tomás et al. *Retrato de Chabolista con Piso. Análisis de redes sociales en la remodelación de barrios de Madrid*. Cuadernos de Vivienda. Madrid, Revista ALFOZ - CIDUR, S.A. / IVIMA - SGV, 1989, p. 33.

²²¹ Id., *ibid.*, p. 34.

²²² Id. *ibid.*, p. 51.

TABLA 33 Evolución temporal. Actividad u ocupación en los polígonos de la Remodelación de Barrios (1975-1987).

TIPOLOGÍA DE BARRIOS	POBLADOS DIRIGIDOS		P. ABSORCIÓN Y UVAS	
	1975	1987	1975	1987
Trabajo fijo	29,3	21,8	28,7	17,3
Trabajo eventual	5,7	7,5	14,4	14,1
Parados	2,1	15,1	2,8	16,2
•Parados buscando el primer empleo	2,1	6,8	2,1	7,0
•En paro habiendo trabajado y sin cobrar desempleo	0,0	2,9	0,7	5,8
•En paro cobrando desempleo	0,0	5,4	0,1	3,4
Estudiante	34,0	21,7	24,0	15,3
Servicio Militar	0,7	0,1	0,5	1,4
Sus labores	24,5	25,0	23,8	22,9
Jubilado o pensionista	3,2	7,9	2,2	11,2

Fuente : Adaptado de RODRIGUEZ-VILLASANTE, Tomás et al. Retrato de... Op. cit., p. 49

TABLA 34 Distribución de la población de los polígonos de la Remodelación de Barrios por ingresos familiares, en porcentual (año 1987).

NIVELES DE RENTA FAMILIAR (en pesetas)	Más de 150.000	75.000 a 150.000	35.000 a 75.000	Menos de 35.000	NS/NC
P.D. Orcasitas	1,6	33,3	35,0	11,6	18,3
San Blas I	-	57,0	42,7	-	-
San Blas H	-	50,0	40,0	-	10,0
S. Ana-Fuencarral	-	31,8	50,0	4,5	13,6
Los Cármenes-	-	14,2	50,0	28,5	7,1
Caño Roto	-	26,6	59,9	6,6	6,6
P.M. de Vallecas	-	16,6	50,0	-	33,3
Pan Bendito	12,5	25,0	50,0	12,5	-
UVA Villaverde	9,0	40,8	31,7	18,1	-
San Fermín	-	14,2	57,0	28,5	-
Zofio	-	38,3	38,3	7,6	15,3
Orcasur	-	21,8	34,3	40,6	3,1
Canillejas	-	83,3	16,6	-	-
% total según ingreso familiar	1,8	34,8	42,7	12,3	8,2

Fuente : Adaptado de RODRIGUEZ-VILLASANTE, Tomás et al. Retrato de... Op. cit., p. 50.

TABLA 35 Evolución del nivel de instrucción entre 1975-1987 (%).

BARRIOS	UVA de Villaverde		P.D. Orcasitas	
	1975	1987	1975	1987
Analfabeto (no sabe leer ni escribir)	27,6	8,0	13,6	1,3
Primaria incompleta	41,9	33,3	32,4	11,4
Primaria completa	24,2	24,2	32,7	32,4
Bachiller elemental o EGB	3,1	24,0	12,2	21,4
Bachiller superior o BUP	0,4	5,3	4,6	16,8
Formación Profesional	1,1	2,6	3,2	8,6
Enseñanzas Medias	0,4	1,3	1,3	4,1
Enseñanza Superior	0,1	1,3	0,5	3,6

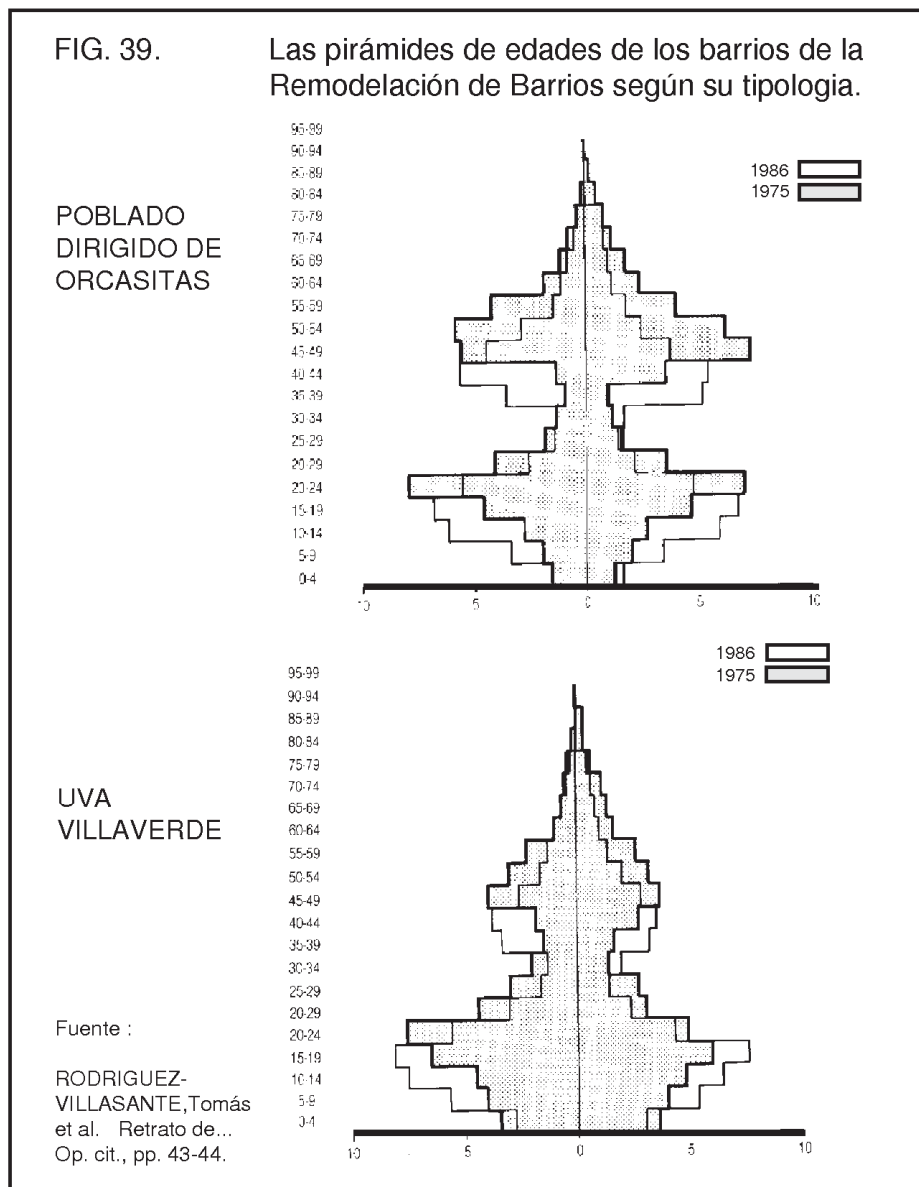
Fuente : Adaptado de RODRIGUEZ-VILLASANTE, Tomás et al. Retrato de... Op. cit., p. 52

No obstante, la precaria situación laboral de los jóvenes se sitúa en un contexto de precariedad más amplio y complejo. En un estudio hecho sobre tres barrios de la periferia madrileña²²³ evidencia la **precaria situación de los jóvenes** entre 16 y 29 años (el 28% de la población total de estos barrios) de la siguiente manera: una de las **más altas tasas de abandono escolar prematuro**; en justa correspondencia con la **baja escolarización**, las **tasas de actividad económica de los jóvenes son muy altas**, a pesar de que entre el **44% y el 50% de los jóvenes activos están en paro** (frente a un 39% de media municipal); más de la mitad de los jóvenes desempleados buscan su primer empleo; de los jóvenes activos, menos del 5% han adquirido cualificación técnica institucionalmente reconocida y presentan una trayectoria laboral marcada por la alternancia de periodos de paro y de ocupación, ocupando puestos principalmente en actividades que favorecen la contratación en precario o en la economía sumergida.

Otros datos correspondientes a variaciones de los estratos de edad y del nivel de instrucción se relacionan con la evolución económica de la población, acentuando sus dificultades. El **envejecimiento de parte de la población** (Ver FIG. 39) se hace revelar también en el aumento de los porcentajes de jubilados o pensionistas. VILLASANTE destaca que otro fenómeno que se evidencia en la evolución temporal de las pirámides, es el **incremento de los estratos entre 20 y 30 años** debido a la permanencia de los jóvenes en el hogar

²²³ Este estudio contempla los barrios de San Blas (Albergue, Colonia Belém, Los Castillos, Poblados de San Blas 1 y 2, Poblados Dirigidos de Cerro de San Blas y Polígono H y Gran San Blas), Orcasitas (Poblados Agrícola, Mínimo, de Absorción y Poblado Dirigido de Orcasitas, y Meseta de Orcasitas) y Pan Bendito (Poblado de Absorción Vista Alegre, UVA de Pan Bendito y Camino Viejo de Leganés), computando un total de 145.000 habitantes, de los cuales 35.000 son jóvenes entre 16 y 29 años. Para mayores detalles ver EQUIPO EUSyA. Paro y empleo juvenil en la periferia urbana madrileña. Madrid, Consorcio Rector del Plan de Prevención de la Delincuencia y la Marginación Social en San Blas, Orcasitas y Pan Bendito, 1988.

familiar, ante la falta de perspectivas de independencia económica²²⁴. Este hecho conlleva muchas veces, hasta la **sobreocupación de las viviendas**, cuando estos hijos al casarse permanecen en el domicilio familiar.



En lo que se refiere al nivel de instrucción de la población de estas promociones, se verifica una **disminución acentuada en el analfabetismo**, sin embargo, los **niveles de formación de nivel medio y superior permanecen muy bajos** (Ver TABLA 35).

Todos los datos aquí presentados con referencia a la situación actual de los polígonos de vivienda social de promoción pública en las ciudades de Madrid y

224 Id., *ibid.*, p. 42.

Barcelona, hacen ver **la necesidad urgente de una intervención mucho más amplia que la llevada a cabo hasta hoy para solucionar los problemas planteados para los polígonos de viviendas en España, con el objetivo de alcanzar una real integración física y social de los mismos frente a la ciudad.**

2.2. Francia: el rechazo de los *grands ensembles* en la base de su degradación física.

La idea básica de los *grands ensembles* en Francia estuvo, inicialmente, relacionada con el ideal de la ciudad moderna, cuya prioridad sería proporcionar el bienestar a sus moradores a través del acceso a una vivienda sana²²⁵ acompañada de los servicios urbanos que correspondan con los nuevos patrones del bien vivir.

Este hecho se sumó a la **destinación de sus viviendas a familias de procedencia predominantemente rural o a aquellas expulsas de su anterior morada por las grandes operaciones de renovación de las áreas centrales y insalubres de las grandes ciudades**, para crear un buen nivel de aceptación inicial de estas áreas. Esto nos demuestra el estudio de CLERC ²²⁶ que nos revela el nivel de satisfacción de los moradores de los *grands ensembles* en 1964 a través de los siguientes datos :

- 88% se declaraban convenientemente alojados;
- 62% decían que las ventajas superan a los inconvenientes;
- 52 % aprobaban la construcción de *grands ensembles*;
- 51 % pensaban vivir por mucho tiempo en sus viviendas;
- 15 % preferían el inmueble colectivo a la vivienda individual.²²⁷

En este momento, a pesar de tenerse en cuenta que prevalecía la idea de que las ventajas en los *grands ensembles* superaban a los inconvenientes, ya habían sido citados como puntos conflictivos los siguientes: los **desperfectos en las viviendas** (24 %), el **alejamiento del centro de la aglomeración** (22%), la **falta de equipamientos** (17%) e **inconvenientes con relación a los vecinos** (12%).

²²⁵ Estas viviendas fueron fruto de una mejora considerable en las normas de confort: ventilación, asolamiento, calefacción, equipo sanitario.

²²⁶ CLERC, Paul. *Grands Ensembles...* Op. cit., p. 414. La delimitación del ámbito de este estudio ya fue comentada en el apartado 1.1.2.

²²⁷ Cabe subrayar que en este mismo estudio otras premisas básicas de la política de viviendas en Francia son contestadas: la vivienda individual era la preferida por el 82 % de los entrevistados, y 6 contra 1 de los entrevistados preferiría que el régimen de las viviendas construidas fuera el acceso a la propiedad frente al alquiler.

Pasado este primer momento, la euforia ha dado lugar a una realidad donde una serie de factores pasan a interferir en la aceptación de los *grands ensembles* por parte de sus moradores y del resto de la ciudad. Este proceso, que tuvo como punto clave el abandono de la construcción de los *grands ensembles* en 1973 - especialmente de las ZUP - culminó en una situación de rechazo incontestable:

*"al principio de los años 60, vivir en un grand ensemble representa una promoción. Luego, en el transcurso de los años de crecimiento, la vivienda social es solamente una etapa para las clases sociales nuevas; algunos de sus miembros, así que su status social se eleva, parten para se instalar en el centro de la ciudad o en viviendas individuales. La crisis económica interrumpe esta rotación de la población: éstos que tenían esperanza de partir de los grands ensembles no tenían más los medios, y los nuevos recién llegados - extranjeros o franceses - están en una situación más precaria que los anteriores. La población de origen francesa en regresión social y la población de origen extranjera sin perspectivas de promoción se encuentran confrontadas. La primera ve a la segunda como un espejo reflejando el fracaso de sus esperanzas de promoción; esto que hace la cohabitación difícil."*²²⁸

La crisis que afecta a los *grands ensembles*, no obstante, tiene puntos en común con la crisis y marginación que sufren otras áreas de las grandes ciudades. MASBOUNGI, basándose en el estudio de JACQUIER - "Viaje a través de 10 barrios europeos en crisis" ²²⁹ - determina los factores de esta exclusión: **"ruptura con el resto de la ciudad, entorno abandonado, ausencia de aquello que normalmente hace con que los barrios sean habitables - equipamientos, servicios, transportes y atractivo de los espacios exteriores..., los atributos de la «buena urbanidad»"**²³⁰

A pesar de esta constatación de que los problemas básicos que generan la «marginalidad» de algunos de los *grands ensembles* pueden ser encontrados en distintas áreas de la ciudad, hay **características propias de la concepción de los polígonos de vivienda, arquitecturales y urbanísticas, que refuerzan estos factores de marginalidad y exclusión.**

²²⁸ CNDSQ. *Ces quartiers où s'invente la ville*. Paris, s.f. , p. 6.

²²⁹ JACQUIER, Claude. *Voyage dans dix quartiers européens en crise*. Paris, l'Harmattan, 1991. Este libro recoge un intercambio de experiencias realizado entre profesionales que trabajan en la «revitalización de barrios en crisis», haciendo una comparación de la realidad de estos barrios y de las políticas de intervención en estas áreas, que, en el estudio presentan, sin embargo, distintas características espaciales y arquitecturales: barrios antiguos como Nordstadt (Dortmund - Alemania) o Cureghem (Alderlecht - Belgica), barrios residenciales construidos en el período de entreguerras como Korreveg (Groningen - Holanda), Charleroi (Belgica) o Ferguslie Park (Paisley - Reino Unido), barrios más recientes de viviendas individuales como Woensel Ouest (Eindhoven - Holanda) y Ardoyne/ Oldpark (Belfast - Reino Unido) y grandes polígonos de viviendas como Fort Nieulay (Calais - Francia), Tenever (Bremen - Alemania) y Brossolete (Mulhouse - Francia).

²³⁰ MASBOUNGI, Ariella. " Dossier Grands Ensembles: Droit de cité pour les quartiers." *Diagonal*, N° 94, mars 1992, p. 11.

Por otro lado, este hábitat propuesto, a pesar de las especificidades de cada *grand ensemble*, ocasiona un **cuadro común de condiciones que estructuran la vida cotidiana y más particularmente la organización de los presupuestos y del tiempo**, que se repite en cada promoción y que son factores que **dificultan a la adaptación de sus moradores** a la nueva forma de vida propuesta.

La construcción de los *grands ensembles* como paquetes incorporados a las ciudades existentes, generó en la mayor parte de los casos una **yuxtaposición de dos estructuras urbanas bastante diferenciadas**, sin tener en cuenta la necesidad de un proyecto más cuidadoso en la conexión del nuevo tejido urbano con el existente.

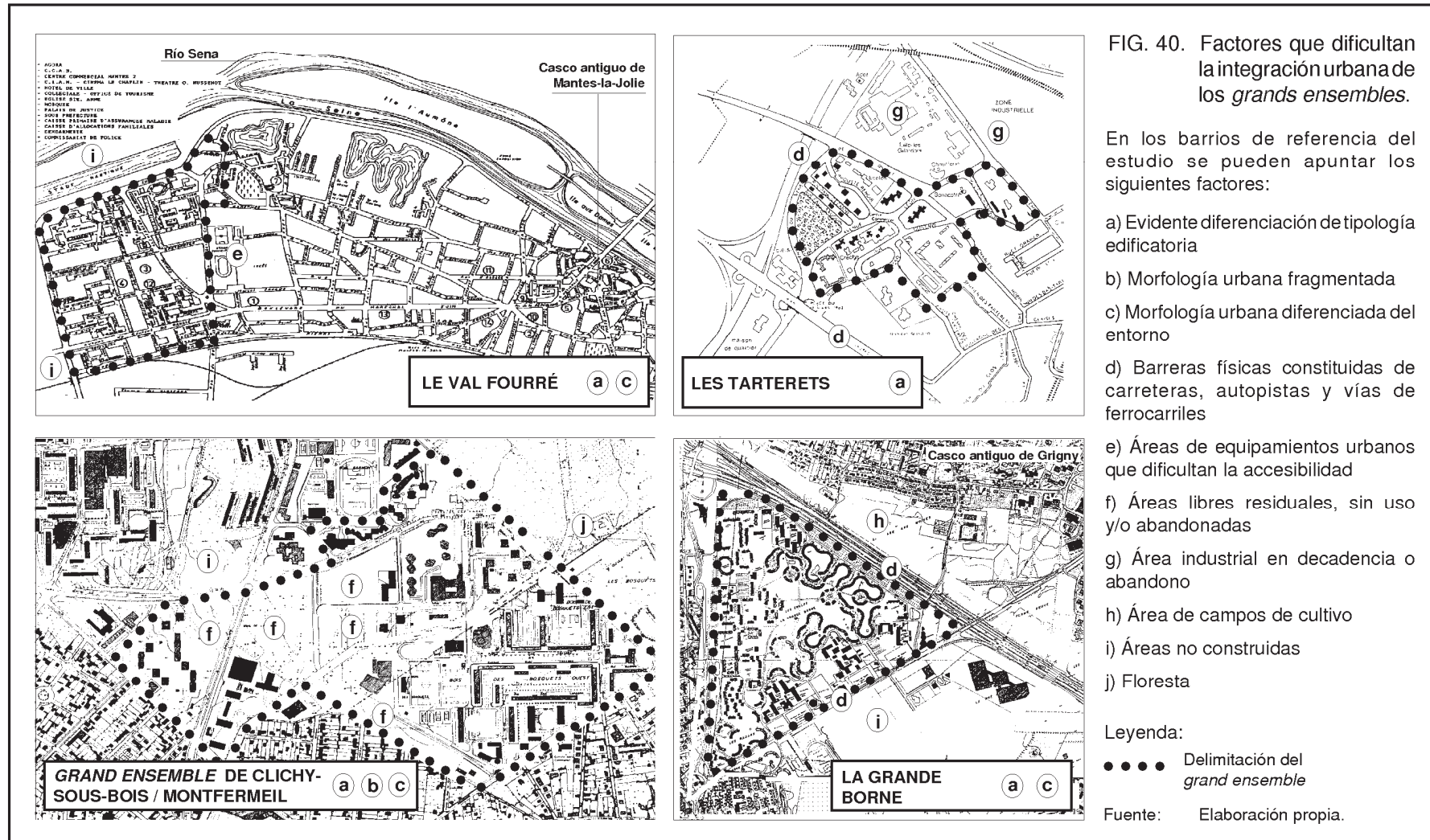
La radical diferencia de **concepción urbanística** propuesta en los *grands ensembles* sumada a los condicionantes que determinaron la **localización** de estas áreas y la **tipología arquitectónica** adoptada han creado condiciones frecuentemente difíciles para una vida a escala humana, tales como:

- **brutalismo espacial** rompiendo la escala de las relaciones sociales;
- **ruptura en relación a los centros urbanos existentes** favoreciendo la creación de ghettos;
- **ruidos causados por un entorno agresivo** (polución industrial, ruido de las grandes redes de circulación, disturbios climáticos acentuados por la exposición de los sitios y la morfología urbana);
- **alejamiento** agravado por las **dificultades de conexión con los lugares de la vida cotidiana**: locales de trabajo, centros administrativos y sanitarios, establecimientos escolares y universitarios, locales de ocio y comercio.²³¹

Este **brutalismo espacial** se configura en algunos *grands ensembles* **tanto en el plano urbano como en el arquitectónico**. Entre todos los barrios tomados en este estudio como referencia de la realidad francesa se pueden distinguir distintas razones e intensidades para el problema, sin embargo, está patente la ruptura que éstos sufren con relación a la ciudad existente.

En algunos casos **esta ruptura se ve reforzada por el aislamiento del área por barreras físicas como vías de trenes, carreteras de intenso tráfico o hasta mismo por una topografía accidentada** que pone en relieve el *grand ensemble* y las diferencias con relación a la ciudad existente.

²³¹ "SYMPTOMES. État des..." Op. cit., p. 26.



1.



2.



FOTOS: Montfermeil: 1. Los grandes bloques de viviendas como barreras urbanas en el *grand ensemble*. 2. La zonificación y la diferenciación tipológica entre áreas residenciales y dotacionales.

En **La Grande Borne**, la ruptura resulta radical por la confluencia de **dos factores de exclusión muy importantes**: por un lado, el área se encuentra separada del tejido urbano consolidado de Grigny por **un amplio espacio libre destinado a la agricultura**, por otro lado, **tres vías de circulación rápida delimitan el *grand ensemble*** obligando a que toda la estructura del barrio esté completamente volcada hacia su interior.

Otros ejemplos de difícil conexión con la ciudad existente presentan **Les Tarterets** y **Le Val Fourré**. El primero se encuentra **delimitado por dos vías de tráfico intenso** en su lado norte y oeste **y por una extensa área industrial parcialmente desocupada** al este, cuya decadencia económica tuvo también

una fuerte repercusión sobre el nivel de paro del *ensemble* y en su posterior marginalización. Este fenómeno se generalizó junto a las antiguas periferias industriales que tuvieron su decadencia como polo de empleos a partir de la crisis de energía.

El carácter de segregación del **Val Fourré** ya se da por su localización en la extrema periferia de una pequeña ciudad, sin embargo, representando más de la mitad de los habitantes de ésta. Si por un lado las **conexiones viarias son mínimas entre las dos áreas yuxtapuestas** - el casco existente y la ZUP - además, éstas se encuentran separadas por una banda de terreno destinada a equipamientos urbanos que ejerce más la función de delimitador de aguas que de punto de conexión de estas dos áreas de la ciudad.

Por otro lado, esta segregación se ve intensificada por el hecho del *ensemble* **representar físicamente el límite construido de la ciudad**, no presentando ningún polo de actividades que favorezca que el flujo de los habitantes de la ciudad como un todo pase por el interior del *ensemble*, una vez que, a su lado sólo hay campos y áreas libres.

En **Clichy-sous-Bois/Montfermeil** y **Orly/Choisy** los *grands ensembles* se diferencian del tejido urbano circundante simplemente por la diferenciación del modelo urbanístico y arquitectónico. En estos *ensembles* en particular, y en los demás en general, se identifica una **diferenciación muy acentuada entre los distintos sectores** que les conforman - que son llamados de «barrios» -, **diversidad ésta relacionada a los distintos modelos arquitectónicos que prevalecían en la época de construcción de cada «barrio», de la calidad de la construcción de su parque o hasta mismo según las distintas políticas de atribución de las viviendas y de mantenimiento de los edificios y espacios exteriores definidas por parte de los organismos promotores.**

En este sentido, muchas veces no se puede hablar de una degradación homogénea del *grand ensemble*, sino que la calidad de los distintos «barrios», o hasta mismo de distintos bloques dentro de un mismo «barrio», va a variar, teniendo relación directa con las políticas de atribución y de mantenimiento anteriormente citadas.

La Grande Borne, en Grigny/Viry-Chatillon, a pesar de presentarse con una **estructura urbana cohesa y armónica en su interior**, ella fue construida **totalmente desarticulada del centro antiguo de Grigny**, presentando una serie de factores que se constituyen como **barreras a esta integración**, como por ejemplo: la presencia de importantes vías de tráfico (carretera departamental y autopista nacional) que delimitan el área; y amplios sectores de aparcamientos que delimitan La Grande Borne junto a estas vías; presencia de espacios libres ocupados por campos de cultivo entre el *grand ensemble* y el centro antiguo de Grigny.

Como un último ejemplo, en *ensembles* como **Les 4.000** en La Courneuve, **la falta de conexión de la estructura urbana con el restante de la ciudad viene fuertemente reforzada por la tipología arquitectónica adoptada**. Sus grandes bloques lineales, que llegan a alcanzar entre 100 y 180 metros de largo y alturas que varían de las 9 a las 16 plantas - y que representan el 69 % de las viviendas del *ensemble* - funcionan como verdaderas pantallas urbanas. **El impacto que estas dimensiones ejercen en la ordenación interna del barrio, en la propia imagen del área frente a la ciudad y en el condicionamiento de la vida cotidiana de sus moradores es factor determinante de la mala calidad de vida generalizada en este *grand ensemble*.**

En resumen, se verifica que **la ruptura de los *grands ensembles*, en el plano físico, con relación a la ciudad existente** se basa en general por :

- el uso de un **modelo urbanístico fuertemente diferenciado del existente**, sin que el proyecto busque armonizar estas diferencias;
- la **presencia de barreras físicas** que pueden ser topográficas o construidas, como vías de tráfico intenso de coches o trenes o hasta la presencia de áreas vacías o de actividades en decadencia que dificultan el acceso a otras áreas de la ciudad e que extienden al *ensemble* su carácter de área de uso marginal;
- el uso de **tipologías arquitectónicas que forman verdaderas barreras urbanas**, dificultando la configuración de espacios más armónicos para la vida cotidiana dentro del *grand ensemble* y reforzando la ruptura del área por la diferenciación brusca con relación a la tipología arquitectónica del entorno. A esto se viene sumar muchas veces la monotonía provocada por la utilización invariable de torres y bloques lineales en la configuración de los espacios.

En el mismo plano físico, la política de adquisición de suelo para la implantación de los *grands ensembles*, basada en la búsqueda de terrenos baratos, llevó a la **ubicación de los mismos en áreas muy alejadas de los centros de las ciudades** y, consecuentemente, de los servicios urbanos y administrativos básicos y de los puestos de trabajo de sus residentes.

El **alejamiento vivienda/trabajo** impuso a los habitantes de los *grands ensembles* un ritmo de vida basado en la ausencia de los miembros activos durante todo el día, debido sobretodo a la dificultad de transporte. Así que, en 1984, 50 % de los trabajadores activos de los *grands ensembles* trabajaban fuera de su municipio, con un desplazamiento vivienda / trabajo dentro de los siguientes porcentajes según los kilómetros recorridos²³² :

- 1 a 4 Km : 25 %

²³² "SYMPTOMES. État ..." Op. cit., p. 29

- 5 a 19 Km : 58 %
- 20 a 49 Km : 12 %
- 50 a 200 Km: 3 %
- más de 200 Km : 2 %

Sin embargo, más que la distancia real de la vivienda al trabajo o al centro de la ciudad, **la presencia y calidad de los medios de transportes públicos se muestra un factor importante en la organización del tiempo cotidiano de los residentes de los *grands ensembles*** y en la intensificación de su sensación de exclusión con relación a la ciudad.

En la periferia parisina el tiempo medio de desplazamiento es de 1h 12'²³³ - mientras que la media nacional es de 53' - , que puede ampliarse en algunos casos según la dificultad y los enlaces obligatorios para llegar a su destino. La **baja frecuencia de los horarios de autobuses y trenes a los *ensembles* se ve prácticamente interrumpida en los horarios nocturnos** - muchas veces ya a partir de las 20 horas -, impidiendo cualquier posibilidad de salidas nocturnas sin el uso del coche.

Este alejamiento de los polos de trabajo y del centro de la ciudad - lugar privilegiado por los servicios administrativos del municipio - se hace sentir con mayor fuerza por el **carácter monofuncional de los *grands ensembles***. Éstos, previstos como áreas de función exclusivamente residencial - verdaderas «ciudades dormitorio» -, preveían la construcción de equipamientos y servicios básicos que permitiesen su autosuficiencia. La falta de recursos para una construcción en masa de equipamientos sumado a la mala coordinación de los diversos organismos responsables por su implantación llevó a un panorama desolador:

"previsiones insuficientes, realizaciones aplazadas, (...) abandonos y fracasos, han dejado innumerables barrios de vivienda social desprovistos de las necesidades de la vida cotidiana. Faltan los comercios, equipamientos deportivos, los servicios administrativos y sanitarios, salas para los jóvenes y asociaciones, cafés y restaurantes, cinemas... Degradación debida a su casi inexistencia o a su inadaptación."²³⁴.

Además de la falta de equipamientos, los espacios públicos y colectivos, esenciales para promover la integración de los residentes y dar vida al conjunto del área no han tenido en proyecto su debida importancia:

"Los espacios de encuentro son dispersos y reducidos, mal ordenados y con escaso mantenimiento."

²³³ Ibid.

²³⁴ Ibid., p. 39

*Se constata en todos los ensembles la penuria de los espacios de relación, esencialmente reducidos a los espacios de comercio, y estos mismos muy concentrados. El espacio social es desarticulado, los intercambios son cortados, el aislamiento espacial es interiorizado por cada uno. **La vida está basada sobre polos de actividades especializadas: la vivienda, el comercio, la escuela... Pocos puntos de encuentro, de comunicación son propuestos, cuando ellos existen son frecuentemente mal concebidos, por fin inutilizables.** Es el caso de los raros locales colectivos residenciales.*

Muchos centros comerciales están situados sin abrigo para la lluvia, sin bancos. Muchos espacios de juegos para los niños no ofrecen las garantías suficientes de higiene y de seguridad.

El escaso mantenimiento de los espacios colectivos (vidrios de las entradas rotos, papeles, césped...) impide cualquier apropiación de los espacios exteriores."²³⁵

La suma de estas tres características - **alejamiento del centro de la ciudad y de polos de empleo, monofuncionalidad e insuficiencia de espacios colectivos y equipamientos** - condiciona de sobremanera, como ya se ha dicho, **la vida cotidiana de los residentes** y más particularmente **la organización de sus presupuestos y de su tiempo en los grands ensembles.**

El cambio que se produjo en el modo de vida para los residentes de los *ensembles* fue muchas veces radical, una vez que la mayoría de ellos eran inmigrantes del campo o venían de áreas degradadas y superpobladas sujetas a remodelación en el centro de las grandes ciudades.

