

**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.

TABLA 85 Resumen de las acciones básicas para la integración física de polígonos de vivienda social y *grands ensembles*

AMBITO / NIVEL DE INTERVENCION	LINEAS DE INTERVENCION	ACCIONES BASICAS
Proyecto Global de Polígono / Rehab. Urbana Ligera	<ul style="list-style-type: none"> • instalación y/o mejora de equipamientos y dotaciones; • recualificación de espacios exteriores; • recuperación de edificios; 	<ul style="list-style-type: none"> - implantación de equipamientos urbanos como polos de animación para el área; - mejora de accesibilidad y adecuación de los equipamientos a los espacios urbanos; - transformar el espacio público en soporte de la vida local y de la revitalización del barrio a través del diseño urbano y de la definición de nuevos usos; - proyectos coordinados de rehabilitación mediana, profunda y de sustitución puntual de edificios y articulación de rehabilitación con la nueva construcción de edificios; - proyectos de cambios de usos en plantas bajas; - proyectos específicos de rehabilitación de los grandes bloques de viviendas;
Proyecto Global de Polígono / Rehab. Urbana Mediana	(Rehab. Urbana Ligera +) <ul style="list-style-type: none"> • cambios puntuales en la estructura viaria y parcelaria; • recomposición urbana (derribo y nueva construcción); • cambios en el esquema de usos y ocupación del suelo; 	<ul style="list-style-type: none"> - crear áreas jerarquizadas, nuevas centralidades, marcar las entradas del barrio y crear ejes de revitalización a través de la potenciación de ejes viarios y la mezcla de usos y funciones; - reorganización general de los volúmenes edificados a través de derribo y nueva construcción o solamente nueva construcción en espacios libres (densificación) ; - diversificación y jerarquización de los espacios libres; - cambios en el uso y ocupación de los espacios circundantes de los edificios; - cambios de usos en la planta baja;
Proyecto Parcial de Ciudad / Rehabilitación Urbana Profunda	(Rehab. Urbana Mediana +) <ul style="list-style-type: none"> • adecuación de la red viaria interna al sistema viario del entorno y de la ciudad; • supresión de barreras físicas; • recomposición urbana e los bordes del polígono; 	<ul style="list-style-type: none"> - reestructuración del sistema viario como soporte de la recualificación interna del polígono y de su integración con la ciudad; - sistema viario como eje estructurador de la ordenación urbana del conjunto y de la distribución de los usos y servicios públicos a implantar; - proyecto de rehabilitación de los grandes bloques de viviendas; -proyecto de mejora de la permeabilidad de las infraestructuras viarias de grande porte; - rehabilitación y revitalización de áreas contiguas deterioradas y abandonadas; - proyectos que visan adecuar el sistema viario y la escala y tipologías arquitectónicas en los bordes del polígono con las áreas del entorno;
Proyecto Global de Ciudad/ Rehab Urbana + Operaciones Estratégicas	(Rehab. Urbana Mediana o Profunda +) <ul style="list-style-type: none"> • creación de polos de actividad o áreas de nueva centralidad; • creación o potenciación de ejes viarios estructurantes; • distribución equilibrada de actividades; 	<ul style="list-style-type: none"> - articular las transformaciones urbanas previstas en los documentos del urbanismo operacional con las estrategias de integración urbana, funcional y económica de los barrios desfavorecidos, visando a un desarrollo urbano más equilibrado; - proyectos de áreas de actividades y polos de dinamización económica; - proyectos de ejes viarios estructuradores al nivel de la ciudad, región metropolitana o «aglomeración urbana»; - planeamiento municipal de las actividades, en especial de las generadoras de empleo y renta.

Fuente : Elaboración propia.

La complejidad de las acciones propuestas por el proyecto urbano de Grigny, así como de otras ciudades o *grands ensembles* en Francia, ha exigido la creación de programas especiales para dar el apoyo técnico y financiero necesario para la realización de operaciones urbanas y proyectos de tal dimensión⁵⁴⁷. Cabe destacar que los **Grandes Proyectos Urbanos** de Grigny, Clichy-sous-Bois/Montfermeil y Mantes-la-Jolie, así como los demás, exigen un largo proceso para su plena implementación, previéndose para tal un horizonte de hasta diez o quince años.

A partir de todo lo que se ha discurrecido en este capítulo, se verifica que una gran amplitud de acciones pueden ser emprendidas con los objetivos de recuperar la calidad de vida en los polígonos de viviendas y *grands ensembles* (Ver TABLA 85⁵⁴⁸). No obstante, como se ha visto, la **definición de los ámbitos de intervención y de los instrumentos adecuados para cada polígono de viviendas o grand ensemble** puede variar en función de la **complejidad, gravedad y amplitud de los problemas urbanos** y de la **importancia y repercusión que la recuperación de los mismos puede tener sobre el entorno y la ciudad en su totalidad**.

Sin embargo, a este respecto, tres puntos deben ser subrayados.

En primer lugar, cabe destacar que, con vistas a la amplitud de los problemas que presentan los polígonos de viviendas y *grands ensembles* en los dos países estudiados, y con base en el análisis de la trayectoria de las intervenciones y de sus repercusiones presentado en capítulos anteriores, **las acciones al nivel de la rehabilitación urbana ligera se presentan muchas veces insuficientes para basar una política de recuperación de estas áreas**⁵⁴⁹.

De hecho, la amplitud de los problemas presentados necesitan acciones volcadas hacia una estrategia de integración del área con el entorno y la ciudad para hacerse eficaces, hecho que no alcanza la debida importancia en la rehabilitación urbana ligera. En este sentido, la **rehabilitación urbana mediana**, a pesar de no extender sus acciones más allá de los límites del polígono o *grand ensemble*, **promueve reestructuraciones y recualificaciones en su interior que facilitan la integración a través de la**

⁵⁴⁷ Con esta finalidad ha surgido un programa denominado *Grandes Proyectos Urbanos* (GPU), apoyado por el gobierno central. Las ciudades Clichy-Montfermeil y Mantes-la-Jolie, ya citadas como ejemplos en este apartado también tienen el soporte de este programa para sus acciones, además de las ciudades Argenteuil, Alnay-sous-Bois, Genevilliers, Marseille, Roubaix, Tourcing, Vaulx-en-Velin y Vénissieux y Saint-Denis.

