



RESIDENCIALIZACIÓN

Estudio de experiencias en la integración y rehabilitación urbana de polígonos y grupos de viviendas de promoción pública en Europa



Alumno: Miguel Portolés Castañ

Director: Luis Alonso de Armiño Pérez

MÁSTER EN ARQUITECTURA AVANZADA, PAISAJE, URBANISMO Y DISEÑO
UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE VALENCIA

ÍNDICE

| | | |
|---|---|-----|
|  | PLANTEAMIENTO DEL TRABAJO FINAL DE MÁSTER | |
| | 1.1. INTRODUCCIÓN | 4 |
| | 1.1.1. OBJETIVO DEL TRABAJO | |
| | 1.1.2. HIPÓTESIS DE PARTIDA | |
| | 1.2. METODOLOGÍA UTILIZADA | 5 |
| | 1.2.1. RECOGIDA DE INFORMACIÓN | |
| | 1.2.2. DATOS CUALITATIVOS Y TRABAJO DE CAMPO | |
|  | LA RESIDENCIALIZACIÓN: ESTADO DE LA CUESTIÓN | |
| | 2.1. ANTECEDENTES: CAUSAS, ORIGEN Y EFECTOS | 9 |
| | 2.2. CONCEPTO DE RESIDENCIALIZACIÓN | 12 |
| | 2.3. SITUACIÓN ACTUAL EN EL ÁMBITO EUROPEO | 18 |
| | 2.3.1. CONTEXTO GENERAL | |
| | 2.3.2. MARCO LEGISLATIVO | |
|  | ESTUDIO DE CASOS | |
| | 3.1. QUARTIER TEISSEIRE, GRENOBLE | 27 |
| | 3.2. QUARTIERS EST, VAULX-EN-VELIN (GRAND LYON) | 44 |
| | 3.3. BARRI DE LA MINA, SANT ADRIÀ DEL BESÒS (BARCELONA) | 57 |
| | 3.4. BIJLMERMEER, AMSTERDAM | 71 |
|  | ANÁLISIS COMPARATIVO | |
| | 4.1. TABLA COMPARATIVA | 86 |
| | 4.2. ANÁLISIS DE DATOS CUALITATIVOS | 88 |
|  | EPÍLOGO | |
| | 5.1. CONCLUSIONES | 95 |
| | 5.2. APLICACIÓN PARA UN GRUPO DE VIVIENDAS EN VALENCIA | 99 |
|  | FUENTES DE INFORMACIÓN | |
| | 6.1. BIBLIOGRAFÍA | 109 |
| | 6.2. SIGLAS CITADAS Y GLOSARIO DE TÉRMINOS | 114 |
|  | ANEXOS | |
| | 7.1. INFORMACIÓN ADICIONAL | 119 |
| | 7.1.1. DATOS ESTADÍSTICOS | |
| | 7.1.2. INFORMACIÓN GRÁFICA | |
| | 7.1.3. ARTÍCULOS DE PRENSA | |
| | AGRADECIMIENTOS | 138 |



**PLANTEAMIENTO DEL TRABAJO
FINAL DE MÁSTER**

1.1. INTRODUCCIÓN

1.1.1. OBJETIVO DEL TRABAJO

La pretensión de este trabajo tiene como objetivo abordar el análisis de operaciones de rehabilitación urbana llevadas a cabo en polígonos de vivienda masiva que fueron desarrollados a mediados del siglo pasado, basados en las ideas del Movimiento Moderno y que habían sufrido una importante degradación física y social. La finalidad del estudio es obtener los elementos claves de su buen resultado o las causas de sus puntos débiles y extraer unas conclusiones de cara al diseño y planificación que permitan aplicarse posteriormente en ámbitos similares de la Comunidad Valenciana.

El estudio de los casos se centra en diversos entornos urbanos a nivel europeo y pretende conocer como se han desarrollado estas operaciones a partir de sus proyectos urbanos, así como establecer cuáles han sido las estrategias y los mecanismos necesarios para su transformación e integración en la trama de la ciudad.

1.1.2. HIPÓTESIS DE PARTIDA

Se parte de la hipótesis de que la actual degradación física y social de la mayoría de los barrios residenciales de vivienda social desarrollados en las décadas de 1960 y 1970 en toda Europa, vinculadas a las ideas del Movimiento Moderno, ha sido consecuencia de la incapacidad de evolucionar de sus tejidos urbanos y de adaptarse a las nuevas condiciones de vida de sus habitantes.¹

Esta situación ha provocado que dichos barrios no hayan sido capaces de aceptar, acoger y favorecer la evolución de la composición socio-profesional, el cambio de vida de sus habitantes o/y las modificaciones del entorno urbano. Y por tanto, en los últimos años han sido necesarias importantes operaciones de rehabilitación y transformación para paliar sus carencias y permitir su integración con el resto de la ciudad.

Por lo tanto, se considera que la degradación de estos barrios responde, por un lado, al fracaso de unas ideas arquitectónicas y a unos postulados urbanísticos y, por otro lado, al fenómeno de concentración de población carente de claves de cultura e integración ciudadana. Esto es, el fracaso del paradigma racionalista propuesto por los arquitectos del Movimiento Moderno para la revisión del modelo de ciudad incapaz de adaptarse a nuevos tiempos y usos y, además, una gestión de políticas públicas de vivienda desligada de políticas sociales que ayudasen a la población residente en su integración.

En el contexto de crisis actual, tanto económica, ambiental y social, la conveniencia de llevar a cabo actuaciones de rehabilitación y remodelación en los polígonos de vivienda de la ciudad existente, aparece no sólo como una necesidad urgente, sino también como una oportunidad para reorientar el crecimiento urbano, centrándolo en el “reciclaje” de aquellos tejidos que requieren una transformación para “reintegrarlos” en el conjunto urbano de nuestras ciudades. Además estas intervenciones representan una ocasión para reflexionar las cuestiones sobre la vivienda social y el propio papel de la arquitectura, como práctica social.

¹ PANERAI, P. (2002)

1.2. METODOLOGÍA UTILIZADA

A continuación se describe la metodología utilizada para la realización del estudio sobre la “residencialización”, en el contexto de la integración y rehabilitación de polígonos y grupos de vivienda de promoción pública en Europa.

El presente trabajo parte de la recopilación documental existente sobre este tema, a partir de los estudios y trabajos sobre los proyectos de residencialización llevados a cabo en la rehabilitación urbana de barrios de vivienda masiva de la década de 1960 y 1970. El material disponible para explicar el fenómeno de la residencialización resulta fragmentado y disperso en diversos artículos, en libros y en otros documentos, incluidos los publicados en formato electrónico a través de internet, principalmente de autores franceses, donde surgió este fenómeno. Asimismo, cabe destacar que debido al carácter innovador del tema y a las variantes en las características de estos proyectos, la mayoría de intervenciones continúan desarrollándose en la actualidad.

No obstante, ese material, ha servido de punto de apoyo y partida para el trabajo de investigación, el cual se estructura en dos partes. La primera parte se encarga del estado actual de la cuestión, el origen de este concepto y de sus fundamentos teóricos. La segunda parte se centra en el análisis concreto de experiencias de residencialización y de rehabilitación e integración urbana.

El primer apartado se refiere al propio concepto de residencialización. Se determinarán las causas, el origen y las primeras consecuencias de la residencialización, pero sobretodo, se analizará lo que ya se ha producido sobre esta materia. Eso permitirá realizar una síntesis de lo que ya se ha escrito, mostrado o discutido sobre la residencialización. Al final del apartado, se presentarán los resultados principales y observaciones sobre este análisis.

En la segunda parte, se han analizado las operaciones de rehabilitación y transformación de cuatro barrios de los años sesenta, situados en diferentes ciudades de Europa y que por tanto, obedecen a realidades territoriales diferentes. Los dos primeros barrios analizados corresponden a polígonos residenciales ubicados en Francia. El primer barrio que se analiza es el Quartier Teisseire de Grenoble, proyecto referente en la aplicación de operaciones de residencialización y calificada como “operación emblemática” por algunos autores². La segunda intervención corresponde a la remodelación e integración urbana del distrito de Quartiers Est de Vaulx-en-Velin, localidad próxima a Lyon y que se ha desarrollado conjuntamente con el proyecto de remodelación urbana del centro urbano. A continuación se analiza la intervención de transformación urbana en el barrio barcelonés de la Mina, actuación que marca un cambio de rumbo en materia de la política de la ciudad en España y que ha sido objeto de numerosos reconocimientos, tanto a nivel nacional como internacional. Por último, se analiza el caso especial y controvertido de la rehabilitación del Bijlmermeer de Ámsterdam, paradigma de la renovación urbana en Holanda.

La metodología utilizada para el análisis de cada uno de los barrios, se ha pretendido realizar de forma integral, estudiando aspectos urbanísticos, arquitectónicos y paisajísticos. Por tanto, no se ha realizado un estudio en el que se haya primado una única visión por ejemplo cuando se realiza desde la arquitectura, centrado en el lenguaje arquitectónico, sólo tipológico o desde el punto de vista del planeamiento, sino que se ha intentado recoger otras visiones como los aspectos geográficos, sociales o

² GUIGOU, LELEVRIER y LEMONNIER. (2004)

económicos, que permitan entender el papel de estos barrios en la configuración de la ciudad. Una visión centrada en las lógicas urbanas y en las estrategias proyectuales empleadas en estos proyectos, con la intención de entender mejor el papel del urbanismo en la transformación de estos fragmentos urbanos.

La metodología sigue la siguiente secuencia de elementos a analizar en cada uno de los cuatro casos elegidos para este estudio:

- a) Breve análisis del contexto histórico y urbano: su ubicación en la ciudad y sus relaciones con los planes y proyectos urbanísticos, sobre las tipologías arquitectónicas, y sobre el barrio en sí mismo y contextualizado en su entorno territorial.
- b) Análisis y explicación del proyecto de rehabilitación urbana para el barrio. Para ello se han seleccionado documentos técnicos e imágenes de las intervenciones.
- c) Crítica del proyecto urbano y de su integración con el resto de la ciudad.

Con el fin de facilitar los elementos comparativos del análisis, se ha elaborado una tabla común para todos los casos, que ha servido también como guía para la recogida de la información y que refleja de forma sintética los aspectos cuantitativos y cualitativos de cada experiencia. En esta tabla se ha tratado de recoger de forma ordenada todos los aspectos relevantes que pueden ayudar a la mejor comprensión de los casos analizados.

1.2.1 RECOGIDA DE LA INFORMACIÓN

La recogida de la información se ha realizado a partir de diversas fuentes de información:

- Fuentes primarias: Estudios e informes gubernamentales de organismos e institutos, destacan los obtenidos a través del Centre d'Études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques (CERTU, Francia). Y los datos obtenidos a través de los planes locales de urbanismo para Grenoble y Lyon, el Projectbureau Vernieuwing Bijmermeer (PVB, Ámsterdam) y del Consorcio del Barri de la Mina.
- Fuentes secundarias (ver apartado VII: Anexos): Trabajo de campo (visita de campo al Barri de la Mina, Sant Adrià del Besòs y al grupo residenciales Virgen del Carmen en Valencia) y entrevista con vecinos residentes en el barrio.
- Bases de datos: Instituto Nacional de Estadística (INE), L'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) de Francia y de L'Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat).
- Fuentes generales: Bibliografía específica, artículos especializados y artículos de prensa.
- Datos cartográficos: Obtenidos a través de Google Earth, Bing Maps, Atlas de la Renovación Urbana (ANRU, Francia), geoinformación digital de l'Institut Cartogràfic de Catalunya (Vissir v3.11), visor cartográfico de la Generalitat Valenciana (Terrasit), información del Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia (CTAV) y los obtenidos directamente a través de las respectivas administraciones o consorcios públicos de Grenoble, Vaulx-en-Velin, Sant Adrià del Besòs, Barcelona, Ámsterdam y Valencia.

Los datos cuantitativos recogidos se han tratado para realizar una tabla comparativa y gráficos, que permitan obtener unas conclusiones. También, mediante el software informático aprendido en el máster, en especial a través del análisis de los visores cartográficos de l'Institut National de l'Information Géographique et Forestière de France (Géoportail) y de l'Institut Cartogràfic de Catalunya (Vissir), para proporcionar una cartografía sencilla y visual, que permita su análisis y comparación.

1.2.2 DATOS CUALITATIVOS Y TRABAJO DE CAMPO

Los datos cualitativos se han complementado con el trabajo de campo realizado a los barrios visitados que se citan a continuación:

Por una parte, se ha realizado una visita al Barri de la Mina en Sant Adrià del Besòs (Barcelona), caso que se analiza en el trabajo y que forma parte de las experiencias en la integración y remodelación urbana de polígonos de viviendas de promoción pública en España realizado en los últimos años. En la visita se han podido estudiar in situ las operaciones llevadas a cabo en el proyecto de transformación e integración urbana del barrio. Se ha podido comprobar el grado de ejecución de las operaciones propuestas, así como el impacto a día de hoy de dichas operaciones a nivel arquitectónico, urbanístico y social. Durante la visita al barrio, se realizó la entrevista a una persona residente en el barrio, conociendo de primera mano las impresiones del proyecto de la gente que vive en el barrio.

Y por otra parte, con el fin de estudiar la posible aplicación del tema de investigación en un ámbito territorial de la Comunidad Valenciana, se ha realizado una visita a un grupo de viviendas de promoción pública de Valencia, construido a comienzos de los años sesenta: el Grupo residencial Virgen del Carmen. Para poder ofrecer unas primeras ideas, se ha realizado un breve análisis del contexto actual del polígono, detectando los problemas y necesidades del barrio, así como también las oportunidades y retos que se presentan.



LA RESIDENCIALIZACIÓN: ESTADO DE LA CUESTIÓN

2.1. ANTECEDENTES: CAUSAS, ORIGEN Y EFECTOS

Desde finales de la década de 1990, en diversas ciudades europeas, se han realizado actuaciones de rehabilitación o remodelación en los barrios que fueron planificados inicialmente siguiendo el modelo del urbanismo del Movimiento Moderno y que en la actualidad se hallaban sometidos a procesos de degradación física y marginalidad social. En el contexto de estas actuaciones, hay que destacar las operaciones realizadas en los últimos años en los “*grands ensembles*” franceses, polígonos de vivienda pública situados generalmente en la periferia de las grandes ciudades, que se construyeron durante los “Treinta gloriosos”³, tres décadas de fuerte y continuo crecimiento económico.

Estos polígonos siguieron un modelo de desarrollo especial, consecuencia de la necesidad urgente de reconstruir el país después de las destrucciones de la II Guerra Mundial, y que estuvo marcado por la conjunción de dos fenómenos: una política de Estado, que se corresponde con la fuerte centralización administrativa y política del país, caracterizada por una política cuantitativa y tecnológica en lo referente a las necesidades de vivienda⁴, marcada por la industrialización de la construcción y la racionalización de las técnicas y procesos constructivos que permitieron una producción masiva; y una doctrina urbanística, inspirada directamente en los CIAM y en la Carta de Atenas⁵.