El primer impacto han sentido en el aumento imprevisto de los presupuestos. Para ejemplificar este hecho se tomará como base un estudio hecho en 1977 sobre nueve *grands ensembles* de la región parisina cuyos resultados se citan a continuación.²³⁶

La transformación de los presupuestos familiares se ha producido en tres vertientes: **los transportes, el coste de la vivienda y los gastos relacionados con los nuevos modos de consumo.**

"Los transportes colectivos son costosos y frecuentemente incómodos por causa de la tarifa progresiva a la medida que uno se aleja de París y de su abandono en manos de compañías privadas deseosas de rentabilidad

²³⁵ IAURIF. *Vivre dans les Grands Ensembles. Cahiers de l'IAURIF*, N° 45, mars 1977, p. 26

²³⁶ Este estudio publicado bajo el título de "Vivir en los Grands Ensembles" (Ver nota anterior) se basó en el estudio de nueve de ellos ubicados en la región parisina : Trappes-Ouest, Quartier des Petits-Bois, La Croix-Blanche, Bois-l'Abbé, Curial-Cambrai, ZUP d'Argenteuil, La Grande Borne, Les Gaziers (*Grand Ensemble* de Orly/Choisy-le-Roy) y la Cité des 4.000 - los tres últimos también objeto del presente estudio.

(...). *Para aquellos que trabajan en la periferia recurrir a un coche individual es prácticamente necesario*²³⁷, a pesar de todos los costes que conlleva.

Con relación al transporte, además del coste del desplazamiento de los miembros activos de la familia, la insuficiencia de equipamientos sociales, culturales y de ocio y la inexistencia de los equipamientos administrativos y de salud imponen también la utilización del transporte público para los demás miembros de la familia.

*"Esta evasión forzada o deseada del ensemble aumenta por lo tanto aún más los gastos de familiares. Es necesario ir buscar fuera lo que no se encuentra en el ensemble o aceptar el coste y la mala calidad de los servicios locales. Al coste de transporte relacionado al trabajo se suma el coste de los transportes escolares y para recurrir a los equipamientos exteriores al ensemble."*²³⁸

Por otro lado, el **coste del alquiler de la vivienda** se hace abusivo, principalmente si se compara a la anterior vivienda, por la constante subida del alquiler neto de las viviendas sociales, debido principalmente al aumento de los encargos relacionados con el mantenimiento y confort ofrecido por la vivienda: *"en 1973, antes mismo del aumento de los costes de la calefacción, éstos ya representaban el 40 al 60 % del montante del alquiler."*²³⁹

En relación a los nuevos modos de consumo, *"el cambio a una vivienda «moderna» es acompañada sistemáticamente de un aumento objetivo y subjetivo de necesidades. Consumo de electrodomésticos, tasas para su instalación, la compra de muebles... todos los gastos nuevos que pueden llegar a perturbar el equilibrio, sin embargo, que son probablemente lo más significativo de la nueva vida"*²⁴⁰, principalmente por la necesidad de algunos residentes de mejorar su posición social frente a otros grupos con rendimientos más elevados, dentro del mismo *grand ensemble*.

Por otro lado, el incremento de gastos con referencia al nuevo modo de vida no puede ser compensado por un sueldo suplementario - correspondiente al trabajo extra del marido en horas libres o de la mujer para guardar niños o hacer el trabajo doméstico - debido a la **inexistencia de demanda de estos trabajos en el ensemble**, de la **dificultad de transporte** hacia los polos donde éstos se desarrollan o hasta mismo la **dificultad de encontrar guarderías y escuelas para los niños** una vez que los dos padres trabajen.

A pesar de la evolución de las condiciones de habitabilidad de las nuevas viviendas de los *grands ensembles* con relación a la anterior vivienda de sus

²³⁷ IAURIF. *Vivre dans...* Op. cit., p. 13.

²³⁸ Id., *ibid.*

²³⁹ Id., *ibid.*, p. 14.

²⁴⁰ Id., *ibid.*, p. 15.

residentes, este hecho fue luego sustituido por una nueva realidad: "**las señales de degradación de las viviendas sociales aparecieron desde el principio de los años 70, no obstante el desarrollo de las operaciones de rehabilitación coinciden con la crisis del petróleo. El aumento brutal de las cuotas de servicios y mantenimiento ha conducido a los organismos HLM a realizar los trabajos de aislamiento térmico y a adaptar el parque de viviendas en función de la evolución de las normas técnicas. Las políticas del gobierno central de ahorro de energía han contribuido a este fenómeno.**"²⁴¹

Un guía de rehabilitación de la UNFOHLM ya diagnosticaba en 1986, que el parque HLM, del cual el 30 % de las viviendas tenía en esta fecha más de 25 años y 20 % tenía más de 20 años, estaba marcado por una doble obsolescencia:

*"En primer lugar, por una **obsolescencia conceptual**: está a menudo mal ubicado, condicionado por formas urbanas en ruptura clara con relación a la configuración clásica de la ciudad, y por formas arquitectónicas actualmente poco apreciadas, incluso si ellas son algunas veces abusivamente rechazadas; por fin, las superficies y el nivel de confort son frecuentemente muy insuficientes, sobretudo para las construcciones de los años 50 y 60.*

***Obsolescencia técnica también**: los modos y los procedimientos de construcción experimentados muchas veces con prisa ocasionaron a menudo un **envejecimiento precoz, muchas veces acentuado por un mantenimiento insuficiente.**"²⁴²*

Según BONETTI²⁴³, se asiste a una **degradación prematura del cuadro edificado, una vez que hay que rehabilitar a ciertos edificios que tienen solamente 15 años, en los cuales la amortización no fue todavía alcanzada**. En algunos casos, los costes de los trabajos a realizar alcanza el de una construcción nueva. Sin embargo, en el conjunto de la edificación las paredes portantes están en buen estado, las estructuras portantes están intactas. La degradación afecta sobretudo la obra secundaria: los revestimientos, carpinterías, impermeabilidad, instalaciones.

Según el autor, esta degradación es debida a priori a la **utilización de métodos de gestión y mantenimiento mal adaptados**. Los medios destinados al mantenimiento son insuficientes y el hecho de no realizar un trabajo desde que el problema se impone provoca una degradación acelerada y ocasiona un aumento sensible de los costes. En ciertos organismos los presupuestos de mantenimiento son idénticos, cual sea el estado del patrimonio y la naturaleza de los trabajos necesarios. Los **espacios colectivos**

²⁴¹ BONETTI, Michel. La politique de réhabilitation des grands ensembles. Études et Recherches. Cahiers du CSTB, N° 2016, juillet-août 1985, p. 3.

²⁴² UNFOHLM / CREPAH. Guide. La Réhabilitation des HLM. Paris, décembre 1986, p. 9

²⁴³ BONETTI, Michel. La politique... Op. cit., p. 2

(cajas de escalera, hall de entrada, espacios exteriores, etc.) **son en general mucho más degradados que las viviendas ellas mismas.**

Un Informe FIGEAT de 1983 estima que para los trabajos de mantenimiento de una vivienda de más de 10 años es necesario una inversión de 3.471,00 Francos por año, siendo que, este mismo informe detecta que para los trabajos realizados en esta fecha se utilizaron 1.631,00 Francos por año, es decir, el 47 % de las necesidades.²⁴⁴

Los problemas relativos a la adaptación de los nuevos moradores a los condicionantes de la vida en el *grand ensemble* sumados a la mala calidad del medio físico ofrecido, promovió un rechazo creciente de los *grands ensembles*, acarreando su abandono por parte de la población a la cual sus medios económicos le han permitido. En este contexto, sumada a la grande rotación de residentes, la *vacancia de viviendas se hace un hecho remarcable*:

- en 1975 el 7,5 % de las viviendas HLM están desocupadas;
- en 1984 ya 80.000 viviendas están desocupadas con una tasa de vacancia de 30 % en Mantes/ Val Fourré o en Vénissieux / Les Minguettes;
- en 1987, 110.000 viviendas están desocupadas (3,5 % del parque HLM).²⁴⁵

Según las mismas fuentes, *"la vacancia tiene múltiples causas (cambios demográficos, atribuciones, exclusiones, la búsqueda por la accesión a la propiedad) o la vida cotidiana tiene también un gran peso: rechazo de un hábitat desconsiderado por un envejecimiento muy rápido; deseo de una vivienda mejor adaptada a las exigencias de un modo de vida que sufre de cohabitaciones difíciles y de inconvenientes físicos (superficies mal concebidas, ruidos, equipamientos en desuso...); falta de un mantenimiento de base negligenciado por los habitantes y gestores, olvidándose de la vida útil de los componentes de la vivienda (pintura 8 años, estanquidad 14 años, suelo de piezas mojadas 15 años, equipamientos sanitarios 20 años)."*²⁴⁶

Cabe subrayar aún la existencia de una serie de **problemas ocasionados principalmente por la concepción arquitectónica de los edificios** en algunos *ensembles*.

En *ensembles* donde la utilización de edificios que alcanzan dimensiones extremadas, la monotonía de las fachadas viene casi siempre acompañada de una serie de inconvenientes en su utilización:

²⁴⁴ "SYMPTOMES. État des..." Op. cit., p. 35.

²⁴⁵ Ibid.

²⁴⁶ Ibid.

- el **apilamiento de un gran número de viviendas por caja de escalera** ocasiona un flujo de entradas y salidas que acelera la degradación de los vestíbulos y espacios comunes en planta baja. **Les 4.000** es un ejemplo crítico donde el 69 % de las viviendas están concentradas en 11 bloques lineales de gran altura y cuyas fachadas longitudinales varían de los 100 a 180 metros, atravesadas por un número reducido de vestíbulos de entrada que acceden a las viviendas. Estos vestíbulos, además de presentar un número teórico de 150 a 280 personas por caja de escalera, permiten el pasaje a través de los «**edificios pantalla**», siendo utilizados entonces por personas no residentes en ellos;
- este mismo problema se presenta como consecuencia de la constante **concentración de familias numerosas** en un mismo edificio o caja de escalera;
- la **mala conservación de los ascensores** en los edificios en altura conlleva a problemas agudos a los residentes de las plantas más altas, reforzados por la frecuencia en que se suceden los desperfectos y la tardanza en la solución del problema. Estos problemas se presentan tanto en los bloques lineales de **Les 4.000**, como en las torres y bloques de **Le Val Fourré** y el **Grand Ensemble de Clichy/Montfermeil**;
- en los *ensembles* donde la tipología edificatoria conllevó a la **utilización de la prefabricación**, como en **La Grande Borne** y **Les 4.000**, se agudizan los problemas relativos a **grietas, infiltraciones y problemas acústicos** en consecuencia de la mala calidad técnica de la construcción.

La degradación de los espacios comunes - vestíbulos de entrada, escaleras, ascensores, incluyendo los espacios exteriores contiguos al edificio - es reforzada por la frecuente ubicación de los trasteros y depósito de basura conectadas directamente a las entradas del edificio, ocasionando problemas de mal olor y dificultando la utilización de estos espacios. En la mayoría de estos casos, **la respuesta de los usuarios a la poca importancia dada por los organismos gestores a estos problemas provoca la depreedación voluntaria de estos mismos espacios comunes**, ocasionando un efecto «bola de nieve».

Los problemas referentes a la **inadecuación de la oferta de superficies de vivienda diferenciadas**, varían según el parque inicial del *grand ensemble* y las características y evolución de la población a él destinada. Como ejemplo, en **Les 4.000**, en el momento de planear su rehabilitación se constató la fuerte



1.

2.



FOTOS:

1. Diferencias tipológicas entre bloques lineales de Les 4.000 y la trama urbana preexistente. 2. La inadecuación de la tipología y la concentración de problemas socioeconómicos han llevado a una política de traslado de los residentes para el derribo de un bloque lineal en Montfermeil. 3. Preparación de la implosión de 3 torres de viviendas en Le Val Fourré debido a la vacancia generada por constantes problemas técnicos en los ascensores del edificio. 4. Bloque de viviendas en el *grand ensemble* de Orly-Choisy con problemas de estanqueidad en las fachadas y con cajas de correo exteriores.

3.



4.



demanda de viviendas medianas de tres y cuatro habitaciones, mientras que en **La Grande Borne** la demanda se concentra en las pequeñas viviendas, correspondiendo frecuentemente a parejas jóvenes formadas por los hijos de residentes del mismo *ensemble*.

Los problemas anteriormente presentados, en el plano arquitectónico o urbanístico, conllevan a **definir los *grands ensembles* como inmensos dominios de contradicciones entre las intenciones de sus creadores, las necesidades cambiantes de los usuarios, las prácticas intensivas y el abandono de su gestión**²⁴⁷.

A pesar del peso relativo de las condiciones de vida en los *grands ensembles*, tanto en el punto de vista urbanístico y arquitectónico como de los condicionantes que estos ocasionan en la vida cotidiana, **son los factores económicos e sociales los que pesan más fuertemente en la «crisis de los *grands ensembles*»**.

Como ya se citó anteriormente son tres las causas principales de esta crisis: **la crisis económica**, relacionada con la economía del país, hecho que en los *grands ensembles* se hace sentir con mayor fuerza debido a la baja calificación profesional y formación de los residentes; una **crisis de identidad** generada por la falta de raíces y de referencias de los residentes en su nuevo hábitat, que se ve reforzada por la presencia de nuevas culturas y modos de vida traídos por los inmigrantes del medio rural y extranjeros; y, por fin, la existencia de **altos porcentajes de jóvenes que van a sufrir fuertemente las consecuencias de estas dos crisis**.

No obstante, hay que subrayar que **la incidencia de la crisis económica no es homogénea en los distintos *grands ensembles* ni tampoco sobre el total de la población residente en cada uno de ellos**.

En este sentido, para parte de la población el *grand ensemble* representa la cumbre en su carrera residencial, como la única solución para alcanzar una vivienda confortable, teniendo en cuenta su situación económica. Sin embargo entre esta población se presentan dos posiciones antagónicas frente al *grand ensemble*: una parte de ella corresponde a trabajadores estables, que viven en el área muchas veces desde el inicio de su ocupación y ya presentan raíces junto al *ensemble*; a la otra parte de esta población, de recursos más escasos y muchas veces atrapados por el paro, el *grand ensemble* representa una solución impuesta a la cual no pueden huir, y que hasta muchas veces les exige un gran esfuerzo para mantenerla. Para una otra parcela de población con mayor libertad económica el *grand ensemble* representa una etapa provisoria en su camino hacia la adquisición a la propiedad, una vez que lo dejará tan pronto tenga condiciones económicas.

²⁴⁷ Ibid., p. 31

Esta **distinta configuración socioeconómica de la población dentro de un mismo *grand ensemble*** se puede ejemplificar fácilmente en uno de los barrios de referencia: **Les Tarterets**. En este *grand ensemble* el parque de viviendas se halla bastante diferenciado, así como la población residente, según tres sectores distintos pertenecientes cada uno de ellos a un organismo gestor.

En un primer sector de 370 viviendas, el patrimonio más antiguo del *ensemble* y bastante obsoleto está ocupado por una población estable y predominantemente envejecida (23% con más de 60 años). Hay pocos niños y una población extranjera pequeña (18%). Un otro grupo de 82 viviendas tiene una población también estable, sin embargo con características bien diferenciadas de la anterior: es predominantemente joven (en contraposición al anterior grupo, sólo el 3,5 % de la población tiene más de 60 años), con una renta pequeña (el 12% de la población activa está en paro) y un alto porcentaje de población extranjera (60%). El otro grupo, correspondiente a un patrimonio de 1.896 viviendas, presenta una rotación de población muy elevada, donde la parcela de familias extranjeras varía de 28 a 40 % según los edificios (presentando una treintena de etnias distintas), caracterizándose especialmente por la sobreocupación de las viviendas (sobre una muestra de 500 viviendas, el 35 % estaban sobreocupadas, con familias de 7 a 10 personas o más) y un patrimonio edificado bastante degradado²⁴⁸

Esta situación se presenta por la **tendencia en concentrar en algunos *grands ensembles* la población más desfavorecida**. Esta tendencia se refleja en niveles generales en los datos a seguir²⁴⁹:

"En ciertos barrios, 50 % de la población no tiene ningún diploma, ni calificación profesional. Sin formación ni calificación, los habitantes de los grands ensembles son los primeros visados cuando un despido es anunciado en una empresa local. La tasa de paro se acerca al 30 % de la población activa, sin hablar de los jóvenes los cuales más de la mitad no encuentran empleo al salir de la escuela. (...)

*40 % de familias inmigrantes, 20 % de familias francesas habitan las HLM. Cuéntese con hasta el 30 % de extranjeros en ciertos barrios. Ciertamente, no hay la voluntad deliberada de las autoridades en estos hechos, todavía, es la urgencia de la vivienda que ha dictado sus leyes. Por lo tanto, en el **Val Fourré**, en Mantes-la-Jolie, se pueden contar hasta cincuenta nacionalidades y etnias diferentes. Caso extremo, sin embargo, no es raro encontrar una quincena de nacionalidades yuxtapuestas. Quince nacionalidades yuxtapuestas en un modelo único de vivienda. Millares de personas persistiendo en inventar, a cualquier coste, la*

²⁴⁸ LELEVRIER, C. Evaluation de la Rehabilitation en Ilot Sensible. Monografie "L'ilot sensible de Corbeil-Essonnes". IAURIF/ DRE, Juillet 1989.)

²⁴⁹ Sin embargo el autor hace una reserva a la situación anteriormente descrita: todos los *grands ensembles* de la periferia no están, por supuesto, en una situación tan crítica. Las situaciones límites que describimos actúan como reveladoras de los problemas generales (Cf. CNDSQ. Ces quartiers où s'invente la ville. Paris, s.f. , pp. 6-7).

manera de vivir juntos una vez que, como sus predecesores franceses, ellos vienen frecuentemente del mundo rural.

Los jóvenes : éstos con menos de 20 años representan el 50 % de la población (30 % en Francia). Jóvenes, hijos de inmigrantes en paro. Los clichés se suman: la droga, las pequeñas extorsiones, la inseguridad... «La policía no osa más entrar en Les Minguettes.» «Recrudescencia de la droga en los barrios del norte de Marseille.» «La droga causa estragos entre los adolescentes» «Los comerciantes se encierran en sus comercios» "

La suma de estos problemas de cuño social y económico hace con que se imponga dentro del *grand ensemble* el **rechazo social de los grupos más desfavorecidos, que llega a traducirse en su segregación**. La difusión de la insatisfacción del residente con relación a su entorno, acentúa el individualismo y cierra sus relaciones al grupo familiar. La situación puede evolucionar para situaciones límite, como, por ejemplo:

"El proceso de degradación y el futuro de algunos ensembles parecen inquietantes: los «barrios» donde se encuentran concentradas sin equipamientos y sin mantenimiento las familias desfavorecidas y los extranjeros resultan en foco de delincuencia, la degradación física se acelera, la movilidad residencial es extrema, el número de alquileres no pagados crece. Estos locales se transforman en puntos de referencia del sentimiento de inseguridad de todo el vecindario, los rumores los más locos circulan, el sólo hecho de vivir en un tal barrio le marca socialmente²⁵⁰. En situaciones extremas los servicios públicos, los médicos rehuyen instalarse de manera permanente, frecuentemente se niegan incluso a trabajar en el local. Nótese además la constitución de grupos oficiales de defensa para los comerciantes, la contratación de vigilantes por parte de la población de las residencias privadas."²⁵¹

Por otro lado, los criterios y forma de atribución de las viviendas por parte de los organismos gestionarios agrava el sentimiento de exclusión y rechazo por parte de algunos residentes, promoviendo la concentración de una población desfavorecida y con dificultades de convivencia:

"En periodos de escasez de viviendas, las atribuciones no tenían en cuenta los deseos de los solicitantes y se hacían en función de criterios burocráticos por las distintas administraciones. Los candidatos se encontraban por lo tanto en barrios alejados de su trabajo, de su familia y de sus amigos, en pisos que ellos no habían escogido.(...) Los

²⁵⁰ Es en este sentido que se habla de segregación, como "una situación social donde la jerarquía establecida entre los grupos sociales coincide con una localización particular dentro de la malla urbana." Bajo este enfoque, la segregación se hace sentir tanto en la relación entre los distintos "barrios" dentro de un mismo ensemble, como en la "imagen" que éste como un todo tiene frente a la ciudad. Muchas veces, la simple mención de su dirección es suficiente para que se le recuse un trabajo al residente de un ensemble de "mala reputación".

²⁵¹ IAURIF. *Vivre dans...* Op. cit., p. 55.

gestionarios (...) no favorecen los reagrupamientos afinitarios y reúnen en un barrio personas que tienen pocas posibilidades de entablar relaciones sociales. Es incluso frecuente que se haga cohabitar grupos culturales o etnias que tengan relaciones conflictivas.(...)

*En este contexto, se puede **interpretar la degradación del hábitat como una respuesta de los habitantes al trato del cual ellos son objeto.** Su falta de cuidado con el medio refleja la falta de atención de los organismos, a su vez, y al hecho de que las solicitudes de reparaciones encuentran la indiferencia de los mismos.*

*Las **degradaciones voluntarias** perpetradas por ciertos arrendatarios, principalmente los jóvenes, pueden también ser interpretadas como una **búsqueda de comunicación**, incluso como una tentativa de apropiación en la medida que es su único medio de expresión. El cuadro edificado sirve de soporte de mediación de las relaciones sociales y de las relaciones con las figuras del poder de nuestra sociedad. No es por casualidad que el máximo objetivo de estas destrucciones sean los medios de comunicación (los buzones y cabinas telefónicas especialmente)."²⁵²*

A pesar de las importantes medidas llevadas a cabo durante los años 80 en el sentido de recuperar a los *grands ensembles* y de buscar a la integración social y económica de sus residentes, en el inicio de los años 90 los problemas ya citados se mantienen en gran medida. Un amplio estudio de los distintos barrios contratados por parte de la Administración francesa en el período entre 1989 y 1993²⁵³ nos permite mejor conocerlos cuanto a las características básicas del parque de viviendas y a través de indicadores de la condición socioeconómica de su población.

Por la amplitud de la política llevada a cabo en los años 90 en Francia, entre la totalidad de los barrios alcanzados por los contratos DSQ y CQ en Francia se puede constatar la adecuación de los mismos a seis tipos diferenciados definidos especialmente en función de su origen y las características de su edificación, que se encuentran evidenciados en la TABLA 36.

Se verifica en la totalidad de los barrios una **predominancia marcante de los *grands ensembles* HLM** que corresponden al **71 %** de la totalidad de los barrios estudiados, razón por la cual se puede considerar los datos colectados como significativos para representar la situación de los *grands ensembles* en la actualidad²⁵⁴.

²⁵² BONETTI, Michel. *La politique...* Op. cit., p. 2

²⁵³ Este estudio presenta sus datos en los artículos DIV / INSEE . *Les premiers resultats concernant la géographie prioritaire DSQ - CQ. Version provisoire* . (mimeo) Paris, 20 / 07 / 1992 y CHAMPION, Jean-Bernard; GOLDBERGER, Marie-Françoise & MARPSAT, Maryse." *Les quartiers «en convention»*." *Regards sur l'actualité*, N° 196, décembre 1993, pp. 19 - 28.

²⁵⁴ Los barrios de tipologías que no contemplan las viviendas sociales (HLM) corresponden a un 29 % de la totalidad de los barrios estudiados y presentan las siguientes características: los «barrios centrales» se constituyen de viviendas antiguas y poco confortables y en ellos predominan las familias propietarias o los inquilinos del sector libre; los «barrios de viviendas unifamiliares

Entre ellos se mantiene predominante (**49,5 %**) el número de barrios correspondiente al tipo «HLM, construidos antes de 1975 y constituidos de inmuebles de 10 o más viviendas» que corresponde a un patrimonio de viviendas en que casi nueve viviendas sobre diez han sido construidas entre 1949-1974 (hay 62 barrios de este tipo en Ile-de-France), período caracterizado por la construcción masiva de viviendas sociales en las grandes ZUP (período que corresponde más precisamente a los años 1958 - 1973).

TABLA 36 Características básicas de los 6 tipos de barrios que son objeto de la política de la ciudad dentro del marco del X Plan (1989-1993).

TIPOS DE BARRIOS	Nº DE BARRIOS DE CADA TIPO	POBLACION MEDIA	% SOBRE EL Nº TOTAL DE BARRIOS
HLM, construidos antes de 1975, constituidos de pequeños inmuebles	51	2.562	10,3
HLM, construidos antes de 1975, constituidos de inmuebles de 10 o más viviendas	247	6.394	49,5
HLM recientes, formados de inmuebles de 20 viviendas o más	56	6.458	11,2
Barrios centrales	70	7.518	14,0
Villas obreras	13	5.551	2,6
Barrios de viviendas unifamiliares aisladas	62	5.847	12,4

Fuente : Elaboración propia a partir de CHAMPION, Jean-Bernard; GOLDBERGER, Marie-Françoise & MARPSAT, Maryse. " Les quartiers..." Op. cit., p. 22.

Los otros dos tipos «HLM, construidos antes de 1975, constituidos de pequeños inmuebles» y «HLM recientes, formados de inmuebles de 20 viviendas o más», a pesar de, también, presentaren sus viviendas mayoritariamente construidas entre los años 1949-1974, se diferencian, respectivamente, por un mayor número de viviendas construidas con anterioridad a 1948 en inmuebles de 3 a 9 viviendas en el primero y por un número no despreciable de construcciones posteriores a 1975, con edificios de mayores dimensiones y con ubicación generalmente próxima a las grandes ciudades en el último (18 barrios de este tipo en Ile-de-France).

Como consecuencia del hecho de las viviendas en estas áreas ser producidas por los organismos HLM, es decir, repasadas en régimen de alquiler social, se verifica que solamente el **20,6 %** de las familias en estos barrios sean

aisladas» y las «villas operarias» se caracterizan ambos por la fuerte proporción de viviendas unifamiliares, sin embargo, en los primeros predominan las familias propietarias de sus viviendas y en los otros predominan las viviendas gratuitas, en construcciones antiguas y con viviendas sin confort.

propietarias de sus viviendas, frente a una media nacional del 54,4% de familias propietarias.

Desde el punto de vista de la vivienda, los barrios DSQ y CQ de **Ile-de-France** se caracterizan por constituirse en mayor proporción de barrios de hábitat social que en *Province*, asociada a una **proporción más elevada de viviendas en los grandes inmuebles** (torres y bloques lineales) y de una **proporción más reducida de propietarios**. Las **viviendas son más pequeñas** y la proporción de viviendas unifamiliares es también más reducida que en *Province*. El período de construcción de estos barrios se ha concentrado en el posguerra, hasta 1975, una vez que las viviendas construidas antes de 1948 son muy pocas. Desde el punto de vista de su población, **los barrios de Ile-de-France cuentan con más extranjeros, más jóvenes y grandes familias** (de 6 o más personas), **y en contrapartida la proporción de personas solas y ancianos es muy pequeña**.²⁵⁵

No obstante, son los datos socioeconómicos que caracterizan estas áreas que evidencian en mayor medida la problemática de los *grands ensembles* y otros barrios desfavorecidos de Francia.

Entre estos datos, se verifica con referencia a las condiciones de empleo de la población, que la **población activa** de los barrios estudiados representa el **43,6 %** de la población de los mismos, frente a un 55,3 % en la totalidad de Francia. Esto permite constatar que el peso de jóvenes y de personas sin actividad declarada o inscritas en el paro es mayor en estos barrios que en el resto de Francia. A la vez, el **índice de paro** en los barrios DSQ y CQ es casi el doble del índice nacional, alcanzando a la cifra de **19,9 %**.

La composición demográfica de los barrios está fuertemente marcada por la presencia de jóvenes y extranjeros. El **porcentual de jóvenes** en los barrios es alto - un habitante sobre tres tiene menos de 20 años (**33 %**) - y el **índice de extranjeros** en los barrios (**18,4 %**) es tres veces mayor que el porcentual relativo a la población francesa (6,3 %).

Dos otros factores son agravantes de la situación de los jóvenes en los barrios bajo intervención: un **índice de paro entre los jóvenes de 16 a 24 años** de **29,5 %** se suma a una elevada proporción de **jóvenes de origen extranjero** (uno de cada cinco jóvenes es extranjero - el **21,5 %**), destacando algunas de las que pueden ser las causas del fuerte sentimiento de exclusión de los jóvenes de estos barrios, conllevando a la drogadicción y la delincuencia juvenil.

²⁵⁵ Cf. Les quartiers de la politique de la ville. Description statistique. Annexe 1. In: COMISSARIAT GENERAL DU PLAN. Villes, Démocratie, Solidarité: Le pari d'une politique. Rapport du Groupe "Villes" presidé par FRANÇOIS GEINDRE. Paris, Le Moniteur / La Documentation Française, 1993, p. 119.

**LOS POLIGONOS DE VIVIENDA SOCIAL:
Perspectivas hacia su recuperación en España, Francia y Brasil.**

TABLA 37 Comparación de datos relativos a la totalidad del territorio francés con los valores referentes a los barrios con «contratos DSQ» y «contratos de barrio» (CQ) firmados en el marco del X Plan (1989 - 1993).

ASPECTOS ANALIZADOS	TOTALIDAD DE FRANCIA	BARRIOS DSQ - CQ
POBLACIÓN TOTAL	56.625.026	2.929.666
VIVIENDAS		
Número de viviendas	26.245.595	1.158.448
Número de viviendas vacantes	1.895.627	99.013
% de viviendas vacantes	7,2	8,5
ACCESO A LAS VIVIENDAS		
% de propietarios	54,4	20,6
% de arrendatarios no HLM	23,7	18,1
% de arrendatarios HLM	14,6	55,6
EDAD DE LOS INMUEBLES (%)		
anterior a 1949	37,0	20,4
entre 1949 - 1974	36,1	65,3
después 1975	27,0	14,3
EMPLEO		
Indice de población activa	55,3	43,6
Indice de paro	10,8	19,9
Indice de paro entre 16-24 años	19,9	29,5
DATOS SOCIOECONÓMICOS		
% de jóvenes 0-19 años	26,5	33,0
% de extranjeros	6,3	18,4
% jóvenes 0 - 14 años	19,0	24,3
% jóvenes extranjeros 0-14 años	7,0	21,5
% jóvenes 15 - 24	15,0	18,6
% jóvenes extranj. 15 - 24 años	6,0	16,3
Número de familias	21.535.677	1.038.461
% de familias de 1 persona	27,1	28,1
% de familias de 6 o más pers.	3,2	7,7
% de familias sin coche	24,4	36,0

Fuente: GOLDBERGER, M. F. Les Comptes. (mimeo) Paris, DIV, 11 / 09 / 1992 .

TABLA 38 Datos socioeconómicos de los Barrios de Referencia de Francia.

GRAND ENSEMBLE	TASA DE PARO	EMPLEO
Orly/Choisy	12 %	67% de empleados
Les Tarterets	9,1 %	80% son trabajadores y empleados (1989)
Le Val Fourré	-	-
Les 4.000	-	55,5 % de trabajadores y 18,8% de empleados
Clichy/Montfermeil	45% en Montfermeil 21% en Clichy (1992)	8,7% de empleados 30,9% de trabajadores
La Grande Borne	20 %	87% son trabajadores y empleados (1988)

GRAND ENSEMBLE	ORIGEN DE LA POBLACION	COMPOSICION DE EDADES
Orly/Choisy	23% de origen extranjera	-
Les Tarterets	40 a 50% son extranjeros	67% con menos de 30 años
Le Val Fourré	50% de origen extranjera	55% con menos de 25 años
Les 4.000	17,3 % de origen extranjera	46,2% con menos de 19 años y 4% de personas con más de 65 años
Clichy-sous-Bois/ Montfermeil	88% en Montfermeil y 41% en Clichy de origen extranjera	52% con menos de 20 años y 10% con menos de 5 años en Montfermeil
La Grande Borne	25% son extranjeros y 45% de origen étnica extranjera	47,8% tiene de 0 a 19 años

Fuentes : Ver Nota al pie de página nº 255.