⁵⁴⁸ Algunas directrices básicas en relación a la recuperación de edificios aparecen en esta TABLA, no obstante serán tratadas con mayor propundidad en el capítulo 3.2.2..

⁵⁴⁹ Se hace necesario relebrar que, con relación a los polígonos de viviendas construidos en España, se hace referencia en este capítulo a los construidos a partir de los Planes de Urgencia Social y que presentan características y problemas más cercanos a los *grands ensembles* franceses. Ya se comentó que las características específicas de los polígonos de los años 50 de la OSH, los poblados mínimos y de absorción, y las UVAS no son pasibles de esta generalización, necesitando de un diagnóstico más apurado y de intervenciones donde muchas veces la rehabilitación urbana no se hace adecuada.

adecuación morfológica y tipológica del área con el entorno y, a través de él, con la ciudad, siendo, por lo tanto, el nivel de intervención más adecuado cuando de la formulación de un Proyecto Global de Polígono.

En segundo lugar, la posibilidad de una ciudad optar por una intervención de la amplitud de un **Proyecto Parcial o Global de Ciudad** se hará viable principalmente con la definición de una **acción conjunta con otros ámbitos territoriales competentes** (como el caso de las Regiones y el Estado en Francia y las Comunidades Autónomas y el Estado en España) y de una concertación con la comunidad y otros agentes locales implicados.

El gran esfuerzo de gestión y financiación necesario para llevar a cabo este tipo de intervención necesita la estructuración de una fuerte política intersectorial e intergubernamental, en función de la naturaleza de las intervenciones y de las responsabilidades que esas administraciones territoriales tienen en áreas programáticas que inciden en la ciudad.

En tercer lugar, se ha visto que, para que las acciones puramente físicas - sobre el urbano y edificaciones - alcancen su integralidad y efectividad, las mismas deben estar siempre conectadas a otras políticas sectoriales complementares: **la trilogía inseparable de las políticas urbana, económica y social debe estar siempre presente.**

La amplitud de estas relaciones se tratará en los próximos capítulos, centrándose en los aspectos de la *integración funcional e integración social* de los polígonos de vivienda social y *grands ensembles*.

3.2.2. Vivienda y calidad de vida.

La proposición de una intervención global sobre los polígonos de vivienda social o *grands ensembles* implica en la atención conjunta a las dimensiones física, funcional o económica y social de la recuperación de estos entes urbanos, así como de sus repercusiones sobre la calidad de vida de sus residentes. Si por un lado, se verifica que la dimensión física, en sus niveles urbano y edificatorio, es, a menudo, el espejo revelador de dificultades más complejas (económicas, sociales y culturales), por otro, las mejoras promovidas por la intervención física juegan un papel de importancia en la estrategia de recuperación del área en su conjunto y de cambio del imagen del polígono de viviendas frente a la ciudad.

En este contexto, en la medida en que la intervención física, al nivel urbano, se hace indispensable para la integración urbana del área a la ciudad, en contraposición, **la recuperación del parque de viviendas se presenta como condición básica para la mejora de la calidad de vida de sus residentes**, a un nivel más básico y personal, como soporte a la mejora en su vida cotidiana y a su inserción social más directa. A este nivel, **la función de «abrigarse» y de «habitar» corresponde a la necesidad más básica a ser atendida.**

En este sentido, **una intervención compleja y eficaz de integración urbana de los polígonos de vivienda o *grands ensembles* sería insuficiente si no fuera acompañada de una mejora efectiva en la calidad de las viviendas.**

Teniéndose como base las aspiraciones y necesidades más inmediatas dictadas por sus usuarios y por la óptica de los organismos gestores de las mismas en la recuperación de las viviendas se establecen, comunmente, los siguientes objetivos básicos:

- mejorar el confort de las viviendas;
- mejorar el imagen de los edificios y su integración al entorno;
- revalorizar el patrimonio;
- reducir los gastos con los servicios (luz, agua y calefacción);
- facilitar el mantenimiento.

La intervención sobre la vivienda, no obstante, debe estar articulada a ámbitos aún más amplios que la simple satisfacción de necesidades básicas de la función habitar y de una óptica restricta de sus organismos gestores.

Por lo tanto, la definición del tipo y nivel de intervención que se aplica a cada grupo de viviendas o a cada edificio viene condicionada a la necesidad de atender, concomitantemente, a tres enfoques básicos :

- **la vivienda como hogar**, como respuesta a la necesidad del «habitar», enfoque en el cual las condiciones de habitabilidad, de seguridad y confort presentan repercusiones directas en la calidad de vida de sus residentes;
- **la vivienda, en cuanto edificio, como elemento morfológico básico de la configuración urbana** y conformador de las diversas posibilidades de vivenciar el espacio urbano;
- **la vivienda en su relación con el mercado de vivienda social**, teniendo que adaptarse a las características de la demanda y del mercado de vivienda social y de la política de vivienda social definida por la administración.

Como se ha visto en el apartado anterior, como respuesta al desafío de promover la recuperación del parque de viviendas social, la **rehabilitación urbana** permite formas diferenciadas de intervención física sobre la edificación, pautadas en un diagnóstico apurado, conjugando **acciones de rehabilitación** en sus diversos niveles (ligera, mediana y profunda) con **acciones puntuales de sustitución y nueva construcción.**

Con base en esta amplitud de acciones posibles, la definición del proyecto de recuperación de las viviendas de un polígono o *grand ensemble* debe tener en cuenta en su concepción a los tres enfoques citados - **la vivienda como**

hogar, la vivienda, en cuanto edificio, como elemento morfológico básico de la configuración urbana y la vivienda en su relación con el mercado de vivienda social - en intensidades diferenciadas según la amplitud de los problemas y el diagnóstico de cada realidad.

A pesar de la complementariedad e interrelación de los tres enfoques, por razones metodológicas, se desarrollará el contenido de cada uno de ellos separadamente, apuntando, sin embargo, las interfaces entre los mismos.

El enfoque básico de intervención en la recuperación de las viviendas da primacía a la **vivienda como hogar**, donde la atención se centra en las necesidades básicas de sus residentes.

En este enfoque los niveles de **rehabilitación mediana y profunda** son normalmente complementarios y suficientes para atender a estas necesidades, teniendo como base de análisis a los aspectos técnicos, económicos y de gestión (ya citados en el capítulo 2.1. 4. de la parte segunda del estudio).