Dicha doctrina urbanística oficial, forma parte de la herencia recibida del pensamiento del movimiento moderno, que propugnaba la separación espacial de las funciones mediante la zonificación de la ciudad en función de los usos y necesidades de la sociedad: habitar, circular, trabajar y ocio; y de las circulaciones, la colectivización del suelo y la autonomía de la edificación respecto al viario, y en la que se proponía un proyecto social fundamentado sobre la transformación de los modos de vida, recuperando la ideología progresista e igualitaria de los CIAM. En estos desarrollos, la calle y la trama parcelaria desaparecen, en favor de bloques y torres, y el espacio circundante se presupone libre y despejado, en grandes zonas verdes. Es decir, estos barrios se desarrollaron siguiendo una nueva forma urbana que rompe con el modelo de la ciudad histórica, bajo el ideal de ofrecer a cada familia, independientemente de su clase social, una vivienda sana, luminosa y equipada, en una ciudad moderna que establecía nuevas relaciones con la naturaleza.

Sin embargo, las previsiones iniciales no se cumplieron y nunca llegó a producirse una verdadera mezcla social, motivo que encadenó una degradación física y social de estos polígonos. La inadecuación de las viviendas a las aspiraciones de los habitantes, unida a otros problemas como la deficiente accesibilidad, relegó estas viviendas a las familias con rentas más bajas y que no podían permitirse alquilar o comprar otra vivienda. Estos grupos de vivienda pública construidos bajo un ideal progresista se convirtieron, en poco tiempo, en un importante problema social donde se concentraba la población con menos recursos

³ Periodo socioeconómico transcurrido desde 1945 (final II Guerra Mundial) hasta 1973 (“crisis del petróleo”).

⁴ Tras la liberación del país en 1944, se creó el Ministerio de la Reconstrucción y el Urbanismo. Dicho ministerio asumió una política de vivienda social y creó medios de control del suelo (Ley del suelo de 1953) y de los medios financieros (a través de la creación de la Société Centrale Immobilière de la Caisse des Dépôts en 1954); y se definió una política tecnológica de construcción industrializada y de prefabricación dirigida por el Estado. En 1959 se desarrollaron en Francia unas 320.000 viviendas anuales, llegando a sobrepasar las 335.000 en 1963. Alrededor de dos tercios de la producción de viviendas fueron viviendas sociales directa o indirectamente financiadas por el Estado y gestionadas por las sociedades públicas de Habitation à Loyer Modéré (HLM).

⁵ La Carta de Atenas se redactó en el transcurso del IV Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM) de 1933. Fue publicado en 1942 por J.L. Sert y Le Corbusier. AYMONINO, C.: La vivienda racional. Ponencias de los Congresos CIAM 1929-1930. Barcelona: Gustavo Gili, 1973.

económicos y con graves disfunciones sociales y de seguridad, a los que se asoció una imagen negativa y de rechazo generalizado entre la población.

Debido a esta problemática, a principio de los años setenta, se emprendió por parte del gobierno francés una serie de políticas públicas, que se dieron a conocer como "*politique de ville*"⁶, con el fin de atajar la degradación de estas áreas. Las primeras actuaciones de remodelación urbana se centraron en medidas para corregir el déficit existente de dotaciones y equipamientos; posteriormente, tras la crisis del petróleo de 1973, con la intención de reducir el gasto energético y favorecer el ahorro energético en la edificación, se planteó una reconsideración general de las fachadas. En respuesta a las críticas más frecuentes de estos conjuntos por el uso de los materiales utilizados en su construcción, la densidad y monotonía de la edificación, estas primeras actuaciones se limitaron a simples "cambio de imagen" de la edificación (composición y color de fachadas, materialidad, reparación de elementos comunes, etc.) o en medidas para aumentar la seguridad, limitándose únicamente a un replanteamiento estilístico o formal. A pesar de las numerosas intervenciones públicas llevadas a cabo, estas medidas no fueron más allá y las disfunciones urbanas y sociales en muchos barrios continuaron agravándose, lo que provocó que al final de la década de los ochenta se institucionalizaran y popularizaran las operaciones de demolición ante la incapacidad de dar otra solución a esta problemática. De hecho en 1989, inscrita en la serie de medidas políticas, se creó el Ministère délégué à la Ville (Ministerio de la ciudad). Dicho ministerio impulsó las operaciones de demolición de edificación en los barrios más degradados, en el marco de una nueva política urbanística de renovación urbana, en la que se marcó como objetivo la demolición de unas 15.000 viviendas por año.

Al margen de estas operaciones, se cuestionan estas políticas y comienzan a desarrollarse propuestas en los que se intentan buscar otras soluciones para estos barrios y se hace hincapié en la necesidad de volver a centrar la atención del urbanismo en el proyecto del espacio público, con el objetivo de dar "*urbanidad*"⁷ mediante la actuación en el espacio público y la afirmación de lo público. En este sentido se consideró un éxito el proyecto de recualificación del Barrio de Saint-Saëns en Saint Étienne, dirigido por los urbanistas Devillers y Chemetov en 1982, en el cual, se consiguió la recualificación de los espacios públicos mediante la vuelta a los modelos urbanos tradicionales, basados en el trazado de calles y plazas, la reconstrucción de los equipamientos públicos y la revitalización de los servicios públicos. De este modo, el paso de la actuación sobre los edificios a la actuación sobre los espacios públicos, marca un cambio en la forma de proceder para hacer frente a la degradación urbana, a la que se suman las reflexiones de algunos autores, como el urbanista francés Philippe Panerai, que afirma que los tejidos de estos barrios carecen de la capacidad de evolucionar y adaptarse a las nuevas condiciones de vida:

⁶ Entre estas primeras políticas cabe destacar los programas:

- Habitat et vie sociale (HVS) (Vivienda y vida social), 1977 → Principalmente centrado en la rehabilitación, reforma o reparación de la edificación construida.
- Développement social des quartiers (DSQ), 1981 → Programa especializado en el ámbito social y de aplicación de políticas sociales.

⁷ Según la RAE: urbanidad (del latín urbanitas): Cortesanía, comedimiento, atención y buen modo.

El urbanismo se define como el arte, ciencia y técnica, del desarrollo de los asentamientos humanos. Trata del conjunto de normas y medidas legales que permitan al gobierno municipal controlar la asignación y el uso del suelo en la ciudad. El urbanismo busca también que los comportamientos de los ciudadanos en general se den con urbanidad en todos los espacios de la ciudad y que estos estén diseñados para promoverlos.

“las demoliciones se producen para provocar la evolución de unos tejidos que son incapaces de cambiar por su propia naturaleza”⁸.

Por lo tanto Panerai plantea que el tejido de estos barrios no permite su evolución, debido a que fueron concebidos desde un principio como entidades acabadas y “perfectas”, en contraposición a la estructura de la ciudad tradicional. A causa de su morfología, caracterizada por una ausencia de parcelación y por un volumen de edificación fijo, con una reglamentación urbanística vinculante y estricta fijada por los planes de ordenación, que impiden la transformación de estos barrios, en parte, por la cantidad de impedimentos normativos. Representa un modelo rígido: con un único promotor, unidades parcelarias de gran tamaño, zonificación de los espacios, etc., consiguiendo unos tejidos no transformables por sí mismos, donde a pesar de las repetidas tentativas llevadas a cabo para revalorizar dichos barrios apenas han cambiado desde su creación.

Del análisis de estas ideas aparecen los primeros proyectos de “residencialización”, en los que a partir de operaciones de transformación de las formas urbanas iniciales, mediante la renovación de los espacios, tanto privados como públicos, con espacios convencionales similares a los de la ciudad tradicional (calles, parcelas, manzanas, etc.) se obtiene una mayor complejidad, lo que provoca una transformación profunda de estos barrios, reinscribiéndolos en el proceso normal de gestión de la ciudad. La primera operación donde se desarrolló el concepto de residencialización fue en la recualificación del barrio de l’Ousse-des-Bois en Pau entre 1994-1995, y posteriormente se consolidó en una operación de mayor envergadura en el Quartier Teisseire de Grenoble, ambas actuaciones dirigidas por Philippe Panerai.

En resumen, dichas operaciones obedecen a la voluntad de volver a un urbanismo tradicional, volviendo a escalas más “humanas”, es decir a escalas más cercanas a una apropiación por parte de sus propios habitantes, como en la ciudad tradicional, donde la gestión y la apropiación están definidas, y no se presta a la confusión. Por lo tanto, más allá de la transformación física del barrio y de una revalorización de su imagen, las operaciones de residencialización implican una transformación de las relaciones sociales de los residentes del barrio y del entorno social.

⁸ PANERAI, P. (2002)

2.2. EL CONCEPTO DE RESIDENCIALIZACIÓN

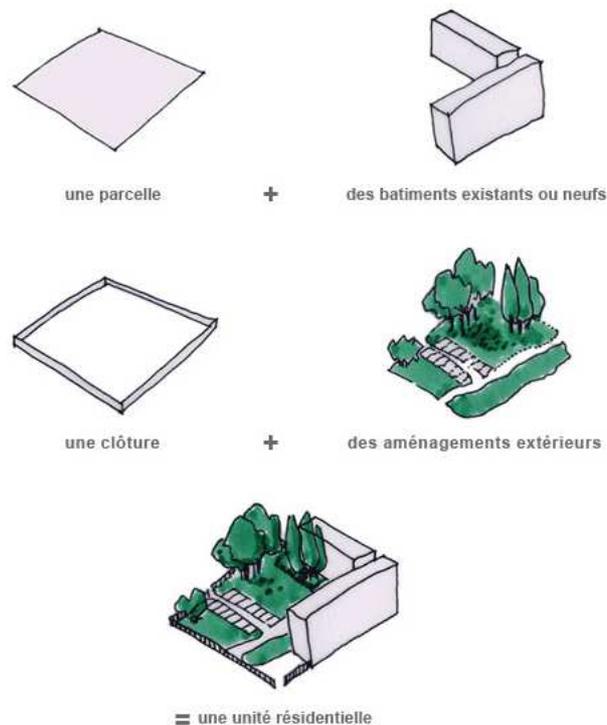
Como se ha descrito en el apartado anterior, uno de los principales problemas de los polígonos de vivienda de las décadas de 1960 y 1970, construidos de acuerdo a los criterios del proyecto racionalista para la ciudad moderna, es la incapacidad de evolución del tejido urbano que conforman y por tanto, de adaptarse a las nuevas condiciones de vida. La residencialización plantea soluciones que permitan la evolución de dichos tejidos urbanos, que admita la sustitución de un volumen edificado fijo, en el que la distribución del suelo y la normativa impiden esa evolución, por una nueva organización que reparta las nuevas responsabilidades en ámbitos mejor definidos.

2.2.1. PRINCIPIOS DE LA RESIDENCIALIZACIÓN

En las operaciones de residencialización se ha desarrollado el concepto de *unidad residencial*⁹, en el que se trabaja sobre la edificación y sobre el entorno más próximo que lo rodea, para permitir la transformación de los polígonos de vivienda social, con la finalidad de reinscribirlos en el proceso habitual de la gestión de la ciudad, mediante la redistribución jurídica del suelo y la redefinición de las responsabilidades que ello implica entre los diversos actores urbanísticos intervinientes: ayuntamientos, Estado, propietarios de los edificios, asociaciones y vecinos.

Figura 2.2.1.: Esquema del concepto de “unidad residencial”

Fuente: Panerai & associés selarl, architecture, urbanisme, ville durable.



⁹ PANERAI, P. “Du grand ensemble aux unités résidentielles. La résidentialisation dans tous ces états”.

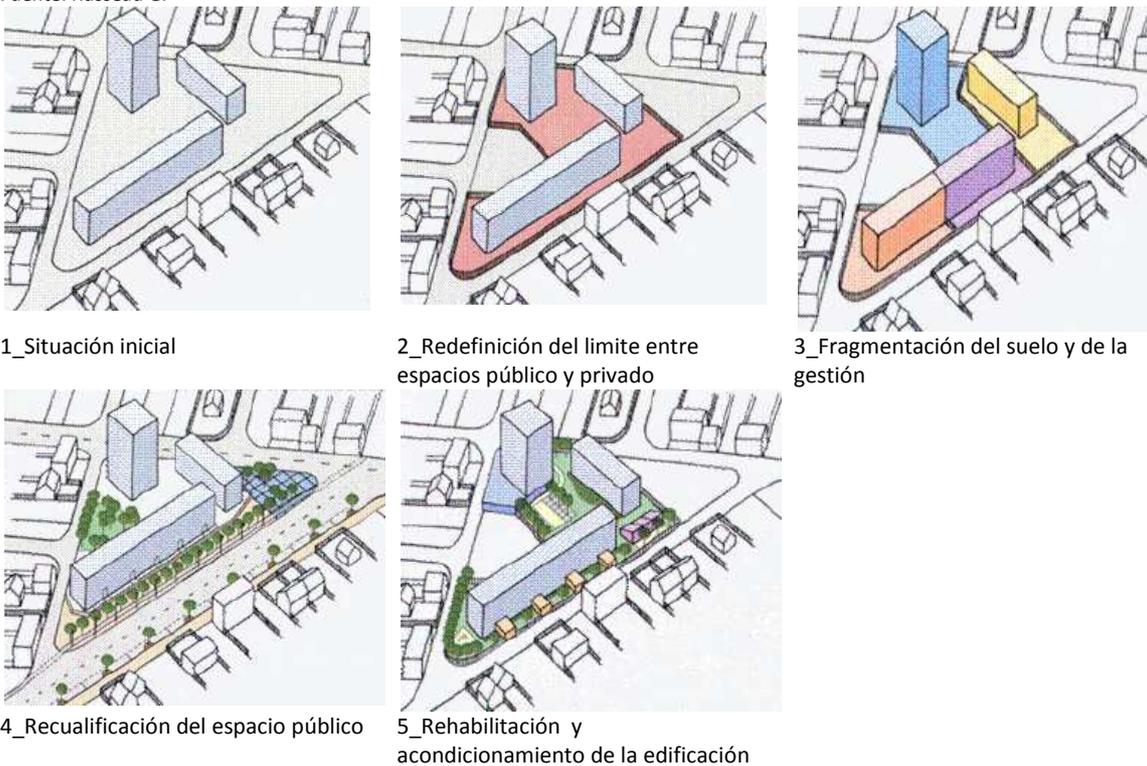
Gráfico 01. Fases y elementos claves del proceso de Residencialización.

Fuente: Elaboración propia.



Figura 2.2.2.: Esquema de etapas de la residencialización (Primera fase)

Fuente: Rousseau G.



En todos los proyectos de residencialización existentes, únicamente se ha realizado la primera fase, consistente en cuatro actuaciones que se detallan a continuación:

FRAGMENTACIÓN DEL SUELO Y DE LA GESTIÓN

La primera medida para la constitución de las unidades residenciales se basa en la **redistribución del suelo** mediante la delimitación del espacio público y de los espacios de dominio privado. Como mecanismo de ejecución de esta jerarquización del suelo, se realiza un *proyecto de reparcelación*, que da lugar a la nueva parcelación. Dicha parcelación se define teniendo en cuenta la situación inicial, a partir del conjunto de edificios existentes y de la red viaria. Para ello se trazan las alineaciones, donde se redefine el sistema viario y se distingue el espacio público del espacio privado. La constitución del nuevo tejido se produce mediante particiones parcelarias, donde el dominio privado se divide entre los diferentes edificios existentes, atribuyendo alrededor de cada edificio una parte de suelo. La asignación de suelo alrededor de cada edificio responde a dos exigencias:

- De forma inmediata tiene el objetivo de producir una diversificación de la propiedad y de proporcionar una mejora de la calidad de vida en las viviendas existentes.
- A medio y largo plazo tiene el objetivo de permitir la transformación de la edificación existente. Es decir, el nuevo parcelario se diseña de manera que si el edificio es sustituido en un futuro (segunda fase), sea posible construir sobre la misma parcela una edificación diferente a la que se derribase, con el fin de crear nuevas tipologías de vivienda u otras actividades.