Todos los datos presentados hacen referencia a una «media nacional», sin embargo, realidades muy distintas de un barrio a otro han dado lugar a estas cifras, como se puede constatar en los ejemplos a seguir:

- en cuanto al **tamaño del barrio**, el más pequeño cuenta con 296 habitantes, mientras que el más grande tiene 34.000 habitantes (es decir, 116 veces más);
- en cuanto a las **características de la población**, el porcentual de extranjeros varia del 0,1% al 85%, y el de los jóvenes de menos de 20 años va del 13% al 57,1%;
- en cuanto al **empleo**, el índice de paro varia desde el 4,1% al 58,1%²⁵⁶

Estas diferencias también pueden confirmarse según las particularidades de cada región. Los barrios objeto de la política de desarrollo social urbano en la **región Ile-de-France** conocen una situación con relación al empleo menos crítica que en *Province*: particularmente el índice de paro es visiblemente

²⁵⁶ DIV / INSEE . Les premiers resultats... Op. cit., p. 4.

menor, los parados de larga duración menos numerosos, los empleos más estables.

Estas tendencias al nivel de Francia y de la región Ile-de-France se confirman a partir de los datos socioeconómicos de los Barrios de Referencia estudiados en Francia (Ver TABLA 38 ²⁵⁷).

En los datos presentados se repiten los mismos problemas básicos de **desempleo** (las tasas de paro varían del 9,1 % en Les Tarterets hasta el 45% en Montfermeil), **concentración de extranjeros o de personas de origen extranjero** (las tasas varían del 17,3 en Les 4.000 a los 88% del *grand ensemble* en Montfermeil) y la **presencia marcante de jóvenes** cuyo porcentual varia en cerca del 50% de la población en todos los Barrios de Referencia.

Como ya hemos comentado anteriormente, son **los jóvenes el grupo que sufre más fuertemente las consecuencias de la crisis económica y social de los grands ensembles**. Además, los altos porcentajes de población con edades inferiores a 20 años entre los barrios de referencia evidencian la **importancia de los jóvenes como imagen del grand ensemble**.

Los problemas sociológicos que llevan a la **formación de las pandillas de jóvenes y su desvío hacia la delincuencia, la droga o los robos** tienen sus raíces en la crisis familiar presente en los *grands ensembles*, provocada principalmente por la **crítica situación económica familiar** - familias monoparentales, paro - , por la **ausencia física de los padres** y por la **ausencia de los valores de base** que conlleva a la incomprensión y las tensiones entre generaciones. A esta situación se suma una posterior crisis escolar, causada tanto por la inexistencia y/o inadaptación de la oferta escolar a la demanda (en **Le Val Fourré** se suman 9.000 niños en establecimientos escolares maternos y de escuela primaria) como por el desarraigo de los alumnos por la falta de base afectiva y cultural familiar. Al final de su percurso muchos son atrapados por una **crisis de inserción en el mundo laboral**, marcada por la agravación de la crisis económica que hace con que **elevados porcentajes de los jóvenes con menos de 30 años estén en paro**.

La suma de los problemas presentados, sean ellos de orden física, de gestión o socioeconómica, se encuentran muchas veces agravados por la imposibilidad del municipio de proponer intervenciones amplias sobre estos

²⁵⁷ Las fuentes de los datos son las siguientes: CONTRAT de Plan Etat-Région. Développement Social de Quartiers. Montfermeil / Clichy sous Bois. Dossier de Candidature. S.l., 15 septembre 1989; OPAC DU VAL DE MARNE. Orly-Choisy. Rehabilitation du Grand Ensemble. s.n.t.; VILLE DE GRIGNY / EQUIPE MUNICIPALE GRANDE BORNE. Convention de Développement Social et Urbain du Quartier de la Grande Borne. Grigny, octobre 1991; POUR un Programme de Développement Social Urbain. Bilan Diagnostique. Mantes la Jolie / DSU Val Fourré. Mantes la Jolie, 1991; CNDSQ / INSTITUT FRANÇAIS D'ARCHITECTURE. Réhabilitation des Grands Ensembles. Coloque. Paris, 18 et 19 décembre 1986. Paris, s.f.; PIEDALU, Christine. "Réconcilier les 4000 et la Courneuve." *Ensembles*, N° 24, Octobre 1989, pp. 16-17.; LELEVRIER, C. Evaluation de... Op. cit.

grands ensembles debido al montante de inversiones necesarias para llevar a cabo una política coherente.

En este sentido, hay que volver a subrayar el carácter monofuncional de los *grands ensembles*, representando al municipio un aumento drástico en su número de habitantes, sin conllevar a un correspondiente aumento de riqueza económica, visto que muchos de los habitantes de los *ensembles* no trabajan en el mismo municipio en que viven.

Para ejemplificarlo, este hecho se hace sentir ya en la importancia en términos de población y número de viviendas que representan algunos de los Barrios de Referencia frente a los municipios que les acogen: el **Grand Ensemble de Orly / Choisy**, con 20.000 habitantes representa el 58 % de los habitantes de Orly y el 8 % de los habitantes de Choisy-le-Roi ²⁵⁸; **Les Tarterets**, con una población de 10.000 a 12.000 habitantes, corresponde a una cuarta parte de la población de Corbeil-Essonnes; **Le Val Fourré**, con 28.000 habitantes, acoge a 60 % de la población de Mantes-la-Jolie, concentrados en la tercera parte de su territorio; **Les 4.000** corresponde al 43 % de la población de La Courneuve, a la vez que su parque de viviendas representa la tercera parte de las viviendas principales y el 63 % del parque HLM en este municipio.

La importancia del parque de viviendas de los *grands ensembles* y de la población que estos acogen y la generalización de las malas condiciones de vida en muchos de ellos, se suman para comprobar la necesidad de una política de intervención dirigida a la recuperación de estas áreas en Francia.

2.3. Brasil: la concentración de problemas urbanísticos y sociales.

A finales de los años 70, pasados quince años del inicio de la política de construcción masiva de los *conjuntos habitacionais* en Brasil a través del BNH, **una situación de calidad de vida precaria se generaliza entre muchas de las promociones**, con grados y características diferenciados según su ubicación en los distintos puntos de la geografía nacional y según las características locales.

Con el objetivo de conocer las dificultades enfrentadas por los *conjuntos habitacionais* y por sus residentes y de buscar medidas que minimicen sus implicaciones sobre la producción futura, el BNH, en finales de los años 70, ha promovido y apoyado una serie de estudios de evaluación de programas de vivienda social, basados en la construcción de *conjuntos habitacionais*, que

²⁵⁸ Tres cuartas partes del *grand ensemble* se sitúa en el municipio de Orly.

han posibilitado evidenciar el cuadro de deficiencias de estas áreas en aquél momento²⁵⁹.

Según CARVALHO ²⁶⁰, con base en el estudio de *conjuntos habitacionais* del BNH construidos en Recife, Salvador, Río de Janeiro y São Paulo, el panorama presentado se caracterizaba por la **"dispersión y uniformidad, una consecuente desagregación social de los residentes, precario estado de conservación de los edificios, altos costes de urbanización, mantenimiento y recuperación."**

Se destaca, a partir de este estudio, el siguiente cuadro de deficiencias a finales de los años 70:

- aislamiento y alejamiento de algunos *conjuntos* con relación al centro de las ciudades y a otros polos de empleo y sus consecuentes problemas, como las dificultades de transporte y el aumento del tiempo gasto en el trayecto vivienda / trabajo, agravados, en especial, por el carácter monofuncional de los *conjuntos* ;
- los amplios espacios libres y sin uso dificultan el mantenimiento de los espacios comunes y generan el sentimiento de inseguridad en la población residente;
- espacios destinados en proyecto a los equipamientos y espacios de convivencia no han sido ocupados, hallándose abandonados o llenos de detritos y basura;
- precario nivel de infraestructura, principalmente de las redes de agua, saneamiento y alumbrado público y sistemas de drenaje, tanto en cuanto a la implantación total de las redes necesarias como en la inestabilidad en el abastecimiento y precariedad de los servicios;
- precariedad de los materiales de construcción empleados y de la edificación;
- altas tasas de ocupación en las viviendas, decurrentes, tanto del elevado número de residentes como de la pequeña superficie de las viviendas;
- modificación de las viviendas por los residentes buscando el aumento de superficie, alteraciones internas de sus cómodos y cambios de revestimientos;
- utilización de cómodos de las viviendas para la realización de actividades productivas para el complemento de la renta familiar.

²⁵⁹ Los estudios de evaluación apoyados por el DEPEA (*Departamento de Estudos e Pesquisas Aplicadas*), de BNH, han enfocado buena parte de las principales capitales del país: Río de Janeiro, Salvador, Recife, Curitiba, Florianópolis, Vitória y Natal (Cf. BNH / DEPEA. Pesquisas Realizadas pelo BNH. 4ª Edição revista e aumentada. Rio de Janeiro, 1986).

²⁶⁰ CARVALHO, Thereza Christina Couto. Contribuição ao estabelecimento de uma rotina de estudo da ordenação espacial de conjuntos habitacionais. Dissertação de Mestrado. Rio de Janeiro, Pós-Graduação de Engenharia da Universidade Federal do Rio de Janeiro, 1980, p. 1.

Estas deficiencias citadas, a pesar de generalizables a las promociones de las COHABs en Brasil, alcanzaron matices específicos según el contexto local en que se ubican los *conjuntos habitacionais*.

El acentuado esfuerzo de promoción de viviendas en Río de Janeiro hasta finales de los años 70²⁶¹, hizo con que un amplio parque de viviendas ya estuviera consolidado en esta ciudad en estas fechas, y se evidenciara las dificultades decurrentes de su ocupación.

Sumado a los **condicionantes económicos y sociales del contexto nacional**, donde las altas tasas de inflación y la política de contención de sueldos y concentración de renta penalizaban a la población de baja renta, el hecho de los *conjuntos habitacionais* ser ocupados en gran medida por **población trasladada a través de los programas de erradicación de favelas** ha influenciado fuertemente en la **evolución de estas áreas** y en las **dificultades de adaptación de la población a su nuevo hábitat**.

El cuadro de **dificultades** que padecían los residentes de *conjuntos habitacionais* de la periferia de Río de Janeiro se expresan tanto **al nivel de la integración urbana, como de la calidad de los espacios urbanos y de la edificación y al nivel de la adaptación al nuevo ambiente de convivencia social**.

La integración urbana de los *conjuntos habitacionais* de CEHAB²⁶² ha sido muy heterogénea, como consecuencia de la diversidad de dimensiones y de ubicación de sus promociones.

No obstante, en general, **el proyecto no ha llevado en cuenta la morfología y estructura urbana de su entorno**, y ha buscado, en especial, la ubicación de la promoción junto a vías urbanas de relativo porte sobre la cual el *conjunto* se apoya y que le garantiza la comunicación con otras áreas de la ciudad.

En el *conjunto Zaira Duna*, por ejemplo, se verifica que a pesar de estar situado junto a una vía (Av. Brás de Pina) de gran flujo de peatones y coches, dotada de un comercio amplio y variado, con la presencia de muchas líneas de transporte público que le conectan a varios puntos de la ciudad, el *conjunto habitacional* aparentemente, en términos locacionales, tendría los factores positivos necesarios para presentar un buen desempeño, lo que no se verifica²⁶³. Esta misma relación se establece entre el *conjunto D. Pedro I* y la Calle Capitão Teixeira que le da acceso.

La **relación del conjunto habitacional con una vía urbana externa** a él ha traído siempre una **repercusión muy evidente y concreta sobre el estado de conservación de los edificios según su proximidad de esta vía**. Se verifica

²⁶¹ Cuando un 68,6% de su producción total hasta 1992 ya había sido construida (Cf. CEHAB-RJ / DIVISÃO DE ESTUDOS E PROGRAMAÇÃO / SERVIÇO DE ANÁLISE E PROGRAMAÇÃO. Quadro da produção habitacional da CEHAB-RJ. (mimeo) Rio de Janeiro, s.f.)

²⁶² Anteriormente denominada COHAB-GB.

²⁶³ Cf. CARVALHO, Thereza Christina Couto. Contribuição... Op. cit., p. 69.

una disminución en el estado de conservación de los edificios en la medida en que se avanza hacia el interior del *conjunto*, hacia puntos más lejanos de esta vía de acceso. Incluso, las características de la población que ahí reside sufre esta misma discriminación, concentrándose la de mayor renta más cerca de la vía de acceso. Cuestiones de seguridad en el interior del *conjunto* siguen esta misma tendencia.

Un estudio que analizó el **deterioro físico de conjuntos habitacionais en Río de Janeiro** en finales de los años 70 apuntaba que el deterioro difería según condiciones inherentes a cada promoción (localización, tamaño, tipología edificatoria), no obstante, se presentaban una serie de factores que interfieren y agudizan este problema. Son ellos²⁶⁴:

- no se puede aislar los **problemas del contexto social y económico nacional**, donde la **inestabilidad laboral** y el **origen de los residentes**, repercuten en problemas como la insolvencia y el deterioro de las viviendas por la falta de conservación;
- la localización de los *conjuntos habitacionais*, debido a la **distancia a los locales de trabajo y a la inexistencia de transporte suficiente y en condiciones adecuadas** (con el consecuente desgaste físico y psicológico que esta vida de privaciones conlleva), interfiere negativamente en la conservación de las viviendas y de los espacios urbanos del área;
- en cuanto al tamaño del *conjunto habitacional*, su influencia es relativa, no obstante se constata que, **a menudo, los grandes conjuntos son menos conservados que los pequeños**. Por otro lado, el tamaño del *conjunto* está relacionado con su localización, pues grandes espacios libres para su ubicación son encontrados solamente en áreas distantes del centro; las áreas más pequeñas son pasibles de ser encontradas más cercanas del mercado de trabajo y mejor servidas en términos de transporte público, pero son inaccesibles debido al elevado coste de la tierra. Como consecuencia, **pocos conjuntos habitacionais pueden ser considerados satisfactorios según su localización**;
- en cuanto a la tipología edificatoria utilizada, los **bloques multifamiliares presentan mayores problemas de conservación** decurrentes, en especial, de las dificultades en el pago de las tasas de condominio y de deficiencias en la conservación de los espacios comunes.

Dificultades en cuanto a la localización de los barrios de referencia - D. Pedro I y Zaira Duna - se verificaban tanto por su distancia hacia el centro, local de mayor oferta de trabajo, como por la oferta de transporte público. **D. Pedro I**, localizado en la zona oeste de la ciudad, a pesar de la proximidad de líneas de autobús y de la estación de trenes de cercanías, la frecuencia y la grande

²⁶⁴ ICKOWICZ, Leon Emanuel. Deterioração física de conjuntos habitacionais construídos pela COHAB-GB. Dissertação de Mestrado. Rio de Janeiro, COPPE/PUR - UFRJ, 1977, p.100.

demanda hacía con que los mismos se encontrasen siempre muy congestionados. En **Zaira Duna**, la presencia de siete líneas de autobús era todavía insuficiente, pues solo una llevaba directamente al centro.

Otro factor a diferenciar los *conjuntos habitacionais* de su entorno, dificultando su integración, es el **uso repetido de las tipologías edificatorias**, que hacen con que los mismos se destaquen en el paisaje urbano. A la vez, la presencia de *conjuntos* yuxtapuestos, por su homogeneidad tipológica dificulta su identificación. Lo mismo ocurre entre edificios de un mismo *conjunto*, dificultando la apropiación de su hábitat de parte de los residentes.

Además de la homogeneización tipológica, los espacios urbanos configurados y las **áreas destinadas al ocio y equipamientos** se encuentran, a finales de los años 70, en su mayoría, aún desocupadas, lo que conlleva a altos costes de manutención y son, por tanto, abandonadas. Un ejemplo evidente es la plaza central en el *conjunto D. Pedro I*, utilizada para depósito y quema de basura.

La definición en proyecto de las áreas para equipamientos ha sido muy restricta a los equipamientos considerados esenciales por el BNH: escuela, centro comunitario, centro de salud y centro social. Otros establecimientos de servicios eran prohibidos por el BNH, con el objetivo de no desvirtuar la función «habitar». Además, dificultades en la implantación de los equipamientos se evidencian, en especial de los equipamientos comunitarios y de salud.

La **falta de comercio** en el interior de los *conjuntos habitacionais* se ha dado, en especial, por dos causas, relacionadas a las características de los **espacios proyectados y construidos para el comercio** en los *conjuntos*:

- tienen **dimensiones muy superiores a la capacidad de inversión de la población residente**, a la vez que, debido a las características de la población residente, homogéneamente pobre, comerciantes ajenos al barrio no son atraídos;
- la **mala localización** de los comercios proyectados conlleva a **problemas de seguridad y accesibilidad**, conllevando a su abandono.

Como consecuencia de estos problemas, todas las 22 unidades comerciales construidas en el interior del *conjunto D. Pedro I* no han sido ocupadas y el único espacio comercial de **Zaira Duna** ha sido invadido para el uso residencial²⁶⁵. Esta poca eficiencia de los equipamientos comerciales es compensada por soluciones irregulares, como el uso de viviendas en planta baja para el comercio y la implantación de chiringuitos ubicados en las áreas de mayor aflujo de personas.

²⁶⁵ Cf. GONDIN, Linda Maria. *Integração social nos conjuntos da COHAB-GB*. Dissertação de Mestrado. Rio de Janeiro, COPPE / PUR - UFRJ, 1976 y CARVALHO, Thereza Christina Couto. *Contribuição...* Op. cit., respectivamente.

Además de los problemas relacionados con la configuración urbana de los *conjuntos habitacionais*, las **deficiencias en la edificación** se han hecho notar en la mayoría de las promociones, con grados diferenciados.

A pesar de la vivienda actual significar, generalmente, un aumento de dimensión con relación a la anterior, los problemas se intensificaron debido a la **mala calidad o inadecuación del material de construcción empleado**, generando problemas de infiltraciones, grietas y mala conservación de las fachadas. Como consecuencia, el 70% de las viviendas construidas por CEHAB (incluso entre residentes de renta hasta 3 salarios mínimos) habían sido objeto de obras promovidas por sus residentes, incidiendo en los siguientes aspectos: revestimientos internos e instalaciones (80%); fachadas (40%) y cambios en la distribución interna sin alterar superficie total²⁶⁶.

La habitabilidad ha sido muy perjudicada por las **altas tasas de ocupación de las viviendas**, causadas tanto por el reducido tamaño de las viviendas (el 37% de las viviendas producidas por CEHAB tenían un dormitorio) como por la composición familiar formada de muchos miembros. Como ejemplo, en el *conjunto D. Pedro I* el 40% de las viviendas está ocupada por 6 o más personas y la superficie de las mismas varía de 32,7 m² a 49,8 m²²⁶⁷.

Además de las deficiencias físicas que se materializan en el contexto urbano y edificatorio, las características de la población que ocupó el *conjunto habitacional* y el proceso por el cual se ha dado la adjudicación de las viviendas ha influenciado sobremanera en la **evolución social del área y en la integración de los residentes**.

En gran parte de los *conjuntos habitacionais* de Río de Janeiro la construcción de los mismos se ha visto articulada al **proceso de erradicación de favelas y del traslado compulsorio de sus habitantes para los conjuntos**. Este proceso, ocurrido en un contexto de opresión política, ha tenido fuertes repercusiones en la adaptación de los *ex-favelados* en los *conjuntos* por los siguientes motivos:

- era de conocimiento que el **tamaño de la vivienda** atribuida a cada familia, según la política del BNH, **estaba relacionada a la renta familiar y no al tamaño familiar**; por tanto, en el momento de las encuestas, muchas familias residentes en las *favelas* han declarado una renta mayor que la real, buscando conseguir una vivienda más conforme con sus necesidades;
- como consecuencia, los gastos con el pago de la vivienda, más condominio, agua, luz, sumados a los gastos con transporte han hecho que muchas familias no hayan podido mantener el nuevo patrón de vida;

²⁶⁶ IBAM/BNH. *Rio de Janeiro - Avaliação...* Op. cit.

²⁶⁷ Cf. GONDIM, Linda Maria. *Integração social...* Op. cit. y ICKOWICZ, Leon Emanuel. *Deterioração física...* Op. cit.

- como agravante se destaca la inexistencia de trabajos esporádicos en el *conjunto* como complemento del presupuesto familiar, lo que ocurría con facilidad en las *favelas*, por su ubicación central y cercana a las áreas residenciales de la población de mayor renta.

La destinación de las viviendas en el proceso de ocupación del polígono ha generado la **segregación espacial de los ex-favelados** y su desprecio de parte de los demás residentes, que han tenido su acceso a las viviendas a través de su inscripción junto a la CEHAB y/o facilitado por procedimientos clientelistas. Así la convivencia social se ha visto desde el principio fuertemente comprometido por el **antagonismo entre «favelados» y «no favelados»**.

Las dificultades económicas generadas por el precio de las viviendas, sumadas a la calidad y tamaño de las mismas y a los costes y dificultades con el transporte han conllevado a una **alta rotatividad de los residentes** que se materializó a partir de los siguientes procesos:

- el **desahucio**, llevado a cabo por CEHAB, de las familias sin condiciones de responder a sus obligaciones, las cuales eran trasladadas a viviendas provisionales o simplemente dejaban los *conjuntos* con otros destinos;
- el **uso ilegal de las viviendas** a partir de las **invasiones** de viviendas vacantes o del **alquiler** de las mismas²⁶⁸;
- la **cesión de derechos sobre las viviendas**, en este momento ya valorizada, con la autorización de la CEHAB, lo que daba a los primeros adquirentes recursos suficientes para buscar otra vivienda de ubicación y características más conformes con las necesidades de la familia.

En 1976, el 33% de las viviendas construidas por CEHAB estaban invadidas y/o ocupadas ilegalmente. Estas modalidades irregulares de ocupación estaban asociadas a los estratos más bajos de renta, contraponiéndose a la concentración de propietarios en los estratos con renta mayor que 5 salarios mínimos interprofesionales²⁶⁹.

Este proceso de rotatividad de los residentes, según lo indica VALLADARES²⁷⁰, en un primer momento ha consolidado el conjunto habitacional como **área de tránsito**, lo que se ha reducido en la medida que la compra de derechos transformaba el *conjunto* en **área de ocupación voluntaria**. La venta de las viviendas (que algunas veces también se daba de forma ilegal) ha conllevado a la existencia de una segunda o tercera generación de residentes con rentas familiares más altas. Estos compradores tenían su origen generalmente de áreas periféricas próximas a los *conjuntos*,

²⁶⁸ La accesión a la propiedad de la vivienda, régimen más comunmente utilizado, exigía la ocupación de la misma por el comprador.

²⁶⁹ Cf. IBAM/BNH. *Rio de Janeiro - Avaliação ...* Op. cit, p. 319.

²⁷⁰ Cf. VALLADARES, Licia do Prado. *Passa-se...* Op. cit., p. 87.

donde los alquileres de viviendas eran muy superiores que la cuota mensual para la compra de la vivienda en el *conjunto habitacional* (el valor del alquiler llegaba hasta siete veces más en áreas cercanas al *conjunto* Zaira Duna y cuatro veces más en el entorno de D. Pedro ²⁷¹).

Un ejemplo de las características socioeconómicas de la población residente en los *conjuntos habitacionais* de Río de Janeiro, a finales de los años 70, se puede verificar a partir del *conjunto* **D. Pedro I**²⁷².

Una de las características más marcantes es la **predominancia de la población joven** que se verifica en los siguientes datos: 33% de los jefes de familia tenían edades entre los 30 y 39 años; el 55,3% de los residentes tenían 20 años de edad o menos (43,7% tenían hasta 14 años) y menos del 5% tenían más de 60 años. La presencia marcante de niños y jóvenes se hacía evidente por el uso intenso que los mismos hacen de los espacios interbloques y de los espacios libres de los *conjuntos*.

La situación laboral de los residentes estaba marcada por la inestabilidad, una vez que 24% de los jefes de familia estuvieron en el paro en los últimos cinco años. Además, el **nivel de renta era, predominantemente bajo**: el 17,3% percibían hasta 2 salarios mínimos; el 73,4% de 2 a 5 salarios mínimos y el 9,3% recibían más de 5 salarios mínimos. Su **ocupación**, además, reflejaba los bajos sueldos, pues el 34,9% ejercía trabajos manuales, el 29,4% trabajaba en el sector servicios, el 16,5% en la administración pública y el 11,0% en el comercio.

Con vinculación a la ocupación y renta, **el nivel de escolaridad era también bajo**: el 7,8% de analfabetos, el 54% con 4 años de escolaridad cumplidos, el 5,2% con 8 años de escolaridad cumplidos (1º grado) y el 7,8% con 12 años de escolaridad (2º grado).

En São Paulo, la construcción de viviendas en *conjuntos habitacionais* se ha dado en mayor intensidad, como ya se ha visto, a partir de 1975. Por tanto, en 1979, solamente 12.368 viviendas habían sido construidas por COHAB-SP. Además, el fracaso que representó el traslado de la población de *favelas* a los *conjuntos habitacionais* en Río de Janeiro y de la misma tentativa en São Paulo, en 1969, para la ocupación del *conjunto* São Miguel, conllevó que un nuevo enfoque se ha adoptado en esta ciudad. Se crearon albergues provisionales para las personas trasladadas de las *favelas* que, en 1979, atendían a 1.144 familias (6.063 personas), ofreciendo, además de la vivienda provisional, programas educativos y de capacitación laboral para acceder en el futuro a una vivienda definitiva²⁷³. Esta propuesta se mostró sin resultados efectivos.

²⁷¹ Id., *ibid.*, p. 88.

²⁷² Estos datos son representativos de una encuesta sobre 389 personas residentes en el *conjunto* (Cf. GONDIM, Linda Maria. *Integração social...* Op. cit.).

²⁷³ VERÁS, Maura Pardini Bicudo. *A vida em conjunto: Um estudo da Política da Habitação Popular*. Dissertação de Mestrado. São Paulo, PUC-USP, 1980.

TABLA 39 Situación de los *conjuntos habitacionais* de São Paulo en 1979.

Total de Viviendas de COHAB-SP 12.368 viviendas	%
Viviendas abandonadas	8,0
Viviendas deterioradas	1,5
Viviendas con usos no residenciales	0,5
Ocupación irregular	2,3
Mensualidades al día	49,6
Mensualidades con retraso de hasta 3 meses	43,7
Mensualidades con retraso de 4 o más meses (insolvencia)	6,7
C.H. Mal. Castello Branco - Carapicuíba 5.564 viviendas	%
Viviendas abandonadas	0,7
Viviendas deterioradas	0,5
Viviendas con usos no residenciales	0,1
Ocupación irregular	1,4
Mensualidades al día	40,5
Mensualidades con retraso de hasta 3 meses	52,0
Mensualidades con retraso de 4 o más meses (insolvencia)	7,4

Fuente: Elaboración propia a partir de la Tabla 23 de VERÁS, Maura Pardini Bicudo. *A vida ...* Op. cit., p. 198.

El estado del parque de viviendas de COHAB-SP presentaba una serie de deficiencias (Ver TABLA 39) que, no obstante, no representaban un cuadro crítico. Entre las deficiencias se destacan las siguientes:

- el **abandono** de las viviendas;
- viviendas en **estado de conservación precario**, presentando grietas, peligro estructural (un caso), puertas y ventanas quebradas;
- **cambio de la finalidad residencial** de las viviendas a través de actividades como peluquería, mercado, centros religiosos, bar y panadería;
- **ocupación irregular** - alquiler de cómodos, cesión de la vivienda sin autorización de COHAB-SP, venta irregular, permuta de viviendas sin autorización.

A pesar del número de viviendas con deficiencias no presentarse elevado, se verificaba que las **dificultades en cuanto al pago de las mensualidades** se presentaban en todos los *conjuntos habitacionais*, siendo que, con excepción de Itaquera, el porcentual de mensualidades pagadas en día es siempre menor que el de las pagadas en retraso. Entre los *conjuntos*, la insolvencia varía del 1,9% a los 20,3%, presentando una media del 6,7%.

En São Paulo, a finales de los años 70, el *conjunto Marechal Castello Branco*, en Carapicuíba, se presentaba como el mayor emprendimiento de

COHAB-SP, con un total de 5.564 viviendas, que representaba el 45% del total de viviendas del parque construido hasta entonces.

La ocupación del conjunto se inició en el sector CH3, en 1972. Otras 3.544 viviendas fueron construidas en otros sectores del *conjunto*, pero, no fueron comercializadas y estuvieron abandonadas hasta que, en 1975, se inició su recuperación y, en 1976 y 1977, finalmente se llevó a cabo su comercialización.

El *conjunto* Marechal Castello Branco se localiza en el municipio de Carapicuíba, en la **periferia oeste de la Región Metropolitana de São Paulo**. Un crecimiento acelerado de la población del municipio se dio a partir de la década de los 60 por la presencia de terrenos a precios accesibles y por la facilidad de transporte generada por la línea férrea Sorocabana que le atraviesa, crecimiento éste que se intensificó entre 1970 y 1977, con una tasa de crecimiento geométrico de 5,61%.

Este municipio, con función de «**ciudad-dormitorio**» de **São Paulo**, ha visto su población fuertemente acrecida por la construcción del *conjunto*, cuyos residentes, en 1978, correspondían al 20% de la población municipal. Además, **las fuertes deficiencias en la calidad de vida del municipio hacía con que el conjunto habitacional presentara un mejor nivel de servicios** (como red de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público) **que el resto del municipio**.

El primer sector del *conjunto habitacional* - CH3 - se ha ubicado en un morro cerca del centro de la ciudad, sin embargo, **aislado de éste por los valles que lo delimitan**. Por la topografía existente, la ocupación se ha dado en varios planos con vías de acceso a los edificios en fondo de saco, que permiten acceder a los aparcamientos externos y a los equipamientos deportivos y de ocio que ahí se ubican. Amplios espacios abiertos dificultan la apropiación del *conjunto* por sus residentes y genera la inseguridad.

Su ubicación aislada y las carencias de Carapicuíba intensificaban los problemas de los residentes en cuanto a **deficiencias en equipamientos escolares y guarderías, equipamientos de ocio, de salud y de seguridad ciudadana**. Se ha creado un polo de concentración de actividades junto a la Avenida Amazonas, una de las vías estructuradoras del área, por la ubicación del Centro Comunitario, de la Oficina de COHAB-SP y del Centro Comercial, intensificado por la línea de autobús que conecta el *conjunto* con el centro de Carapicuíba y con São Paulo, que pasa por esta misma vía. El centro comercial, a pesar de presentar 38 tiendas que ofrecían artículos variados para las necesidades básicas de los residentes, tenían precios abusivos, aprovechándose de las dificultades de la población de dislocarse para compras en otros establecimientos.

La ubicación aislada y periférica del *conjunto habitacional*, además, obliga a los residentes a **grandes desplazamientos para el trabajo**, una vez que el

conjunto se ubica a 5 Km del centro de Osasco y 24 Km del centro de São Paulo, municipios del entorno que ofrecen el mayor número de empleos. A pesar de la mayor distancia, la mayoría de la población trabajaba en la ciudad de São Paulo, siendo que el 40,6% de los trabajadores viajaban más de una hora hacia su trabajo y el 7,3% lo hacían en dos horas, cada día.