La **sustitución puntual de edificios** puede ser una acción necesaria cuando factores de orden técnico y económico no hacen viable la rehabilitación.

En el nivel de la **rehabilitación mediana** se establecen las siguientes acciones básicas:

- atención a las **normas mínimas de seguridad y servicios** en cuanto a luz, agua, saneamiento y aislamiento;
- intervención sobre la revitalización y funcionalidad de los **espacios comunes y entradas del edificio**;
- ruptura de la monotonía de **fachadas** para personalizar y valorizar el patrimonio a partir de:
 - diferenciación de los elementos constitutivos de las fachadas;
 - la utilización del color.

En el nivel de la **rehabilitación profunda**, a las acciones básicas establecidas para la rehabilitación mediana se suman **acciones visando a la reestructuración interna de las viviendas y / o del edificio** buscando:

- la adecuación de las viviendas a los **patrones actuales de funcionalidad y de superficie** a través de la reestructuración interna del edificio o de la ampliación de superficie habitable;
- la **diversificación de tipologías** y la adaptación a nuevas necesidades de superficie o tipo de viviendas.

Como ya se comentó en el análisis de las intervenciones sobre el patrimonio de viviendas sociales de Francia y España las intervenciones que buscan la atención a las normas de seguridad y confort, especialmente las relacionadas a las instalaciones en los edificios y viviendas y al ahorro de energía (relativos a

la rehabilitación ligera se hacen necesarias, sin embargo, insuficientes, para atender a los problemas que se plantean para la recuperación de las viviendas. En este sentido, **la rehabilitación mediana es el nivel básico para una intervención eficaz**, guardada su relación con la amplitud de los problemas, la cual puede condicionar la necesidad de una **rehabilitación profunda**.

En la **rehabilitación mediana** dos acciones básicas se hacen imprescindibles: la adecuación de los **espacios comunes** y la atención al **aspecto exterior de la edificación**.

Los espacios comunes de los edificios se constituyen en el espacio de materialización de las relaciones de convivencia y en un fuerte indicador del status de sus residentes. La calidad externa del edificio e interna de los espacios comunes va a influenciar en el imagen de sus residentes frente a las personas externas y, por lo tanto, es un elemento básico en la reconstrucción del autoimagen de sus residentes, afectados por factores de exclusión social y económica.

En este sentido, la mejora de los espacios comunes generalmente debe estar apoyada sobre el empleo de materiales durables y de calidad, que van a mejorar el imagen del edificio y facilitar su mantenimiento.

Además, **la funcionalidad de los espacios comunes es factor fundamental para la calidad de vida de los residentes**, buscando proporcionar una extensión de la vivienda que atienda a demandas que las mismas no puedan suplir. Los espacios cubiertos para juegos y confraternización de los niños es un ejemplo.

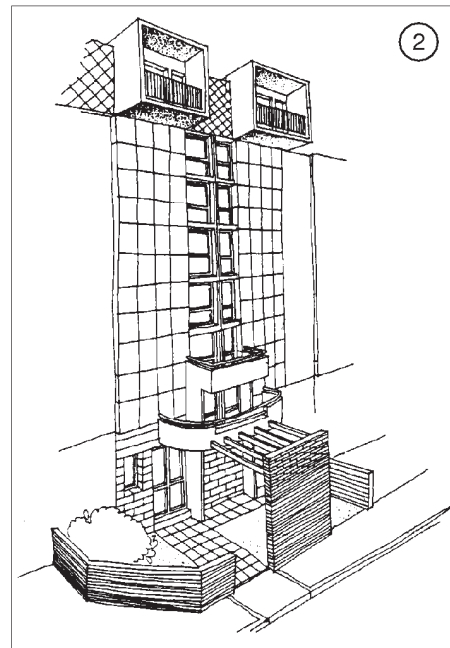
Como espacio común básico, **la reordenación de los vestíbulos debe buscar la organización de la circulación y de otras funciones a ellos relacionadas**. Por esta razón es conveniente crear accesos individualizados desde el exterior a los locales de servicios comunes (como trasteros, local para almacenaje de basura, etc.) y para las viviendas de planta baja, desconectados de los vestíbulos que sirven a las cajas de escalera.

En algunos proyectos, las pequeñas dimensiones del vestíbulo hace necesaria su ampliación con extensión hacia el exterior para mejorar las condiciones de circulación y, incluso, permitir la instalación de ascensores, cuando necesario. Se pueden citar proyectos con estas características en el polígono **Marcelo Usera**, en Madrid (Ver FIG. 63) y en el **grand ensemble de Orly / Choisy-le-Roy** (Ver FIG. 96).

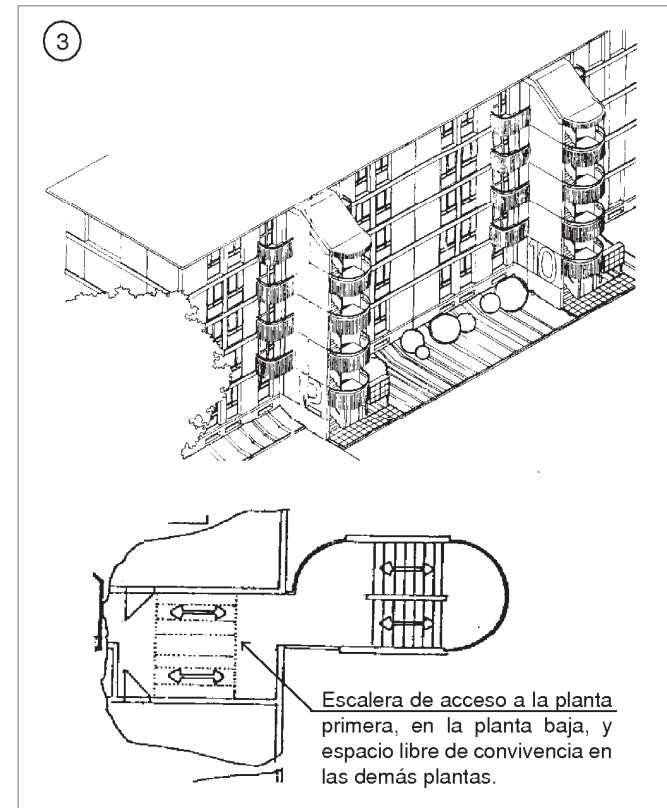
FIG. 96. Propuestas de mejora de la funcionalidad y ampliación de los espacios comunes de edificios en los *grands ensembles* de Francia.