De esta forma, la parcela inicial se divide en varias parcelas que pueden evolucionar de manera diferente, favoreciendo una **transformación progresiva de la construcción** y del modo de gestión del barrio, ya que se pasa de la concepción de un único conjunto, por la concepción de un barrio compuesto por diferentes partes. Durante este proceso se añade complejidad y diversidad al barrio, ya que en cada una de las parcelas pueden realizarse actuaciones diferentes, como en cualquier otro tejido de la ciudad, lo que implica una diversificación del parque inmobiliario construido.

La geometría parcelaria definida en el proyecto de reparcelación debe separar claramente lo deseable de lo posible teniendo en cuenta los elementos condicionantes y cómo se prevé su evolución, para que, posteriormente, integre los edificios existentes, proporcione el marco de su transformación y determine el territorio de sus vecinos. Así mismo, es imperativo considerar los condicionantes de los espacios no edificadas pues el espacio libre que caracteriza a estos polígonos no está vacío, el subsuelo está atravesado por redes de instalaciones técnicas (como por ejemplo las redes de agua, de electricidad, de saneamiento...) cuyo trazado es independiente de la edificación, como consecuencia de la autonomía del sistema viario según el Movimiento Moderno.

Dentro de las operaciones de residencialización se inscribe la demolición como una estrategia de redistribución “funditaria”¹⁰ bajo la que se reorganizan las relaciones entre los propietarios y los vecinos.

CREACIÓN DE UNIDADES RESIDENCIALES

Previa a la residencialización, en estos barrios la distinción entre espacios públicos y espacios privados resulta confusa y no es tan clara como en el resto de la ciudad. De hecho al no existir espacios delimitados, se generan espacios ambiguos, donde es difícil diferenciar entre el espacio público y los dominios privados. Ello implica una compleja gestión de los espacios y de responsabilidad sobre los

¹⁰ “Funditaria” relativo al “fundo” → Según la RAE: Concepto utilizado en derecho para definir una heredad o finca rústica.

mismos, que provoca la falta de mantenimiento de los mismos y donde es complejo establecer usos específicos. Además, a causa de esta ambigüedad y de otros problemas derivados del exceso de espacio público, algunos espacios son apropiados únicamente por ciertos grupos, lo que da lugar a conflictos con los residentes y a un aumento de la sensación de inseguridad, que provoca la pérdida del sentimiento de apropiación del espacio público por parte de la mayoría de residentes.

Por lo tanto, además de la parcelación para dar respuesta a la necesidad de redefinir los espacios y su estatus, se propone la materialización de la separación entre el dominio público y el dominio privado mediante un cerramiento. A modo de ejemplo, será necesario redefinir los límites del espacio público para situar en él las redes de instalaciones y así permitir su fácil mantenimiento y conservación.

Sin embargo, las operaciones de residencialización no se reducen a un único dispositivo de cierre de la parcela como medida de solución a los problemas de seguridad o de mantenimiento de los espacios, sino que a partir de esta primera delimitación, se define alrededor de cada edificio, un espacio acotado y gestionado por y para sus habitantes.

La unidad residencial presenta una escala eficaz para la participación de los habitantes, que favorece la toma de decisiones colectivas y constituye una escala intermedia propicia a la democracia local. Pero también, esta estrategia da respuesta a una demanda en el sentido de aumentar la sensación de seguridad y el deseo de responsabilizar e involucrar a los vecinos. El objetivo es eliminar el sentimiento de inseguridad, dando a los residentes una autoridad sobre el espacio, y establecer unos derechos y deberes, que ayuden a mejorar la convivencia. Según Panerai:

“Résidentialiser, c’est retrouver des unités résidentielles plus petites favorisant une meilleure appropriation de ces espaces intermédiaires par les habitants, c’est mettre en place des distinctions urbaines conventionnelles entre espace privé et public”¹¹.

Para que ello sea posible, se propone, por un lado, hacer participar activamente a los vecinos en el diseño de las operaciones de residencialización y, por otro lado, considerarles en la producción de unas **normas colectivas de uso** de estos espacios (en cuanto a limpieza, respecto de las instalaciones, civismo, etc.). La teoría indica que, a partir de la aceptación e integración de las normas colectivas de uso de los espacios, los residentes desarrollan un cierto sentido de las responsabilidades y, al mismo tiempo, se identifican con el espacio, el cual deriva en el sentido de pertenencia.

Entre las responsabilidades adquiridas destaca la de efectuar un control social del espacio contra la intrusión de los “no residentes”. También señalar la ligada a la protección y mantenimiento de los elementos ubicados en los espacios intermedios. A su vez se propone integrar el aparcamiento de los residentes en el interior de la unidad residencial, para proteger los vehículos, que en la mayoría de ocasiones es el único bien en propiedad y que mayor inversión ha supuesto para la familia, y permitir que los vecinos puedan trabajar en su mantenimiento y reparación.

La recuperación de parte del suelo por los vecinos del barrio, así como la responsabilidad de asumir su gestión, constituye un complemento indispensable para la actuación sobre las propias viviendas. Para Panerai las unidades residenciales han de posibilitar su uso popular y permitir su apropiación:

¹¹ LANGE, J. y PANERAI, P. “La restructuration des grands ensembles”, en *Etudes Foncières*, nº 88 (Diciembre 2000), p. 6-10.

“Embellir pour embellir ne change pas grand-chose. L’action sur l’espace consiste à résoudre à la fois un certain nombre de dysfonctionnements de gestion, d’entretien, de mise aux normes, et à faciliter la vie des habitants, sans oublier les problèmes d’emploi, de pauvreté”¹².

REQUALIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

La mejora del espacio público se basa, por un lado, en la mejora de la movilidad y, por otro lado, en la reconsideración de los propios espacios y equipamientos públicos. La mejora de la movilidad consiste en la delimitación de la calle, su conexión y atado con el resto de la ciudad y la incorporación en la misma de zonas de aparcamiento. La reconsideración de espacios y equipamientos públicos otorgará mayor coherencia a la trama urbana común gracias a elementos como plazas, jardines y se proporcionará itinerarios y lugares de identificación para los residentes. En definitiva, la mejora del espacio público viene a enriquecer los viales ya existentes conectándolos con las nuevas unidades residenciales.

Asimismo, se permite el acceso y facilita la identificación de las viviendas, y en general, se plantea dotar al espacio público de urbanidad, que lo convierta en un espacio público de calidad, dando pues sentido a la etapa siguiente.

REHABILITACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

Constituye las posibles intervenciones que conjugan la rehabilitación física de los edificios, incluyendo la eventual renovación (demolición y construcción de nuevos edificios) y la mejora tanto de los espacios interiores de la vivienda, como las zonas privativas exteriores así como las comunes.

En los proyectos previos a la residencialización, es decir, aquellos de remodelación, predominó mayormente el cambio estético al cambio funcional y de resolución de problemas específicos de los ocupantes de las viviendas. Por tanto, la residencialización pretende resolver problemas de fondo, no únicamente en problemas de imagen o de estética para eliminar el carácter negativo de un barrio, sino que tiene como objetivo principal revalorizar la imagen de las viviendas sociales y del entorno considerándolo como un todo o sistema, a lo que se le suma la pretensión de aportar diversidad social, manteniendo a la población que deseaba marcharse y atrayendo a nuevos sectores de población con mayores recursos económicos.

En este sentido, las actuaciones más comunes han sido:

- Rehabilitación y acondicionamiento de los elementos comunes (accesos, vestíbulos, escaleras, etc.) aumentando las prestaciones de confort.
- Posibilidad de establecer zonas privadas exteriores: jardines para las unidades de vivienda en planta baja, para aquellas en altura: balcones, galerías, terrazas, etc.
- Mejoras de accesibilidad: como la dotación viviendas adaptadas, instalación de ascensores y rampas entre otros elementos.
- Rediseño de la habitabilidad: ampliaciones, mejoras en la redistribución de las estancias existentes, mejora de las instalaciones técnicas, reacondicionamiento interior, etc.

¹² PANERAI, P. “Travailler sur un périmètre plus large que le grand ensemble”, en *Habitat et Société*, nº 39, (Septiembre 2005), p. 50.

Con todo, la primera fase establece las bases para realizar una segunda fase a largo plazo. La segunda fase es un elemento novedoso en el proceso de residencialización y, por lo tanto, todavía no existen conclusiones al respecto. Si bien señalar que la segunda fase consiste en la posibilidad de sustituir edificabilidades con la finalidad de adaptar a una nueva realidad los polígonos construidos, esto es, hacerlos evolucionar tal y como lo hace la sociedad y su entorno.

Por lo tanto, el objetivo final de la residencialización es la reintegración del barrio en una lógica de funcionamiento "normal" en la ciudad, es decir, no a espaldas o independiente de la misma, sino logrando que el barrio o polígono sobre el que se actúa sea una parte más de la ciudad con capacidad de evolucionar y adaptarse, esto es, reproducir lo complejo, lo próximo y lo inacabado propio de cualquier tejido urbano común. Tal y como indica Panerai,

“La Résidentialisation c’est une transformation d’un territoire bâti et habité qui, en tirant parti de l’inadaptation des dispositifs urbains des années 60-70, remplace l’espace fluide et généreux où tous devaient se rencontrer par un espace plus conventionnel »¹³.

¹³ PANERAI, P. (2002)

2.3. SITUACIÓN ACTUAL EN EL ÁMBITO EUROPEO

2.3.1. CONTEXTO GENERAL

Como se ha descrito en los apartados anteriores, las primeras actuaciones de residencialización se desarrollaron a mediados de los años 1990 en Francia, en un contexto de creciente preocupación ciudadana sobre la inseguridad y por el alarmante proceso de “guetización” y estigmatización social¹⁴ de algunos polígonos de viviendas públicas en la periferia de las grandes ciudades francesas.

Durante los últimos años se ha hecho patente la necesidad de revisión del modelo urbano de estos conjuntos residenciales y de la urgencia de su intervención, entre otros, a raíz de los disturbios de 2005 iniciados en Clichy-sous-Bois, en la banlieue parisina, que se extendieron rápidamente por todo el país y que tuvieron gran repercusión mediática a nivel internacional.

Dicha situación no se reduce al ámbito geográfico francés, sino que desde mediados de la década de los años noventa existe una voluntad a nivel europeo en intervenir en el conjunto de barrios de vivienda colectiva de promoción pública de las décadas de 1960 y 1970. La integración de estos barrios forma parte de trabajos de investigación, desarrollado por diferentes organismos y colectivos, como por ejemplo el desarrollado por el **CECODHAS-Housing Europe**¹⁵, referente europeo en el campo de la vivienda pública, social y cooperativa. El organismo dispone de un observatorio cuyo objetivo es identificar y analizar las principales tendencias y necesidades de investigación en el ámbito de la vivienda de promoción pública y social a nivel europeo. Entre las iniciativas en las que está trabajando, se propone una reformulación de las políticas urbanas y de cohesión, encaminadas a la regeneración urbana de los polígonos de vivienda de promoción pública y a la lucha contra la segregación y la exclusión social en dichos ámbitos.

En el contexto de la Unión Europea la preocupación por la rehabilitación de las zonas urbanas en crisis, aparece recogida en diversos documentos y comunicaciones, pero se materializó por primera vez con un programa dotado de contenido económico, procedente de los Fondos Estructurales¹⁶, a través de los Proyectos Piloto Urbanos y sucesivamente por la iniciativa comunitaria **URBAN**¹⁷. Dicha iniciativa tuvo como objetivo abordar los problemas de la degradación de las ciudades y de los barrios de modo innovador e integrado, y contribuir a resolver los problemas económicos, medioambientales y sociales de barrios en crisis, concediendo ayuda técnica y económica para su reactivación económica y social. Entre las prioridades de la iniciativa URBAN se encontraban los barrios residenciales de vivienda pública, con graves problemas de integración, tanto físicos como económicos, medioambientales y sociales. La

¹⁴ En sociología, “estigma” se define como la condición, atributo, rasgo o comportamiento que hace que su portador sea incluido en una categoría social hacia cuyos miembros se genera una respuesta negativa y se les ve como culturalmente inaceptables o inferiores. El concepto fue desarrollado en 1963 por el sociólogo Erving Goffman.

¹⁵ Federation of public, cooperative & social housing. < <http://www.housingeurope.eu/>>

¹⁶ Son los principales instrumentos financieros de ayuda a las acciones estructurales de la UE. Complementan las financiaciones de origen nacional o privado para poner en práctica programas de mayor escala que abarcan un amplio abanico de acciones locales, regionales o nacionales. Son los siguientes: Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), Fondo Social Europeo (FSE), Fondo Europeo de Orientación y Garantía Agrícola (FEOGA) e Instrumento Financiero de Orientación de la Pesca (IFOP).

¹⁷ Iniciativa Comunitaria de la UE que se desarrolló por primera vez en el periodo presupuestario 1994-1999. En 2000, se aprobó una segunda fase (URBAN II) para el periodo 2000-2006. <http://europa.eu/legislation_summaries/employment_and_social_policy/social_inclusion_fight_against_poverty/g24209_es.htm>.

mayoría de los casos que se analizan posteriormente en el capítulo III de este trabajo, se acogieron a esta iniciativa comunitaria.

Por otra parte, en 2007 a raíz de la *Carta de Leipzig sobre Ciudades Europeas Sostenibles*¹⁸ se sitúa a la ciudad existente, y en particular a los barrios desfavorecidos, como foco de atención básico de las políticas de desarrollo urbano. En este sentido, la Carta de Leipzig incluye dos grandes ejes de recomendaciones:

- *Hacer un mayor uso de las políticas integradas de desarrollo urbano, entendiendo por tales aquellas donde se coordinan los aspectos espaciales, sectoriales y temporales de las áreas clave de la política urbana, como son la cohesión social y la calidad de vida, la creación y consolidación de espacios públicos de alta calidad, el impulso de la eficiencia energética, etc.*
- *Prestar especial atención a los barrios menos favorecidos dentro del contexto global de las ciudades, impulsando actuaciones integradas que conjuguen la mejora del medio ambiente físico, con el impulso a la economía y el empleo, la cohesión e inserción social y el fomento de un transporte urbano eficiente y asequible.*

1.3.2. MARCO LEGISLATIVO

A continuación se analiza brevemente el marco legislativo de las diversas políticas urbanas, sobre la rehabilitación urbana de barrios de viviendas de promoción pública, en los tres países (Francia, España y Holanda) de los casos seleccionados que se analizarán en este trabajo.

Francia

En el caso de Francia, como ya se ha descrito anteriormente las políticas urbanas sobre la rehabilitación de los barrios de vivienda pública y social, vienen desarrollándose en país galo desde finales de la década de 1970 en el marco de la *“política de la ciudad”*,¹⁹ con un fuerte protagonismo del gobierno central.