En cuanto a las viviendas, el *conjunto* de Carapicuíba presentaba un **paisaje monótono por la repetición tipológica**, con una predominancia de bloques lineares en cerámica aparente. La principal deficiencia de las viviendas es su reducido tamaño, siendo que el 75% de las mismas no atiende a los parámetros mínimos de superficie habitable por persona (8 m² por persona): las viviendas de Tipo I, con 39,5 m² presentan una ocupación que varía de 2 a 6 ocupantes y las viviendas de Tipo II, con 42,5 m² acoge hasta 9 ocupantes²⁷⁴. Era frecuente la necesidad de uso de la sala de estar como dormitorio de miembros de la familia, por la noche. Además, el nivel de acabados de las viviendas se presentaba precario, con materiales de escasa calidad.

Las condiciones socioeconómicas de la población a finales de 1979 evidenciaban la presencia de una **población de origen migratoria no reciente**, puesto que el 83% de la población vivía en la Región Metropolitana de São Paulo a más de 10 años y gran parte de ella vivía en el *conjunto* desde su comercialización en 1972. Así que el **72,7% de la población no era natural de Carapicuíba** (el 50% de los jefes de familia nacieron en el interior del Estado de São Paulo y el 38,4% proviene de otros Estados, especialmente del Nordeste de Brasil, y el 0,2% eran extranjeros)²⁷⁵.

Se verifica una fuerte **predominancia de población joven** en el *conjunto*: el 72,1% de los jefes de familia tenían de 25 a 45 años de edad y el 89% de las familias tenían hijos, de los cuales el 67,2% tenían hasta 14 años de edad y el 29,8% tenían de 14 a los 25 años. Así que, del total de la población residente, el 48% tenían menos de 18 años. La composición familiar era de muchos miembros, una vez que el 24% de las familias tenían de 4 a 8 hijos y el 65% tenía hasta 3 hijos. La composición familiar media era de 4,59 personas por vivienda.

Esta **predominancia de población joven tenía repercusiones sobre la población económicamente activa**, que correspondía solamente al 28% de la población total del *conjunto*. Teniendo en cuenta la población con más de 14 años, el porcentual de población activa aumentaba para el 45,4%. No obstante, se verifica que cada trabajador garantizaba la subsistencia para una media de 2,5 dependientes. El 25% de los cónyuges trabajaban para contribuir para la renta familiar.

²⁷⁴ Cf. MOTTA, Caio Attadia da. Nível de satisfação em conjuntos habitacionais da grande São Paulo. Avaliado em função de variáveis físicas e socio-econômicas. 2 vols. São Paulo, IPT, Nº 1.061, 1975, p. 13.

²⁷⁵ Todos los datos socioeconómicos citados a continuación tienen como fuente VERÁS, Maura Pardini Bicudo. A vida em... Op. cit.

El **nivel de renta familiar se presentaba bajo**, con el 80,5 % de las familias con renta hasta 5 salarios mínimos interprofesionales, atendiendo a la siguiente distribución: el 41,7% ganaban hasta 3 salarios mínimos y el 38,8% percibían más de 3 hasta 5 salarios mínimos interprofesionales.

La **ocupación de los jefes de familia era relativamente estable**, pues el 82,3% de los mismos eran asalariados (con o sin empleo registrado y empleados de la administración pública) y solamente el 6,9% trabajaba por cuenta propia. El sector de ocupación era el siguiente: el 66,4% trabajaba en el sector terciario, especialmente en servicios; el 23,8% trabajaba en la industria; el 6,8% trabajaba en la administración pública y el 3,4% en el comercio.

Se verificaba, sin embargo, que el nivel de especialización de los empleos era bajo, lo que se explica, en especial, por los **bajos niveles de escolarización** de esta población, conforme se verifica a seguir: el 5,6 % eran analfabetos; el 50,4% tenían 4 años o menos de escolaridad; el 28,3 % presentaba más de 4 a 8 años de escolaridad; el 5,8% tenía 12 años cumplidos y el 4,5% tenía cursos técnicos o superiores finalizados.

Hasta 1979, la ocupación del *conjunto habitacional Marechal Castello Branco* se ha dado mediante la firma de un Contrato de Ocupación con el pago de cuotas mensuales. La firma del contrato de Compra y Venta de las viviendas en 1979, con la definición del valor de venta de las viviendas, mucho más elevados que las cuotas provisionales pagadas hasta entonces, generó un proceso que alteró a la estabilidad de la parcela de la población de menores ingresos.

La diversidad en la evolución de los *conjuntos habitacionais* en las dos ciudades estudiadas hasta finales de los años 70 se ha visto fuertemente relacionada a las características de la población a que se destinaban las viviendas: en **Río de Janeiro**, la **ocupación compulsoria** de los conjuntos y las **dificultades financieras** de la población *favelada* a ellos trasladada ha ocasionado una **fuerte rotatividad** en la ocupación de las viviendas y, consecuentemente, ha incidido negativamente en la conservación de los inmuebles, los cuales ya tenían una calidad inicial precaria; en **São Paulo**, la elección de una población con relativa **estabilidad laboral y la ocupación voluntaria de los conjuntos** ha conllevado a una mayor estabilidad y a un proceso de gradual consolidación de los mismos. Como resultado, hasta 1980, las situaciones de irregularidad e insolvencia se han hecho menos frecuentes en los conjuntos habitacionais de São Paulo que en los de Río de Janeiro.

En los años 80, un proceso inflacionario y una mayor inestabilidad laboral de los mutuarios incidió fuertemente en el equilibrio del Sistema Financiero de la Vivienda (SFH), hasta culminar con la extinción del BNH en 1986 y la transferencia de los recursos del sistema para la gestión de la Caja Económica Federal (CEF)²⁷⁶.

²⁷⁶ Caixa Econômica Federal.

La situación financiera de las Compañías de Vivienda - COHABs - que se han visto fuertemente afectada por la contención de recursos para la construcción de viviendas y, principalmente, para la financiación de la compra de terrenos e implantación de infraestructura urbana en los *conjuntos*, ha implicado en una reducción drástica en la producción de nuevas promociones y en la conservación de los ya finalizados y en el abandono de *conjuntos* ya iniciados, provocando procesos de degradación física y de invasiones ilegales de las viviendas todavía no finalizadas.

Con la extinción del BNH, el tema de los *conjuntos habitacionais* ha caído en el olvido y estudios específicos sobre su evolución, tanto del medio académico como de las instituciones públicas, se han hecho raros.

A partir de la segunda mitad de los años 80, la política llevada a cabo por las Compañías de Vivienda de Río de Janeiro y de São Paulo fue diferenciada:

- la **CEHAB**, en Río de Janeiro, promovió una serie de intervenciones de recuperación física de sus *conjuntos* más problemáticos, volcadas especialmente hacia la edificación, y su producción de viviendas ha sido pequeña, alcanzando, en 1992, un total de 89.378 viviendas construidas (Ver TABLA 40);
- la **COHAB-SP** ha mantenido su producción de viviendas en *conjuntos habitacionais* con base en recursos oriundos del gobierno del Estado, recursos propios y escasos financiamientos facilitados por el SFH, promoviendo la concentración de su producción en la periferia este del municipio de São Paulo. Su patrimonio, en 1992, llega a 106.049 viviendas en el municipio de São Paulo (Ver TABLA 41) y a 125.462 en el total de la región metropolitana.

**LOS POLIGONOS DE VIVIENDA SOCIAL:
Perspectivas hacia su recuperación en España, Francia y Brasil.**

TABLA 40 Localización de los *conjuntos habitacionais* en el municipio de Río de Janeiro según barrios (1962-1992)

Área Planea m.	Región Administ.	Barrio	Nº de Viv. Barrio	Población Barrio	Conjuntos Habitacionais	Año Ocupación	Nº de Viviendas	Población Estimada	% Viv. Barrio*	% Popul. Barrio**
1	I	Saúde (1)	805	2.602	Morro da Pedra Lisa	1986	13	65	1,6	2,5
		Cajú (4)	4.448	17.636	Ponta do Cajú	1992	308	1.540	6,9	8,7
	VII	Benfica(12)	5.458	19.872	Avenida Suburbana	1970	700	3.500	18,8	25,9
					Prefeito Mendes Moraes	-	328	1.640		
TOTAL – AP1					4 Conj. Habitacionais	1970-92	1.349 (1,5 %)	6.745 (1,5 %)	-	-
2	IV	Catete (18)	8.672	23.720	Santo Amaro	1965	227	1.135	2,6	4,8
		Botafogo(20)	28.501	81.852	Pio XII	1965	246	1.230	0,9	1,5
	V	Copacabana (24)	60.180	155.832	Pavão / Pavãozinho	1986	20	300	0,1	0,3
					Cantagalo	1986	20	220		
					TOTAL			40		
	VI	Ipanema (25)	17.401	48.245	Cruzada São Sebastião	-	937	4.685	5,4	9,7
					Gávea (29)	16.965	58.242	Dona Castorinha	1962	252
Marques de São de Vicente	1965	328	1.540							
TOTAL						580	2.800			
IX	V. Isabel (36)	25.919	84.209	Vila Isabel	1964	48	240	0,3	0,5	
				Morro dos Macacos	1987	40	200			
TOTAL						88	440			
TOTAL – AP1					9 Conj. Habitacionais	1962-87	2.118 (2,4 %)	10.810 (2,5 %)	-	-
3	X	Manguinhos(39)	13.668	54.816	Esperança		1.400	7.000	10,2	12,8
		Bonsucesso (40)	16.084	59.232	Nova Holanda		981	4.905	26,4	35,9
Santa Luzia					180	900				
Itararé					660	3.300				
Castro Alves					820	4.100				
Presidente Médice					720	3.600				
Manguinhos					887	4.435				
TOTAL						4.248	21.240			

POLITICAS DE VIVIENDAS Y MODELOS URBANOS.

TABLA 40 Continuación.

Área Planeam.	Región Administ.	Barrio	Nº de Viv. Barrio	Población Barrio	Conjuntos Habitacionais	Año Ocupación	Nº de Viviendas	Población Estimada	% Viv. Barrio*	% Popul. Barrio**
3	X	Ramos (41)	28.666	104.863	Vila do João	1982	1.546	7.730	5,6	7,6
					Nova Holanda	1992	46	230		
					TOTAL		1.592	7.9605,6		
	XI	Penha (43)	20.276	72.507	Crato	1970	312	1.560	1,5	2,1
					Penha Circular (44)	13.426	46.954	Bento Cardosos André Filho	1970 1974	560 80
		Brás de Pina (45)	16.791	60.117	Zaira Duna	1970	960	4.800	22,0	31,4
					Quitungo	1970	1.920	9.600		
					Brás de Pina	1969	900	4.500		
	TOTAL		3.700	18.900						
	Cordovil (46)	13.254	48.294	Cidade Alta	1969	2.597	12.985	27,1	37,2	
				Porto Velho	1970	1.000	5.000			
	TOTAL		3.597	17.985						
	Vigário Geral (48)	9.789	36.831	Vila Esperança	1964	464	2.320	4,7	6,3	
	XII	Engenho da Rainha (55)	7.798	27.786	Engenho da Rainha	1971	1.760	8.800	22,6	31,7
	XIII	Engenho Novo (61)	13.973	47.563	Barro Vermelho	1970	148	740	1,1	1,6
		Lins de Vasconcelos (62)	10.352	36.571	Lins de Vasconcelos	1970	560	2.800	5,4	7,7
XV	Cascadura(82)	9.538	33.732	Soldado Elias dos Santos	1970	600	3.000	6,3	8,9	
	Osvaldo Cruz (88)	10.416	36.836	Osvaldo Cruz	1971	1.080	5.400	10,4	14,7	
XXII	Guadalupe (106)	11.792	44.005	Marechal Hermes	1971	140	700	2,5	5,7	
				Guanabara	1974	160	1.850			
TOTAL						300	2.525			
XXV	Acarí (111)	5.666	22.377	Fazenda Botafogo	1977-78	3.440	17.200	60,7	76,9	
TOTAL – AP3					26 Conj. Habitacionais	1963-92	23.841 (26,7 %)	120.630 (27,4 %)	-	-

**LOS POLIGONOS DE VIVIENDA SOCIAL:
Perspectivas hacia su recuperación en España, Francia y Brasil.**

TABLA 40 Continuación.

Área Planeam.	Región Administ.	Barrio	Nº de Viv. Barrio	Población Barrio	Conjuntos Habitacionais	Año Ocupación	Nº de Viviendas	Población Estimada	% Viv. Barrio*	% Popul. Barrio**
4	XVI	Jacarepaguá (115)	16.132	62.991	Cidade de Deus	1966-87	6.755	24.500	70,3	75,3
					Gardenia Azul	1968	997	4.980		
					Gabinal	1968	2.024	10.120		
					Margarida	1970	960	4.800		
					Daniel	1978	560	2.800		
					Tijuquina	1986	52	260		
					TOTAL		11.348	47.465		
TOTAL – AP4					6 Conj. Habitacionais	1966-87	11.348 (12,7 %)	47.465 (10,8 %)	-	-
5	XVII	Realengo (139)	44.083	166.000	Lar da Empregada Doméstica	1962	46	230	12,4	16,9
					Água Branca	1970	1.480	8.275		
					<u>D. Pedro I</u>	1971	3.280	16.400		
					General Azeredo	1979	640	3.200		
					TOTAL		5.446	28.105		
		P. Miguel(140)	16.352	61.903	D. Jaime de Barros Câmara	1972	7.000	35.000	42,8	56,5
		Bangu (141)	54.849	212.328	Vila Aliança	1962	2.187	10.915	10,6	13,6
					Ubaldo de Oliveira	1979	224	1.120		
					Dr. Antonio Gonçalves	1979	298	1.490		
					Quafá	1981	1.291	6.180		
	Taquaral				1982	812	4.220			
	Sargento Miguel Filho		1.007	5.035						
	TOTAL		5.819	28.960						
Senador Camará (142)	24.878	96.788	Vila Kennedy	1964	5.069	25.270	38,0	48,8		
			Santa Cruz	1971	1.920	9.600				
			Miguel Gustavo	1972	2.466	12.330				
			TOTAL		9.455	47.200				
XVIII	Campo Grande (144)	62.541	243.747	Estrada do Campinho	1977	1.224	6.120	5,4	7,0	
				Cesário de Melo	1977	495	2.475			
				Santa Margarida	1978	1.175	5.875			
				Votorantin	1983	500	2.500			
				TOTAL		3.394	16.970			

TABLA 40 Continuación.

Área Planeam.	Región Administ.	Barrio	Nº de Viv. Barrio	Población Barrio	Conjuntos Habitacionais	Año Ocupación	Nº de Viviendas	Población Estimada	% Viv. Barrio*	% Popul. Barrio**
5	XIX	Paciência (148)	13.750	55.655	Professor Waldemar M. Pires		1.224	1.224	4,5	5,5
		Estrada dos Gouveias			495		495			
					Paçuaré		1.175	1.175		
					TOTAL		500	500		
							3.394	3.394		
		Santa Cruz (149)	42.977	172.795	Avenida Antares		1.224	1.224	44,2	54,9
					Pistóia		495	495		
					João XXIII		1.175	1.175		
					Miécimo da Silva		500	500		
					Isolina Sofia		3.394	3.394		
					Dr. Octacílio Câmara					
					Olímpio dos Santos					
					Estrada Reta do Rio Grande					
					Cesário de Melo					
					Estrada dos Gouveias					
					Estrada de São Fernando					
					Estrada da Paciência					
					Estrada de Manguariba					
					Estrada do Guandú					
					TOTAL					
TOTAL – AP4					6 Conj. Habitacionais	1966-87	11.348 (12,7 %)	47.465 (10,8 %)	-	-
TOTAL – Rio de Janeiro					80 Conj. Habitacionais	1962-92	89.378	439.860	-	-

Fuentes: CEHAB-RJ/DIVISÃO DE ESTUDOS E PROGRAMAÇÃO/SERVIÇO DE ANÁLISIS E PROGRAMAÇÃO. Quadro da produção habitacional da CEHAB-RJ. Rio de Janeiro, s.f. y Censo Demográfico 1991, IBGE.

Observaciones:

* Relación entre número de viviendas del *conjunto habitacional* y número de viviendas del barrio.

** Relación entre población estimada para el *conjunto habitacional* y la población del barrio.

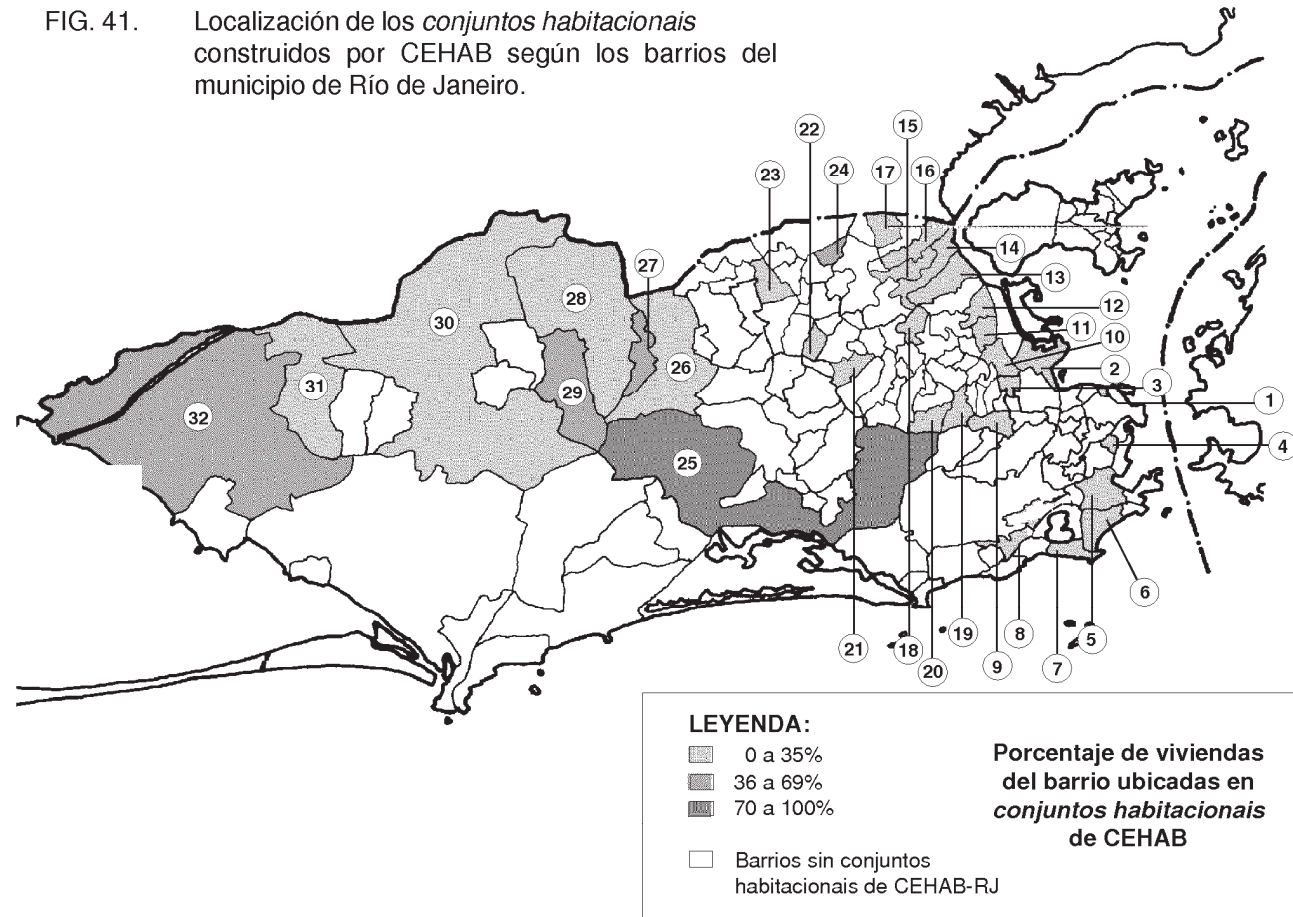
Los *conjuntos habitacionais* subrayados son barrios de referencia de este estudio.

Los barrios destacados en gris presentan mayor concentración de *conjuntos habitacionais*.

MUNICIPIO DE RÍO DE JANEIRO
 Barrios donde se ubican
conjuntos habitacionais de
 CEHAB-RJ

1. Saúde
2. Cajú
3. Benfica
4. Catete
5. Botafogo
6. Copacabana
7. Ipanema
8. Gávea
9. Vila Isabel
10. Manguinhos
11. Bonsucesso
12. Ramos
13. Penha
14. Penha Circular
15. Brás de Pina
16. Cordovil
17. Vigário Geral
18. Engenho da Rainha
19. Engenho Novo
20. Lins de Vasconcelos
21. Cascadura
22. Osvaldo Cruz
23. Guadalupe
24. Acari
25. Jacarepaguá
26. Realengo
27. Padre Miguel
28. Bangú
29. Senador Camará
30. Campo Grande
31. Paciência
32. Santa Cruz

FIG. 41. Localización de los *conjuntos habitacionais* construidos por CEHAB según los barrios del municipio de Río de Janeiro.



Fuente: Elaboración propia a partir de la TABLA 40.

TABLA 41 Localización de los *conjuntos habitacionais* en el municipio de São Paulo según distritos (1967-1992)

Zona	Administ. Regional	Distrito	Nº de Viv. Distrito	Población Distrito	Conjuntos Habitacionais	Año Ocupación	Nº de Viviendas	Población Estimada	% Viv. Distrito*	% Popul. Distrito**
Este	Penha	Artur Alvim + Cid.Líder	54.147	215.901	Itaquera I	1978-82	12.260	61.300	22,6 %	28,4 %
	Itaquera	J. Bonifácio	24.803	103.712	Itaquera II y III	1980-83	19.602	98.010	79,0 %	94,5 %
		Itaquera	42.547	175.366	Itaquera IV	1989	1.160	5.000	2,7 %	2,9 %
		Cidade Tiradentes	22.394	96.281	Prestes Maia	1975	1.328	6.640	100,0 %	100,0 %
					<u>Santa Etelvina</u>	1984-92	26.671	119.840		
					Barro Branco I y II	1985	2.821	14.113		
					Inácio Monteiro	1987	2.534	12.670		
					Sítio Conceição	1991	1.078	5.390		
	TOTAL					34.432***	158.653			
	Guaianazes + Cid. Tirad.			Jardim São Paulo	1983-87	4.809	24.045	-	-	
	P. do Carmo	13.034	54.743	Gleba do Pêssego	1982	933	4.665	7,1 %	8,5 %	
	São Mateus	São Rafael	21.788	89.862	Rio Claro	1982	930	4.650	4,3 %	5,2 %
		Iguatemi	13.901	59.820	Sítio dos Franças	1983	216	1.080	1,6 %	1,8 %
	V. Prudente	Sapopemba	63.541	257.617	Mascarenha S.de Moraes	1968-81	1.293	6.465	13,0 %	16,0 %
					Teotônio Vilela	1982-83	6.988	34.940		
					TOTAL	-	8.281	41.405		
	São Lucas	41.624	152.036	São Nicolau	1987	411	2.055	1,0 %	1,4 %	
	V. Prudente	33.396	124.300	Cintra Gordinho	1987	720	3.600	2,2 %	2,9 %	
São Miguel Paulista	S.Miguel Paul.	25.760	102.964	São Miguel Paulista	1967	349	1.745	1,4 %	1,7 %	
	Itain Paulista	37.721	163.269	Itain Paulista	1985	105	525	0,3 %	0,3 %	
	Vila Curuça	29.267	124.300	Jardim Nazaré	1987	600	3.000	2,1 %	2,4 %	
TOTAL – ZONA ESTE					18 Conj. Habitacionais	1967-92	84.800 (180,0%)	409.733 (79,3 %)	-	-
Oeste	Butantã	Raposos Tavares	82.890	16.929	Jardim Educandário	1985-88	1.584	7.920	18,7 %	19,0 %
					Raposos Tavares	1990	1.574	7.870		
					TOTAL		3.158	15.790		
TOTAL – ZONA OESTE					2 Conj. Habitacionais	1985-90	3.158 (3,0%)	15.790 (3,0%)	-	-

Obs.: * Relación entre número de viviendas del *conjunto habitacional* y número de viviendas del distrito. ** Relación entre población estimada para el *conjunto habitacional* y la población del barrio. Los *conjuntos habitacionais* subrayados son barrios de referencia de este estudio. Los distritos destacados en gris presentan mayor concentración de *conjuntos habitacionais*.

**LOS POLIGONOS DE VIVIENDA SOCIAL:
Perspectivas hacia su recuperación en España, Francia y Brasil.**

TABLA 41 Continuación

Zona	Administ. Regional	Distrito	Nº de Viv. Distrito	Población Distrito	Conjuntos Habitacionais	Año Ocupación	Nº de Viviendas	Población Estimada	% Viv. Distrito*	% Popul. Distrito**
Norte	Freguesia do Ó	Brasilândia	48.731	201.591	Estrada da Parada	1982	907	4.535	1,9 %	2,3 %
		V. Nova C. + Limão			Vila Nova Cachoeirinha	1986	425	2.125	3,6 %	10,1 %
					Jardim Antártica		1.608	7.040		
					TOTAL		2.033	9.165		
	V. Maria/V. Guilherme	Vila Maria	33.431	122.662	Vila Maria I y II	1980	442	2.210	1,3 %	1,8 %
		V. Medeiros	40.591	156.140	Fernão Dias	1981-83	1.470	7.390	3,6 %	4,7 %
Pirituba Jaraguá	Jaraguá	22.566	93.185	Elísio Teixeira Leite	1981	2.920	14.600	12,9 %	15,7 %	
TOTAL – ZONA NORTE					6 Conj. Habitacionais	1980-86	7.772 (7,3%)	37.900 (7,3 %)	-	-
Sur	Campo Limpo	Campo Limpo	39.950	159.471	Parque Ipê	1968-80	449	2.920	1,1 %	1,4 %
		J. São Luís	51.523	204.284	São Luiz	1982	703	2.920	1,4 %	1,7 %
	Capão Redondo				Adventista	1988-92	3.982	19.918	10,1 %	12,2 %
					Parque Fernanda	1989	557	2.785		
					Valo Velho	1990	194	970		
					TOTAL		733	23.673		
	Ipiranga	Sacomã			Heliópolis L	1991	704	3.520	3,8 %	5,0 %
					Heliópolis K1	1987	110	550		
Heliópolis K					1987	1.337	6.685			
TOTAL						2.151	10.755			
Capela do Socorro	Grajaú			Bororé	1976	2.642	13.210	6,0 %	7,0 %	
				Grajaú	1988	82	410			
				TOTAL		2.724	13.620			
TOTAL – ZONA SUR					8 Conj. Habitacionais	1968-92	10.311 (9,7%)	53.808 (10,4%)	-	-
TOTAL – SÃO PAULO					34 Conj. Habitacionais	1967-92	106.049	517.231	-	-

Obs.: *** Los datos referentes a los distritos tienen como fuente el Censo Demográfico de 1991, y por tanto, en los distritos donde la construcción de viviendas ha continuado hasta 1992, el nº de viviendas y de población sobrepasa a del distrito y, por ello, el porcentual correspondiente fue considerado 100%.

Fuentes: . SPOSATI, Aldaíza Mapa da... Op. cit.; CEBRAP. São Paulo Metrópole Terciária... Op. Cit. Y Censo Demográfico 1991, IBGE.

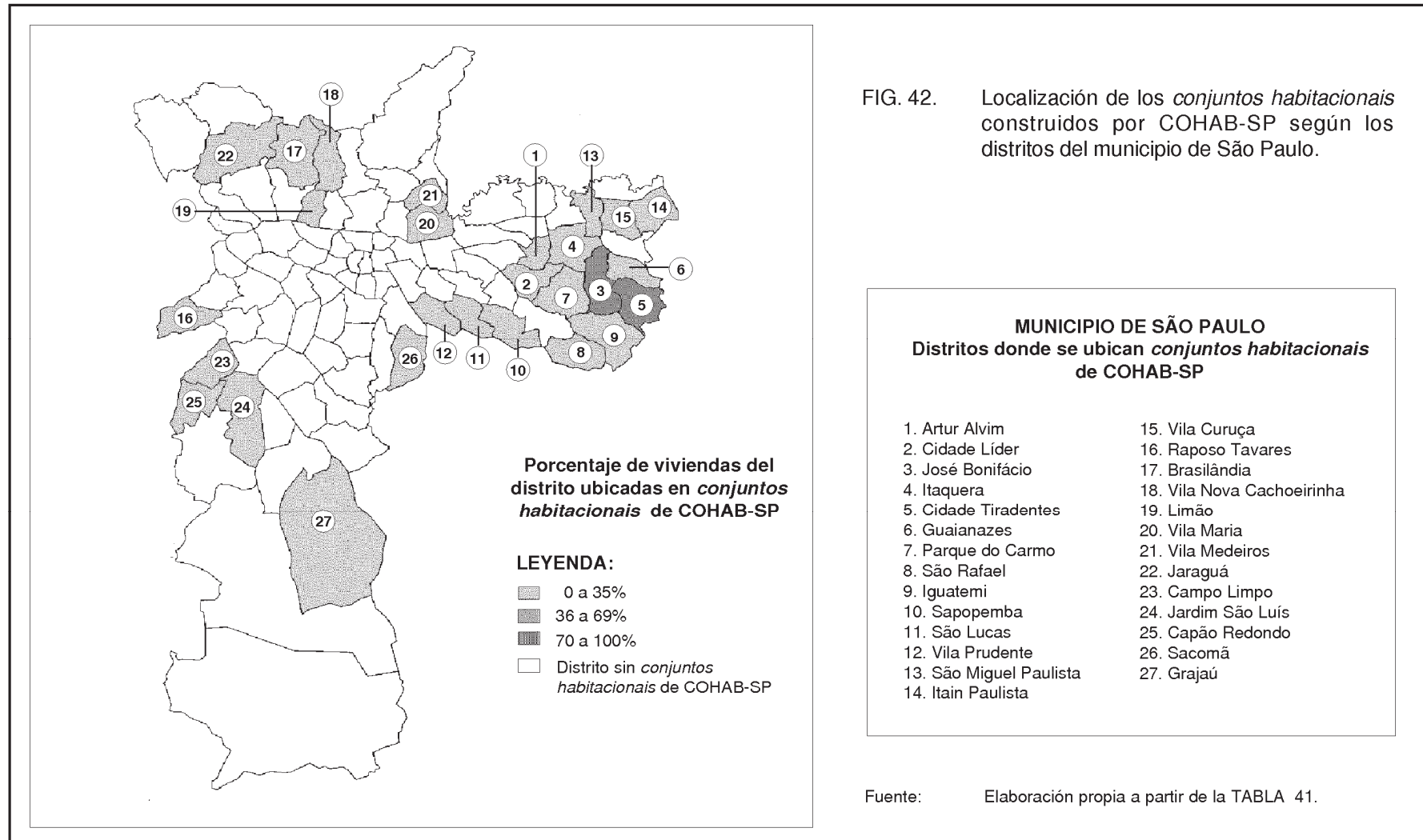


FIG. 42. Localización de los conjuntos habitacionales construidos por COHAB-SP según los distritos del municipio de São Paulo.

Fuente: Elaboración propia a partir de la TABLA 41.