Leyenda:

1. Utilización de módulos prefabricados EPAL d'ARC para la reestructuración de los espacios comunes en un grand ensemble en Aubervilliers (arquitectos Rameau y Rabant).
2. Propuesta de rehabilitación que busca la valorización y relieve de la entrada del edificio y en la creación de un espacio de transición público-privado.
3. Aumento de superficie de los espacios comunes de edificio en el *grand ensemble* de Orly-Choisy (Ver FOTO).



Fuente: Elaboración propia a partir de *Diablos d'HLM* (número especial - La réhabilitation du logement social en France) Op. cit. y UNFOHLM/CREPAH. *Guide. La Réhabilitation...* Op. cit.





1.

2.



FOTOS:

1. La intervención sobre las entradas en un edificio del *grand ensemble* de Orly/Choisy, en la periferia de París, integrada a una plaza a través de pequeños jardines privados que favorecen la relación del edificio con el entorno.

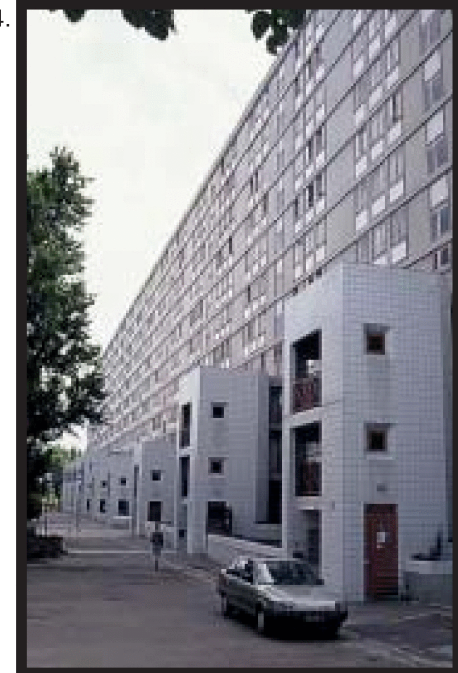
2. y 3. Rehabilitación de edificios en Le Val Fourré, en Mantes-la-Jolie. La mala calidad de los materiales utilizados en las fachadas (foto 2.) y la falta de integración de la intervención sobre la edificación con una acción sobre su entorno inmediato han reducido la calidad de la intervención.

4. Rehabilitación de edificio en Orly/Choisy, con énfasis en el relieve de las entradas.

3.



4.



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



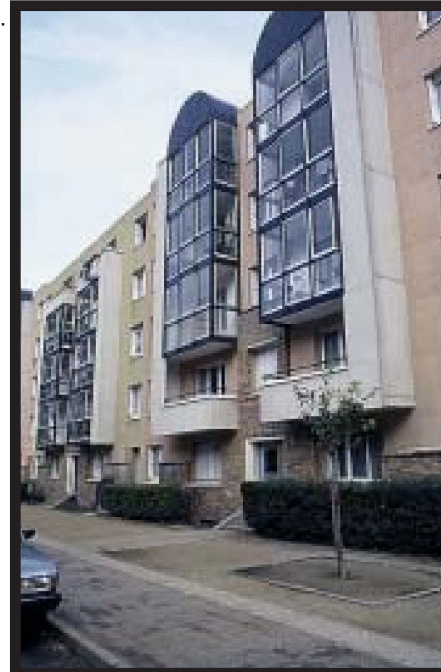
1.
2.



FOTOS:

1. Rehabilitación profunda con ampliación de superficie a partir de las dos fachadas en edificio del barrio François Villon, en Les 4.000 (La Courneuve), y rehabilitación de la plaza conformada por los edificios, destinando áreas de juego para niños y áreas de estar y ocio.
2. y 3. Ampliación de superficie a partir de la fachada frontal con la adición de balcones y *bow-windows* en sectores diferenciados de la fachada, en edificios de Le Val Fourré.
4. Ampliación de los espacios comunes del edificio junto a la escalera por la extensión de fachada en el *grand ensemble* de Orly-Choisy. La creación de balcones individuales para los pisos y un proyecto de jardinería junto a la entrada complementan el proyecto.

3.



4.



El imagen exterior del edificio es un elemento de composición del paisaje urbano del polígono de viviendas o *grand ensemble*, afectado tanto por las malas condiciones de su conservación, por la repetitividad y pobreza de soluciones y volúmenes como por la presencia de volúmenes impactantes.

Se ha visto que, tanto en Francia como en España, la utilización repetitiva de tipologías en torre y, en especial, en bloques ha creado un paisaje urbano marcado por la homogeneidad.

La diseminación de la técnica del aislamiento térmico por el exterior de la fachada ha permitido adecuar a esta intervención básicamente técnica la utilización de materiales de revestimiento exterior con la finalidad de mejorar la estética de los edificios rehabilitados.

Esta intervención permite **personalizar y valorizar el patrimonio a partir de la diferenciación de los elementos constitutivos de las fachadas**, favoreciendo, en especial, **la recomposición de las mismas a través de la definición de elementos de simetría y axialidad que van a dar una nueva dinámica a las mismas.**

Una atención especial debe ser dada a **los portales y entradas del edificio**, que **pueden ser elementos básicos para la recomposición de las fachadas, utilizados como elementos de relieve que favorezcan la interrelación entre el interior del edificio y el espacio circundante al mismo** (Ver FIG. 96 y FOTOS). Es, sin lugar a dudas, el punto básico de transición entre el espacio público y privado. Por esta razón, la integración de la intervención sobre los portales debe estar articulada a un proyecto de agenciamento y ajardinamiento del entorno para alcanzar resultados más efectivos.

La utilización del color puede ser un elemento de apoyo a la búsqueda de una nueva dinámica en la fachada. Sin embargo, la amplitud de sus resultados se muestra algunas veces contradictoria. Lo subraya LAISNEY, que *"la estética de los grands ensembles es la expresión cruda o simplemente muda de la realidad constructiva, mas también la aceptación satisfecha de un racionalismo que se complace en enfatizar la dimensión, la homogeneidad y la desnudez de las superficies y volúmenes.(...) Desviar esta imagen, frecuentemente en la ocasión de trabajos de aislamiento por el exterior, jugando la carta de la engañifa, del supergrafismo o del color desenfrenado es una muestra del arte de la camuflaje, de una «cosmética» arquitectural, a las cuales la rehabilitación llevada a cabo es, en este momento, frecuentemente asociada y con justicia denunciada porque no se ataca a los problemas estructurales del grand ensemble.(...)"*⁵⁵⁰

⁵⁵⁰ LAISNEY, François. *Laisse beton: Metamorphoses des Grands Ensembles*. In: CNDSQ / Institut Français d'Architecture. Colloque Réhabilitation des Grands Ensembles. Colloque. Paris, 18_et 19 décembre 1986. Paris, s.f., p. 7.