A lo largo de los años dichas políticas han tenido diferentes etapas: desde las políticas centradas en la escala del barrio de los años 80 y de los primeros 90, se pasa a mediados de los años 90 a políticas que intentan afrontar el problema de los barrios degradados desde la escala de la ciudad, para aumentar la eficacia de las intervenciones y armonizar todas las acciones en un determinado territorio. Uno de los primeros instrumentos utilizados son los *“contratos de ciudad”*²⁰, con el objetivo prioritario de la *“reintegración de los habitantes de los barrios marginales en la vida de la ciudad”*. Con este fin los

¹⁸ Se aprobó junto con la Agenda Territorial Europea de 2007, en el encuentro informal de ministros de la UE sobre el Desarrollo Urbano y Cohesión territorial celebrados en Leipzig los días 24 y 25 de mayo de 2007.

¹⁹ La *“politique de la ville”* → Se inició en 1977, con el Programme Habitat et vie sociale (HVS). En 1983 se aprueba el programa *“Banlieues 89”*, dirigido a terminar con el aislamiento de los barrios desfavorecidos. Con dicho programa comienza un planteamiento de tipo transversal en las políticas territoriales, que se basa en la necesidad de combinar políticas sociales y urbanas para afrontar la problemática de los barrios con dificultades, sobre todo en los barrios construidos en la post-guerra y la mitad de los años sesenta.

²⁰ Contrats de ville.

contratos de ciudad prevén la realización de programas de acción basados en un contrato entre el Estado y las administraciones locales.

A partir de mediados de los años 90 y 2000, el campo de acción prioritario de las políticas urbanas pasan a ser el de las Zonas Urbanas Sensibles (ZUS)²¹, definidas como aquellas áreas urbanas caracterizadas por la presencia de los polígonos residenciales de vivienda pública (“Grands ensembles”) o por barrios con viviendas degradadas o con un fuerte desequilibrio entre la población y el trabajo.

Tabla nº 1: Legislación en el ámbito de la rehabilitación urbana en Francia desde 1994

Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos en “Urban regeneration in European social housing areas”

| Periodo | Marco legislativo | Características |
|-----------|---|---|
| 1994-1998 | Contrats de ville y Grands Projets Urbains | Se promueven actuaciones integrales, a gran escala. Los proyectos urbanos se centran en la mejora de la conexión con los centros urbanos y la movilidad. |
| 1996 | Pacte de relance pour la ville (Loi nº 96-987) | Se aprueba la creación de 750 Zonas Urbanas Sensibles (ZUS) y 44 Zonas Francas Urbanas (ZFU). Se incluyen medidas para promover la mezcla social y la creación de empleo. |
| 1998 | Programme de renouvellement urbain: Contrats de ville, Grands Projets de Ville (GPV) y Operaciones de Renovación Urbana (ORU) | 250 Contrats de Ville, 50 GPV y 70 ORU. Se incluyen actuaciones de demolición y construcción de nuevas viviendas y espacios públicos. Las actuaciones están apoyadas con programas de carácter social y de participación ciudadana. |
| 2000 | Loi de Solidarité et renouvellement urbain (Loi nº 2000-1208) | Prevé una serie de disposiciones para la dinamización económica de los barrios desfavorecidos, impulso a la construcción de viviendas sociales y el refuerzo de una perspectiva supramunicipal, tanto a nivel de planeamiento urbano como en las distintas políticas. Establece la reserva de un mínimo del 20% de viviendas de promoción pública en las actuaciones donde se creen nuevas viviendas. |
| 2003-2013 | Loi d’orientation et de programmation sur la ville et la rénovation urbaine (Loi nº 2003-710) | Se desarrollan medidas para la demolición, la rehabilitación, la residencialización y la construcción de nuevas viviendas públicas. |
| 2006-2012 | Contrats Urbains de Cohésion Sociale (CUCS) | 500 contratos en zonas ZUS. Incorpora medidas de integración escolar, acceso al mercado del trabajo, salud, medidas antidiscriminación, etc. |

En la legislación francesa, el término residencialización se introdujo por primera vez el año 2003 en el marco del Programa Nacional de Renovación Urbana (PNRU)²². Su objetivo es proporcionar las medidas

²¹ Francia: Ley nº 115 del 4 de febrero de 1995 (Loi d’orientation pour l’aménagement et le développement du territoire, LOADT). Se define el concepto de ZUS en el artículo 42 de dicha ley.

²² La degradación de las condiciones de vida de los habitantes en los barrios más desfavorecidos motivó la aprobación del Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU).

para rehabilitar las zonas y/o barrios desfavorecidos, tanto en el ámbito de las viviendas, como en los servicios públicos y en su planificación urbana. Sus objetivos son la reestructuración de estas áreas, con la finalidad de lograr la diversidad social y su desarrollo sostenible.

El PNRU es desarrollado por la Ley de orientación y programación para la ciudad y la renovación urbana²³ y por la Ley de programación para la cohesión social²⁴. Precisa que para el periodo 2004-2013 se prevé la renovación urbana de 530 barrios que implican:

- La rehabilitación de 400.000 viviendas de alquiler social y la residencialización de un número equivalente de viviendas sociales.
- La demolición y reconstrucción de 250.000 viviendas.
- El desarrollo de una nueva oferta de tipologías de viviendas.
- La mejora de los espacios urbanos.
- El desarrollo de nuevos equipamientos públicos.

La asistencia financiera y económica del programa ha sido destinada directamente a las operaciones de: *remodelación urbana, de rehabilitación, de residencialización, de demolición y de construcción de nuevas viviendas, así como la creación, la rehabilitación y la demolición de equipamientos públicos o colectivos y la reorganización de espacios de actividad económica y comercial* (artículo 6).

En el marco del PNRU, se creó la Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)²⁵, cuya finalidad es la de simplificar y acelerar la gestión de proyectos de renovación urbana por parte de las instituciones locales y de las entidades de gestión de vivienda social de alquiler que deseen llevar a cabo proyectos de renovación urbana en zonas prioritarias. La ANRU gestiona el desarrollo de proyectos de renovación urbana, desde los programas sociales como «Développement Social des Quartiers» hasta los “Grands Projets de Ville”²⁶. Al mismo tiempo se creó la Agence pour la Cohésion Sociale et l’Egalité (ACSE). La introducción de estas dos agencias nacionales ha supuesto un cambio en las políticas urbanas y de relación entre la administración central y las administraciones locales, ya que son las agencias estatales las que se encargan de dirigir y seleccionar los programas de renovación urbana que presentan las administraciones a nivel local. Además, el costoso programa de reconstrucción otorga a las asociaciones de vivienda pública una mayor participación en la renovación urbana, como socios financieros y técnicos, permitiendo la mejora de los edificios, construcción de viviendas de mayor calidad y permitiendo el cambio de imagen del stock de viviendas. Otro cambio, se debe a que la participación del sector privado es mucho mayor que en programas anteriores. Con estas medidas se pretende abrir el mercado de la vivienda pública a diferentes clases sociales y no sólo a las clases más desfavorecidas, aunque manteniendo parte del stock asequible para personas con bajos ingresos y adaptables a las necesidades de familias numerosas, con el fin de evitar procesos de segmentación en la misma vivienda social.

²³ Francia: Loi du 1^{er} août 2003, Loi d’orientation et de programmation pour la ville et rénovation urbaine. Dicha ley se conoce popularmente en Francia como Ley Borloo.

²⁴ Francia: Loi du 18 janvier 2005, Loi de programmation pour la cohésion sociale.

²⁵ ANRU (Agence nationale pour la rénovation urbaine)

<<http://www.anru.fr/>>

²⁶ Los “Grands Projets de Ville” (GPV) son programas de desarrollo social y urbanístico, integrados en los “Contrat de ville” que abarcan la ejecución de operaciones de recalificación urbana de gran envergadura con el fin de mejorar las condiciones en barrios con problemas de pobreza, paro, delincuencia e imagen y reintegrarlos al conjunto urbano. Han sido desarrollados en 50 emplazamientos de toda Francia.

Cabe destacar que en Francia existen 4,2 millones de viviendas de promoción pública, que representan aproximadamente el 17% del total del parque de viviendas del país²⁷, y gran parte de ellas se construyeron en el periodo de la posguerra, en polígonos de bloques de viviendas colectivas en altura, que presentan similares características y que por tanto comparten una serie de problemáticas. En la actualidad, las operaciones de residencialización se han consolidado en todo el país, ligadas a proyectos de remodelación e integración urbana de polígonos residenciales y han recibido el apoyo de numerosos autores²⁸.

España

En materia urbanística y de ordenación territorial, así como en vivienda, las competencias legislativas en España son exclusivas de las comunidades autónomas. En todo el ámbito nacional, destaca la iniciativa legislativa en materia de mejora de barrios llevada a cabo en Cataluña.

En 2004 el Parlamento catalán aprobó la Ley de mejora de barrios, áreas urbanas y ciudades que requieren atención especial, conocida como “Llei de Barris”.²⁹ Dicha ley pretende dotar a las administraciones catalanas de los instrumentos necesarios para llevar a cabo intervenciones de cariz social y urbanístico en aquellos barrios de Catalunya que lo requieran. Se marca como objetivo principal la intervención integral de barrios en crisis, para evitar su degradación y mejorar las condiciones de vida de sus residentes. Los principales objetivos de esta ley son: generar un instrumento de redistribución social; promover la rehabilitación integral de barrios especiales; emprender acciones de mejora social para fomentar la cohesión y la integración en los barrios; mejorar la sostenibilidad ambiental y fomentar la dinamización económica. La ley estableció la creación del Fondo de fomento del programa de barrios y áreas urbanas de atención especial, un instrumento de colaboración institucional y financiera entre el gobierno autonómico y los proyectos de intervención propuestos por los propios municipios. La contribución del Fondo a la financiación de las actuaciones, se estableció en cada caso según los proyectos presentados. Entre las intervenciones prioritarias del Fondo de financiación de la ley, se dio prioridad a las actuaciones que se aplicaban en polígonos de viviendas públicas (artículo 6 de la Ley). Por tanto, se reconoce como zona de actuación prioritaria la ciudad construida las últimas décadas, que está fuera de los índices habituales para actuaciones de este tipo.

Al margen de esta iniciativa, reciente se ha aprobado el Plan Estatal de alquiler de viviendas, rehabilitación y renovación urbana³⁰, en el que en referencia a la rehabilitación y renovación urbana, este plan no menciona explícitamente las operaciones de remodelación e integración urbana de los polígonos o grupos de vivienda pública, únicamente se refiere de forma genérica al programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler (capítulo IV) y a la “mejora de barrios” (artículo 37, apartado 2.a.), en el capítulo IX, dentro del Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas). En dicho artículo, se define como: *actuaciones predominantemente de regeneración urbana integrada, en tejidos de bloque construidos en el periodo comprendido entre 1940 y 1980, en las*

²⁷ Datos extraídos de: DROSTE, C.; LELEVRIER, C. y WASSENBERG, F. “Urban regeneration in European social housing areas” p. 163-167. (2008)

²⁸ GUIGOU, LELÉVRIER y LEMMONIER (2004)

²⁹ Catalunya, España: Ley 2/2004 de 4 de junio, del Departament de la Presidència de la Generalitat de Catalunya. Ley de mejora de barrios, áreas urbanas y ciudades que requieren una atención especial. DOGC nº 4151, 10-6-2004.

³⁰ España: Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016. BOE 10-04-2013.

que destaquen aspectos de incremento de la eficiencia energética y la mejora de la accesibilidad a los edificios, recualificación del espacio público, dotación de nuevos equipamientos e impulso de la cohesión social y la actividad económica. A falta de una mayor concreción y de su posterior desarrollo y coordinación con las políticas urbanas de las respectivas comunidades autónomas, es un paso más en el replanteamiento de las políticas de sobre rehabilitación y regeneración urbana de nuestras ciudades y de los polígonos de vivienda pública.

Cabe mencionar, que en 2007 el gobierno español para dar continuidad a la iniciativa URBAN, aprobó el programa “Iniciativa Urbana 2007-2013”³¹, integrándolo dentro del Eje de “Desarrollo local y urbano” de los Programas Operativos Regionales 2007-2013 cofinanciados por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER). Entre los barrios seleccionados para desarrollar el programa, en la Comunidad Valenciana, se ha trabajado en la Zona Noreste de Alicante (Barrios Virgen del Remedio, Virgen del Carmen, Juan XXII, Cuatrocientas viviendas), constituido en su mayoría por polígonos residenciales de vivienda pública construido durante los años sesenta.

Holanda

En Holanda a pesar de que existen más de 2,4 millones de viviendas públicas (alrededor del 35% del parque inmobiliario del país)³², aproximadamente la mitad de ellas corresponde a viviendas unifamiliares con jardín, y únicamente un 11% de ellas están localizadas en bloques de vivienda colectiva en altura, como en el caso del Bijlmermeer. Las primeras políticas de renovación urbana surgieron a mediados de la década de 1980, con los programas nacionales de regeneración urbana (Stadsvernieuwing), focalizada en actuaciones de renovación física de viviendas sociales de alquiler. En dichos programas destacó el fomento de las actuaciones de demolición de edificios, reconstrucción y remodelación del entorno urbano. A comienzos de los años noventa, se desarrollaron programas en el ámbito social (Sociale Vernieuwing) caracterizados por una intensificación de las políticas sociales, que reforzaban los programas de renovación física.

En los últimos años, las políticas urbanas de renovación promueven actuaciones integradas, tanto de renovación física, social y económica, desarrolladas a partir de la Grote Steden Beleid (GSB) (“Big city policy” o “gran política urbana”) para barrios residenciales desfavorecidos de las 30 grandes y medianas ciudades del país. En 2003, el gobierno holandés seleccionó 56 barrios de estas ciudades para llevar a cabo unos programas de remodelación, cuyo programa se intensificó en 2007 para 40 barrios muy desfavorecidos (40 Krachtwijken),³³ algunos de los cuales ya formaban parte del programa anterior. En ambos programas los barrios de vivienda pública han sido las áreas de actuación dominantes.

Cabe destacar que en Holanda la política urbana se implementa a través de contratos entre el gobierno central, las administraciones municipales y las asociaciones de vivienda pública, estas dos últimas cada vez con mayor peso en la gestión de las actuaciones de vivienda pública.

³¹ Información obtenida de: http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/_ESPECIALES/RED/RIU/

³² Datos extraídos de: DROSTE, C.; LELEVRIER, C. y WASSENBERG, F. “Urban regeneration in European social housing areas” p. 163-167. (2008)

³³ Se conoce en Holanda como “Vogelaarwijken”, ya que fue aprobado por el Ministro de Vivienda, Comunidades e Integración, Ella Vogelaar.