Las dificultades en trazar un panorama de la situación de los *conjuntos habitacionais* en Brasil y, en especial, en las dos ciudades estudiadas se da por la inexistencia de una práctica de investigación sistemática de parte de las COHABs y, algunas veces, por su voluntad de no explicitar las deficiencias y generar expectativas con relación a las acciones necesarias para la solución de los problemas de las áreas ya consolidadas²⁷⁷.

Diferencias en la evolución de los *conjuntos habitacionais* de Río de Janeiro y São Paulo todavía se mantienen en los años 90, sin embargo, algunos procesos similares también se pueden identificar, como se verá a continuación.

En Río de Janeiro, la distribución de los *conjuntos habitacionais* promovidos por CEHAB en su territorio (Ver TABLA 40 y FIG. 41) se caracteriza por **su concentración en algunos de los barrios más periféricos de la ciudad**, ubicados en el Área de Planeamiento 5, zona oeste de la ciudad, donde se ubica el **56,7% de la totalidad de las viviendas construidas por CEHAB**. Las promociones de mayores dimensiones se ubican en esta área. Este territorio poco denso, además de los *conjuntos habitacionais* está ocupado en especial por *parcelaciones irregulares*. La precariedad de la calidad de vida en este territorio periférico con relación a las áreas más centrales es evidente.

En el Área de Planeamiento 4 se verifica una concentración de promociones públicas en un único barrio, Jacarepaguá, en el cual el 70,3% de las viviendas construidas corresponden a *conjuntos habitacionais* de CEHAB. En el Área de Planeamiento 3 se concentran el 26,7% del total de viviendas de CEHAB distribuidas en una gran diversidad de barrios, a través de *conjuntos habitacionais* de dimensiones medias. Las Áreas de Planeamiento 1 y 2 ubican un pequeño porcentual de viviendas de CEHAB, en promociones de pequeñas dimensiones.

Ya en São Paulo, la **localización periférica de los conjuntos habitacionais de la COHAB-SP** también se evidencia (Ver TABLA 41 y FIG. 42), con una concentración del **80% del total de viviendas de COHAB-SP** construidas en la periferia este de la ciudad. En esta área, los distritos de José Bonifácio y Cidade Tiradentes son los que presentan una mayor concentración de viviendas en *conjuntos habitacionais*, el 79% y el 100% de las viviendas de su distrito, respectivamente.

²⁷⁷ En Río de Janeiro, la creciente importancia de las *favelas* y de las *parcelaciones irregulares* como forma de atender a la demanda de viviendas para la población de baja renta, además de los escasos recursos destinados a la producción pública de vivienda, hizo con que, en los años 90, la importancia relativa de los *conjuntos habitacionais* frente a las políticas públicas decreciera y que su evolución estuviera marcada por el olvido. La inexistencia de estudios en amplitud sobre estas áreas en los años 90 dificulta la caracterización del cuadro actual que ha podido ser aprehendido en especial a partir de observaciones subjetivas con relación a los barrios de referencia de este estudio. En São Paulo, la creciente concentración de viviendas en *conjuntos habitacionais* en la periferia este de la ciudad y los agudos problemas que se presentan en algunos de ellos hizo con que, a finales de los años 80, algunos estudios hayan sido desarrollados para evaluar la magnitud de los problemas presentados.

En el capítulo 1.2. ya se evidenció que las diferencias de escala de las promociones en Río de Janeiro y en São Paulo han proporcionado posibilidades diferenciadas de integración de los *conjuntos habitacionais* en las dos ciudades, sin embargo, coincidiendo que las **promociones de mayores dimensiones**, ubicadas en las periferias más lejanas ocupaban siempre **territorios menos densos y hasta mismo aislados**.

En los *conjuntos* **D. Pedro I** y **Zaira Duna**, de Río de Janeiro, y **Marechal Castello Branco** de Carapicuíba, periferia oeste de la Región Metropolitana de São Paulo, el crecimiento urbano de las ciudades en las cuales los mismos se ubican se ha extendido hacia sus áreas periféricas y ha proporcionado una mejor ubicación relativa de los mismos. El crecimiento urbano del entorno facilita una mejor calidad de vida en el *conjunto habitacional* en la medida que sus habitantes puedan usufruir de lo que el entorno les ofrece.

No obstante, la estructura urbana original de los *conjuntos habitacionais* **Zaira Duna**, **D. Pedro I** y **Marechal Castello Branco**, ahora ya consolidados tras la finalización de la construcción de sus viviendas²⁷⁸, no ha sufrido intervenciones que pudieran mejorar su relación con el entorno o su estructura interna.

Por otro lado, el *conjunto* **Santa Etelvina**, una vez que todavía hay espacios libres para la construcción de viviendas y que en 1992 se hayan entregado aún 15.109 nuevas viviendas, presenta un imagen de **territorio en conformación**, poco consolidado, a pesar de ya presentar algunas áreas ocupadas desde 1984 (Ver FIG. 44).

El *conjunto habitacional* **Marechal Castello Branco**, por su ubicación en una pequeña ciudad de la periferia metropolitana de São Paulo, correspondiendo a un 16% de su población en 1991, pasó a ser un polo de referencia para el entorno inmediato, el cual pasó a usufruir de equipamientos en el interior del *conjunto*. La importancia que el *conjunto* pasó a tener en el paisaje urbano de Carapicuíba se ha traducido en bases político-administrativas con la institución de una administración regional municipal específica para el *conjunto habitacional* y su entorno inmediato.

Las **dificultades de integración urbana** de los *conjuntos habitacionais* construidos por COHAB-SP se intensifican y, por tanto, se diferencian de las promociones de CEHAB en Río de Janeiro, especialmente por las **mayores dimensiones** de los primeros y por **dificultades mayores de inadecuación del diseño urbano del conjunto al soporte físico, a la topografía y características del suelo**.

Como ejemplo más crítico de dificultades de integración urbana se puede citar el *conjunto habitacional* **Santa Etelvina**, que ocupa el límite este del municipio de São Paulo. La ubicación del *conjunto*, distante cerca de 20 Km del centro

²⁷⁸ En Zaira Duna y D. Pedro I se ha terminado su comercialización en 1971 y en Marechal Castello Branco, su ocupación ha finalizado en 1988.

de la ciudad, está marcada por la concentración de 26.671 viviendas y 119.840 habitantes, y por su conexión a otros 5 *conjuntos* (Ver FIG. 28), totalizando 39.241 viviendas y una población de aproximadamente 182.698 habitantes.

Circundada por áreas de uso rural, su ubicación está aislada del continuo urbano y el acceso al *conjunto* se da a través de un único eje viario (Estrada do Iguatemi), provocando constantes embotellamientos en las horas de salida y llegada del trabajo.

En la Región Metropolitana de São Paulo, **las características del suelo de la periferia y el relieve accidentado se ha presentado como un agravante de las condiciones de implantación de los conjuntos habitacionais**. La presencia de una camada de suelos altamente erosivos abajo de una camada superficial arcillosa resistente en esta región fue menospreciada en el momento de la implantación de los *conjuntos*²⁷⁹. La utilización generalizada de un proyecto urbanístico basado en la creación de terrazas sucesivas mediante terraplenes²⁸⁰, visando una ocupación más densificada, ha conllevado a una serie de problemas ambientales - entre ellos la erosión - que ocurren en mayor o menor grado en todos los *conjuntos* de COHAB-SP.

En el *conjunto* **Marechal Castello Branco** el movimiento de tierra fue diferenciado según cada sector del mismo, adecuándose a la topografía local, presentando, no obstante, casos en que se han hecho taludes de hasta cuatro metros de altura (Ver FOTO) que han sufrido problemas de erosión y derrumbe de los arrimos construidos por los residentes del entorno.

En otras promociones, no obstante, los proyectos urbanísticos poco adecuados a las condiciones topográficas y geológicas locales han tenido implicaciones mucho más graves, como por ejemplo:

- sistemas de drenaje, saneamiento y agua destruidos por procesos erosivos, siendo que en algunos casos su recuperación tiene costes más elevados que la producción de nuevas áreas;
- inundaciones o acumulo de lama en determinadas partes del *conjunto* por el malo funcionamiento del sistema de drenaje y desplazamiento de tierras de los terraplenes por las lluvias;
- sistema viario destruido por sulcos de erosión (Ver FOTOS).

²⁷⁹ Para mayores detalles ver CDH. Conjuntos habitacionais na RMSP. Fatores físicos e ambientais que interferem nos critérios de implantação. São Paulo, s.f.

²⁸⁰ Este proceso, denominado en Brasil de «terra arrasada» consiste en el cambio total del relieve del área, eliminando también toda la vegetación natural.

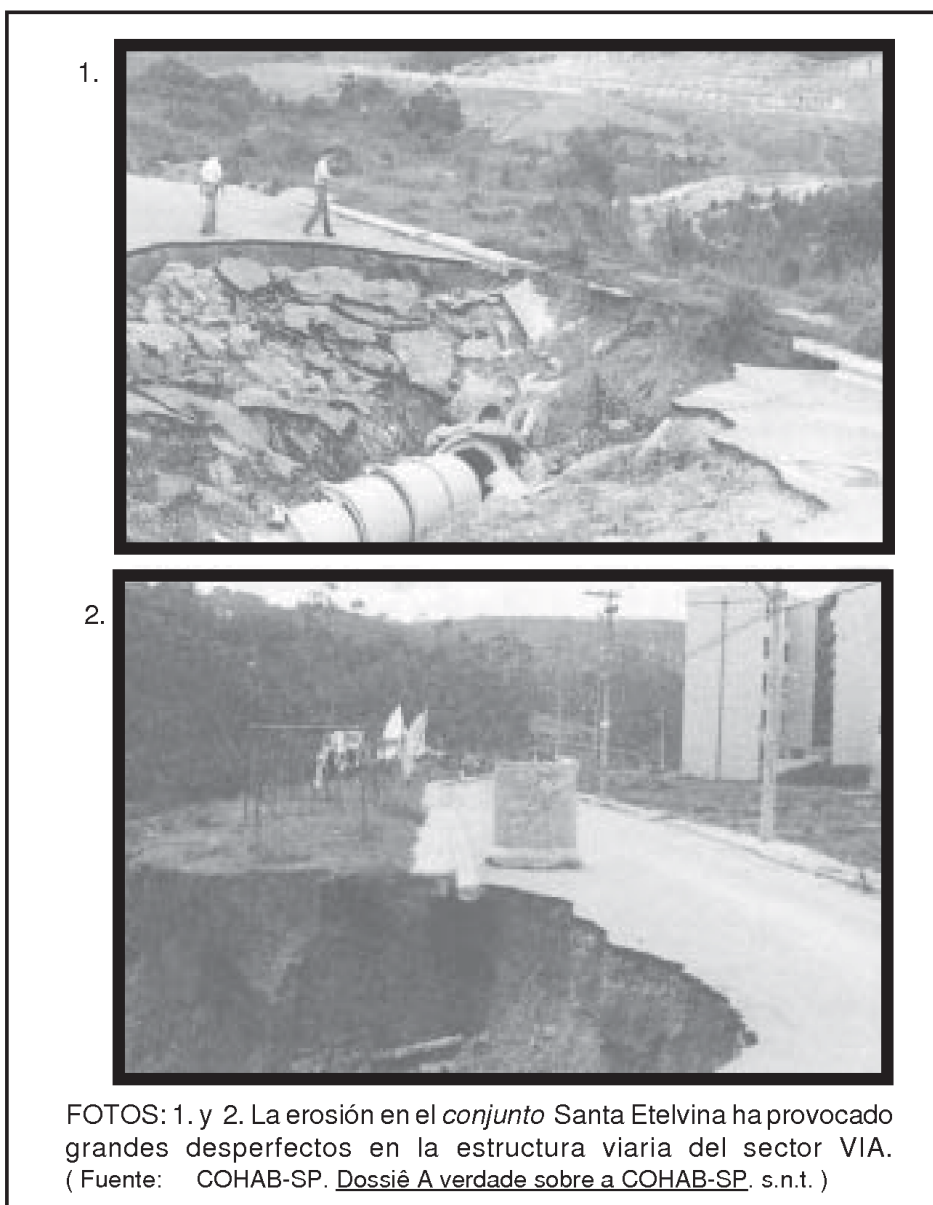


FOTO. El conjunto habitacional Santa Etelvina se ubica en un área predominantemente rural de la periferia este del municipio de São Paulo. Se constata la homogeneidad tipológica y el contraste con el paisaje del entorno. En la foto se puede distinguir una sucesión de sectores que conforman el conjunto: en primer plano se ve las viviendas unifamiliares del *conjunto habitacional* Barro Branco, separado de Santa Etelvina por propiedad particular desocupada; en segundo plano, a la izquierda, están los bloques lineares del sector VII de Santa Etelvina, comercializados en 1992; en segundo plano, a la derecha, están las viviendas unifamiliares del sector IIB; y en último plano están los bloques lineares del sector IIA, todavía en construcción en el momento de la foto.

Fuente de la foto: Cedida por COHAB-SP. São Paulo, 1992.

El proceso de construcción de los grandes *conjuntos*, ejecutados por sectores interfiere también en los procesos erosivos pues las obras de terraplano se quedan expuestas a las intemperies por largos periodos durante la construcción de las viviendas, siendo que la infraestructura urbana es implantada solamente después de finalizadas las viviendas. Estos problemas se han intensificado en algunos *conjuntos habitacionais*, como Santa Etelvina²⁸¹, Barro Branco y Sítio Conceição en la periferia este del municipio y Raposo Tavares e Itapevi, en la periferia oeste²⁸².

²⁸¹ La situación encontrada en Santa Etelvina es la de mayor gravedad. El proyecto ha ignorado la topografía del área y ha proyectado una sucesión continua de terrazas que han llevado a la deforestación y la necesidad de grandes terraplenos, donde para producir cada metro cuadrado de suelo plano han sido movimentados diez metros cúbicos de tierra. Como consecuencia, la



El proceso de construcción de los grandes *conjuntos*, ejecutados por sectores interfiere también en los procesos erosivos pues las obras de terrapleno se quedan expuestas a las intemperies por largos periodos durante la construcción de las viviendas, siendo que la infraestructura urbana es implantada solamente después de finalizadas las viviendas. Estos problemas

incidencia de los costes de la implantación del conjunto y de las obras necesarias para la recuperación de las áreas degradadas por la erosión resultó en costes sorprendentes: el m² construido de los pisos en el local - incluyendo la construcción, coste del terreno, terrapleno, infraestructura, recuperación y mantenimiento - alcanza el mismo valor del m² construido en Pinheiros, uno de los barrios más valorizados de São Paulo. (Cf. MARICATO, Ermínia & PEDROSA, José Alvaro. *O conjunto habitacional e o meio ambiente. Relação entre governo e empreiteiras. O caso de Santa Etelvina em São Paulo.* (mimeo) s.n.t. y MARQUES, Maria Teresa. "O pesadelo da casa imprópria." *Construção*, Ano XLIV, nº 2292, 13 de janeiro de 1992).

se han intensificado en algunos *conjuntos habitacionais*, como Santa Etelvina²⁸³, Barro Branco y Sítio Conceição en la periferia este del municipio y Raposo Tavares e Itapevi, en la periferia oeste²⁸⁴.

La **topografía**, en la periferia de São Paulo, también ha tenido **implicaciones sobre la configuración urbana de los conjuntos habitacionais**. La estructura urbana de los mismos, caracterizada por la fragmentación y la yuxtaposición de sectores desarticulados se ve intensificada cuando estos sectores se ven separados por desniveles importantes e intransponibles.

En el *conjunto Marechal Castello Branco*, en algunos sectores, taludes y escaleras existentes en función de las diferencias de nivel en el terreno dificultan la circulación y limitan los espacios de convivencia ubicados entre los bloques de viviendas. En **Santa Etelvina** las dificultades son de mayor gravedad, pues incluso el sistema viario interno del *conjunto* fue implantado sin que se establecieran las relaciones entre sectores limítrofes, en especial, debido a dificultades de la topografía. En algunos sectores, donde la infraestructura viaria ha sido implantada, la erosión ha destruido las vías y dificulta aún más la accesibilidad en el interior del *conjunto*. Por tanto, en un área donde se concentran más de 100.000 habitantes, la circulación interna de autobuses se ve comprometida.

Estos problemas de topografía, en general, no son significativos en los *conjuntos habitacionais* de Río de Janeiro, y no se verifican en los dos barrios de referencia estudiados.

La configuración urbana de los *conjuntos habitacionais*, marcada por la **inexistencia de una jerarquización de áreas de usos diferenciados** con posibilidades de apropiación claramente definidas presenta, como ya comentado, deficiencias proyectuales de definición de áreas para usos no residenciales.

Según un estudio sobre el *conjunto* de Carapicuíba, las áreas destinadas a las actividades complementares al uso habitacional (comercio, servicios y ocio) tienen una participación inexpresiva si comparadas a la dimensión de las áreas residenciales, no se configurando como centros polarizadores, y su localización, en especial de los equipamientos comerciales, no responde a ninguna lógica coherente de accesibilidad y ratio de atención a los

²⁸³ La situación encontrada en Santa Etelvina es la de mayor gravedad. El proyecto ha ignorado la topografía del área y ha proyectado una sucesión continua de terrazas que han llevado a la deforestación y la necesidad de grandes terraplenos, donde para producir cada metro cuadrado de suelo plano han sido movimentados diez metros cúbicos de tierra. Como consecuencia, la incidencia de los costes de la implantación del conjunto y de las obras necesarias para la recuperación de las áreas degradadas por la erosión resultó en costes sorprendentes: el m² construido de los pisos en el local - incluyendo la construcción, coste del terreno, terraplano, infraestructura, recuperación y mantenimiento - alcanza el mismo valor del m² construido en Pinheiros, uno de los barrios más valorizados de São Paulo. (Cf. MARICATO, Ermínia & PEDROSA, José Alvaro. *O conjunto habitacional e o meio ambiente. Relação entre governo e empreiteiras. O caso de Santa Etelvina em São Paulo.* (mimeo) s.n.t. y MARQUES, Maria Teresa. "O pesadelo da casa imprópria." *Construção*, Ano XLIV, nº 2292, 13 de janeiro de 1992).

²⁸⁴ Cf. COHAB-SP. *Situação dos conjuntos habitacionais em janeiro de 1989.* São Paulo, 1989.

residentes²⁸⁵ (Ver FIG. 43). En relación a los locales comerciales, en el contexto actual, por la concentración de la población que presenta el *conjunto*, se pasa a tener también demandas de locales más amplios, todavía inexistentes, para determinados servicios, como los supermercados.

Un estudio realizado en 1992 sobre el *conjunto habitacional Marechal Castello Branco de Carapicuíba*²⁸⁶ evidencia que hay una **distribución diferenciada de equipamientos en el total del conjunto**, presentándose más satisfactoria la referente al primer sector ocupado en 1972.

Este mismo estudio evidencia como principales deficiencias con relación a equipamientos la inexistencia de aparcamientos de uso controlado y, por tanto más seguros; la distribución físico-espacial de los espacios de ocio y deportivos, especialmente de ocio para los niños; la manutención de las áreas públicas y equipamientos y la falta de seguridad en las áreas públicas. Como aspectos de desempeño eficiente fue citado la red de alumbrado público y la distribución físico espacial de los equipamientos de salud y de educación y su ratio de atención.

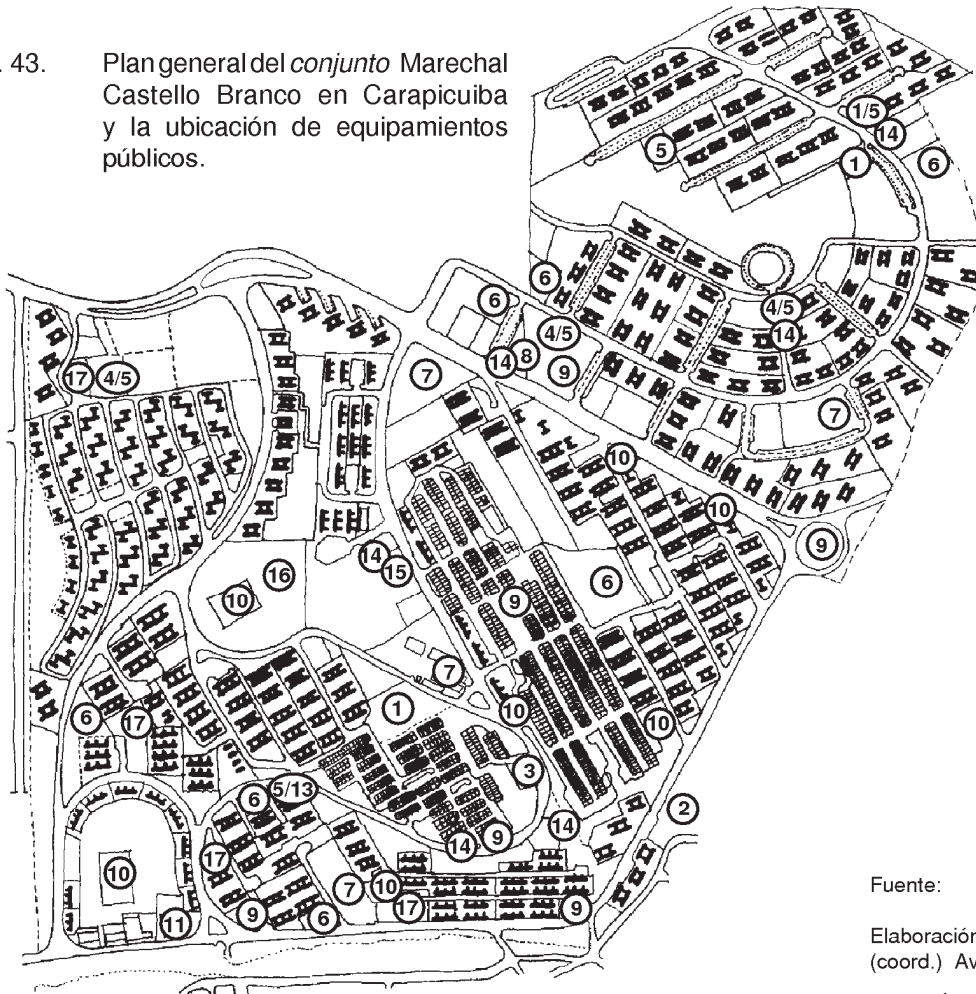
En el *conjunto Santa Etelvina* la implantación de equipamientos públicos y servicios se encuentra más deficiente tanto en términos cuantitativos como en el distributivo (Ver FIG. 44). Para tanto, contribuyen una serie de aspectos: la implantación más reciente del *conjunto*, la falta de coordinación de COHAB-SP con otros órganos municipales y *estaduales* responsables de la implantación de los equipamientos y la falta de regularización del área frente al planeamiento municipal, lo que impide la cesión de las áreas destinadas a equipamientos para los órganos responsables.

Según estudio de COHAB-SP, para el área del Complejo Santa Etelvina/Cidade Tiradentes (Ver FIG. 28) las demandas de equipamientos calculadas según parámetros de población residente en el área no son atendidas siquiera en la mitad (Ver TABLA 42).

²⁸⁵ CDH. *Conjuntos Habitacionais : Apropriação dos espaços públicos*. São Paulo, janeiro de 1989.

²⁸⁶ ORSTEIN, Scheila Walbe (coord.) *Avaliação Pós-Ocupação. Conjuntos Habitacional Presidente Castello Branco*. 6 vols. São Paulo, COHAB-SP / FUPAM / CAIXA ECONOMICA FEDERAL, 1992.

FIG. 43. Plangeneral del conjunto Marechal Castello Branco en Carapicuíba y la ubicación de equipamientos públicos.



Equipamientos implantados por tipo:

Salud y seguridad:

1. Unidad Básica de Salud;
2. Hospital;
3. Puesto de la Policía;

Educacionales:

4. Guardería;
5. Pre-escuela;
6. Escuela de 1º Grado;
7. Escuela de 1º y 2º Grado;
8. Escuela para portadores de deficiencia mental;

Recreación, ocio y cultura:

9. Plaza;
10. Cuadra deportiva;
11. Centro deportivo y de ocio;
12. Parque infantil;
13. Centro de Recreación Infantil;
14. Centro Comunitario;
15. Gremio Cultural;

Equipamientos proyectados con uso irregular:

16. Área de ocio sin uso específico;
17. Área de ocio descaracterizada;
18. Área verde invadida.

Fuente:

Elaboración propia a partir de CDH. Conjuntos... Op. cit. y ORNSTEIN, Sheila Walbe (coord.) Avaliação... Op. cit..

**LOS POLIGONOS DE VIVIENDA SOCIAL:
Perspectivas hacia su recuperación en España, Francia y Brasil.**

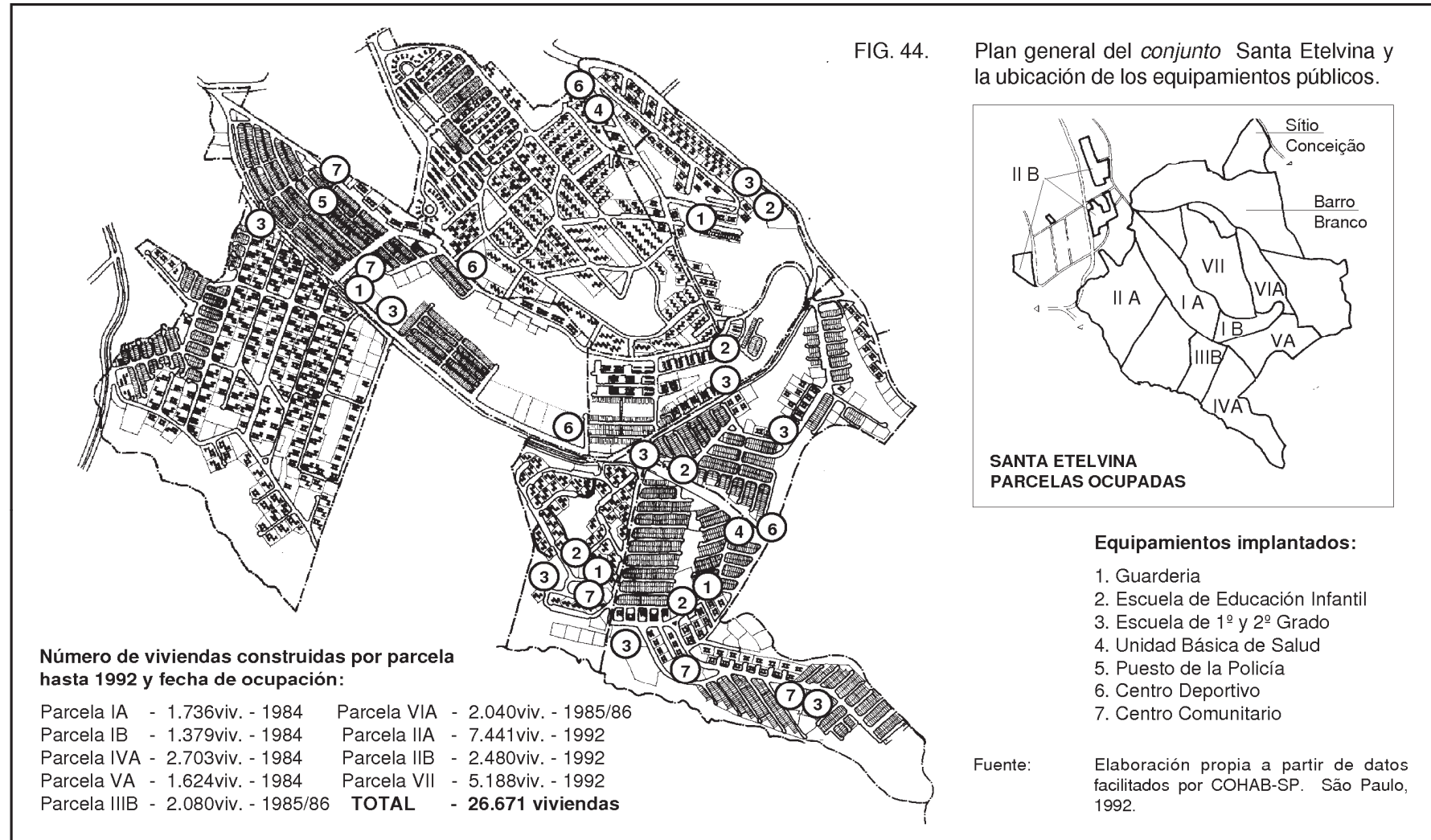


FIG. 44. Plan general del conjunto Santa Etelvina y la ubicación de los equipamientos públicos.

La deficiencia de equipamientos y servicios se ve agravada por las **deficiencias en el transporte colectivo**. La mejora en la accesibilidad a las regiones periféricas del municipio de São Paulo se ha dado a partir de los años 70, cuando a la red de autobuses se ha sumado otras alternativas como el metro y nuevos sistemas de trenes metropolitanos. La periferia este se ha visto beneficiada por la construcción del metro (entre 1982 y 1988) y su prolongación (en obras en la actualidad), por la incorporación de sistemas y terminales integrados metro-autobuses y la construcción de nuevas avenidas que permiten la conexión con otros municipios del entorno. No obstante, las regiones de concentración de los *conjuntos habitacionais* de baja renta, que dependen en gran medida de los transportes públicos, continúan con su movilidad limitada, insuficiente y cara con relación a los sueldos percibidos por la población residente²⁸⁷.

TABLA 42 Atención a la demanda de equipamientos en el Complejo Santa Etelvina / Cidade Tiradentes.

EQUIPAMIENTOS	DEMANDA	EXISTENTE
Guardería (0 a 3 años)	42	14
Escuela de Educación Infantil (4 a 6 años)	28	12
Escuela de 1ª y 2º Grados	47	22
Unidades Básicas de Salud / Puestos de Asistencia Médica	11	4
Hospital	1	-
Supermercados	10	2
Fiscalía de policía	6	1
Deporte y ocio	16	3

Fuente: Datos facilitados por COHAB-SP. São Paulo, 1992.

Como ejemplo de deficiencia en el transporte colectivo se puede citar el Complejo Santa Etelvina / Cidade Tiradentes, dónde, en 1992, sus 182.698 habitantes tenían solamente 10 líneas con 109 autobuses, para acceder al resto de la ciudad y presentaban grandes dificultades de conexión entre los distintos *conjuntos* del complejo.

Por otro lado, la **calidad de los espacios públicos y áreas libres de los conjuntos habitacionais de Río de Janeiro y São Paulo se presenta todavía muy precaria**, destacándose, en especial, las siguientes deficiencias:

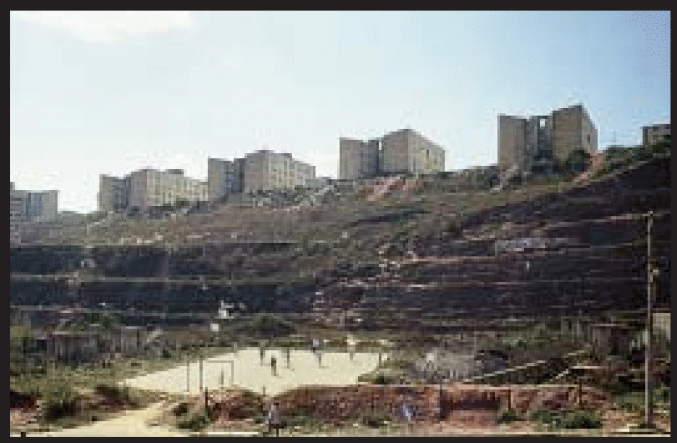
²⁸⁷ Cf. MEYER, Regina Maria Prosperi et. al. São Paulo Metrópole Terciária. Relatório final. CEBRAP/IPEA, 1996/1997.