Para evitar el uso indiscriminado del color y del grafismo, el proyecto de rehabilitación debe permitir que la intervención sobre las fachadas sea el reflejo de la distribución interna de las viviendas, y por lo tanto, esté asociada a elementos de su estructura física o de su funcionalidad interna.

La **rehabilitación profunda**, a su vez, está siempre relacionada a **cambios funcionales, de distribución y de superficie de las viviendas y del edificio en su conjunto**, buscando adecuarlas al cambio de demandas y al tamaño de las familias.

Sin embargo, el aumento de superficie de las viviendas puede ser buscado a través de soluciones diferenciadas, adaptadas a las necesidades a suplir y a las características físicas de los edificios.

El aumento de superficie de las viviendas se puede alcanzar por la **adición de extensiones no habitables** (como balcones y tenderos) **y de extensiones habitables junto a las fachadas, generalmente ampliando los espacios de convivencia de las viviendas**, como el salón y comedor, **y las áreas de servicio**, como baños y cocinas. Estas intervenciones que incorporan extensiones habitables, por sus costes elevados, deben estar basadas en un diagnóstico profundo y en un análisis de los factores técnicos, económicos y de gestión que condicionan su viabilidad (Ver FIG. 97 y 98 y FOTOS).

Además, el uso del color o de materiales diferenciados en las fachadas puede hacer se con el soporte de las extensiones habitables o no, propuestas en la rehabilitación profunda, facilitando la combinación del color y texturas con los nuevos volúmenes propuestos. La calidad y estética de esta combinación se pueden hacer más efectivas.

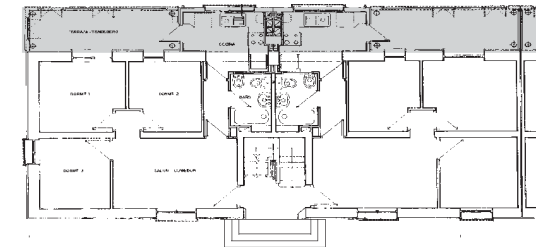
La extensión de superficie puede ser buscada, además, por la **construcción de nuevas viviendas en las terrazas superiores de los edificios**, solución excepcional que debe ser llevada a cabo solamente en el marco de una intervención más global en el edificio, como por ejemplo, en la intervención propuesta por Lucien Kroll en la ZUP de Perseigne, en la ciudad de Alençon (Ver el CUADRO XXI).

Otra estrategia eficiente es la **reestructuración de las viviendas existentes**, a través del reagrupamiento de pequeñas viviendas o de la división de las grandes viviendas, no modificando el perímetro y estructura del edificio. Estas son soluciones complementarias a la extensión a partir de las fachadas para promover la adecuación de la superficie de viviendas a las necesidades de las familias.

En los *grands ensembles* de Francia, la concentración de viviendas de grandes dimensiones en un mismo edificio puede ocasionar problemas por la agregación de familias numerosas, con muchos niños, o la sobreocupación multifamiliar, razón por la cual propuestas de división de las viviendas puede ser ampliamente favorable para promover la reunión de familias de diferentes composiciones.

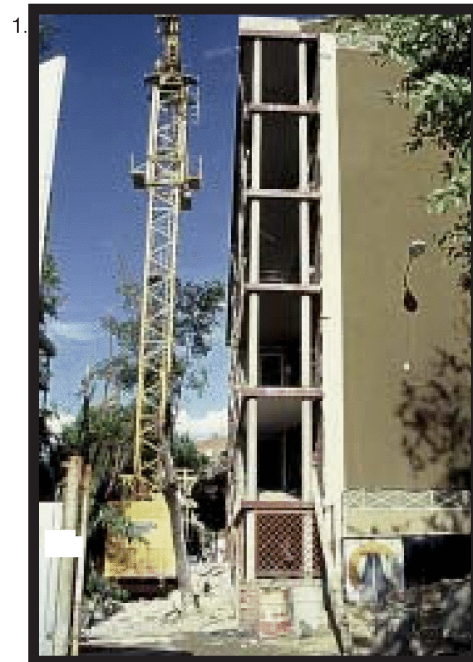
FIG. 97. La rehabilitación profunda en el Grupo Juan Tornero de Madrid.

El proyecto de rehabilitación llevado a cabo en todos los bloques de viviendas del polígono ha previsto la ampliación de superficie habitable junto a la fachada posterior del edificio concentrada en el área de servicio de las viviendas, ampliando la cocina y el baño y creando una nueva terraza anexa. Factores relacionados a la calidad inicial de la edificación, a la estructura urbana del polígono, a las características y demandas de los residentes y a las facilidades de gestión y de realojo de los residentes ha tenido un peso significativo en la elección del proyecto de rehabilitación profunda como solución a los problemas que se presentaban cuanto a funcionalidad y tamaño de las viviendas.



Proyecto A

Ampliación de superficie



FOTOS:

1. Las obras de rehabilitación profunda con ampliación de superficie en el área de servicio de las viviendas
2. y 3. Vista de la fachada posterior del edificio rehabilitado.

Observación:

Mayores detalles en el capítulo 2.1.1. de esta

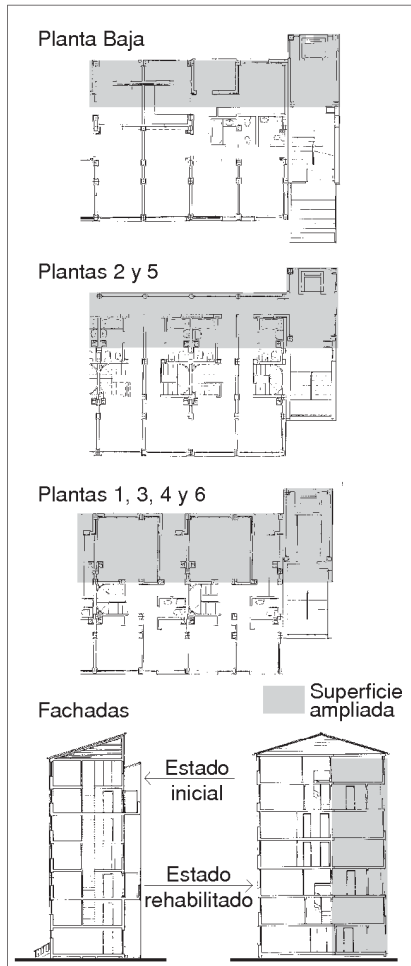


FIG. 98. El proyecto de rehabilitación en el bloque "Sube y Baja" del polígono Gran San Blas de Madrid.