Tabla nº 2: Legislación en el ámbito de la rehabilitación urbana en Holanda desde 1995

Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos en "Urban regeneration in European social housing areas"

| Periodo | Marco legislativo | Características |
|--|---|--|
| 1995-1999 (I) 1999-2004 (II) 2005-2009 (III) | Grote Steden Beleid (GSB-I, GSB-II, GSB-III) (Big City Policy) | Se promueven actuaciones integradas en 30 ciudades de todo el país, basadas en tres pilares: renovación física, social y económica. En el GSB-II se refuerzan las políticas urbanas para la renovación del parque de vivienda pública. |
| 2000-2004 (I) 2005-2009 (II) | Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV-I y ISV-II) | Desarrolla los programas de renovación física promovidos por la GSB |
| 2003 | 56 wijken aanpak («56 districts approach») | Se interviene en 56 barrios en crisis, seleccionados entre los programas GSB |
| 2007 | 40 Krachtwijken ("40 strong districts") | Política para 40 barrios desfavorecidos, seleccionados según una combinación de indicadores sociales, físicos y de habitabilidad. |



ESTUDIO DE EXPERIENCIAS

Los cuatro casos analizados para este estudio han sido elegidos principalmente por su carácter de experiencias de referencia en el ámbito de la integración y la regeneración urbana de polígonos de vivienda de promoción pública a nivel europeo. Además, se han elegido por su inserción en áreas metropolitanas complejas y de ámbitos territoriales diferentes que, precisamente por ello, pueden ofrecer una mayor riqueza en cuanto al abanico de aspectos contemplados. El grado avanzado de desarrollo y madurez de las intervenciones, así como la existencia de elementos de innovación en sus respectivos procesos han sido también criterios clave para su selección.

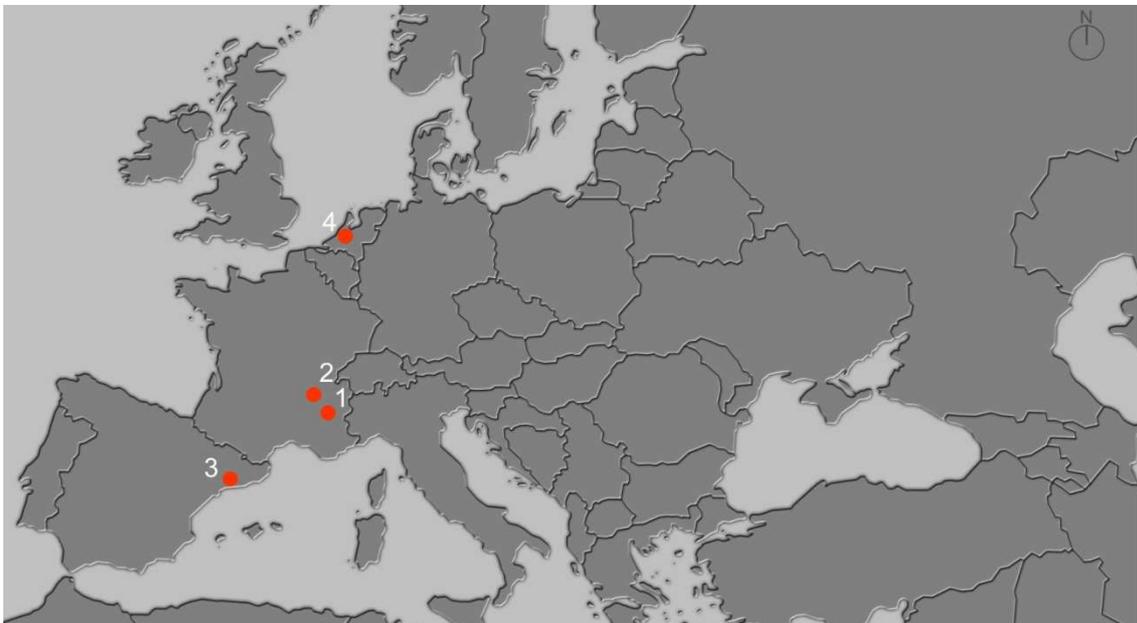
Se trata de actuaciones de remodelación urbana complejas, en el que superan los clásicos enfoques simplistas basados en la rehabilitación de fachadas, la renovación de pavimentos o el aumento de la seguridad, y van más allá, aproximándose desde una perspectiva más amplia, donde los aspectos sociales, económicos, culturales y urbanísticos se integran en un mismo proyecto, suponiendo una transformación del entorno urbano y del cambio de los modos de vida de sus ciudadanos.

Para el estudio de experiencias se han elegido los siguientes casos:

1. Quartier Teisseire, Grenoble
2. Quartiers Est, Vaulx-en-Velin (Grand Lyon)
3. Barri de la Mina, Sant Adrià del Besòs (Barcelona)
4. Bijlmermeer, Ámsterdam

Figura 3.0.1.: Localización de los casos de estudio

Fuente: Elaboración propia a partir de Google Earth



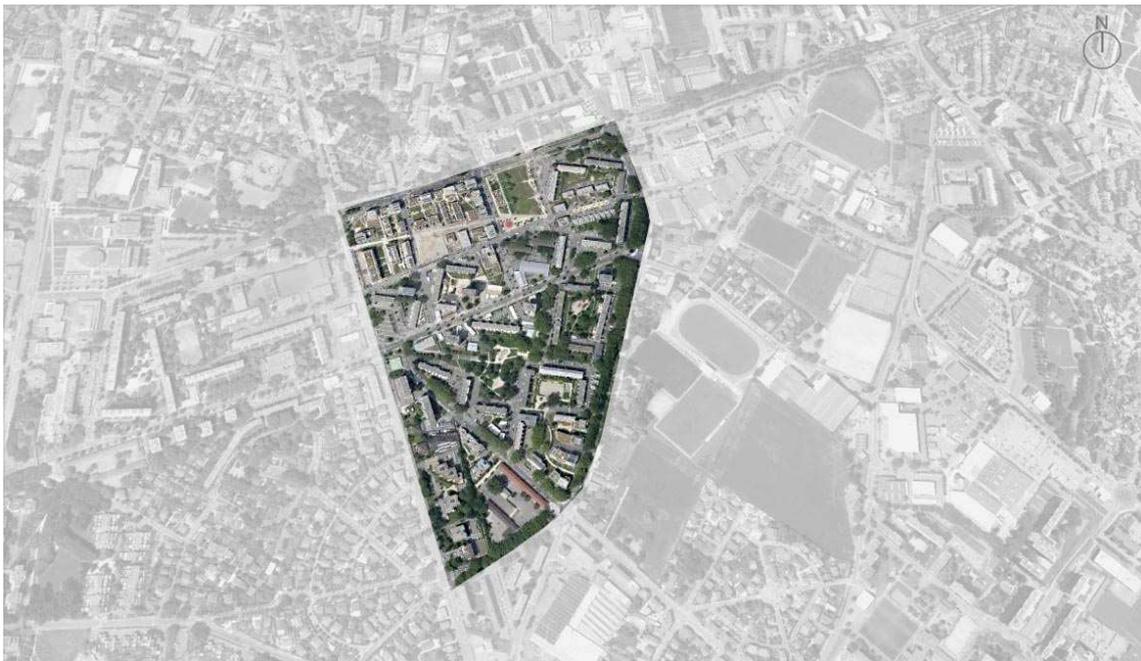
3.1. QUARTIER TEISSEIRE

3.1.1. CONTEXTO GENERAL

El Quartier Teisseire se encuentra al sureste de la ciudad de Grenoble, en la zona de expansión urbanística de la ciudad durante los años 1960 y 1970. El barrio está delimitado a poniente por el eje de la carretera D5 (Av. Jean Perrot), que la comunica directamente con el centro urbano de Grenoble. Al otro lado de la carretera se encuentra la “Cité Malherbe” y una zona residencial de baja densidad colindante con el polígono residencial de la Villeneuve; mientras que al norte, delimitado por la Av. des Jeux Olympiques, se encuentra otro polígono de viviendas sociales, el Quartier Jouhaux. Al este del barrio, separado por una vía arbolada de cierta identidad (Av. Léon Jouhaux) que marca el límite municipal con Saint-Martin-d’Hères, se encuentra un tejido heterogéneo donde se ubica una importante zona de equipamientos deportivos, mezclada con parcelas industriales, alguna explotación agrícola y viviendas unifamiliares aisladas.

Figura 3.1.1.: Ortomapa de emplazamiento del Quartier Teisseire.

Fuente: Elaboración propia a partir de Google Earth



El barrio fue construido entre 1958 y 1960, una década antes de la celebración de los Juegos Olímpicos de Invierno de 1968, en plena etapa de crecimiento económico de la región y ante la necesidad de vivienda para facilitar un alojamiento digno a las masas obreras que se trasladan a la ciudad. En esta área de aproximadamente 21 hectáreas, se planificaron alrededor de 1.300 viviendas de promoción pública, siguiendo un modelo urbano influenciado por las ideas del Movimiento Moderno, siendo el primer “grand ensemble” ejecutado en Grenoble, diseñado como una pieza autónoma del resto de la ciudad.

La edificación fue construida por una única sociedad arrendadora HLM, l'OPALE (Office Public de la Ville de Grenoble)³⁴, en edificación abierta, en bloques de pequeñas dimensiones destinados únicamente al uso de viviendas, diseñados de forma unitaria y constituidos por 30 bloques lineales de planta baja y de 2 a 4 plantas de altura y 7 torres de forma rectangular de PB+11 plantas de altura. Los edificios estaban ordenados siguiendo una geometría ortogonal, según criterios de asoleamiento, formando unos espacios libres de generosas dimensiones, delimitados entre los bloques residenciales.

Inicialmente en la zona noroeste del barrio se encontraba una gran parcela industrial, ocupada por una factoría de material eléctrico³⁵, que estuvo en funcionamiento hasta los primeros años de la década de 1990.

Figura 3.1.2.: Planta de ordenación, 1994

Fuente: Ville de Grenoble

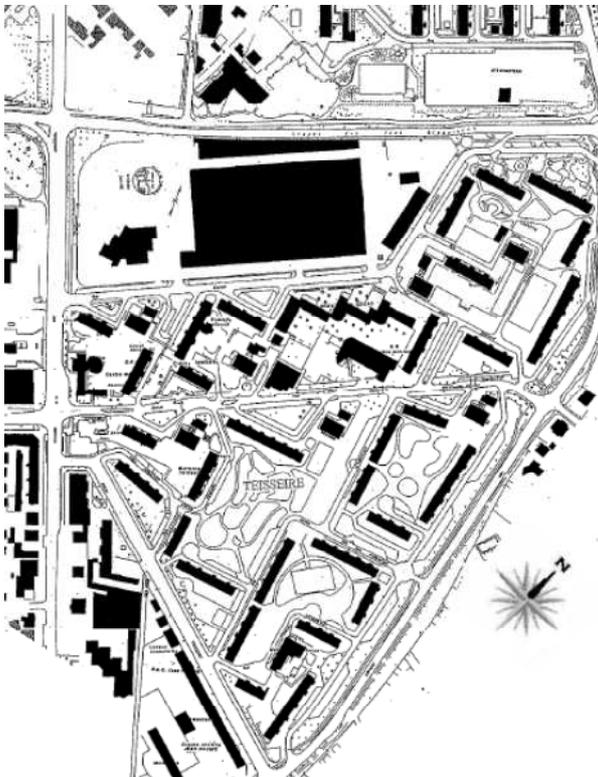


Figura 3.1.3.: Vista aérea del barrio, 1994

Fuente: Ville de Grenoble



Sistema viario y redes de transporte

La trama viaria rodada se organizaba a través de dos vías principales, una en sentido este-oeste, que atraviesa todo el barrio (Av. Paul-Cocat) y otra que parte en diagonal desde la carretera D5 (Av. Teisseire) y que comunica el barrio con el centro urbano de Saint-Martin-d'Hères. El resto de vías eran de carácter secundario, consideradas como vías de servicio, y autónomo respecto de la edificación. Los

³⁴ Actualmente se denomina Actis (Acteur de l'immobilier social Office Public de l'Habitat de la Région Grenobloise).

³⁵ Shneider, antigua Merlin Gérin.

bloques de edificios se distribuyeron siguiendo una trama ortogonal, por la lógica del asoleamiento, sin seguir las alineaciones de las calles.

El sistema viario se caracterizaba por la separación de circulaciones: circulación rodada y peatonal, sin áreas específicas de aparcamiento. En las vías rodadas no existían aceras, ni espacios delimitados para los viandantes.

Tipologías de la edificación

En general el barrio estaba formado por viviendas de pequeño tamaño (T1, T2 y T3)³⁶ que representaban el 66% del total de viviendas y todas las viviendas disponían de doble orientación. Los bloques lineales estaban distribuidos por cajas de escalera, que daban acceso a 2 viviendas por planta con diferentes tamaños (desde T1 a T6). En cambio en las torres se distribuían cuatro viviendas por planta, en su mayoría viviendas de tipo T3 (sala de estar y 2 habitaciones), constituyendo un total de 297 viviendas (23% del total).

Equipamientos públicos

El barrio disponía de una buena dotación de equipamientos públicos de proximidad desde los primeros años de su construcción: un colegio público (École Jean Racine), una biblioteca, un centro social, un centro de educación infantil (Maison de l'enfance) y un centro cultural y de jóvenes (Maison de la Jeunesse et de la Culture). Así como de servicios públicos: una oficina de correos.

Sin embargo, era un barrio prácticamente monofuncional, ya que únicamente contaba con un área de uso comercial localizada fuera del polígono residencial (junto a la entrada al barrio desde la carretera). En el resto del barrio, no se reservó superficie destinada a otros usos, como locales para comercios de proximidad o para otras actividades terciarias.

El barrio disponía de instalaciones comunitarias modernas para la época, como un sistema de calefacción central, distribuida por una red de canalizaciones a todos los edificios del conjunto residencial.

3.1.2. PROBLEMÁTICA: CAUSAS Y EFECTOS DE LA DEGRADACIÓN FÍSICA Y SOCIAL

Desde finales de la década de los años 1970, el barrio presentaba una imagen negativa caracterizada por el tratamiento uniforme e indiferenciado de los espacios exteriores y de los edificios, los problemas sociales y los problemas de inseguridad.

En el caso del Quartier Teisseire los problemas de la degradación física y social del barrio pueden agruparse en tres grupos de temas relacionados:

El primer grupo de problemas está asociado al **aislamiento físico y a unas deficientes conexiones** del barrio con el resto de la ciudad. Teisseire se caracterizaba por su aislamiento con el resto de la ciudad, a pesar de estar situada a 25 minutos a pie del centro urbano y de disponer de buena conexión con

³⁶ Ver en el apartado 6.2. (Siglas citadas y glosario de términos): Nomenclatura de tipos de vivienda en Francia.

transporte público (a sólo 10 minutos en autobús)³⁷, la imagen del barrio para la gran mayoría de los ciudadanos de Grenoble era la de un *“territoire à part”*. En la zona noroeste del barrio, la gran parcela industrial formaba una barrera que aislaba el barrio e impedía las conexiones transversales con el colindante Quartier Jouhaux y su entorno. Además el carácter no urbano de la carretera departamental D5, con mucho tráfico rodado, también suponía una barrera entre el barrio y los polígonos residenciales situados al otro lado (Malherbe y Villeneuve).

El segundo grupo de problemas está relacionado por la escasez de diversidad de tipológica y a que las **tipologías de las viviendas inapropiadas** a las necesidades de sus usuarios. En principio la mayoría de los residentes eran obreros de la fábrica situada junto al barrio, formado por parejas jóvenes con hijos, con gran número de familias numerosas. Debido al pequeño tamaño de las viviendas, que no era el adecuado para este tipo de familias, dicho problema provocó que muchas viviendas sufrieran problemas de sobreocupación y de hacinamiento, derivando a la larga en problemas de convivencia entre vecinos, malas condiciones de habitabilidad y salubridad, etc.