**LOS POLIGONOS DE VIVIENDA SOCIAL:
Perspectivas hacia su recuperación en España, Francia y Brasil.**



1.

2.



3.

4.



FOTOS:

1. La plaza principal en el interior del *conjunto* D. Pedro I en Río de Janeiro presenta una insuficiente sectorización de usos y no presenta mobiliario urbano compatible con los mismos y con la importancia de este espacio público en la ordenación del *conjunto*.
2. La mala ubicación de los equipamientos deportivos y deficiencias en su mantención se puede identificar en varios *conjuntos habitacionais*. En la foto está un ejemplo en Santa Etelvina, en São Paulo.
3. Pequeña *favela* que ocupa espacio público abandonado y sin definición de uso en el interior de Santa Etelvina.
4. Gran parte de los locales comerciales proyectados se ubican en la "Av. dos Metalúrgicos", que da acceso al interior del *conjunto habitacional* Santa Etelvina .



1.

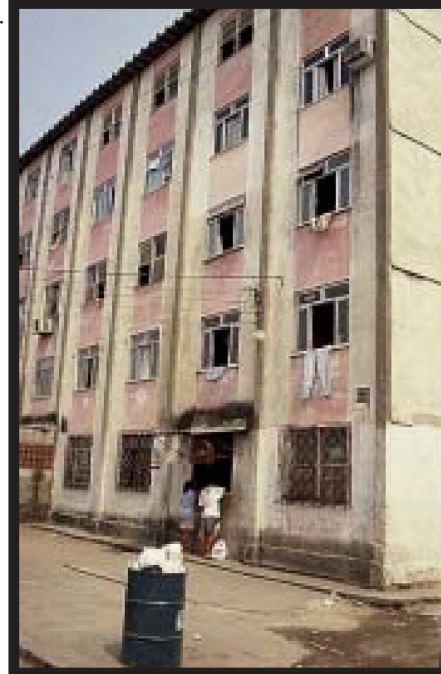
2.



FOTOS:

1. Ocupación de espacios públicos con garajes, comercios y bares en el *conjunto* Marechal Castello Branco.
2. Ocupación de espacios públicos y condominiales con usos irregulares en el *conjunto* D. Pedro I.
3. Comercio ubicado en vivienda de planta baja con acceso directo desde la calle, en el *conjunto* D. Pedro I.
4. Ampliación irregular de superficie en vivienda unifamiliar de dos plantas para la ubicación de local para oficina de venta irregular de viviendas del *conjunto* en Carapicuíba.

3.



4.



**LOS POLIGONOS DE VIVIENDA SOCIAL:
Perspectivas hacia su recuperación en España, Francia y Brasil.**



1.

2.



3.

4.



FOTOS:

Se verifica que el proceso de privatización de los espacios públicos del entorno de los bloques de viviendas se ha generalizado en los *conjuntos habitacionais* de Río de Janeiro y São Paulo a través de los siguientes ejemplos:

1. Ocupación del entorno de los bloques con la edificación de garajes y ampliación de superficie de las viviendas en planta baja en el *conjunto* D. Pedro I.

2. La delimitación del condominio por muro ocurre, en general, por motivos de seguridad, como en Zaira Duna.

3. Edificación de garajes privadas y de muros delimitan los condominios en el *conjunto* Marechal Castello Branco de Carapicuíba.

4. Cierre del condominio por muros en el sector VIA de Santa Etelvina.

- **ubicación inadecuada y ausencia de equipamientos y mobiliario urbano** en las áreas destinadas a las actividades de deporte y ocio; las **dificultades de mantenimiento** de estas áreas tienen implicaciones negativas como la depredación;
- **ausencia de tratamiento paisajístico** de las áreas libres y del entorno de los bloques de viviendas;
- **áreas públicas sin uso definido o con equipamiento aún no implantado pasan a ser ocupadas por usos irregulares**, como por ejemplo, por pequeñas **favelas** (83 familias viven en la Favela Vila Municipal 2, ubicada dentro del *conjunto* de Carapicuíba y varias áreas del *conjunto* Santa Etelvina han sido ocupadas por chabolas - Ver FOTO) o por **usos inadecuados e insalubres**, como depósitos de basura²⁸⁸.

La evolución en la ocupación y apropiación de los *conjuntos habitacionais*, pasadas tres décadas de la política de construcción masiva de los mismos iniciada por el BNH en los años 60, ha evidenciado la **inadecuación de dos premisas básicas utilizadas en la formalización de esta política a las necesidades y aspiraciones de la población residente**: la primera premisa, la adopción de los **patrones morfológicos del urbanismo moderno** y, la segunda, la **concepción monofuncional** de los *conjuntos habitacionais*.

La concepción urbana moderna, basada en amplios espacios libres y en la ubicación aislada de edificios sin relación directa con el sistema viario que le conforma, ha representado una contraposición extremada a la concepción tradicional de las ciudades brasileñas, a la morfología de los espacios colectivos y particulares usuales y a la forma de apropiación de los mismos de parte de la población. La **impersonalidad y la homogeneidad de los espacios ha dificultado la relación entre los residentes y su nuevo hábitat**. Por otro lado, la **sectorización de usos dificulta el acceso de la población a los servicios básicos necesarios para su cotidiano**, en especial, debido a la poca calidad de las áreas comerciales proyectadas y a su ubicación.

Como consecuencia, un **amplio proceso de privatización** de los espacios libres se ha dado a partir de la consolidación de los *conjuntos habitacionais*, tanto en Río de Janeiro como en São Paulo. Esta privatización se ha dado a partir de:

- la **ocupación irregular** de terrenos públicos y áreas condominiales para la construcción de **garajes cubiertos y particulares** junto a los edificios;

²⁸⁸ En el *conjunto* Presidente Tancredo Neves de Itapevi, periferia de São Paulo, un depósito de basura en terreno de la COHAB-SP, en el interior del *conjunto*, crea problemas de saneamiento y salud pública a la población residente.

- la **ocupación irregular de las áreas condominiales** por particulares a través del **aumento de superficie de las viviendas en planta baja**, tanto en tipologías unifamiliares como en los bloques lineares;
- el **cierre de los condominios** por muros, en especial por razones de seguridad;
- la **ocupación irregular** de terrenos públicos y áreas condominiales por **comercio y servicios irregulares** (peluquerías, tiendas, mercerías, bares, etc.);

Son dos los factores principales que influyen en el descaso de la población con relación a la ocupación irregular de áreas públicas: en primer lugar, la **falta de identidad** de estas áreas como dominio público provoca la **indiferencia de la colectividad** con relación a las mismas; en segundo lugar, **las demandas, especialmente de comercio y servicios, no atendidas oficialmente** justifican estas ocupaciones irregulares para acercar esas demandas a las viviendas.

Como agravante, en la ocupación irregular, no programada, las áreas son ocupadas **sin consenso colectivo** y, muchas veces, de forma a **dañar la accesibilidad y la salubridad de las viviendas**, incurriendo también en **perjuicios a la accesibilidad de los espacios urbanos** por la falta de estudios más amplios. La provisionalidad y precariedad de las instalaciones comerciales es evidente.

Como ejemplo, de la magnitud que este problema puede alcanzar en los *conjuntos habitacionais* estudiados, se puede citar el *conjunto Marechal Castello Branco* de Carapicuíba: cerca del 55% de la superficie total destinada en proyecto a los usos no residenciales está ocupada irregularmente por *favelas*, pequeños comercios y garajes, siendo que las áreas invadidas corresponden a cerca de 4,5 ha. En contrapartida, solamente 8.366 m², menos de una hectárea, son destinados oficialmente, con la anuencia de COHAB-SP, para las áreas comerciales y templos para cultos diversos²⁸⁹. Es evidente, por tanto, que la demanda existente es mucho mayor que la oferta oficial y que el proceso de gestión y control urbanos (administración pública municipal) y de la gestión de las viviendas (COHABs) en los *conjuntos* periféricos se encuentran bastante deficientes.

Por otro lado, el proceso de privatización se da también como contestación de la población a la morfología propuesta por el urbanismo moderno de bloques lineales aislados y espacios libres no compartimentados. El **intento de diferenciar y demarcar su territorio particular y la necesidad de seguridad y de control de estos espacios conllevó a la delimitación de los condominios** por la construcción de muros y rejas. Este proceso ya se generalizó en los *conjuntos habitacionais* más consolidados, como **Zaira Duna, D. Pedro I y Marechal Castello Branco**, no obstante se verifica

²⁸⁹ ORSTEIN, Scheila Walbe (coord.) *Avaliação...* Op. cit., p. 1-25.

también en algunos de los primeros sectores ocupados en **Santa Etelvina**, como el sector V A (Ver FOTO).

A pesar del cierre de sus límites, pocos condominios son organizados y promueven mejoras y acondicionamientos en el entorno de los bloques. No obstante, en Carapicuíba, en algunos puntos del *conjunto* se presentan intervenciones de parte de los residentes, como el cierre de vías secundarias, transformándolas en espacio semipúblico y permitiendo una mejor apropiación del espacio para actividades y un mayor comprometimiento de los residentes con su mantenimiento²⁹⁰.

La realización de obras en el interior de las viviendas para acondicionarlas a las necesidades de los residentes ha sido un hecho generalizado en los *conjuntos habitacionais* de Río de Janeiro y São Paulo (así como en otras partes de Brasil, como se ha visto anteriormente) desde el inicio de su ocupación.

Estos cambios, que en un primer momento se hacían en el interior de las viviendas pasó a ocurrir también por la **extensión de las viviendas y ocupación de los espacios condominiales**. Esto ocurre más a menudo en las tipologías de viviendas adosadas y sobrados (Ver FIG. 45), no obstante, se verifica también en algunos bloques lineares. En general, el acrecimo de superficie junto a las plantas bajas de los bloques lineares son para constituir garajes particulares, no obstante, en casos aislados, también aumentan la superficie útil de las viviendas. Se han producido **cambios en las fachadas** de los bloques multifamiliares también como **reacción a la grande patronización de los bloques**.

Son pocos los estudios que tratan de las condiciones de la edificación en los *conjuntos habitacionais* a finales de los años 80 e inicio de los años 90. Sin embargo, las condiciones de conservación de los edificios son, en general, visiblemente deficientes, lo que se manifiesta en la precariedad en el trato de las fachadas de los edificios. En este caso, algunas excepciones también se presentan, aisladamente, en los barrios de referencia de este estudio.

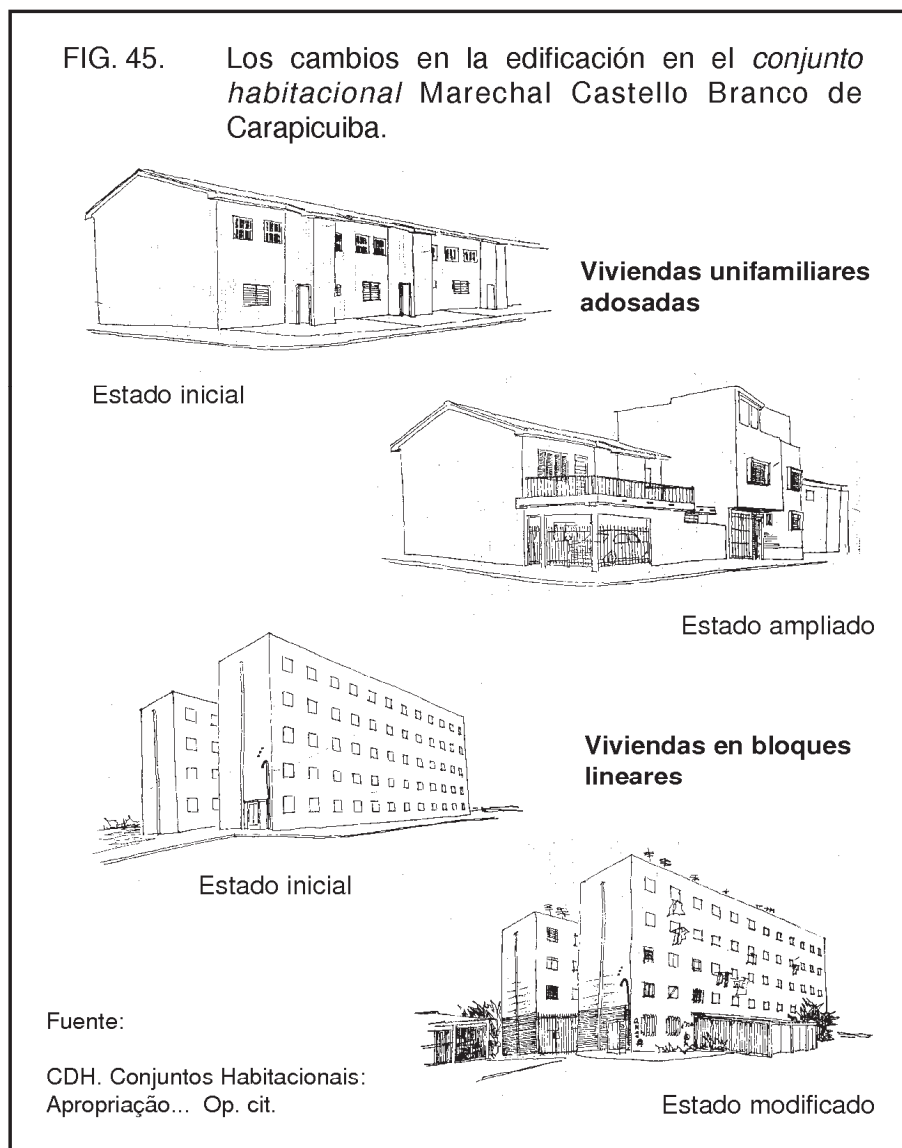
Un estudio de evaluación de desempeño de los *conjuntos habitacionais* de la Región Metropolitana de São Paulo (RMSP)²⁹¹, fue ejecutado en 1995 a partir de una muestra de 18 *conjuntos habitacionais* compuestos por bloques lineares construidos entre los años 1969 y 1995²⁹² (Ver TABLA 43). En este

²⁹⁰ Ver CDH. *Conjuntos...* Op. cit.

²⁹¹ ORSTEIN, Sheila Walbe & BORELLI NETO, José (coord.). *Avaliação de Desempenho de Conjuntos Habitacionais da Grande São Paulo*. Cadernos Técnicos AUT, Nº 2. São Paulo, Departamento de Tecnologia da Arquitetura / FAUUSP, 1997.

²⁹² El estudio, que analiza *conjuntos* de tipologías unifamiliares y de bloques lineares, fue hecho sobre emprendimientos de diferentes promotores de viviendas sociales, entre ellos BNH, COHAB-SP, cooperativas de viviendas y órganos municipales promotores de vivienda. A pesar de la no coincidencia restricta al ámbito de análisis de este estudio, sus resultados pueden evidenciar, en general, dificultades que padecen actualmente las viviendas sociales en *conjuntos habitacionais* de la periferia de la Región Metropolitana de São Paulo.

estudio se manifiesta la **presencia de desperfectos, con niveles de incidencia diferentes, en prácticamente todos los temas de análisis, es decir, en la estructura, muros y cerramientos, revestimientos, cubiertas e instalaciones.**



Entre las deficiencias que se presentan más frecuentes son las infiltraciones y humedades (67%) y las grietas en las estructuras portantes de los edificios (44%) y problemas de aislamiento acústico (44%) y térmico (61%) de las cubiertas, además de la presencia de humedades (61%) en las mismas. Los problemas relativos a las redes de alcantarillado y de agua presentan problemas en una media de 26% de los edificios.

TABLA 43 Cuadro resumen de las principales deficiencias técnico-constructivas en 18 *conjuntos habitacionais* constituidos de bloques lineales en la Región Metropolitana de São Paulo.

SISTEMAS	PROBLEMAS DETECTADOS	INCIDENCIA*
Estructura	Corrosión y moho	28%
	Grietas	44%
	Infiltraciones y humedades	67%
Muros y cerramientos	Humedad	24%
	Grietas	14%
	Mala ejecución	6%
	Recalcadura	2%
	Plomada	1%
Revestimientos	Mala ejecución	14%
	Despegamiento	14%
	Otros	29%
Cubiertas	Ausencia de aislamiento acústico	33%
	Ausencia de aislamiento térmico	61%
	Humedad y vaciamiento	61%
	Otros	39%
Alcantarillado	Vaciamiento	22%
	Falta de mantenimiento	22%
	Red subdimensionada	22%
	Mala instalación	28%
	Otros	22%
Red de agua	Falta de mantenimiento	17%
	Falta de limpieza en el depósito de agua	28%
	Vaciamiento en la tubulación	44%
	Otros	31%

Fuente: ORSTEIN, Sheila Walbe & BORELLI NETO, José (coord.). *Avaliação de...* Op. cit.

Observ.: * Corresponde al porcentaje de bloques analizados que presentan los problemas citados.

La diversidad del estado de conservación se hace notar entre diferentes *conjuntos* de una misma ciudad, no obstante diferencias más marcantes se evidencian entre las promociones de Río de Janeiro y São Paulo.

La mayor construcción de viviendas en Río de Janeiro en el período 1964-1974 hizo con que su patrimonio estuviera constituido de edificios que utilizaban técnicas tradicionales de construcción, más simple pero con una durabilidad mayor. La COHAB-SP, en el período post 1975 ha experimentado la utilización de **técnicas constructivas innovadoras** que han tenido **repercusiones negativas en la calidad de la edificación**: la construcción de más de 10.000 viviendas en los diversos *conjuntos habitacionais*, con materiales y técnicas constructivas inadecuados y sin la debida comprobación técnica, ha resultado en la creación de áreas fantasmas donde las viviendas, abandonadas, se decomponen bajo las intemperies. Son dos los **ejemplos críticos de este problema** (Ver FOTO):

**LOS POLIGONOS DE VIVIENDA SOCIAL:
Perspectivas hacia su recuperación en España, Francia y Brasil.**



1.

2.



3.

4.



FOTOS:

1. Vista general del sector del *conjunto* Marechal Castello Branco de Carapicuíba, donde 10 bloques de viviendas han sido desocupados debido a problemas estructurales resultantes del uso de materiales y técnicas constructivas que no fueron suficientemente comprobadas.

2. Estado de bloques lineales de Carapicuíba después de desocupados y depredados.

3. Bloques de viviendas de Carapicuíba después de la implosión.

4. Vista general del sector B2 del *conjunto* Pres. Tancredo Neves de Itapevi, donde viviendas unifamiliares fueron abandonadas antes de su finalización por la constatación de la inadecuación de los materiales empleados en su construcción.

(Fuente: COHAB-SP. *Dossiê...* Op. cit y fotos cedidas por COHAB-SP)

- en el sector B2 del **conjunto Presidente Tancredo Neves de Itapevi**, la construcción de viviendas unifamiliares iniciada en 1983 preveía la utilización de un compuesto de agregados y arcilla expandida para la construcción de las mismas. Este material se ha mostrado inadecuado y las viviendas no llegaron a ser finalizadas, quedándose abandonadas y en acelerado proceso de decomposición. Toda la infraestructura de vías, agua, alcantarillado y luz eléctrica ya implantada se halla también en proceso de degradación;
- en el **conjunto Marechal Castello Branco**, la construcción de 10 edificios (un total de 360 viviendas) se ha hecho en paneles prefabricados constituido de un compuesto denominado «hormigón plástico químico»²⁹³. Estos edificios comercializados en 1982 tuvieron que ser desocupados en 1987 en función de la posibilidad de colapso estructural. Los edificios han sido depredados y se han robado las instalaciones, puertas y ventanas, revestimientos, etc. El esqueleto de los edificios se mantuvieron vacíos hasta 1991, cuando traficantes de drogas y delincuentes pasaron a utilizarlos como refugio; las presiones de los residentes del **conjunto** conllevó al derribo de los edificios en 1992, mediante su implosión.

Los ejemplos presentados son extremos. No obstante, se verifica que en los grandes *conjuntos habitacionais*, construidos mediante la definición de sectores diferenciados, la edificación se presenta con diferentes niveles de conservación según la tipología y técnicas constructivas utilizadas en cada uno de ellos. Se evidencia, sin embargo, como en el caso de Carapicuíba, que las tipologías que han utilizado técnicas semi-industrializadas han tenido, en general, un nivel de degradación más elevado.

La definición del cuadro general de las características de los *conjuntos habitacionais* de Río de Janeiro y de São Paulo en la actualidad requiere también una incursión en la **situación socioeconómica de la población residente** de los mismos y en las repercusiones que la misma tiene en la integración social de los *conjuntos* en la ciudad.

Datos socioeconómicos específicos relativos a los *conjuntos habitacionais* de Río de Janeiro y São Paulo en los años 90 no han sido identificados. Por tanto, como se ha hecho para el municipio de Barcelona, una aproximación de su realidad fue buscada a través de datos del Censo Demográfico de 1991 del IBGE, discriminados para los barrios y distritos de los municipios estudiados que poseen una mayor concentración de *conjuntos habitacionais* de COHAB-

²⁹³ El «hormigón plástico químico» resultaba de una composición de 60% de yeso y 40% de cemento para la confección de los paneles. Esta «innovación tecnológica» fue utilizada en 3.000 viviendas distribuidas en los municipios de São Paulo - zona norte y este - Carapicuíba e Itapevi. Este material, cuando expuesto a las intempéries y humedades, lleva a la pérdida de la resistencia mecánica y a su desagregación (Cf. ZENHA, Ros Mari. Carapicuíba VII:Um exemplo do trato inadequado da tecnologia na pré-fabricação de habitações Populares. In: VV.AA. Anais do III Simpósio Ibero-Americano sobre Técnicas Construtivas Industrializadas para Habitação de Interesse Social/I Fórum Brasileiro da Construção Industrializada - Habitação - São Paulo, 18 a 22 de outubro de 1993. Vol. I. IPT, s.f.)

SP y de CEHAB en su interior. En las TABLAS 40 y 41 y FIG. 41 y 42 se presentan los barrios de Río de Janeiro y distritos de São Paulo con mayor concentración de *conjuntos habitacionais*, relacionando los datos facilitados por CEHAB y COHAB-SP con los datos del Censo Demográfico de 1991.

En Río de Janeiro la presencia de conjuntos se da, con bajos porcentajes, en un grande número de barrios y su concentración se intensifica solamente en 5 de ellos - Acarí, Jacarepaguá, Padre Miguel, Senador Camará y Santa Cruz - correspondiendo los *conjuntos* implantados a porcentajes que varían del 38 al 70,3% del total de viviendas del barrio. Cabe subrayar que la dimensión de los barrios en Río de Janeiro - según el número de viviendas de los mismos (que varían de 805 a 62.541) - es mucho más pequeña que los distritos de São Paulo (cuyo número de viviendas varían de 13.034 a 82.890).

Los distritos censitarios en São Paulo no corresponden directamente a la división administrativa en barrios, pudiendo los distritos estar conformados por diversos barrios. Por tanto, en São Paulo, debido a la gran dimensión de los distritos, solamente dos de ellos presentan un porcentual significativo de viviendas y población en *conjuntos habitacionais* - los distritos de Cidade Tiradentes y José Bonifacio, con porcentuales de viviendas y población en *conjuntos* de COHAB-SP que varían de los 79 a 100%. Los datos socioeconómicos son analizados también para dos municipios de la Región Metropolitana de São Paulo, dónde se ubican *conjuntos* de COHAB-SP - Itapevi y Carapicuíba (dónde se ubica un barrio de referencia de este estudio).

Como primera característica, ya identificada en los años 80, **el nivel de renta de la población permanece bajo tanto en Río de Janeiro como en São Paulo**, una vez que el porcentual de jefes de familia que percibe hasta 5 salarios mínimos en todos los barrios y distritos analizados es siempre mayor que la media municipal. Con excepción de Jacarepaguá, los porcentuales de jefes en los barrios y distritos que ganan más de 20 salarios mínimos son de 13 hasta 100 veces menores que las medias municipales. Además, en los dos municipios de la Región Metropolitana de São Paulo analizados se verifica que el porcentual de jefes sin renta es más alto que en los distritos de São Paulo analizados (Ver TABLAS 44 y 46).

Se verifica, no obstante, comparando los datos de Río de Janeiro y São Paulo que los porcentuales de jefes con rentas hasta 5 salarios mínimos, así como de los jefes sin renta, son en Río de Janeiro superiores a los de São Paulo, presentando, en números relativos, una **mayor concentración de pobreza en los conjuntos y en su entorno en el municipio de Río de Janeiro**.

TABLA 44 Porcentual de chefes de familias según su renta media mensual en salários mínimos (s.m.) en el municipio de Río de Janeiro.

Municipio de Río de Janeiro por Barrios	% Población del Distrito en c.h. de CEHAB	Sin Renta	Hasta 2 s.m.	2 a 5 s.m.	Hasta 5 s.m.	5 a 10 s.m.	10 a 20 s.m.	Más de 20 s.m.	Sin declarar
Total del Municipio (Media)	-	4,0 %	35,5 %	28,2 %	67,7 %	16,5 %	9,7 %	5,4 %	0,7 %
Acarí	76,9 %	7,3 %	66,3 %	22,4 %	96,0 %	3,3 %	0,6 %	0,04 %	0,05 %
Jacarepaguá	75,3 %	3,9 %	48,8 %	29,8 %	82,5 %	10,8 %	4,0 %	2,5 %	0,1 %
Padre Miguel	56,5 %	6,0 %	48,0 %	32,0 %	86,0 %	10,7 %	2,5 %	0,3 %	0,6 %
Senador Camará	48,8 %	6,2 %	52,6 %	28,9 %	87,7 %	9,2 %	2,3 %	0,4 %	0,3 %
Santa Cruz	54,9 %	5,5 %	52,9 %	31,3 %	89,7 %	8,0 %	1,6 %	0,3 %	0,2 %

Fuente : Elaboración propia a partir de datos del Censo Demográfico de 1991 – IBGE, Brasil.

TABLA 45 Porcentual de población según grupos de edad en el municipio de Río de Janeiro.

Municipio de Río de Janeiro por Barrios	% Población del Distrito en c.h. de CEHAB	0 a 14 años	15 a 24 años	0 a 24 años	25 a 64 años	Más de 65 años
Total del Municipio (Media)	-	25,2 %	16,8 %	42,0 %	50,6 %	7,4 %
Acarí	76,9 %	35,0 %	20,0 %	55,0 %	41,8 %	3,2 %
Jacarepaguá	75,3 %	31,4 %	18,6 %	50,0 %	46,5 %	3,5 %
Padre Miguel	56,5 %	27,5 %	17,7 %	45,2 %	48,3 %	6,5 %
Senador Camará	48,8 %	30,8 %	18,8 %	49,6 %	46,3 %	4,1 %
Santa Cruz	54,9 %	33,5 %	19,0 %	52,5 %	43,9 %	3,6 %

Fuente : Elaboración propia a partir de datos del Censo Demográfico de 1991 – IBGE, Brasil.

TABLA 46 Porcentual de chefes de familias según su renta media mensual en salários mínimos (s.m.) en São Paulo (municipio y RM).

Municipio de São Paulo por Distritos	% Población del Distrito en c.h. de COHAB-SP	Sin Renta	Hasta 3 s.m.	3 a 5 s.m.	Hasta 5 s.m.	5 a 10 s.m.	10 a 20 s.m.	Más de 20 s.m.	Renta media
Total del Municipio (Media)	-	4,6 %	36,2 %	17,6 %	58,4 %	20,3 %	13,6 %	7,7 %	7,7 s.m.
Cidade Tiradentes	100,0 %	3,6 %	42,5 %	26,8 %	72,9 %	22,6%	3,4 %	0,4 %	3,9 s.m.
José Bonifacio	94,5 %	1,8 %	42,9 %	27,7 %	72,4 %	22,7 %	3,8 %	0,4 %	4,0 s.m.
Municipio de Carapicuíba Distrito de Carapicuíba	54,0 %	5,8 %	45,7 %	25,1 %	76,6 %	18,8 %	3,4 %	0,5 %	3,7 s.m.
Municipio de Itapevi (total)	19,7 %	7,8 %	56,4 %	19,5 %	83,7 %	10,8 %	2,2 %	0,8 %	3,2 s.m.

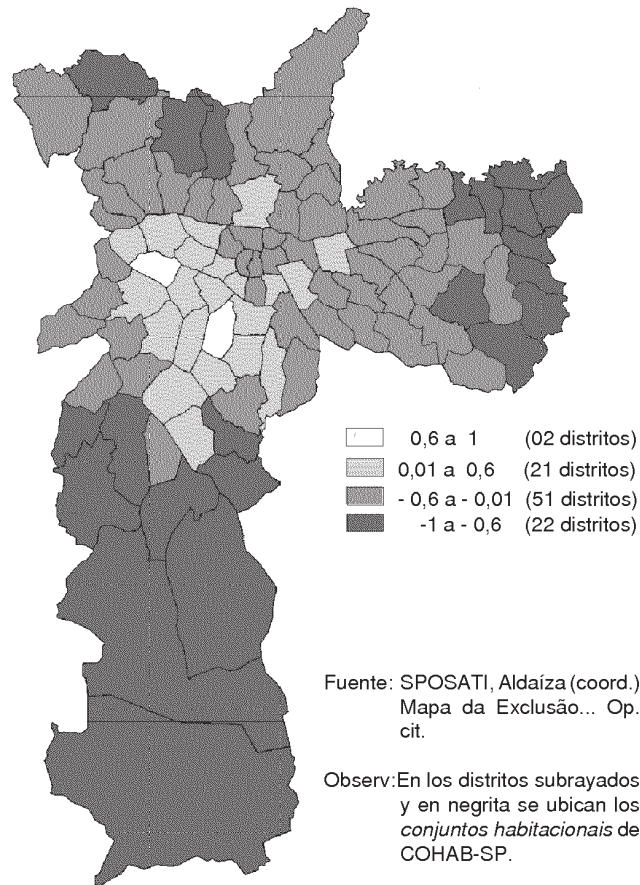
Fuente : Elaboración propia a partir de datos del Censo Demográfico de 1991 – IBGE, Brasil.

TABLA 47 Porcentual de población según grupos de edad en São Paulo (municipio y RM).

Municipio de São Paulo por Distritos	% Población del Distrito en c.h. de COHAB-SP	0 a 14 años	15 a 24 años	0 a 24 años	25 a 64 años	Más de 65 años
Total del Municipio (Media)	-	28,6 %	18,5 %	47,1 %	47,7 %	5,2 %
Cidade Tiradentes	100,0 %	40,2 %	7,6 %	57,8 %	40,8 %	1,4 %
José Bonifacio	94,5 %	33,7 %	19,4 %	53,1 %	44,5 %	2,4%
Municipio de Carapicuíba Distrito de Carapicuíba	54,0 %	34,0 %	20,5 %	54,5 %	43,0 %	2,5 %
Municipio de Itapevi (total)	19,7 %	38,2 %	19,7 %	57,9 %	39,6 %	2,5 %

Fuente : Elaboración propia a partir de datos del Censo Demográfico de 1991 – IBGE, Brasil

FIG. 46. El Índice de Exclusión Social en el municipio de São Paulo según sus distritos.