El proyecto de rehabilitación profunda en esta tipología ha permitido una mejora importante en la habitabilidad y funcionalidad de las viviendas y espacios comunes, aumentando en 64% la superficie construida por vivienda. La mejora en la calidad de los materiales y en la estética de las fachadas es destacable. No obstante, el peso de la viabilidad económica de la intervención, comprometida por sus altos costes, ha sido superado por fuertes condicionantes políticos.

FOTOS:

1. Las obras de rehabilitación profunda en el bloque "Sube y Baja" han implicado en la sustitución de sus fachadas anterior y posterior y una restructuración de todo el interior de las viviendas, lo que exigió la remoción y realojo temporal de todos los residentes.
2. La utilización de nuevos materiales en las fachadas ha mejorado la calidad estética del edificio.

Observación: Mayores detalles en el capítulo 1.2. de esta parte.

Fuente de los dibujos: Servicio de Conservación del IVIMA. Madrid, marzo de 1993.



1.
2.



Además, la solución de reagrupar viviendas es más económica que las extensiones habitables⁵⁵¹ y puede ser muy favorable cuando la vacancia de viviendas es ocasionada por la homogeneidad de las viviendas y su no adaptación a las nuevas demandas y tamaño familiar.

Sin embargo, hay que resaltar que, en el caso del reagrupamiento de viviendas, hace falta establecer una política complementaria de realojo de los residentes de las viviendas reagrupadas a través de la nueva construcción en espacios intersticiales del mismo polígono o el realojo en otras promociones o en viviendas vacantes del mismo polígono.

La construcción de nuevos edificios acoplados a otros edificios existentes puede ser otra forma efectiva de facilitar la construcción de nuevas viviendas que vengán a suplir las viviendas reagrupadas o de proporcionar la implantación de nuevos espacios comunes a los edificios o de otros usos compatibles. Este tipo de intervención tiene, además, fuerte repercusión en la composición volumétrica de los edificios y en la configuración de los espacios exteriores del polígono de viviendas o *grand ensemble*.

Por lo tanto, la solución de los problemas planteados por el enfoque de la **vivienda como hogar** puede alcanzar un carácter más amplio con implicaciones sobre el conjunto urbano en que se insiere.

En este sentido, una visión complementaria e indispensable debe tener en cuenta **la vivienda en cuanto edificio, como elemento morfológico básico de la configuración urbana.**

Ya se ha visto en el apartado anterior que, en la **rehabilitación urbana mediana, la rehabilitación de edificios combinada con la nueva construcción puede ser el soporte de la recomposición urbana de áreas específicas del polígono.**

Esta composición de volúmenes por la yuxtaposición de edificios existentes y de nueva construcción debe ser buscada dentro de una propuesta más amplia definida para sectores del polígono, con la finalidad de implantar nuevos usos y funciones como forma de diversificación y revitalización urbana.

En este sentido, **el proyecto de recuperación física de las viviendas y del edificio en su conjunto no debe estar desvinculado de un proyecto más global, urbano, que contemple y armonice las relaciones y la complementariedad entre la dimensión urbana y edificatoria.** Una acción conjunta de las instituciones encargadas de estas dos dimensiones - urbana (comunmente el Ayuntamiento) y edificatoria (el organismo gestor) - es condición *sine qua non* para alcanzar la articulación deseada y, por lo tanto, la naturaleza de los mecanismos de gestión global de la intervención deben estar dimensionados en el sentido de promover esta articulación.

⁵⁵¹ Cf. UNFOHLM / CREPAH. Guide. La Réhabilitation... Op. cit., p. 49.

Por otro lado, la repetitividad de tipologías, tan frecuente en los polígonos de vivienda social de Francia y España, puede interferir negativamente en el paisaje urbano. Las prácticas en el período de construcción de los polígonos de vivienda social y *grands ensembles*, basadas en la determinación de unidades vecinales donde una misma tipología es la base de la ordenación urbana, ha influenciado enormemente en el carácter homogéneo de su paisaje.

Esta característica, a pesar de criticada y reconocida, se ha visto ratificada en muchas de las rehabilitaciones llevadas a cabo en polígonos de vivienda de Francia y España en los años 80 e inicio de los 90. En especial en Francia, donde las grandes dimensiones de los *grands ensembles* generalizó el proceso de construcción de cada unidad de vecindad por un promotor distinto, que pasa a ser su organismo gestor. Esto acarrea que, en muchas de las rehabilitaciones, el organismo gestor promueva **la adopción del mismo proyecto de rehabilitación para edificios de una misma tipología, por factores de viabilidad económica y programática, volviendo a reforzar la homogeneidad.**

La existencia de una población residente estable y el conocimiento de sus demandas debe ser la base para una actuación más particularizada, que pueda culminar en la personalización del edificio en aspectos específicos, que permitan romper con la monotonía de las tipologías existentes. Este es un factor que puede alcanzar importantes repercusiones en la calidad urbana del área y en las implicaciones sociales de la intervención.

Otro aspecto que se presenta con menor frecuencia, sin embargo, con repercusiones mucho más marcantes sobre la configuración urbana de los polígonos de vivienda social es la presencia de **tipologías edificatorias de extremadas dimensiones**, que se vuelven en verdaderas barreras urbanas.

Al problema de orden edificatorio de la **superdensificación imposta a estos edificios**, viene a sumarse el **fuerte impacto urbano de los mismos**, hecho que exige una acción específica de grandes implicaciones urbanas, sociales y de mercado.