El tercer grupo de problemas está vinculado a los **problemas de gestión y mantenimiento** de los edificios y de los espacios públicos del barrio. El conjunto urbano estaba constituido por una única parcela fundiaria, en la que la sociedad arrendadora HLM era la propietaria y a la vez encargada de gestionar, tanto las edificaciones de las 1.300 viviendas como de los espacios públicos, a excepción de los equipamientos públicos, gestionados por el ayuntamiento de Grenoble. El número considerable de edificaciones, así como la falta de una clara delimitación de espacios públicos y privados, derivó en una situación de gestión compleja del conjunto inasumible por una única propiedad sociedad arrendadora. Se han determinado que cuatro fueron los factores clave detonadores de esta compleja situación: en primer lugar falta de una gestión integral, e incluso de una visión global, de la sociedad arrendadora. Por otro lado, un cierto desinterés por parte de la sociedad arrendadora. En tercer lugar, los elevados costes de mantenimiento y, finalmente, en cuarto lugar, la baja calidad de los acabados utilizados en la construcción. Estos factores desencadenaron en numerosos problemas y, a partir de los mismos, la degradación del conjunto e insatisfacción de los arrendadores.

Así pues, existieron problemas en ciertas instalaciones que se prolongaron considerablemente en el tiempo. Un ejemplo fue el sistema de calefacción centralizada, cuyo alto coste de conservación y reparación impidió que durante varios inviernos no se resolviese una grave avería que anuló su funcionamiento y como medida de protesta los inquilinos no pagaron los alquileres.

Destacar el hecho de que la falta de mantenimiento de los espacios públicos, que debido a las características urbanas, resultaban espacios ambiguos, sin diferenciación entre lo público y lo privado, que generaba conflictos de uso entre los residentes. G. Coppé, urbanista del Departamento de Urbanismo y transportes de Grenoble, califica esta situación de “conflicto de usos” e, inclusive, de “apropiación abusiva”:

“Ni réserves aux habitants ni réellement ouverts à tous, les parcs et jardins ont un statu ambigu et dérogent au droit commun de la ville ce qui entraîne un conflit d’usages. Le défaut d’appropriation des espaces d’agrément se doublé par l’appropriation abusive de certains pieds d’immeubles au détriment du sentiment de sécurité. Quant aux passants extérieurs au quartier, ils préfèrent l’ignorer et le contourner sans jamais le traverser”³⁸.

³⁷ Inicialmente el servicio de autobús sólo contaba con una línea de autobús y el horario finalizaba a las 20h.

³⁸ Extraído de una entrevista a COOPÉ, G., publicada en “Transformation urbaine et appropriation des espaces extérieurs: Les limites du modèle de la residentialisation”.

Un claro ejemplo de la apropiación abusiva a la cual hace alusión Coppé, es el hecho de que ciertos grupos de jóvenes con comportamientos incívicos llegaron a apropiarse de ciertas zonas del barrio donde solían reunirse. Estas zonas solían ser las entradas cubiertas comunitarias y los porches bajo las torres. Ello provocaba en los vecinos una sensación de inseguridad y continuas tensiones (por el ruido, suciedad, etc.).

Como consecuencia del conjunto de situaciones derivadas de todo lo anterior, los vecinos con mayor capacidad económica abandonaron el barrio y a su vez, debido al carácter social de las viviendas, estas fueran ocupadas progresivamente por familias con menores recursos económicos. Es decir, se produjo una **pauperización de la población**³⁹. Esto dio como resultado un sentimiento de **no identificación** de sus habitantes con el barrio (dividido entre los que deseaban salir, pero su situación económica lo impedía y los que no encontraban vivienda y aceptaban todas las propuestas), caracterizado por una actitud de “rechazo” al barrio, poca implicación en la vida social y un fuerte descontento generalizado en la población residente.

Para hacer frente a esta problemática, entre 1980 y 1984 se emprendieron las primeras operaciones de rehabilitación del barrio⁴⁰, aunque de forma incompleta y centrada principalmente en la mejora y reforma de los edificios: principalmente para la mejora del confort interior de las viviendas (aislamiento acústico y térmico), se reestructuraron viviendas pequeñas (tipo T1 y T2) para crear una cincuentena de viviendas de mayor tamaño (T5 y T6) y se adaptaron nueve viviendas para personas discapacitadas o con problemas de movilidad.

Tras estas primeras operaciones fallidas, en 1995 el gobierno municipal incorporó el barrio en el programa del “*Contrat de ville de Grenoble*” (1994-1998), enmarcado dentro de una estrategia integrada de renovación urbana del barrio para mejorar la calidad de vida de sus habitantes. Para ello, los servicios técnicos municipales, con el apoyo del estudio *Arpenteurs*⁴¹, realizaron un primer trabajo de análisis de la situación del barrio, que finalizó con un diagnóstico y la elaboración del esquema director de reordenación de los espacios públicos y de implantación de nuevos equipamientos en el barrio. A partir de este diagnóstico, en 1997, se encargó al Estudio de Philippe Panerai, un programa de intervención global con el objetivo de revalorizar los espacios públicos y la edificación existente, la reestructuración de los equipamientos, la inserción de actividades económicas y la integración del barrio en la ciudad.

Desde 1994 el barrio quedó delimitado en la Zona Urbaine Sensible (ZUS) de Teisseire / L'Abbaye⁴². Posteriormente el proyecto se inscribió en los programas de actuación del ANRU, a través de las operaciones del Grand Project de Ville (GPV) para la región de Grenoble. Asimismo, se incorporó a la iniciativa comunitaria europea URBAN.

³⁹ Según datos del INSEE para 1999, la población del barrio presentaba importantes signos de vulnerabilidad, con un 29% de la población activa en situación de desempleo, de la cual el 51% eran ciudadanos de origen extranjero y un 43% jóvenes menores de 25 años³⁹. Además, más de la mitad de los hogares recibía ayudas sociales. (Ver en VII. Anexos: 7.1.1. Datos estadísticos nº 1).

⁴⁰ Formaban parte del programa *Habitat et Vie Sociale* (HVS)

⁴¹ Estudio de urbanismo especializado en la realización de dinámicas participativas y en procesos de participación ciudadana. < <http://www.arpenteurs.fr/>>.

⁴² Datos obtenidos del *Système d'information géographique du Secrétariat général du CIV*. Disponible en: <<http://sig.ville.gouv.fr/Territoire/8208140>> (Ver en VII. Anexos: 7.1.2. Información gráfica nº 2).

3.1.3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto urbano se ha basado en tres niveles de intervención: la escala de la ciudad, la escala del tejido urbano y la escala de la vivienda. A partir del análisis y del diagnóstico previo del estado del barrio, el equipo redactor del proyecto estableció los siguientes objetivos:

1. **Integrar el barrio en la ciudad**, rompiendo su aislamiento físico, dando continuidad a las tramas de su entorno próximo y mejorando las relaciones con los barrios colindantes y con el resto de la ciudad.
2. Promover la **transformación progresiva de la edificación del barrio**, mediante la sustitución de la construcción a medio y largo plazo, de “forma natural” como en el resto de tejidos urbanos, partiendo de la redistribución del suelo.
3. Favorecer la **diversidad**, en todos los aspectos: tanto la diversidad social, favoreciendo la mezcla social; la diversidad de funciones, mediante la diversificación de actividades económicas y de servicios; como la diversidad tipológica, con nuevos y diversos tipos de viviendas.

Figura 3.1.4.: Esquema del estado inicial/final del barrio tras el proyecto de remodelación

Fuente: Panerai & associés selarl, architecture, urbanisme, ville durable.



Estado inicial: En color rojo se señalan los edificios de uso no residencial (equipamientos e industria)



Estado final: En color amarillo se señalan los edificios de viviendas de nueva construcción; en color rojo los edificios correspondientes a equipamientos y servicios públicos.

Para lograr estos objetivos, en el proyecto urbano se han utilizado las siguientes estrategias:

Mejora de la trama, la conectividad urbana y apertura del barrio a los barrios del entorno

Debido al carácter autónomo del conjunto urbano, aislado de su entorno inmediato y sin conexiones con los barrios colindantes, como primera estrategia proyectual se propuso la redefinición de la trama viaria. Para ello se planteó un nuevo sistema capaz de permitir una evolución del barrio hacia un sistema de “manzanas abiertas”, que mejorara la red existente y su enganche con los barrios vecinos. De esta manera, a partir de la red y de la edificación existente, se diseñó una nueva red viaria en función de las conexiones entre barrios y de las distribuciones internas del barrio. Con ello se consiguió vincular las nuevas manzanas del barrio con los barrios vecinos, permitiendo que “las calles de la ciudad traviesen naturalmente el barrio con el fin de crear continuidades y permitan conectar el barrio a la ciudad”⁴³.

Conjuntamente con la trama viaria, se diseñó una trama verde, con el objetivo de generar unos recorridos físicos (caminos, sendas, paseos) y visuales (a través de alineaciones de árboles, aberturas visuales, etc.), que dieran continuidad a los diversos espacios libres existentes en el barrio, atándolos y conectándolos entre sí y con las principales zonas verdes de la ciudad, creando un sistema de espacios verdes. (Ver figuras 3.1.6. y 3.1.7) Dicha trama verde, a la que se denominó “*Le fil vert*”, se potenció mediante la creación de un nuevo parque, sobre parte de los terrenos que ocupaba la antigua zona industrial. Esta estrategia permitió abrir el barrio por el norte, fomentando un nuevo espacio de relación entre Teisseire y el polígono residencial de Jouhaux.

Otra de las estrategias para abrir el barrio a su entorno, se basó en la reordenación de la trama viaria y de la edificación en el cruce entre la Av. J. Perrot, la Av. Paul Cocat y la Av. Teisseire: “puerta” de entrada al barrio desde el centro de Grenoble y principal punto de intercambio con el barrio vecino de Malherbe. Para potenciar la centralidad de esta área, donde ya se ubicaba la zona comercial y se instalaba el mercado, se creó una nueva plaza pública (Place Salvador Allende) alrededor de la cual se crearon nuevos espacios comerciales y se localizaron nuevos equipamientos y servicios públicos (el centro social, la biblioteca y la oficina de correos). Además la actuación se completó con la apertura de una nueva calle (Allée Charles Pranard) que permitió la conexión, visual y física de la nueva plaza, con el interior del barrio a través de una zona verde, correspondiente al espacio interbloques existente.

Figura 3.1.5.: Esquema de la propuesta de reordenación de la trama viaria, creación de una nueva centralidad y mejora paisajística de la “entrada al barrio” (Pl. Salvador Allende)



Situación inicial

Situación final

Fuente: “Grenoble-Teisseire: Les limites d’une résidentialisation réussie”

⁴³ PANERAI, P. (2002)

Figura 3.1.6.: Esquema Infraestructura verde de Grenoble



Figura 3.1.7.: Esquema de la trama viaria, trama verde y centralidades para el Quartier Teisseire



Leyenda

| | | | |
|--|--|--|--|
| | Eje urbano existente o a revalorizar | | Parque, jardín, espacio público |
| | Conector entre barrios existente o a revalorizar | | Jardín privado a crear o revalorizar |
| | Vía de servicio local existente | | Trama paisajística, conexión verde |
| | Vía de servicio local a crear o modificar | | Áreas de intervención principales |
| | Centralidad a revalorizar o crear | | Abertura visual |
| | Equipamiento público nuevo o a revalorizar | | Alineación de árboles existente, nueva o revalorizar |

Fuente: PLU de Grenoble. Orientations d'aménagement.

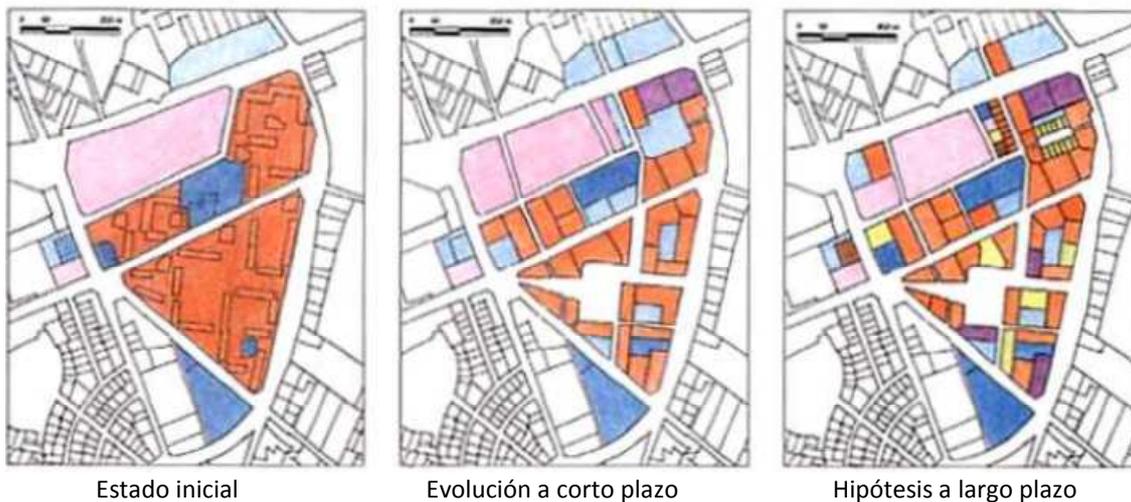
Redistribución del suelo: Creación de unidades residenciales

Como principal estrategia para promover la **transformación progresiva de la edificación del barrio**, a medio y largo plazo, se llevaron a cabo las operaciones de residencialización. En base al nuevo sistema de manzanas abiertas, la primera operación consistió en la redefinición de la propiedad del suelo, distinguiendo entre el espacio público y el dominio privado, restableciendo para ello, una lógica de dominios y de responsabilidades de gestión y/o mantenimiento entre los diversos actores implicados: la administración pública (Ville de Grenoble) y los propietarios de los edificios (los organismos arrendadores de las viviendas HLM). A continuación, mediante la elaboración de un **proyecto de reparcelación**, se procedió a la división del suelo de dominio privado entre cada uno de los propietarios de los bloques de viviendas existentes, atribuyendo una parte de suelo alrededor de cada edificio para constituir las “unidades residenciales” (Ver figura 3.1.8).

Durante este proceso se crearon 44 unidades residenciales de entre 30 a 60 viviendas cada una. Con el fin de facilitar su gestión, en principio cada edificio constituye una unidad residencial⁴⁴, cuyo trazado está determinado en función de la huella del edificio, de la red viaria existente y de los espacios libres contiguos. De esta forma, la residencialización se presenta como un procedimiento urbanístico, en la organización de los diferentes actores intervinientes, que representa un cambio de perspectiva al pasar de una gestión global a la escala de un barrio, a una gestión personalizada, por unidades residenciales. Esta nueva gestión permite aportar soluciones concretas al patrimonio edificado, aporta una mayor calidad al conjunto y permite que cada parcela pueda evolucionar de manera diferente en el tiempo.