CLASIFICACION DE LOS DISTRITOS SEGUN EL INDICE DE EXCLUSION SOCIAL

1. Lajeado	-1,00	41. Vila Matilde	- 0,36	80. Moóca	0,20
2. Itaim Paulista	-0,95	42. Freguesia do Ó	- 0,35	81. Consolação	0,20
3. Guaianazes	-0,87	43. Artur Alvim	- 0,33	82. Bela Vista	0,26
4. Parelheiros	-0,87	44. Tremembé	- 0,32	83. Morumbi	0,27
5. Jardim Ângela	-0,83	45. Limão	- 0,32	84. Lapa	0,29
6. Brasilândia	-0,83	46. Vila Formosa	- 0,31	85. Pinheiros	0,30
7. Vila Curuçá	-0,80	47. Aricanduva	- 0,29	86. Saúde	0,36
8. Marsilac	-0,79	48. Cidade Líder	- 0,27	87. Santana	0,37
9. Jardim Helena-0,78		49. Jaraguá	- 0,27	88. Butantã	0,38
10. Capão Redondo	-0,74	50. São Domingos	- 0,27	89. Itaim Bibi	0,38
11. Grajaú	-0,73	51. Cangaíba	- 0,25	90. Perdizes	0,41
12. Cachoeirinha	-0,73	52. Pari	- 0,24	91. Vila Mariana	0,48
13. Perus	-0,72	53. Vila Prudente	- 0,22	92. Campo Belo	0,48
14. São Miguel	-0,71	54. Jaquaré	- 0,20	93. Santo Amaro	0,51
15. Cidade Tiradentes	-0,70	55. Jaguará	- 0,19	94. Jardim Paulista	0,54
16. Jardim São Luís	-0,69	56. São Lucas	- 0,18	95. Alto de Pinheiros	0,83
17. Cidade Ademar	-0,68	57. Casa Verde	- 0,18	96. Moema	1,00
18. Iguatemi	-0,68	58. Carrão	- 0,15		
19. Pedreira	-0,64	59. Belém	- 0,15		
20. Parque do Carmo	-0,63	60. República	- 0,14		
21. Cidade Dutra	-0,61	61. Liberdade	- 0,13		
22. Vila Jacuí	-0,60	62. Água Rasa	- 0,10		
23. Itaquera	-0,59	63. Penha	- 0,10		
24. Campo Limpo	-0,58	64. Mandaqui	- 0,08		
25. Sapoemba	-0,55	65. Vila Guilherme	- 0,08		
26. São Mateus	-0,53	66. Socorro	- 0,08		
27. São Rafael	- 0,52	67. Sacomã	- 0,08		
28. E. Matarazzo	- 0,52	68. Bom Retiro	- 0,05		
29. Vila Andrade	- 0,51	69. Santa Cecília	- 0,05		
30. Brás	- 0,49	70. Anhanguera	- 0,04		
31. Sé	- 0,45	71. Ipiranga	- 0,02		
32. Raposo Tavares	- 0,43	72. Tucuruvi	- 0,02		
33. Ponte Rasa	- 0,42	73. Vila Sonia	- 0,01		
34. Vila Medeiros	- 0,41				
35. Jaçanã	- 0,41	74. Cambuci	0,04		
36. Jabaquara	- 0,40	75. Vila Leopoldina	0,04		
37. Vila Maria	- 0,40	76. Campo Grande	0,09		
38. Rio Pequeno	- 0,39	77. Barra Funda	0,16		
39. Pirituba	- 0,39	78. Tatuapé	0,17		
40. José Bonifácio	- 0,37	79. Cursino	0,17		

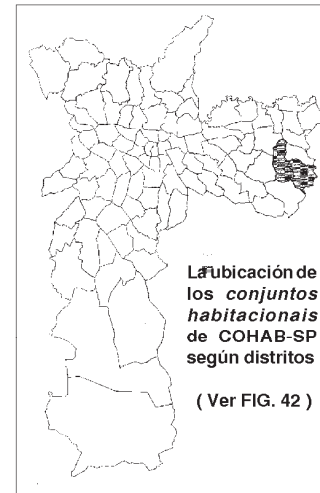


TABLA 48 Características socioeconómicas del municipio de São Paulo en 1996.

Municipio de São Paulo por Distritos	Crecimiento Poblacional (1991/1996)	Mortalidad Infantil (Mortes por 1000 hab.)	Homicidios (Mortes por 1000 hab.)
Total del Municipio(Media)	4,1 %	19,97	37,71
Cidade Tiradentes	11,1 %	23,16	55,95
José Bonifacio	0 %	24,85	30,79
Mejor/menor índice	- 6,2 % (Pari) %	3,78 (Cambuci)	5,6 (J. Paulista)
Peor/mayor índice	18,1 % (Anhanguera)	30,97 (Guaianazes)	85,36 (J. Ângela)

Fuente: MUDANÇA para a periferia é a causa. Assassinato aumenta em novos bairros. São Paulo, *Folha de São Paulo*, 7 de setembro de 1977, p. 3 – caderno 4.

Como segunda característica marcante se confirma la **existencia de una población joven** (de 0 a 24 años) que alcanza valores cercanos a los 50% del total de los residentes en todos los barrios y distritos analizados. Los porcentuales de jóvenes hasta los 14 años también se presenta elevado, sobrepasando en mucho las medias municipales, a la vez que los porcentuales de viejos (más de 65 años) es siempre menor que la media municipal. Esto comprueba la **concentración de jóvenes en estas áreas**. Además, esta concentración se hace más elevada en São Paulo que en Río de Janeiro.

No obstante, las dificultades en el ámbito socioeconómico que padece la población de los *conjuntos habitacionais* en Río de Janeiro y São Paulo no pueden ser evaluados solamente a partir de indicadores de renta y de población. Otros aspectos son importantes, no obstante de difícil mensuración y con pocos estudios específicos realizados.

Un estudio llevado a cabo sobre el municipio de São Paulo puede apuntar una serie de deficiencias que padecen las áreas periféricas del municipio y también las áreas de mayor concentración de *conjuntos habitacionais*. Este estudio, coordinado por SPOSATI²⁹⁴ establece un *ranking* de los distritos del municipio a partir de un **Índice de Exclusión Social**, basado en parámetros como calidad de vida en el área y de las condiciones de autonomía, desarrollo humano y equidad de la población residente²⁹⁵.

En un primer análisis, se puede verificar que de los 96 distritos que componen el municipio de São Paulo, **73 de ellos están en áreas de exclusión social** (Ver FIG. 46). Estos 73 distritos **corresponden al 82% de la población del municipio**, un total de 7.910.447 habitantes, mientras que los distritos considerados fuera del margen de la exclusión social corresponden a

²⁹⁴ SPOSATI, Aldaiza (coord.). Mapa da Exclusão / Inclusão Social da Cidade de São Paulo. São Paulo, EDUC, 1996.

²⁹⁵ Para la construcción del Índice de Exclusión Social se han fijado patrones básicos de inclusión, a los cuales se ha atribuido el valor zero y, a partir de ellos, se ha elaborado una escala de intervalo de -1 a +1, constituyendo índices distritales. La agregación progresiva de estos índices ha creado los Índices de Autonomía, Calidad de Vida, Desarrollo Humano y Equidad, que componen el Índice de Exclusión Social de São Paulo.

1.735.738 habitantes, cerca de una cuarta parte de los primeros. Territorialmente, se verifica también una **concentración de los mejores indicadores en la región sudoeste y de los peores en la periferia extrema, en el este y sur del municipio**²⁹⁶.

En la FIGURA 46 se constata que **los 27 distritos donde se ubicaron conjuntos habitacionais** **construidos por la COHAB-SP** (distritos subrayados y en negrita) **están ubicados en el área de exclusión social**, correspondiendo a un 37% de estos distritos. Cabe evidenciar también que **entre los 20 distritos con peores índices de exclusión, en 12 de ellos se ubican conjuntos de COHAB-SP, es decir, en un 60% de ellos**. Y entre los mismos está el distrito Cidade Tiradentes, donde el 100% de las viviendas construidas corresponden a *conjuntos habitacionais* de COHAB-SP y donde se ubica el *conjunto habitacional Santa Etelvina*, barrio de referencia de este estudio.

TABLA 49 Los cuatro índices básicos que componen el Índice de Exclusión Social del Municipio de São Paulo y la discriminación de sus principales componentes por distritos.

INDICES BASICOS Y PRINCIPALES INDICES QUE LES COMPONEN (Variación: de 1 a -1)	Distritos	
	Cidade Tiradentes	José Bonifacio
INDICE DE EXCLUSION SOCIAL	- 0,70	- 0,37
Indice de Autonomía	- 0,68	- 0,55
Indice de empleo	- 0,61	- 0,74
Indice de precaria condición de supervivencia	- 0,72	- 0,50
Indice de Calidad de Vida	- 0,25	- 0,27
Indice de calidad ambiental (agua, saneam., basura)	- 0,10	- 0,04
Indice de calidad de las viviendas	0,16	0,35
Indice de déficit en los servicios sociales	0,27	- 0,18
Indice de uso del tiempo útil	- 1,00	- 0,81
Indice de Desarrollo Humano	- 0,71	- 0,03
Indice de escolaridad precaria	- 0,61	0,56
Indice de longevidad	- 1,00	0,72
Indice de riesgo de muerte	- 0,48	0,07
Indice de violencia	- 0,07	1,00
Indice de Equidad	- 0,41	- 0,23
Indice de concentración de mujeres jefes de familia	0,60	0,11
Indice de mujeres no alfabetizadas	- 0,44	- 0,36

Fuente: Elaboración propia a partir de SPOSATI, Aldaíza (coord.). Mapa da Exclusão ... Op. cit.

²⁹⁶ Para mayores detalles ver «BARCELONA» e «Somália» convivem na cidade. Segundo pesquisa da PUC, 82% dos paulistanos vivem em distritos que estão na área de exclusão social. *Folha de São Paulo*, 26 de novembro de 1995, p. 8 - caderno 3.

A partir de estos dos distritos con mayor concentración de *conjuntos habitacionais* - Cidade Tiradentes y José Bonifácio - se puede adentrar en mayor profundidad en los aspectos que caracterizan esta exclusión (Ver TABLA 49).

La diferente calificación de estos dos distritos, ubicados lado a lado en la periferia este del municipio, evidencia que la exclusión se hace en general más intensa en Cidade Tiradentes que en José Bonifácio, siendo que, en la mayoría de los índices esta diferencia se mantiene.

En las diferencias de calificación según los índices presentados, se verifica que la autonomía, directamente relacionada a las **condiciones de subsistencia y de trabajo, es un factor de grande incidencia en la exclusión que padecen estas áreas**, mucho más que en la calidad de vida y que en las cuestiones de exclusión por género, raza, etc. En el índice de calidad de vida se **destaca como aspecto de deficiencia extrema las condiciones de uso del tiempo libre**, cuyo índice de Cidade Tiradentes y José Bonifácio son los dos peores de la ciudad, contribuyendo para tal el tiempo medio gasto en viajes desde los dos distritos: 90 y 84 minutos, respectivamente.

Entre los dos distritos, el **índice de desarrollo humano** comprende los aspectos que más contribuyeron para la diferenciación en la posición relativa de estos distritos, es decir, las condiciones de escolaridad, salud y violencia, que se presentan más precarias en Cidade Tiradentes. Además de la escolaridad, los aspectos de salud del índice de desarrollo humano - la longevidad y el riesgo de muerte (relacionado a la mortalidad juvenil e infantil) - se presentan como agravantes de la exclusión y son mucho más precarios en Cidade Tiradentes. En la TABLA 48 se puede verificar que la mortalidad infantil en los dos distritos se presenta, en 1996, más alta que la media municipal y que un distrito vecino, yuxtapuesto a los dos en cuestión y que ubica un *conjunto habitacional* del Complejo Cidade Tiradentes / Santa Etelvina, presenta la mayor tasa de mortalidad infantil entre los distritos de São Paulo.

La periferización del crecimiento urbano de São Paulo es un fenómeno que se inició en los años 40 y 50 y que alcanzó su mayor intensidad en los años 60 y 70. En los años 80, una serie de factores, como la recesión económica del inicio de la década, el recrudecimiento de los problemas sociales urbanos y la democratización del gobierno, influyeron en la desaceleración del crecimiento periférico y en un proceso de densificación interna de la metrópoli, en especial de sus áreas más centrales, y una disminución en el ritmo crecimiento de la mancha urbana periférica. En los años 90, el proceso de crecimiento urbano, en São Paulo, retomó la expulsión de la población con menores recursos y sin posibilidad de vivir en los distritos más bien localizados y centrales para la periferia distante. En estas fechas, el crecimiento se concentró en los distritos

periféricos del municipio de São Paulo y en municipios con función de áreas dormitorio del entorno metropolitano²⁹⁷.

El crecimiento demográfico en los distritos periféricos del sur y este del municipio ha sido acompañado por un aumento de la violencia y criminalidad en estas regiones, en especial, por el aumento de la pobreza y exclusión de los nuevos migrantes.

Esta tendencia verificada se mantiene en los distritos analizados: en José Bonifácio el crecimiento de la población ha sido nulo, menor que la media municipal, y la tasa de homicidios de 30,79% ha sido también menor que la media municipal, pero 6 veces mayor que la menor tasa distrital; el crecimiento de la población de Cidade Tiradentes fue de 11% entre 1991 y 1996, debido al gran número de nuevas viviendas comercializadas en Santa Etelvina en 1992, y las tasas de homicidio son de 55,95%, muy superiores a la media municipal, ocupando el puesto 19 en el *ranking* de los distritos más violentos de la ciudad²⁹⁸.

Según un estudio de COHAB-SP²⁹⁹ realizado en 1991, la violencia en el Complejo Cidade Tiradentes / Santa Etelvina, que se ubica en el distrito Cidade Tiradentes y parte de Guaianazes³⁰⁰, considera que el imagen ostentada por estos *conjuntos habitacionais* frente a la opinión pública y junto a las autoridades competentes es la de *locus* de residencia de criminales y, por tanto, se configura antes como sede de que como mercado para el crimen. Este estigma conlleva tanto a la discriminación de los residentes cuanto a la amplificación exagerada de las ocurrencias en el área.

Este estudio, a pesar de subrayar que los índices de criminalidad y violencia en el Complejo son relativamente más bajos que en otras áreas de la ciudad, también destaca que **la ausencia del poder público, las deficiencias en la calidad de vida y la falta de sociabilidad contribuyen para que situaciones específicas de violencia y criminalidad se manifiesten en el área**, tales como:

- **las invasiones de áreas públicas y de viviendas para abrigar personas en la clandestinidad - bandidos y cuadrillas, en especial de traficantes de drogas:** los bandidos son conocidos y, muchas veces se presentan detrás de una fachada socialmente aceptable, como las asociaciones culturales, deportivas y de ocio, creándose una red de silencio y complicidad en su entorno y definiendo allí una base

²⁹⁷ Para mayores informaciones sobre el tema ver MEYER, Regina Maria Prosperi et. al. São Paulo Metrópole... Op. cit. y GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO/ SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO / FUNDAÇÃO SEADE. Cenários da Urbanização Paulista. A Região Administrativa da Grande São Paulo. Coleção São Paulo no Limiar do Século XXI. Volume 8. São Paulo, 1992.

²⁹⁸ Ver MUDANÇA para a periferia ... Op. cit.

²⁹⁹ COHAB-SP. A questão da violência no conjunto habitacional Cidade Tiradentes/Jd. São Paulo. São Paulo, out. 1991/fev.1992.

³⁰⁰ El distrito de Guaianazes, en el ranking citado, ocupa la cuarta posición, como una tasa de homicidios de 73,03 muertes por 100.000 habitantes.

territorial para operaciones; se verifica que existen una o más cuadrillas de asaltos, de tráfico de drogas y de armas por sector en el Complejo;

- en un ambiente donde la **ausencia de locales de socialización y la ociosidad y el desaliento intensifican en consumo del alcohol y de las drogas y la violencia se reproduce como una vía opcional de socialización**; jóvenes y niños reproducen este comportamiento violento en su cotidiano y son atraídos y utilizados de forma instrumental por las organizaciones criminosas;
- el sentimiento de inseguridad conlleva a recorrer a los **grupos organizados para la defensa personal y del territorio**;
- la **violencia** asume importancia como **ostentación del poder y dominación** o, por otro lado, como símbolo de **revuelta y contestación** frente a la vida deteriorada en el *conjunto*, en especial por la falta de un control social que disminuyan las repercusiones de la violencia.

En estos casos se verifica una doble estigmatización: a la vez que los residentes son segregados con relación a la urbanidad y calidad de vida, son estigmatizados por la dificultad, desde el exterior, en discernir entre trabajadores y criminosos, sufriendo la opresión de una violencia difusa, fortuita y frecuente.

En los *conjuntos* de Río de Janeiro este problema también se impone, a pesar de que no hayan estudios específicos sobre el tema. En esta ciudad es ampliamente reconocida la importancia de las *favelas* como reducto de cuadrillas de tráfico de drogas y como sus principales bases logísticas, tanto por las ventajas geográficas como escondite, como por las facilidades traídas por su ubicación central, cercana a los barrios nobles y a los consumidores de mayor poder adquisitivo. No obstante, se evidencia que otros espacios de residencia de la población pobre se configuran también como bases logísticas del tráfico de drogas, como los *conjuntos habitacionais* y los *loteamentos periféricos*³⁰¹.

La presencia de favelas con puntos de venta de drogas yuxtapuestas a los *conjuntos habitacionais* hace también que la violencia característica de esta práctica se extienda hacia estas áreas, constituyéndose como región de confronto entre traficantes y policías. Con relativa frecuencia la prensa enseña hechos donde los residentes de estas áreas del entorno son muertos o heridos, víctimas al acaso de estos embates. La extensión de los dominios y

³⁰¹ SOUZA, Marcelo José Lopes de. O tráfico de drogas no Rio de Janeiro e seus efeitos negativos em termos de desenvolvimento sócio-espacial. In: VV.AA. Anais do VI Encontro Nacional da ANPUR - Modernidade, Exclusão e a Espacialidade do Futuro. Brasília, 22 a 26 de maio de 1995. Brasília, ANPUR, 1996, p. 1073.

del control de traficantes también se hace sentir sobre estos *conjuntos*, como es el caso del *conjunto Zaira Duna*³⁰².

Los problemas de los *conjuntos habitacionais* de Río de Janeiro y São Paulo, además de los factores locales que los conforman, son también el reflejo de los **problemas que enfrentan los organismos gestores frente a su manutención y frente a sus problemas internos, técnicos, administrativos y económicos.**

Estos problemas, comunes a otras COHABs, han sido identificados con relación al patrimonio de la COHAB-SP en el inicio de los años 90, identificándose la magnitud de los mismos como se verifica a seguir³⁰³:

- problemas de invasiones, depredaciones y degradación física decurrentes de **obras paralizadas por falta recursos** - en 1992, 18 obras están en esta situación, totalizando 2.918 viviendas;
- **invasión de viviendas** que estaban a punto de finalización o en construcción; la reintegración de posesión de las viviendas conlleva generalmente a su saqueo y depredación antes de su abandono³⁰⁴ - 4.863 viviendas fueron invadidas en 1989 y 1990;
- **altos porcentuales de insolvencia**, en función de **retrasos en el pago de las mensualidades referentes a la compra de las viviendas** - en 1990, de los 97.498 contratos firmados, el 53,5% de los mutuarios tenían hasta 3 parcelas en retraso y el 42,9% con 4 o más parcelas en retraso (caracterizando la insolvencia); en 1992, de los 91.988 contratos, el 35,4% de los mutuarios eran insolventes;
- **dificultades en el proceso de regularización inmobiliaria de los conjuntos habitacionais** - en 1990, de los *conjuntos* concluidos hasta 1986, solamente el 49,25% estaban regularizados y registrados en el Registro de Inmuebles; en 1992, de las 129.372 viviendas concluidas por COHAB-SP, el 64,5% estaban todavía pendientes de regularización.

Las dificultades de regularización de los *conjuntos habitacionais* implantados tienen su origen especialmente en el hecho del proyecto aprobado no ser

³⁰² Durante el levantamiento fotográfico realizado en este barrio de referencia, los residentes contactados en el local aconsejaron que las fotografías deberían ser hechas sin que los controles del tráfico percibiesen y sin que personas fueran retratadas, frente a la posibilidad de ser considerada informante de la policía. Las fotografías han sido hechas desde el interior del coche.

³⁰³ Cf. PREFEITURA DO MUNICIPIO DE SÃO PAULO / SECRETARIA DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO / COHAB-SP. Avaliação da ação governamental na área de atuação da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP (Biênio 1989 / 1990). (mimeo) São Paulo, novembro de 1990.

³⁰⁴ La relación conflictuosa entre los órganos responsables y los invasores han tenido repercusiones violentas en algunos casos: como ejemplo, en 1997, el confronto entre policía e invasores en el momento de la reintegración de posesión de viviendas en un *conjunto habitacional* en construcción por el gobierno del Estado de São Paulo en la capital tuvo como resultado la muerte de tres de los invasores (Cf. BARROS, Andréa & MANSO, Bruno Paes. "Sem teto e sem vida. Três invasores morrem ao serem despejados de uma área do governo." *Revista Veja*, Edição 1497, Ano 30, Nº 21, 28 de maio de 1997, pp. 32-34).

cumplido debido a necesidades de cambios en el transcurrir de las obras, para una mejor adecuación al terreno, o por problemas en la comprobación de propiedad del área. Las repercusiones son amplias, variando desde la imposibilidad de oficializar las vías públicas y efectuar la cesión de los terrenos destinados a la construcción de equipamientos a los organismos responsables hasta la imposibilidad de regularizar la propiedad de las viviendas ya pagadas junto a los Registros de Inmuebles.

El proceso de regularización es lento debido a la necesidad de rediseñar el proyecto urbanístico con los cambios efectuados y en función a las dificultades frente a las ocupaciones irregulares de áreas públicas y condominiales ocurridas con el pasar de los años, que también tendrían que ser contempladas en el nuevo proyecto urbanístico. La falta de cuerpo técnico y las dificultades jurídicas y administrativas para la regularización hacen con que los procesos sean lentos y la solución de estos problemas se aplacen.

Como conclusión, se verifica que, a pesar de las diferencias encontradas entre la realidad de los *conjuntos habitacionais* de Río de Janeiro y São Paulo, **el cuadro general de deficiencias en la calidad de vida de estas áreas contienen en sí componentes de orden físico y urbanístico** (relacionados a su ubicación, configuración interna y a su relación con la ciudad y con su entorno), **de orden económico y social**, donde las dificultades de integración de su población repercuten y aumentan el cuadro de deficiencias que estas áreas presentan, y **de orden de la gestión pública**, una vez que la ausencia del poder público intensifica los problemas de irregularidad, de demandas no atendidas y de violencia urbana. **La complejidad de estos problemas conllevan a la necesidad de una amplia política de promoción y desarrollo de estos sectores de la ciudad.**

2.4. Los polígonos de viviendas como territorios de la exclusión.

La producción de los polígonos de viviendas, *grands ensembles* y *conjuntos habitacionais*, como se ha visto, ha resultado de un contexto de fuerte crecimiento económico acompañado por un intenso flujo migratorio hacia las ciudades, lo que conllevó a su crecimiento desmesurado y a la ampliación de la demanda no atendida de vivienda y a la disminución de las condiciones de vida en las ciudades.

Estos procesos se han evidenciado en los tres países estudiados con sus peculiaridades, no obstante, han sido afrontados por la creación de una política de producción masiva de viviendas de promoción pública para atender a las demandas de la población más desfavorecida, política ésta que presenta también aspectos comunes en las tres realidades estudiadas.

El análisis de la realidad actual de los polígonos de viviendas, *grands ensembles* y *conjuntos habitacionais* permite **evidenciar una serie de**

premisas y opciones que han pautado la política de viviendas que ha dado origen a estas promociones, premisas éstas resultantes del contexto de aquel momento, y **que han incidido fuertemente en la evolución de estas áreas y en su problemática actual** (Ver TABLA 50).

Una primera opción a mencionar es el **carácter centralizador de las políticas** en aquél momento, que incidió tanto en la política económica dirigida y controlada al nivel central de gobierno como en la política de vivienda, también centralizadora y pautada en premisas y directrices definidas en ámbito nacional. Su principal consecuencia ha sido, en general, la **desvinculación de las realidades locales**, proponiendo un producto pasteurizado e independiente de las demandas y condicionantes locales. La incidencia de este problema en la evolución de estas áreas se puede sentir en los países estudiados de la siguiente manera:

- en Francia este aspecto fue fuertemente sentido, una vez que los Alcaldes de las pequeñas ciudades de la Región Ile-de-France no tenían poder de ingerencia sobre la definición de la ubicación de las ZUP, teniendo, a *posteriori*, que asumir los costes sociales que ellas representaban. Ha sido también una decisión al nivel central que ha incidido fuertemente en el rechazo de los *grands ensembles* : la Circular Guichard, impidiendo la construcción de nuevas ZUP, y el incentivo a la vivienda privada y unifamiliar han sido el inicio de un proceso de abandono y estigmatización de estas áreas;
- en España, la construcción de polígonos de vivienda por organismos del gobierno central (OSH y INV) ha repercutido ampliamente en la dificultad de mantenimiento y control de este parque de viviendas, problema que ha sido ecuacionado solamente a partir del proceso de descentralización y traspaso de competencias a los órganos autonómicos y municipales;
- en Brasil, a pesar de la producción de los *conjuntos* darse al nivel local, a través de las COHABs, la repercusión de las directrices financieras y de formalización de la política definidas al nivel federal no han permitido la adecuación de los *conjuntos* a los condicionantes locales: como ejemplo a citar está la utilización del modelo de «tierra arrasada» para la implantación de los *conjuntos* en São Paulo, inapropiado a las condiciones geotécnicas locales, han generado problemas urbanísticos y ambientales de difícil solución.

Una repercusión evidente de este proceso y de las políticas centralizadas es el **relativo descaso de las administraciones municipales frente a la problemática de los polígonos de viviendas, *grands ensembles* y *conjuntos habitacionais*** y la consecuente **desvinculación de la gestión de estas áreas con relación a la política urbana y de vivienda municipal**.

**LOS POLIGONOS DE VIVIENDA SOCIAL:
Perspectivas hacia su recuperación en España, Francia y Brasil.**

TABLA 50 Principales factores que han incidido en la construcción de los polígonos de viviendas, *grands ensembles* y *conjuntos habitacionais* y sus repercusiones en la problemática actual de estas áreas según dos ámbitos de análisis. (Fuente: Elaboración propia)

A) Contexto económico y urbano del origen de los polígonos:	Política de vivienda para la construcción de los polígonos:	Problemas en la actualidad:
<ul style="list-style-type: none"> proceso de crecimiento económico fuertemente dirigido y controlado por el gobierno central; 	<ul style="list-style-type: none"> política de vivienda fuertemente centralizada en organismos de ámbito central; 	<ul style="list-style-type: none"> desvinculación de la gestión de los polígonos con relación a la política urbana y de vivienda municipal;
<ul style="list-style-type: none"> reactivación económica basada en un proceso de industrialización; 	<ul style="list-style-type: none"> crecimiento de la construcción civil como factor de reactivación económica visando a la creación de empleo; incentivo a la participación de la iniciativa privada en la producción de viviendas; 	<ul style="list-style-type: none"> reducción de costes como condición básica para garantizar los lucros a la iniciativa privada a través del uso de técnicas constructivas y de materiales de construcción de baja calidad, con implicaciones directas en la calidad del parque de viviendas;
<ul style="list-style-type: none"> intensos flujos migratorios desde el campo hacia la ciudad; la creciente urbanización y metropolización de las grandes ciudades; 	<ul style="list-style-type: none"> política pautada más en los aspectos cuantitativos que en los aspectos cualitativos; estandarización de proyectos con el objetivo de ampliar la producción y reducir costes; utilización de un modelo urbano que permita la construcción masiva de viviendas; 	<ul style="list-style-type: none"> creación de piezas urbanas de importantes dimensiones con dificultad de integración en la ciudad, tanto por su tamaño como por sus características físicas;
<ul style="list-style-type: none"> disminución de las condiciones de vida en las ciudades y la intensificación de la infravivienda como opción de vivienda para los inmigrantes; 	<ul style="list-style-type: none"> construcción de polígonos de viviendas destinados exclusivamente a la población de baja renta; 	<ul style="list-style-type: none"> homogeneización de las características de la población residente y concentración de población con dificultades económicas y sociales;
B) Formalización de la política de vivienda para la construcción de los polígonos:	El modelo urbano utilizado:	Problemas en la actualidad:
<ul style="list-style-type: none"> utilización de los preceptos del urbanismo moderno como punto de partida para la definición del modelo urbano; 	<ul style="list-style-type: none"> monofuncionalidad de las áreas, destinadas casi exclusivamente al uso residencial; ruptura tipológica, tanto de la estructura urbana como de las tipologías edificatorias, con relación a la ciudad existente; sectorización de usos, constituidos en especial por equipamientos y dotaciones complementares al uso residencial; diseminación de espacios libres sin usos definidos; uso repetido de tipologías edificatorias y disposición de los bloques de viviendas disociados de la red viaria interna del área; 	<ul style="list-style-type: none"> dificultad de suplir a las necesidades de trabajo, servicios y actividades de la población residente; dificultad de integración y armonización del área con el entorno; estructura urbana que genera dificultad de adaptación de la población al nuevo hábitat; mala calidad de los espacios públicos; paisaje urbano monótono y homogéneo; dificultad en cuanto a la apropiación de los espacios privados, públicos y semipúblicos;
<ul style="list-style-type: none"> fuerte incidencia del precio del suelo, generando procesos de periferización; 	<ul style="list-style-type: none"> apoyo sobre el sistema viario urbano de grande porte para ubicar las promociones; 	<ul style="list-style-type: none"> intensificación de la falta de integración a la ciudad y dificultades de accesibilidad.

TABLA 51 Principales problemas detectados en los polígonos de viviendas, *grands ensembles* y *conjuntos habitacionais* en la actualidad.