Un ejemplo crítico de este problema es el *grand ensemble* **Les 4.000**, en La Courneuve. Su configuración urbana está marcada por la combinación de dos tipologías en bloque, una de ellas, de marcantes dimensiones (180 metros de largo por 45 metros de altura - 16 plantas). La superdensificación provocada por estas dimensiones es comprobada por el hecho de que los 8 edificios de esta tipología abrigan a diez mil de los dieciséis mil habitantes del *grand ensemble*.



1.

2.



3.

4.



FOTOS:

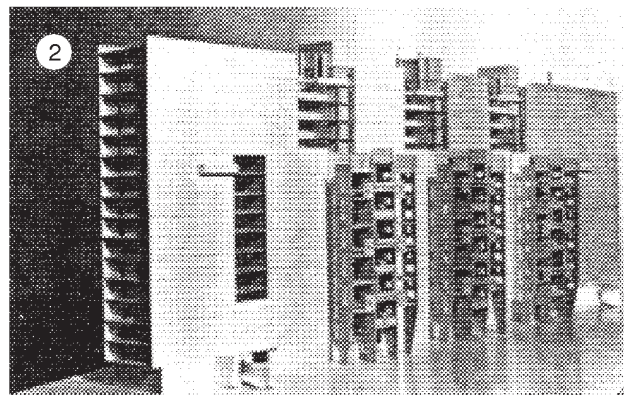
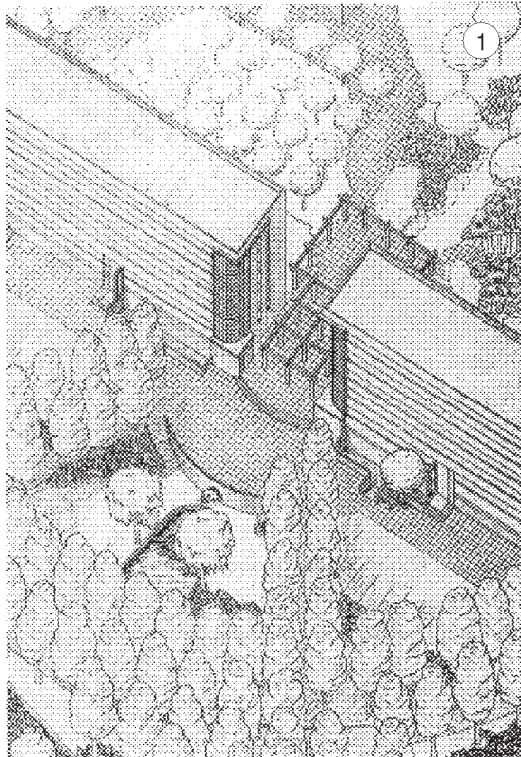
1. Estado inicial de los grandes bloques de viviendas en Les 4.000, en La Courneuve. Sus dimensiones (45 metros de altura y 180 metros de largo) les transforman en verdaderas pantallas urbanas.
2. Rehabilitación de los grandes bloques de Les 4.000 con la creación de pasajes en planta baja.
3. y 4. Rehabilitación de los bloques de cinco plantas con propuestas de mejora de la permeabilidad en planta baja (Les 4.000).

FIG. 99. Propuestas de rehabilitación para los volúmenes impactantes en Francia.

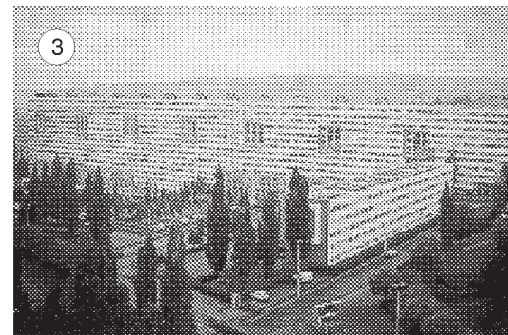
Fuentes: Elaboración propia a partir de *Diablos d'HLM...* Op. cit. y BERTHON, Etienne. «Habitat collectif ...» Op. cit.

Leyenda:

1. Propuesta de los arquitectos Martin, Lassagne, Kock y Ruel (AT4) para "La Muralla de la China" en Montchovet (Saint-Étienne).
2. Propuesta del arquitecto B. Paurd para uno de los grandes bloques de Les 4.000.
3. Foto de "La Muralla de la China" de Montchovet rehabilitada.
4. Foto de "las ventanas urbanas" creadas en el bloque Balzac de Les 4.000.



Maqueta de la propuesta del arquitecto B. Paurd (primera mención en el concurso de urbanismo de Les 4.000) que propone la creación de una torre de diez plantas con balcones y cocinas para aumentar la superficie de las viviendas. En las plantas superiores se crean terrazas por la supresión de 30 viviendas y otras son creadas en sectores de la fachada suprimiendo los estudios. Estos trabajos visan la disminución de la densidad de viviendas por caja de escalera.





1.

2.



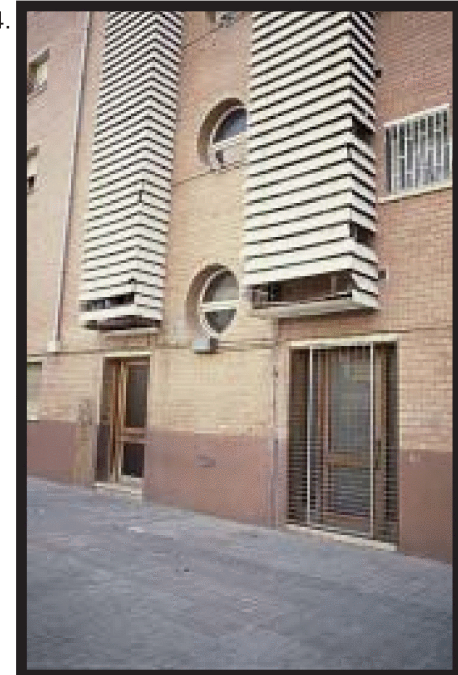
FOTOS:

1. Edificio de rehabilitación reciente que ha sido pintado de grafitis en el polígono Sudoeste del Besós, en Barcelona.
2. y 3. Edificios rehabilitados en el grand ensemble del Val Fourré sometidos a depredación voluntaria pasados pocos meses de la intervención.
4. Edificio de nueva construcción (reposición) en el Sudoeste del Besós que ha sufrido depredaciones.

3.



4.