Figura 3.1.9.: Esquema del proceso de redistribución parcelaria

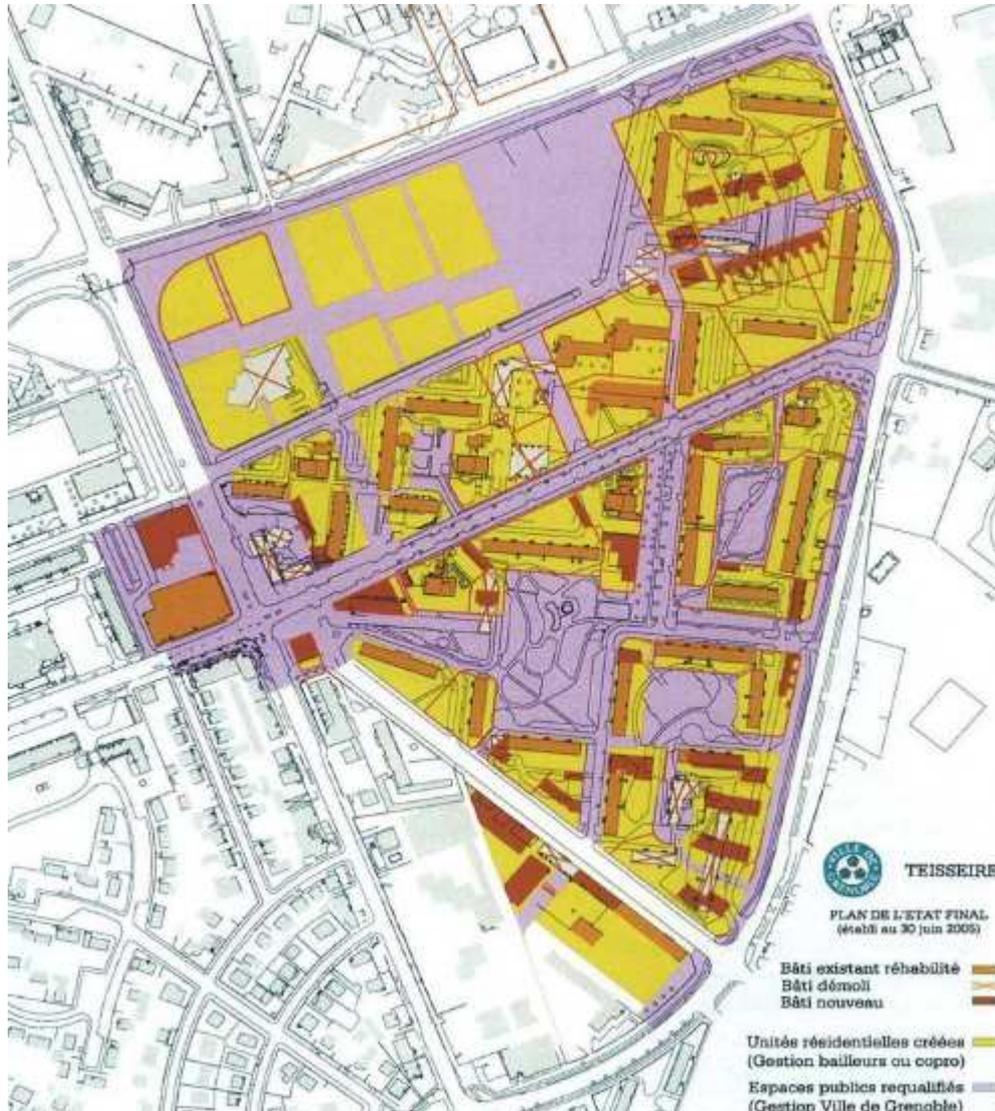
Fuente: Hachache, N. p. 52



El mantenimiento y la gestión de los espacios públicos del barrio de Teisseire corresponden íntegramente al ayuntamiento de Grenoble (Ville de Grenoble). Una vez clarificados los límites del espacio público y de los dominios privados, se planteó el acondicionamiento de los espacios públicos, dándole los mismos atributos y por lo tanto el mismo estatus que en el resto de la ciudad, por lo tanto se dio el primer paso de la integración del barrio en la ciudad.

⁴⁴ A excepción de varios edificios de la Av. Léon Jouhaux que por sus dimensiones y para facilitar su gestión, así como su posible transformación futura, se han dividido en dos unidades residenciales.

Figura 3.1.8.: Plano de dominios público/privado y de la edificación rehabilitada, nueva y demolida
Fuente: Ville de Grenoble



En color amarillo se representan las unidades residenciales creadas; en color morado los espacios públicos (gestionados por la Ville de Grenoble); en color naranja los edificios rehabilitados y en color rojo los edificios de nueva construcción. Los edificios a demoler quedan representados con un aspa de color naranja.

Como parte de la remodelación del barrio se han llevado a cabo operaciones de demolición de algunas edificaciones. Las demoliciones se han limitado en un porcentaje aproximado al 10% de la edificación existente⁴⁵. Las demoliciones se justificaron por razones técnicas derivadas de problemas estructurales y de patologías en la edificación, de razones sociales debido a la dificultad de su gestión y/o por razones de carácter urbano, vinculadas a la mejora en el tramado de la red viaria y de la conectividad del barrio.

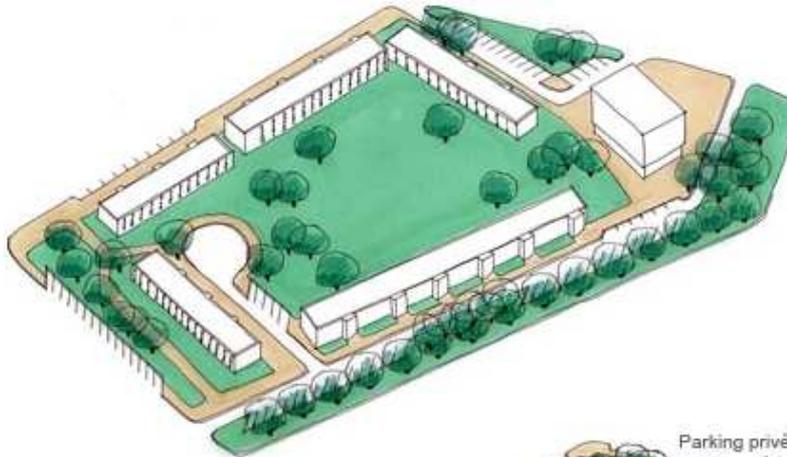
⁴⁵ Se demolieron 2 torres de viviendas y diversos bloques lineales (ver figura 3.1.8.).

El proceso de residencialización del barrio se inició con una experiencia piloto en las unidades residenciales alrededor del “Jardin des Buttes” (ver figura 3.1.10.). Este proceso tuvo un seguimiento por parte de los técnicos del proyecto, con el fin de comprobar su aceptación entre los vecinos e introducir posibles mejoras en las siguientes actuaciones. Por lo tanto, fue un proceso participativo, abierto a los vecinos, donde pudieron ofrecer sus opiniones para mejorar las condiciones de sus viviendas.

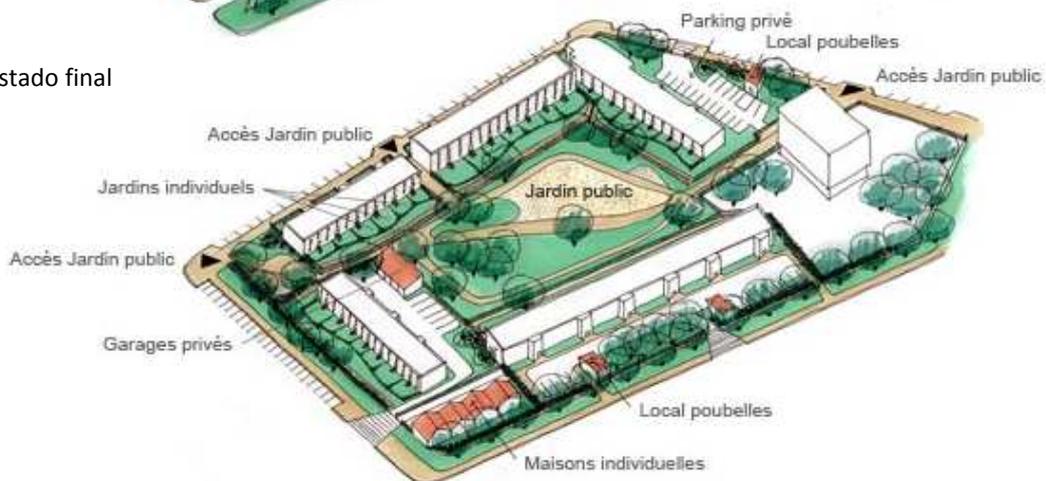
Figura 3.1.10.: Esquema del estado inicial y el estado final tras la creación de unidades residenciales y mejora del espacio público “Jardin des Buttes”

Fuente: Panerai & associés selarl, architecture, urbanisme, ville durable.

Estado inicial



Estado final



Mejoras en la edificación existente y acondicionamiento de los espacios exteriores

En referencia a la rehabilitación de los edificios, cabe destacar que durante la década de 1980, se ejecutaron actuaciones de mejora de los inmuebles pero únicamente se intervino sobre las fachadas, mediante operaciones que se limitaron a razones meramente estéticas (pintura, cambio de acabados,...), sin embargo, no se actuó sobre las propias viviendas, que continuaron teniendo las mismas características. En cambio, en las rehabilitaciones asociadas a las operaciones de residencialización, se va más allá, e implican la **mejora de las condiciones de habitabilidad** y/o de

accesibilidad de las viviendas. Entre otras operaciones se han ampliado las superficies útiles de las viviendas mediante la adición de nuevos volúmenes adosados a los existentes; se han creado espacios exteriores anejos a las viviendas, como por ejemplo: balcones, galerías, terrazas, etc. que constituyen “prolongaciones” de la vivienda en el exterior: donde se puede comer fuera, leer al aire libre, etc. (Ver figuras 3.1.12. y 3.1.13). En otras actuaciones se ha ampliado la superficie interior de las viviendas tras la redistribución de viviendas, principalmente modificando las viviendas de 4 habitaciones por 3 habitaciones, lo que ha permitido ampliar y reformar algunas estancias como las cocinas, de dimensiones muy reducidas inicialmente.

Por otra parte, en la mayoría de las actuaciones también se han realizado obras de acondicionamiento de las zonas comunitarias de acceso, mediante la creación de un vestíbulo protegido del exterior, que mejora la comodidad y la seguridad en el acceso a las viviendas (ver figura 3.1.11.). El acondicionamiento de los elementos comunes ha sido encargado a diferentes arquitectos, con la idea de romper la homogeneidad y la monotonía de los edificios. Los accesos a los zaguanes se han orientado mayoritariamente hacia las calles, e incluso en algunos casos se ha modificado el acceso, reestructurando su distribución en planta baja. Con todas estas actuaciones se dota a las viviendas de unas mayores condiciones de confort y de mayor calidad, transformando los espacios existentes. El objetivo de las mejoras es conseguir unas viviendas más atractivas y adaptarlas a las necesidades del mercado inmobiliario actual.

Los espacios exteriores que conforman las unidades residenciales son gestionados por los propios vecinos. En general, estos espacios se han destinado a diferentes usos, principalmente: jardines de uso comunitario, zonas de aparcamiento, locales técnicos (locales para las basuras, casetas de jardinería) y áreas de juegos infantiles. Además en la mayoría de bloques se han creado jardines de uso privado asociados a las viviendas de planta baja (ver figuras 3.1.12. y 3.1.13.). Dichas actuaciones, mejoran la relación interior-externo de las viviendas al introducir “espacios intermedios” entre el espacio privado de la viviendas y el espacio público. Todos los jardines privados se delimitan del resto de zonas de uso comunitario con un vallado de madera y material vegetal (generalmente setos).

Figura 3.1.11.: Rehabilitación de edificio en Av. P. Cocat: Ampliación, reforma acceso, caja de escaleras, creación de jardines privados, zona comunitaria y aparcamiento asociado a las viviendas

Fuente: Ville de Grenoble



Figura 3.1.12.: Ampliación de las viviendas (balcones, jardines privados) y zona comunitaria ajardinada.

Fuente: Bernard Paris architecte



Figura 3.1.13.: Creación de balcones y jardines privados en planta baja.

Fuente: Ville de Grenoble



Para cada unidad residencial se ha creado una delimitación, para permitir entre otros delimitar claramente los espacios públicos y privados, o simplemente por razones de seguridad. Esta delimitación es en algunos casos un vallado de baja altura, conformado por una base de hormigón y un cierre metálico, mientras que en otros casos responde a un simple seto o separación con material vegetal. Generalmente, se han creado dos tipos de acceso; por una parte el acceso al espacio privado de uso colectivo, con acceso peatonal y para vehículos, normalmente abierto (sin puertas o cancelas) y por otra parte, el propio acceso a los edificios, a través del zaguán, controlado por sistemas de videoportero, interfono o de código de acceso.

Creación de nuevas viviendas y diversificación del parque inmobiliario

Este punto es una pieza fundamental del proyecto, ya que se propone la diversificación de la oferta inmobiliaria del barrio mediante la utilización de diferentes formas: copropiedad, alquiler con opción a compra, venta a los inquilinos, concertadas (“logements en intermédiaire”), etc. Esta situación ha supuesto la introducción de una mayor complejidad en el barrio: donde en principio todas las viviendas eran en régimen de alquiler, se introduce una oferta diversificada, con diferentes opciones para elegir.

La existencia de grandes espacios vacíos (los terrenos de la antigua fábrica y de ciertos espacios interbloques), se consideró una gran oportunidad para favorecer una mayor diversidad en el barrio y aumentar la oferta tipológica del parque de viviendas. La construcción de nuevas viviendas se consideró también una oportunidad para introducir gente nueva en el barrio, de diferentes grupos sociales, con el objetivo de favorecer la mezcla social en el barrio.

En paralelo a las operaciones de transformación del barrio se ha desarrollado el programa previsto en la Zona d'aménagement concerté (ZAC) Teisseire-Joux Olympiques, en los terrenos que ocupaba la antigua zona industrial. En su lugar se han creado nuevos edificios de viviendas, utilizando manzana de tipo abierta, donde se han introducido nuevas tipologías de vivienda: como viviendas con áticos, viviendas

mixtas (de dos dúplex), viviendas unifamiliares adosadas con jardín, etc. En esta zona, el 20% de las nuevas viviendas corresponden a viviendas de promoción pública mientras que el resto de las viviendas previstas son de promoción libre. Con el fin de favorecer la mezcla social, el porcentaje mínimo de viviendas de promoción pública en proyectos urbanos está fijado en Francia mediante la Ley de solidaridad y renovación urbana⁴⁶.

Figura 3.1.14.: Nuevas viviendas
Fuente: Ville de Grenoble



Figura 3.1.15.: Nuevas viviendas libres, ZAC/Av J. Perrot
Fuente: ECDM Architectes



Figura 3.1.16.: Viviendas protegidas (en accession)
Fuente: Brenas Doucerain architectes



Figura 3.1.17.: Nuevas viviendas unifamiliares
Fuente: Chapuis & Royer architectes



Figura 3.1.18.: Nuevas viviendas sociales y de promoción libre en Square Lafourcade
Fuente: Ville de Grenoble



⁴⁶ Francia: Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et renouvellement urbain. Se conoce en Francia como “Loi Gaysot”. Dicha ley establece la reserva de un mínimo del 20% para viviendas sociales.