Países	Problemas urbanos	Problemas en las viviendas	Problemas socioeconómicos
España	<ul style="list-style-type: none"> • diferentes grados de integración de los diferentes polígonos en la malla urbana colindante según sus características y época de construcción; • en algunos de ellos problemas de integraciones agudizam por la presencia de factores como: <ul style="list-style-type: none"> - faltas proyectuales por no llevar en cuenta la necesidad de integración del área con la malla urbana colindante; - barreras físicas constituidas por carreteras, autopistas y vías de ferrocarriles; - presencia de áreas colindantes no construidas; - morfología urbana diferenciada del entorno; - falta de articulación com áreas ya consolidadas del entorno; • problemas em la estructura urbana y calidad de los espacios internos se evidencian por: <ul style="list-style-type: none"> - la presencia de áreas libres residuales sin uso y/o abandonadas; - mala calidad y falta de mantenimiento de los espacios públicos; - espacios exteriores mal proyectados; • el alejamiento y dificultad de accesibilidad de algunas promociones, insuficiencia de transportes públicos; • insuficiencia y/o inadecuación de los equipamientos urbanos y sociales y servicios; 	<ul style="list-style-type: none"> • grado de habitabilidad muy variable, y sus deficiencias están relacionadas a la escasa superficie de las viviendas o a la falta de mantenimiento; • mala calidad de los materiales empleados; • mala calidad constructivas de las edificaciones manifestando problemas de grietas y humedades, estanquidad de cerramientos, aislamiento térmico y acústico, degradación de fachadas y obsolescencia de redes de instalaciones; • los problemas estructurales noson expresivos en número y se han dado en espacial por la inadecuación de las cimentaciones a las características del suelo o por la utilización de técnicas y materiales no comprobados; • baja rotación de las viviendas; • falta de operaciones de reposición y mantenimiento durante un largo período; 	<ul style="list-style-type: none"> • población estable; • excesiva uniformidad de la población residente; • bajo nivel de renta y altos porcentuales de paro entre la población residente, en espacila entre los jóvenes; • bajo nivel de cultura y escolaridad; • presencia expresiva de jóvenes; • bajos porcentuales de viejos; • deficiencias en las condiciones de salud (indicadores de mortalidad elevados); • presencia de grupos de riesgo, como los jóvenes y, especialmente en Madrid, los gitanos; • ocurre diferenciación en el grado de los problemas socioeconómicos según el tipo de promoción y la población a que se destinaban;
Francia	<ul style="list-style-type: none"> • dificultad de integración de todos los <i>grands ensembles</i>, en especial por la grande dimensión de las promociones y por la diferenciación de la morfología y tipología edificatoria; • brutalismo espacial rompiendo la escala de las relaciones espaciales; • problemas de integración se agudizan por la presencia de factores como: <ul style="list-style-type: none"> - faltas proyectuales por no llevar en cuenta na necesidad de integración del área con la malla urbana colindante; - barreras físicas constituidas por topografía accidentada, por carreteras, autopistas y vías de ferrocarriles, por la presencia de áreas no construidas o áreas industriales en decadencia y abandono; - morfología urbana diferenciada del entorno; problemas en la estructura urbana y calidad de los espacios internosse evidencian por: 	<ul style="list-style-type: none"> • envejecimiento precoz de la edificación; • a pesar de las estructuras portantes de los edificios estar intactas, la degradación de los revestimientos, instalaciones y espacios comunes de los edificios es intensa; • problemas de aislamiento acústico y térmico, de grietas y humedades, especialmente en los edificios donde la prefabricación fue utilizada; • grande concentración de viviendas y de residentes por caja de escalera intensifica la degradación; • mala conservación de los ascensores; • elevada vacancia y elevada tasa de 	<ul style="list-style-type: none"> • problemas de alejamiento vivienda/trabajo y la inexistencia de puestos de empleo en el <i>grand ensemble</i> dificultan la integración laboral de los residentes; • distinta configuración socioeconómica dentro de un mismo <i>grand ensemble</i>; • segregación – concentración de población más desfavorecida en algunos <i>grands ensembles</i> o en parte de sus barrios, presentano los siguientes problemas: <ul style="list-style-type: none"> - baja ecolaridad y calificación profesional;

**LOS POLIGONOS DE VIVIENDA SOCIAL:
Perspectivas hacia su recuperación en España, Francia y Brasil.**

TABLA 51 Continuación.

(Fuente: Elaboración propia)

Países	Problemas urbanos	Problemas en las viviendas	Problemas socioeconómicos
Francia (Cont.)	<ul style="list-style-type: none"> - morfología urbana fragmentada; - la presencia de áreas libres residuales sin uso y/o abandonadas; - mala calidad y falta de mantenimiento de los espacios públicos; - uso de tipologías urbanas que forman barreras urbanas; • localización periférica y dificultades de accesibilidad; insuficiencia de los transportes públicos; • insuficiencia y/o inadecuación de los equipamientos urbanos y sociales y servicios; 	<ul style="list-style-type: none"> rotación en las viviendas; • inadecuación de la superficie de las viviendas a las necesidades actuales de las familias; • métodos de gestión y mantenimiento mal adaptados; • depredaciones de los espacios comunes de los edificios y del mobiliario urbano; 	<ul style="list-style-type: none"> - altos índices de paro, en espacial entre los jóvenes; - altos porcentuales de población extranjera o de origen extranjero; Altos porcentuales de jóvenes; Problemas ocasionados por el uso y dependencia de las drogas; - problemas de depredaciones, violencia y atracos
Brasil	<ul style="list-style-type: none"> • dificultad de integración de algunos <i>conjuntos habitacionais</i>, en especial los de grandes dimensiones, por la homogeneidad de las tipologías edificatorias y por las diferencias en la configuración urbana; • problemas de integración se agudizan por la presencia de factores como: <ul style="list-style-type: none"> - faltas proyectuales por no llevar en cuenta la necesidad de integración del área con la malla urbana colindante; - barreras físicas constituidas por topografía accidentada, por o por la presencia de áreas no construidas en su entorno; - morfología urbana diferenciada del entorno; - presencia de problemas ambientales y urbanos generados por la inadecuación del proyecto urbano a las características geológicas y topográficas del área; • problemas en la estructura urbana y calidad de los espacios internos se evidencian por: <ul style="list-style-type: none"> - morfología urbana fragmentada, ; - la presencia de áreas libres residuales sin uso y/o abandonadas; - mala calidad y falta de mantenimiento de los espacios públicos; - uso de tipologías urbanas que forman barreras urbanas; • localización periférica y dificultades de accesibilidad; insuficiencia de los transportes públicos; • insuficiencia y/o inadecuación de los equipamientos urbanos y sociales y servicios; 	<ul style="list-style-type: none"> • mala calidad constructiva y de los materiales de las edificaciones, manifestando problemas de grietas y humedades en la estructura portante y en las cubiertas; problemas en las redes de alcantarillado y agua; • altas tasas de ocupación de las viviendas debido a su pequeña superficie útil y a la composición familiar de muchas personas; • alta rotación de los residentes; • ocupación irregular de las viviendas mediante invasiones o alquiler; • altas tasas de insolvencia; • generalización de la realización de obras en el interior de las viviendas para adecuarlas a las necesidades de las familias y cambios en las fachadas de las viviendas unifamiliares y bloques lineales como reacción a su homogeneidad; • ampliación de superficie de viviendas en plantas bajas; • ocupación de viviendas en planta baja para el uso comercial o de servicios; • utilización de técnicas y materiales innovadores conllevó al deterioro y abandono de viviendas; 	<ul style="list-style-type: none"> • nivel de renta, en general, bajo; • bajo nivel de escolaridad; • predominancia de población joven; • necesidad de largos y demorados desplazamientos hacia el trabajo; • violencia e inseguridad ciudadana causada por la presencia de cuadrillas de traficantes de drogas o de asaltos en el interior del <i>conjunto</i> o por su ubicación junto a <i>favelas</i> que son sus bases; • segregación espacial de los exfavelados en Río de Janeiro.

Una segunda opción a mencionar dice respecto a la necesidad de implementar una política que de cabida a la grande demanda de viviendas existente, resultante de los intensos flujos migratorios. Como consecuencia, **la política de viviendas para la construcción de los polígonos de viviendas, *grands ensembles* y conjuntos habitacionais se ha pautado mucho más en los aspectos cuantitativos que en los cualitativos.**

Para garantizar la producción masiva se ha buscado **ampliar la producción y reducir costes** a partir de la estandarización y a través de un modelo urbano adecuado a la producción en grande escala. Por otro lado, la imposibilidad del poder público de asumir solo con la demanda existente y por la opción de apoyar la reactivación económica basada en la industrialización con el crecimiento de la construcción civil y del empleo en este sector, se ha incentivado la participación de la iniciativa privada en la producción de las viviendas.

Las **necesidades de la producción de grande escala** han tenido, por tanto, grandes repercusiones en los problemas que estas áreas presentan en la actualidad, tales como:

- la creación de los polígonos de viviendas, *grands ensembles* y *conjuntos habitacionais* como **piezas urbanas de importantes dimensiones**, y por tanto, con dificultades de integración en la ciudad por el impacto que provocan;
- la necesidad de **reducción de costes**, incluso de parte de la iniciativa privada para garantizar su rentabilidad, ha **repercutido intensamente y negativamente en la calidad del parque de viviendas construido.**

La tercera opción a ser citada es la **elección del modelo urbano compatible con las necesidades de la política de construcción masiva de viviendas.**

Los preceptos del urbanismo moderno, como teoría y concepto, han surgido de la necesidad de proponer un **nuevo hábitat conducente con los nuevos patrones de la vida moderna y con las aspiraciones de una forma de vida sana y productiva**, conllevando a una mejora en las condiciones de vida. No obstante, los procesos de racionalización de la construcción que han dado soporte a la producción masiva también han encontrado en los preceptos del urbanismo moderno y en la configuración urbana por él propuesta un grande aliado para la utilización de técnicas de prefabricación, en especial por las facilidades traídas por la amplitud de espacios libres junto a la edificación. En este sentido, el modelo urbano moderno ha sido utilizado en los tres países estudiados apoyándose, en mayor o menor medida, en los puntos citados: **mejora en las condiciones de vida y racionalización tecnológica y ampliación de la producción de viviendas.**

No obstante, la utilización de algunos preceptos del urbanismo moderno en la formalización de la política de construcción de los polígonos han incidido

fuertemente en los problemas actuales de estas áreas (Ver TABLA 50 - ítem B, y TABLA 51), tales como:

- la **ruptura tipológica**, tanto urbana como edificatoria, con relación a la ciudad existente, la **monofuncionalidad** del área, configurada como verdadera «ciudad-dormitorio» y la **periferización** de su ubicación han sido factores que **han intensificado la falta de integración, tanto física como funcional, de los polígonos de viviendas, *grands ensembles* y conjuntos habitacionais** en las ciudades que les acoge;
- la **sectorización de usos**, la **diseminación y patronización de los espacios libres y públicos** y la homogenización del paisaje urbano por la **utilización repetida de tipologías edificatorias** han incidido negativamente en la **calidad de los espacios internos** y en la **dificultad de adaptación de la población residente al nuevo hábitat**.

Como última opción a subrayar, con fuertes implicaciones en la problemática actual de los polígonos de viviendas, *grands ensembles* y *conjuntos habitacionais*, está la **construcción de polígonos de viviendas destinados exclusivamente, o casi exclusivamente, a la población de baja renta**, creando amplias áreas ocupadas por una población homogénea sobre la cual incide más fácilmente los problemas económicos y sociales que afectan a la sociedad actual. Esta homogeneidad social puede, incluso, generar fácilmente **problemas de segregación**, como los ya apuntados en los apartados anteriores³⁰⁵.

En la TABLA 51 se presenta resumidamente los principales problemas al nivel urbano, de la edificación y con respecto a la población residente que caracterizan los polígonos de viviendas, *grands ensembles* y *conjuntos habitacionais* en la actualidad.

Se verifica que los problemas en los tres países estudiados se manifiestan en ellos según cuatro niveles diferenciados: **dificultades de integración a la ciudad, falta de calidad en los espacios internos, problemas en calidad de las viviendas y dificultades de adaptación de la población a este nuevo hábitat**. No obstante cabe subrayar que el grado o intensidad con que se presentan estos problemas en cada país y en las ciudades estudiadas es diferenciado, cabiendo apuntar algunos aspectos de esta diferenciación.

En lo que se refiere a las **dificultades de integración urbana** de las promociones de vivienda, se verifica que este problema se presenta de forma

³⁰⁵ Mismo que esta homogeneidad no ha sido buscada en su concepción, como es el caso de Francia, este hecho ha sido el resultado de opciones políticas que han facilitado el abandono de los *grands ensembles* por las clases medias y la concentración de población desfavorecida. En España y Brasil esta homogeneidad ha sido, en general, el resultado directo de la política de atribución de las viviendas, que no buscaba la mezcla de promociones destinadas a clases baja y media.

más intensa en la medida que aumentan las dimensiones de los polígonos de viviendas, *grands ensembles* y *conjuntos habitacionais* y en que, consecuentemente, su ubicación se hace más periférica. Por esta razón este problema se verifica en general en mayor medida en Francia, donde la escala de las promociones ha sido, en general, mucho mayor y donde se utilizó tipologías edificatorias más impactantes.

Este problema se verifica en España en menor medida, no obstante, distintos grados de integración urbana se presentan según las características (tamaño, ubicación o presencia de barreras físicas) y la época de su construcción. El aumento de dimensiones de los polígonos pasados los Planes de Urgencia Social, sin embargo, no alcanzó la misma escala urbana e impacto de los *grands ensembles* franceses. En Brasil, las dificultades de integración urbana se amplían en la medida que los *conjuntos* pasan a ocupar las periferias más lejanas, donde su ubicación aislada les destacan en el paisaje. Además, las grandes promociones que se construyen a partir de finales de los años 70 en São Paulo, de ubicación periférica, presentan problemas mucho más agudos que en los demás casos analizados, como se ha visto en el apartado anterior.

Además de la integración, los polígonos de viviendas, *grands ensembles* y *conjuntos habitacionais* presentan **problemas en cuanto a la calidad de los espacios exteriores y públicos** internos a las promociones, con su origen tanto en la calidad de su proyecto como en las condiciones de implantación y de mantenimiento de las mismas. Las grandes extensiones de espacios libres decurrentes de la aplicación de los preceptos de la arquitectura moderna se han hecho nefastas tanto por la producción de espacios homogéneos y de difícil apropiación por los residentes como por las dificultades y altos costes de mantenimiento.

No obstante, basta una simple mirada sobre las realidades estudiadas para comprobar las diferencias en la gravedad de estos problemas en cada país. En Francia y España el déficit de urbanización de los espacios exteriores se ha hecho más pequeño con el transcurrir de los años, quedándose las diferencias mucho más al nivel de deficiencias proyectuales y al nivel de la falta de definición de un contenido de usos y funciones para estos espacios con el fin de hacerlos más agradables y funcionales. En Brasil, al revés, además de las deficiencias proyectuales, las deficiencias en urbanización son todavía muy graves en algunos de ellos y la ausencia de tratamiento paisajístico es mucho mayor, conllevando también a que las deficiencias en el mantenimiento se intensifiquen.

En lo que dice respecto a los equipamientos urbanos proyectados para estos espacios públicos, las deficiencias en Francia y España son evidenciadas mucho más al nivel de la inadaptación de los equipamientos a las necesidades de la población local que al nivel cuantitativo. En Brasil, a su vez, la falta de equipamientos urbanos y sociales se manifiesta tanto al nivel cuantitativo como cualitativo y distributivo.

Un otro factor a analizar es **la calidad de las viviendas**. Políticas de construcción de vivienda pautadas en la rapidez y bajos costes han conllevado a problemas de degradación acelerada de las viviendas en los tres países. No obstante, la calidad inicial de las viviendas construidas en Francia se presenta, en general, mayor que en los dos otros países. En este país, no obstante, la intensificación del uso de la prefabricación ha conllevado a un mayor grado de problemas decurrentes de la inadecuación de esta tecnología o del impacto de las grandes dimensiones de las edificaciones, tanto en las condiciones de apropiación o habitabilidad de las viviendas como en la calidad del espacio urbano por ellas conformado.

En España, ya se subrayó las dificultades en cuanto a la obtención y calidad de los materiales de construcción, en especial, hasta la mitad de los años 60, a la vez que en Brasil, los problemas en la edificación se han evidenciado, en especial, debido a la utilización de materiales precarios con vistas a la máxima reducción de costes. La utilización de técnicas de prefabricación en estos países ha sido mucho más escasa que en Francia y sus resultados, en general, también han sido un envejecimiento precoz de estas edificaciones. La utilización de técnicas y materiales innovadores no suficientemente comprobados han tenido resultados nefastos tanto en España, con la aluminosis, como en Brasil, con la degradación y abandono de viviendas en São Paulo, como ya citado.

La inadecuación de la superficie de las viviendas se ha evidenciado en los tres países, sin embargo con razones diferenciadas: en Francia, la evolución de la composición familiar ha conllevado tanto a la necesidad de ampliación de superficie como, en otros casos, debido al contexto local, a la necesidad de transformar a las grandes viviendas para adecuarlas a familias de parejas jóvenes o personas solas; en España y Brasil, predomina la insuficiente superficie útil de las viviendas.

Con relación a los efectos urbanísticos de la construcción y evolución de los polígonos de viviendas, *grands ensembles* y *conjuntos habitacionais* cabe todavía resaltar las **repercusiones de la monofuncionalidad** frente a las tres realidades estudiadas. Las grandes dimensiones de las promociones, sumada a su ubicación periférica intensifican los problemas causados por el carácter monofuncional y esencialmente residencial de las áreas. Es cuando se configuran las «ciudades dormitorio», donde el alejamiento de los servicios y equipamientos urbanos municipales se intensifican debido a la insuficiencia de los transportes públicos y donde el alejamiento de los puestos de trabajo influyen en la integración laboral de los residentes.

La falta o inadecuación de servicios en los polígonos de viviendas y *grands ensembles* ha sido contestada, en general, por el movimiento vecinal organizado o por actos de vandalismo y depredaciones sobre las edificaciones que les acogen, como canal de expresión de sus demandas y de su descontento. En Brasil, otro fenómeno se generalizó como respuesta a las deficiencias imprimidas por la monofuncionalidad: la ocupación irregular de

áreas públicas facilitando servicios y comercio no garantizados por la oferta formal y/o pública a la población. Este fenómeno, que se intensificó por la connivencia o por la falta de soluciones de parte de la administración pública, contribuye también para que la generación de puestos de trabajo, mismo que informales, puedan facilitar la supervivencia de la población.

Además de los efectos urbanísticos ya citados, la construcción de los polígonos de viviendas, *grands ensembles* y *conjuntos habitacionais* ha tenido también **efectos sociales que se materializan en las condiciones de integración social y económica de la población residente.**

Ya se ha citado la **destinación de las promociones a una población homogénea y de baja renta como la causa de la concentración de población con dificultades económicas y sociales.**

Los problemas de baja escolaridad y calificación profesional y de dificultades de integración laboral se presentan en los tres países como generalizados para una gran parte de la población residente. Es cierto que la gravedad de estos problemas son diferenciados entre los tres países debido a su contexto social y económico y, en especial, entre la realidad brasileña y la europea.

No obstante, no centrándose en una comparación directa de sus realidades, cabe subrayar aquí que, **dentro de cada contexto de país y de ciudad estudiado, los polígonos de viviendas, *grands ensembles* y *conjuntos habitacionais* se presentan frente a sus respectivas ciudades como espacios donde se intensifican problemas sociales y económicos.**

Esta condición generalizada de dificultades se ve intensificada en algunas promociones con respecto a algunos grupos sociales o colectivos que padecen más fuertemente de los problemas sociales y económicos, generando **procesos de segregación o de exclusión social.** Este es el caso, en especial, de los jóvenes, que sufren más fuertemente los reflejos de la crisis económica y social y que, por su presencia marcante (llegando a cerca de 40 o 50% de la población en muchas promociones de los tres países) son el reflejo de esta crisis. En algunos casos, problemas relacionados a las drogas y a la violencia intensifican la inseguridad ciudadana y los procesos de segregación.

En Francia, los factores económicos y sociales pesan más fuertemente en la crisis de los *grands ensembles*, estando en el origen de confrontaciones abiertas entre residentes y el poder público y de manifestaciones que impusieron la necesidad de una acción de amplitud de parte de la Administración francesa. En la actualidad, en España y Brasil, la presencia de otras áreas urbanas con necesidades más consensuales y evidentes de intervención pública por la concentración de problemas sociales y urbanísticos (como por ejemplo, los centros históricos en España y las *favelas* y *loteamentos irregulares* en Brasil), conllevó a que los indicadores sociales de los polígonos de viviendas y *conjuntos habitacionais* no sean los más precarios

en el conjunto de la ciudad, y que, por tanto, estas áreas no se hayan evidenciado tan fuertemente en las políticas públicas.

No obstante, no cabe aquí generalizar o comparar grados e intensidades de problemas sociales y económicos que padecen la población residente de los polígonos de viviendas, *grands ensembles* y *conjuntos habitacionais*, entre los tres países y entre las ciudades estudiadas, sino que, **se busca evidenciar estas áreas como potenciales espacios de exclusión, donde a los problemas de orden urbano se agregan problemas de orden social que, conjuntamente, deben ser enfrentados en las políticas de recuperación de estas áreas.**

3. UN ESTADO DE LA CUESTION: LOS POLIGONOS DE VIVIENDA SOCIAL EN ESPAÑA, FRANCIA Y BRASIL.

El análisis del objeto de este estudio - los polígonos de viviendas social de promoción pública en España, Francia y Brasil - fue llevado a cabo en los capítulos anteriores buscando establecer los aspectos comunes y las diferencias evidenciadas en el proceso de su construcción, en su evolución y en la caracterización de los problemas que les acometen en la actualidad.

El análisis comparativo fue buscado a partir de los apartados conclusivos de cada capítulo buscando extraer de él **un marco de los principales problemas que**, a pesar de presentarse con grados y especificidades diferenciados en los tres países, en las ciudades estudiadas o en los distintos barrios de referencia analizados, **son los responsables mayores de la situación existente.**

La definición de este marco básico de problemas comunes a las tres realidades estudiadas permitirá, en el transcurrir de este estudio, trazar las relaciones entre estrategias y acciones necesarias para la implementación de políticas de recuperación de estas áreas dentro de dos ámbitos diferenciados: en primer lugar, en el contexto europeo, representado por España y Francia, y en segundo lugar, en el contexto brasileño. **La construcción de un marco de referencia de los problemas comunes será el punto de apoyo para la posibilidad de aportes o referencias de intervenciones desde el contexto europeo hacia el contexto brasileño.** Se trata, por tanto, de **buscar a la esencia de los problemas, a su raíz**, no permitiendo que las especificidades locales los enmascaren.

Los polígonos de viviendas, *grands ensembles* y *conjuntos habitacionais* han sido construidos con el objetivo de impulsar la promoción masiva de vivienda social, creando piezas urbanas reconocidas como el espejo y la materialización de las políticas públicas de su momento y que representan un importante parque de viviendas que cumple su papel social de hábitat de contingentes significativos de trabajadores.

La importancia de estas áreas frente al conjunto de la ciudad se consolida, no sólo por factores cuantitativos y de escala urbana, sino por la existencia de una diversidad social y cultural que debe ser conocida e integrada en la historia de la ciudad, así como ocurrió a otros barrios de distintas características.

No obstante, para tanto, el imagen de barrio de excluidos debe ser combatido a partir de una política que busque minimizar la gran amplitud de problemas que padecen estas áreas.

Como marco de referencia para esta política, **los distintos problemas detectados en los apartados anteriores se materializan y se evidencian siempre en la relación de estas áreas con la ciudad y en la relación de**

sus residentes con el conjunto de la población de la misma. Las distintas piezas urbanas que configuran una ciudad no tienen su contenido definido exclusivamente en si mismas, sino que este se manifiesta, en especial, en su relación con el resto de la ciudad.

A pesar de la diversidad de aspectos que configuran la problemática de los polígonos de vivienda en España, Francia y Brasil, los distintos problemas que afectan a estas áreas, presentan un **denominador común que enmarca el origen de estos mismos problemas**, es decir, **la ruptura de estas áreas con la ciudad en su conjunto.**

Esta ruptura, que se da en diferentes intensidades según cada área, se configura con base en los tres siguientes aspectos:

A) LA RUPTURA FÍSICA

La **ruptura física** con relación a la ciudad existente ha sido una consecuencia directa de la **adopción de los principios de la arquitectura moderna** que ha propuesto una configuración urbana muy diferenciada de los patrones tradicionales de las ciudades europeas y brasileñas.

Esta ruptura que se da con base en una **morfología urbana y tipologías edificatorias diferenciadas**, agravada por la **escala urbana impactante y por la homogeneidad del paisaje urbano** de las promociones, ha sido ratificada por la **ausencia de un proyecto urbano que buscase minimizar estas diferencias.**

La **ruptura física** se expresa, en definitiva, **tanto al nivel urbano como edificatorio**, y se materializa en problemas que pueden ser agrupados en tres aspectos principales:

- al nivel de su **relación con el entorno y con el conjunto de la ciudad;**
- al nivel de la **calidad urbana** del área;
- al nivel de la **calidad del parque de viviendas.**

Los factores más evidentes que dificultan la integración física de los polígonos de viviendas, *grands ensembles* y *conjuntos habitacionais* a su entorno inmediato y a la ciudad ya han sido ampliamente citados.

Cabe subrayar que, además de la diferenciación que los polígonos de viviendas, *grands ensembles* y *conjuntos habitacionais* presentan como hechos físicos y concretos - **diferenciación morfológica y tipológica, barreras urbanas**, etc. - hay otro aspecto que evidencia y diferencia esta área de la ciudad en su conjunto, que es la **calidad urbana** de la misma.

La degradación física, la falta de mantenimiento, los espacios urbanos de poca calidad y abandonados, la edificación deteriorada, son hechos que

enmarcan la diferenciación de estas áreas con relación a otras áreas de la ciudad, más nobles o mejor tratadas.

Esta poca **calidad urbana** también se evidencia por la ausencia de los atributos urbanos - **servicios y equipamientos** - que faciliten la vida cotidiana de sus residentes, es decir, que promuevan la **calidad de vida** en estas áreas.

Esta calidad de vida también, en la gran mayoría de las promociones está perjudicada por la **falta de calidad, de habitabilidad o por la inadecuación de las viviendas**, que se suman a los problemas al nivel urbano para establecer el **cuadro de deficiencias físicas que deben ser enfocadas en una política de recuperación de estas áreas**.

B) LA RUPTURA FUNCIONAL

La **monofuncionalidad**, es decir, la generalización de una sola función para el área - **la función «habitar»** - ha tenido una serie de consecuencias que han dificultado también la integración de los polígonos de viviendas, *grands ensembles* y *conjuntos habitacionais* a la ciudad.

El desempeño de su función exclusiva de habitación para la población de baja renta se ha visto dificultada por una serie de otros aspectos, como el **alejamiento de los locales de trabajo, la falta de equipamientos urbanos y servicios y las deficiencias del transporte público en el área. La población residente pasa a ser cautiva de estos problemas y su inserción social y económica pasa también a ser perjudicada por los mismos**.

Por otro lado, los polígonos de viviendas, *grands ensembles* y *conjuntos habitacionais* ocupan frente al conjunto de la ciudad una función de «ciudad dormitorio», que solamente exporta a otras áreas los trabajadores que desempeñan allí su vida cotidiana, fuera de los límites de su residencia, haciendo con que los **polígonos de viviendas se configuren como espacios del abandono y de la falta de atractividad**.

La falta de actividades, usos y funciones que potencien el aflujo de personas de otras partes de la ciudad hacia los polígonos de viviendas, *grands ensembles* y *conjuntos habitacionais* o mismo la intensificación de su uso por los residentes es un elemento que consolida la ruptura funcional de los mismos y dificulta la integración de estas áreas en la dinámica de la ciudad.

C) LA RUPTURA SOCIAL

Los polígonos de vivienda social, *grand ensembles* y *conjuntos habitacionais* han sido, en el contexto de su construcción, responsables por un salto cualitativo en la calidad de vida de las poblaciones más desfavorecidas, permitiendo a muchas familias dejar las anteriores infraviviendas (chabolas en España, *bidonvilles* o cascos antiguos en Francia y *favelas* en Brasil) para

acceder a viviendas donde el patrón de salubridad y confort eran las preocupaciones en pauta.

La excesiva homogeneidad de la población de bajos recursos favorecida por las promociones públicas de España y Brasil y el paulatino abandono de los *grands ensembles* por las clases medias francesas, sumados a dificultades causadas por el envejecimiento precoz de las viviendas, por la falta de equipamientos y servicios urbanos y por dificultades de adaptación de la población al nuevo estilo de vida, han repercutido negativamente en el contexto social del barrio y en la apropiación del mismo por sus residentes.

La **concentración de población con dificultades de integración socioeconómica** crea, para los polígonos de viviendas, *grands ensembles* y *conjuntos habitacionais*, la necesidad de una acción de la Administración Pública en el sentido de aumentar las posibilidades de la población de acercarse más fácilmente a los patrones alcanzados por el resto de la ciudad.

El trabajo se configura como el vínculo básico del individuo con la sociedad y como la condición básica para, a través de sus frutos, acceder a los beneficios que la misma trae. En la actualidad, la **generalización de bajos niveles de renta** entre la población residente viene sufriendo además por el **recrudescimiento del paro** generado por coyunturas económicas a niveles más amplios, como el nacional o hasta mundial, que repercute localmente de una forma más intensa debido a las deficiencias en capacitación y formación que padece esta población. **La deficiente integración laboral y por tanto, las consecuentes dificultades económicas, son un agravante para la falta de integración social de los residentes.**

Por otro lado, el **individualismo** generado por la **falta de vínculos sociales** entre una población con distintos orígenes, las diferencias culturales o raciales, los conflictos de vecindad y la falta de espacios de convivencia y de acercamiento para los residentes **dificulta la creación de vínculos con el área en el proceso de identificación de los mismos con el espacio donde viven, influyendo también en su calidad de vida.**

Las implicaciones más visibles e identificables de las dificultades sociales que padecen los residentes sobre su hábitat son las **depredaciones voluntarias** y la creación de un ambiente de **inseguridad y violencia**, la diseminación de las **drogas**, que tienen su origen en grupos o colectivos específicos, o en espacios específicos dentro del área, más que se generaliza, a los ojos de la ciudad, como el imagen de algunos de los polígonos de viviendas, *grands ensembles* y *conjuntos habitacionais*. **Así se configura la ruptura de las relaciones sociales y humanas en su interior y con relación al resto de la ciudad, causando hasta mismo la estigmatización del área y de sus residentes.**

Estos problemas de cuño social alcanzan grados diferenciados según los países y ciudades estudiados, o según cada barrio. No obstante, no cabe dudas que **la atención a los problemas sociales y laborales que se**

configuran en estas áreas son elemento indispensable para una política efectiva y duradera de recuperación de los polígonos de viviendas, *grands ensembles* y *conjuntos habitacionais*.

La definición de estos tres ámbitos generales de problemas - **la ruptura física, la ruptura funcional y la ruptura social** - debe venir acompañada del esclarecimiento de que estos tres ámbitos no son cerrados en si mismos, sino que sus problemáticas se interrelacionan y pueden sumarse hasta configurar los grados más extremos de segregación y exclusión.

Por otro lado, se verifica que, en la medida en que han sido opciones políticas y administrativas que han enmarcado la concepción y evolución de los polígonos de viviendas, *grands ensembles* y *conjuntos habitacionais* y han interferido en su realidad actual, **la solución de problemas relacionados a la gestión de estas áreas es elemento fundamental para su recuperación.**

Los **problemas de mantenimiento** de espacios exteriores y de viviendas han sido apuntados en las tres realidades estudiadas como una de las causas del deterioro del cuadro de vida en estas áreas. Por otro lado, el proceso de construcción de los polígonos, muchas veces centralizado y desconectado de las necesidades locales, ha generado una **relación conflictuosa de estos barrios con el resto de la ciudad** y una **desvinculación de la gestión de estas áreas con relación a la política urbana y de vivienda municipal** también ha sido apuntada como factor incidente en la situación actual.

Estas deficiencias en la gestión también se expresan por la **falta de canales efectivos de comunicación entre la población residente y las administraciones competentes**, impidiendo a aquéllos de expresar sus reales necesidades y de participar en la transformación y en el desarrollo de su hábitat.

El análisis de los problemas que acometen a los polígonos de viviendas, *grands ensembles* y *conjuntos habitacionais* estudiados en el ámbito de este estudio y la definición del **marco de referencia de los problemas comunes** presentados en la Parte I del mismo serán el punto de apoyo para, en los capítulos subsecuentes, definir una política efectiva de recuperación de estas áreas. Por tanto, **las rupturas física, funcional y social de las áreas respecto a la ciudad y las deficiencias en su gestión son el marco para la definición de estas políticas.**