Además de los problemas funcionales provocados por esta superdensificación (viven y circulan cerca de 300 personas por caja de escalera), las disfunciones provocadas sobre el medio urbano se resumen, en especial, en las dificultades impuestas en cuanto a la **permeabilidad de los espacios** que los mismos configuran, por la ruptura de las perspectivas urbanas debido al fuerte **efecto «pantalla»** que los mismos provocan y por constituirse en **referenciales urbanos de la exclusión** por la concentración de población con fuertes problemas sociales en su interior.

Soluciones diversificadas se han llevado a la práctica en Les 4.000: el derribo de uno de los grandes bloques - el Bloque Debussy - ha dado lugar a un proyecto de recomposición urbana con nuevas tipologías con escala más adecuada (Ver CUADRO XXII), propuestas de reordenación de las plantas bajas de los demás edificios, creando pasajes que permiten mejorar la permeabilidad de los espacios configurados por ellos (Ver FOTOS) y el proyecto de las «ventanas urbanas» en el Bloque Bazac.

En especial, el impacto visual y el sombreado de extensas áreas en el entorno del Bloque Bazac han sido minimizados por el proyecto de las «ventanas urbanas» del arquitecto Laurent Israel : "*se trata pués de animar el inmueble con el intuïto de romper con su efecto de masa encontrando un medio de alumbrar su entorno inmediato. Tres aperturas han sido hechas sobre la fachada, que dibujan amplias brechas de luz y permiten a la mirada de escaparse hacia el cielo. Ellas permiten, además, a los residentes identificar rápidamente su piso orientándose por las aberturas.*"⁵⁵²

Propuestas diferenciadas de rehabilitación profunda de grandes bloques de viviendas visando especialmente a su desdensificación y una mejor composición de sus volúmenes se han hecho en los *grands ensembles* franceses (Ver FIG. 99), sin embargo, la viabilidad técnica y, principalmente, económica son factores que dificultan su implementación.

En España, el problema de la superdensificación no es tan frecuente en los polígonos de promoción pública. Sin embargo, un ejemplo notorio de este problema es el polígono **La Mina**, en Sant Adrià de Besòs, junto a Barcelona⁵⁵³. Como se ha visto en el capítulo 2.1.3. de la parte segunda, una propuesta de ámbito territorial mucho mas amplia que el polígono La Mina propuso para el área una intervención de rehabilitación urbana que supone la rehabilitación de parte de la edificación y la remodelación del sector donde se ubican los grandes bloques de vivienda (Ver FIG. 82), sustituyendo estos bloques por tipologías menos impactantes.

⁵⁵² PIEDALU, Christine. "Réconcilier les 4000 et La Courneuve." *Ensembles*, N° 24, octubre 1989, p. 17.

⁵⁵³ Muchos de los polígonos construidos en finales de los años 60 e inicio de los 70 presentan las características de las «ciudades-dormitorio» de grandes dimensiones. En este período, hubo la introducción de sistemas de edificación basados en la prefabricación, dando origen a las tipologías de volumen impactante. Estas tipologías han sido utilizadas en polígonos de promoción pública y privada, como La Mina, Bellvitge, Ciudad Meridiana y Can Badia.

A pesar de no haber todavía consenso sobre las intervenciones más adecuadas para edificios con estas características, frente a las implicaciones técnicas, económicas y sociales en juego, hace falta subrayar la **importancia de que el proyecto de intervención sobre los volúmenes impactantes tenga una fuerte articulación con un proyecto urbano más amplio, donde la rehabilitación o remodelación del edificio esté inserta en un proyecto de rehabilitación urbana profunda que le dé soporte.**

Como se ha visto, **las intervenciones de recuperación de la edificación pueden presentar una fuerte repercusión sobre la calidad urbana del área y hasta en su configuración morfológica en acciones más complejas.** No obstante, debe tenerse en cuenta otro factor de amplias repercusiones en el momento de plantearse la intervención sobre la edificación: **la vivienda en su relación con el mercado de vivienda social.**

En este sentido, **las intervenciones de rehabilitación profunda y la promoción de nueva construcción en el mismo polígono deben estar estructuradas con base en un análisis más amplio del mercado de viviendas y de las demandas al nivel del municipio.**

Factores como **la vacancia de viviendas**, provocada por disfunciones intrínsecas al mismo polígono o resultantes de factores económicos y sociales del municipio que le acoge o, por otro lado, **la presencia de fuertes demandas por viviendas sociales en las grandes ciudades y en su periferia** son elementos a tener en cuenta en el momento de concebir la intervención de recuperación del parque de viviendas. **Acciones de derribo de edificios o de nueva construcción de viviendas deben estar pautadas en estos factores.**

Además, **las nuevas tendencias de la demanda** (familias monoparentales, el aumento de las viviendas ocupadas por ancianos, las nuevas demandas generadas por las jóvenes parejas formadas por los hijos de los residentes) pueden ser atendidas a través de acciones como **la reestructuración de viviendas y ampliación de superficie** que deben estar pautadas en estas nuevas demandas y/o en las características de sus ocupantes.

En este sentido, **las intervenciones de rehabilitación profunda deben tener siempre en su concepción la consideración de las tendencias y demandas del mercado de viviendas y, cuando volcada hacia una población residente estable, buscar la atención directa de sus necesidades.**

Hechas estas consideraciones pertinentes para pautar la definición de una **política de recuperación del parque de viviendas** en los polígonos de vivienda social y *grands ensembles* cabe subrayar que **las intervenciones propuestas deben estar apoyadas siempre en una gestión eficiente y cercana a los residentes como factor primordial para garantizar la conservación de las mejoras logradas.**

A este respecto destaca BONETTI:

*"En primer lugar, la experiencia nos enseña que la rehabilitación técnica, a pesar de indispensable, es en si misma inútil y costosa si ella no resulta de una reflexión profunda sobre los procesos de degradación y sobre la dinámica de los barrios atañidos. Algunos años después del término de estas operaciones la degradación vuelve por más buena que sea la calidad técnica de los trabajos realizados y los medios financieros empleados. **Porque la degradación es la traducción al nivel de la edificación de procesos económicos, sociales e institucionales.** Si no se cambian los métodos de gestión y de mantenimiento de las viviendas, si las instituciones no modifican sus modos de organización y sus relaciones, si las demandas de los usuarios son siempre ignoradas, no se puede ver **como las mismas causas no producirán los mismos efectos.**"⁵⁵⁴*

⁵⁵⁴ BONETTI, Michel. La politique... Op. cit., p.4 .