Renovación y relocalización de los equipamientos públicos y servicios públicos

Dada la antigüedad, el deterioro y/o estado de obsolescencia de ciertos equipamientos públicos del barrio, se ha optado por su renovación e incluso en algunos casos se han reubicado, con la idea de que puedan dar servicio a los barrios vecinos y potencien la nueva centralidad. En este sentido, por ejemplo el nuevo Centro Socio-sanitario se ha reubicado al otro lado de la Av. J. Perrot, en el Quartier Malherbe, con el fin de crear un vínculo entre los dos barrios, favoreciendo sus relaciones, y potenciando la nueva centralidad entorno a la nueva plaza de Salvador Allende. En el entorno de esta nueva centralidad, también se ha reubicado la nueva oficina de correos y la nueva biblioteca. Del mismo modo, se ha reubicado la escuela infantil “Maison de l’enfance Teisseire”, en la zona central del barrio junto al Jardín du Bassin.

Por otra parte, se han creado nuevos equipamientos teniendo en cuenta la realidad social y la demanda de necesidades actuales y para un futuro próximo. De este modo, debido al creciente porcentaje de población de la tercera edad que reside en el barrio, junto a la nueva biblioteca se ha creado un hogar de personas mayores. Para el colectivo de jóvenes y adolescentes, en el borde norte del barrio junto al polígono Jouhaux, en el espacio que ocupaba la antigua instalación técnica de la calefacción, se ha habilitado un nuevo espacio polideportivo y se ha creado un equipamiento cultural destinado a espacio creativo musical con sala de conciertos y locales de ensayo para jóvenes (“La Chaufferie”).

Además, con el objetivo de fortalecer el tejido social del barrio, en las plantas bajas de ciertos edificios se han acondicionado varios locales para las asociaciones vecinales existentes en el barrio⁴⁷.

Figura 3.1.19.: Centro social Teisseire-Malherbe

Fuente: Ville de Grenoble



Figura 3.1.20.: Maison de l’enfance Teisseire

Fuente: Ville de Grenoble



Figura 3.1.21.: Biblioteca Teisseire-Malherbe

Fuente: Ville de Grenoble



Figura 3.1.22.: Equipamiento cultural “La Chaufferie”

Fuente: Ville de Grenoble



⁴⁷ Se han situado en el nº 2-6 Dubois Fontanelle, nº 16 Cocat y nº 51 Manteyer.

Recualificación de espacios libres y zonas verdes

La reorganización de la trama viaria ha ido acompañada de la mejora y recualificación de los espacios libres, bajos unos criterios de calidad y cuidado de los materiales y del mobiliario urbano, utilizando los mismos materiales que en el centro urbano de Grenoble, con el fin de dotar al barrio de una nueva urbanidad. En relación a los espacios libres, Panerai destaca:

“Ils ont vocation à devenir des espaces publics de la ville de Grenoble et pas seulement de la cité Teisseire. Il s’agit donc de les désigner, d’affirmer leur pérennité et de permettre leur amélioration”⁴⁸

Para Panerai, los espacios públicos del barrio deben convertirse en espacios abiertos a toda la ciudad, y no solamente para los vecinos del barrio.

En cuanto a las zonas verdes, se ha acondicionado los espacios libres interbloques, creando varios jardines de proximidad, con zonas de juegos infantiles, zonas de descanso, etc. Sin embargo, la operación más importante, corresponde a la creación de un nuevo parque en la zona noreste del barrio: el “Parc Ouagadougou”.

Figura 3.1.23.: Plano espacios libres ZAC-Teisseire

Fuente: ADP-Dubois



Figura 3.1.24.: Parc Ouagadougou

Fuente: Ville de Grenoble



Figura 3.1.25.: Parc Ouagadougou

Fuente: ADP-Dubois



Figura 3.1.26.: Parc Ouagadougou

Fuente: Ville de Grenoble



⁴⁸ PANERAI, P. (2001)

Participación ciudadana durante el proceso

En el proyecto de transformación urbana la participación ciudadana ha sido un punto clave del éxito de la propuesta. Desde los primeros momentos, la administración municipal decidió implicar a los residentes del barrio.

Las reglas de juego de esta concertación se basaron en 7 aspectos:

- 1) Una información precisa de los proyectos.
- 2) La definición del campo de la concertación: delimitación, escenarios, opciones posibles.
- 3) El establecimiento de un calendario del proceso, con los interlocutores de las estructuras de concertación existentes, asociaciones e instituciones.
- 4) Un trabajo preliminar: reunión de los actores instituciones para determinar las reglas de juego, los objetivos y los interlocutores.
- 5) La capacidad de comunicación en cada etapa del proceso para formalizar puntos de discusión, la elección y la toma de decisiones.
- 6) Evaluación de la concertación y análisis de las reacciones y de los impactos del proyecto.
- 7) Control interno.

Actualmente, en algunas unidades residenciales, la comunidad de vecinos junto con el organismo arrendador de las viviendas HLM, ha redactado unos documentos conocidos como “*Carta de buena vecindad*”⁴⁹. En este documento se describen unas “reglas” para lograr una mejor convivencia entre los vecinos de la unidad residencial, y donde tanto los vecinos como los arrendadores de las viviendas (Organismo HLM), se comprometen a cumplir sus obligaciones.

⁴⁹ “Charte de bon voisinage”. Ver ejemplo en Anexos VII, 7.1.4 Otra información: Documento nº 1.

3.2. QUARTIERS EST, VAULX-EN-VELIN

3.2.1. CONTEXTO GENERAL

Quartiers Est se encuentra en el municipio de Vaulx-en-Velin, al este de la ciudad de Lyon. El distrito forma parte de la primera corona del área metropolitana, conocido como “Grand Lyon”, en la cual se planificaron diversas áreas de crecimiento residencial para cubrir el déficit existente de viviendas, provocado por el incremento de población del “baby boom” en un contexto de fuerte desarrollo del sector industrial de la región desde mediados de la década de 1950. Dicho barrio se desarrolló a partir de 1968 sobre terrenos agrícolas entre la margen izquierda del Río Rhône y el canal de Jonage, mediante una ZUP⁵⁰, inicialmente prevista para 8.300 viviendas (el 90% de ellas viviendas públicas) y 35.000 habitantes, de las cuales 2.200 viviendas corresponden al barrio de Quartiers Est, constituido por tres polígonos de viviendas de promoción pública: Ecoin-sous-la-Combe, La Thibaude y Vernay-Verchères.

Figura 3.2.1.: Ortomapa de emplazamiento Quartiers Est: Ecoin / La Thibaude / Vernay-Verchères

Fuente: Elaboración propia a partir de Google Earth



El barrio está delimitado al norte por un importante eje viario (Av. Salvador Allende) que lo separa del núcleo original del municipio (Le Village), próximo a la ribera del Rhône. Al noroeste se encuentra el actual centro administrativo y comercial municipal (Centre-ville: donde se ubica el Hôtel de ville) junto con una importante área de equipamientos públicos de rango metropolitano (Palacio de deportes, Centro Cultural, etc.) y un campus universitario, donde se ubica la École Nationale Supérieure

⁵⁰ Zone à urbaniser en priorité (ZUP), Instrumento urbanístico creado en Francia por el Décret 58-1464 du 31 décembre 1958, para cubrir el déficit de viviendas y promover la absorción de hábitat insalubre.

La ZUP estaba constituida por los barrios de Quartiers Ouest-Grand Mas (Mas du Taureau, Grolières, Noirettes, Cervelières-Sauveteurs), Centre ville y Quartiers Est (Ecoin-sous-la-Combe, La Thibaude, Vernay-Verchères), gestionada a través de siete promotores HLM y tres copropietarios.

d'Architecture de Lyon (ENSAL) y la École Nationale des Travaux Publics de l'Etat (ENTPE). Por otra parte, la zona que delimita con el sur del barrio corresponde a un tejido residencial de baja densidad, con viviendas unifamiliares aisladas y una zona industrial (ZA La Rize). En el borde este el barrio limita por una importante polígono industrial, el Área ZI-Est, únicamente separado de la zona residencial por un vial (Av. Paul Marcellin).

Figura 3.2.2.: Vista aérea del barrio a finales de la década de 1970

Fuente: Ville de Vaulx-en-Velin



Figura 3.2.2.: Vista del espacio libre central del sector de Ecoin

Fuente: GPV de Vaulx-en-Velin



El barrio fue desarrollado en tres fases, correspondientes a cada uno de los polígonos que conforman el barrio, construidos con unas tipologías y densidades edificatorias muy semejantes. Los dos primeros polígonos en ejecutarse fueron La Thibaude y L'Ecoin-sous-la-Combe, en la parte sur del barrio. En estos dos polígonos se construyeron torres y bloques de diferentes alturas, que van desde PB+5 hasta PB+15 plantas. La gestión de los inmuebles estaba dividida entre tres organismos HLM en La Thibaude⁵¹ y en cinco en polígono de L'Ecoin⁵². El polígono de Vernay-Verchères fue el último a ejecutarse del barrio y de toda la ZUP, está compuesto por un conjunto de edificios en el área central, con una composición arquitectónica singular formado por diferentes bloques unidos entre sí, que van desde PB+3 hasta bloques de 10 alturas. La gestión de los inmuebles estaba dividida entre cuatro organismos HLM.⁵³

Inicialmente el distrito se diseñó con un sistema viario separativo, a nivel rodado, peatonal y de aparcamientos. El barrio estaba configurado por un eje rodado principal en el sentido este-oeste (Av. Georges Dimitrov), que comunicaba todos los polígonos residenciales que constituyen el barrio y la zona administrativa-comercial del centro urbano, y por otras vías de carácter secundario que limitaban el sector. Los aparcamientos se encontraban en edificios semienterrados o en grandes explanadas asfaltadas, situados en el perímetro de cada uno de los polígonos y a los que se llegaba desde las vías secundarias. A nivel peatonal, el conjunto de polígonos estaban conectados entre sí, en el mismo sentido este-oeste, a través de un paseo peatonal (Promenade Lénine), desde el que se ramificaban unos recorridos peatonales hacia la parte central de cada polígono, donde se situaba un equipamiento socio-cultural correspondiente a cada conjunto residencial: Local Collectif Résidentiel (LCR).

⁵¹ OPAC du Rhône, OPAC de Villeurbanne y OPAC du Grand Lyon.

⁵² OPAC du Rhône, OPAC de Villeurbanne, OPAC du Grand Lyon, SLPH y Axiade.

⁵³ OPAC du Rhône, OPAC de Villeurbanne, OPAC du Grand Lyon y OPAC de l'Ain.

En la parte central del barrio se planificó una extensa zona verde como área de esparcimiento y se reservó el espacio destinado a equipamientos públicos, en los que se construyeron una biblioteca (Bibliothèque Ecoin-sous-la-Combe) y dos colegios de educación infantil y primaria: el Groupe Scolaire Federico García Lorca (en el sector de La Thibaude) y el Groupe Scolaire Anton Makarenko (en el sector de Vernay-Verchères).

Dada la proximidad al campus universitario, en el mismo barrio se planificaron diversos edificios destinados a alojamiento para estudiantes. Sin embargo su ocupación era muy baja, especialmente a partir de los años noventa, y su inviabilidad económica obligó al cierre de una de las residencias, lo que provocó el abandono del edificio y un empeoramiento de la imagen de la zona.

3.2.2. PROBLEMÁTICA: CAUSAS Y EFECTOS DE LA DEGRADACIÓN FÍSICA Y SOCIAL

Los problemas de la degradación física y social en Quartiers Est pueden agruparse en tres grupos de temas relacionados:

El primer grupo de problemas se debe **aislamiento físico** del conjunto urbano. El barrio presentaba graves problemas de movilidad y de accesibilidad urbana: por una parte, se encontraba mal conectado en transporte público con el centro de Lyon y con el resto del área metropolitana, especialmente durante la noche. Por la otra, presentaba problemas derivados de un trazado viario complejo, con numerosas calles sin salida (en "cul-de-sac"), una deficiente articulación transversal entre los diferentes polígonos residenciales y con el entorno próximo, así como un sobredimensionamiento de los espacios destinados a estacionamiento de los vehículos, en grandes explanadas y en edificios construidos para tal fin, separados de las viviendas. La ubicación de los enormes edificios de aparcamiento en el perímetro reforzaba la situación de aislamiento del barrio, debido a que generaba una barrera física y visual, acrecentada por la propia configuración semienterrada de los edificios y por la falta de actividad, que favorecía que se produjeran actos incívicos y delictivos, generando una **sensación de inseguridad** entre los vecinos. Además la situación central de la zona verde entre los polígonos de Ecoin-sous-la-Combe y La Thibaude, generaba una separación espacial entre las dos zonas y un vacío urbano sin ningún tipo de actividad durante la mayor parte del día, que no facilitaba la relación entre los vecinos de un lado y otro.

Un segundo grupo está vinculado al **aislamiento social** del barrio. La mayoría de la población que se instaló en el barrio eran familias con escasos recursos económicos, entre ellas gran número de familias de origen extranjero, principalmente magrebíes y del África occidental. Por lo tanto, la situación de partida es una población especialmente vulnerable⁵⁴: con graves problemas de integración social, bajas cualificaciones profesionales, altas tasas de población en situación de desempleo, especialmente índice que se vio agravado desde finales de los años ochenta, tras el cierre y deslocalización de industrias textiles en la región como TASE⁵⁵.

El tercer grupo de problemas está asociado a los **problemas de gestión y mantenimiento de los inmuebles y de los espacios públicos**. Los seis organismos HLM que gestionaban las viviendas públicas, se encargaban de la gestión de los propios edificios y de los espacios exteriores, incluidos los espacios libres, los aparcamientos e incluso las calles. La gestión de estos espacios era muy compleja, debido a las causas de varios motivos: por una parte la falta de coordinación entre los diferentes organismos

⁵⁴ Ver en VII. Anexos: 7.1.1. Datos estadísticos nº 2.

⁵⁵ Textile Artificiel du Sud-est (TASE), gran industria textil implantada al sur del municipio desde 1925.

HLM del barrio. Por otra parte, la falta de delimitación de las propiedades de las cuales eran responsables cada propietario, dificultaba su mantenimiento y generaba conflictos entre los diferentes propietarios. Y en tercer lugar, la excesiva cantidad de espacios públicos respecto a los espacios edificados generaba elevados costes económicos inasumibles por los propietarios. Por todo ello, se produjo una rápida degradación de las zonas comunes de los inmuebles y de los espacios exteriores; algunos grupos de jóvenes conflictivos llegaron a apropiarse de ciertas zonas del barrio donde solían reunirse, principalmente en los espacios interbloques centrales y en los locales colectivos (LCR). Ello provocaba en los vecinos una sensación de **falta de seguridad** y continuas tensiones.

Por último, el cuarto grupo de problemas se debe a la excesiva monofuncionalidad residencial y a **la falta de equipamientos de proximidad y de servicios básicos** en el barrio. Atendiendo a las ideas del movimiento moderno, el barrio se planificó en base a la separación de funciones, agrupando toda la actividad comercial en un gran centro comercial (Le Grand Vire) en la zona central del distrito. Esta falta de servicios y de oferta comercial de proximidad, se vio agravada a comienzos de la década de 1990, tras el cierre del centro comercial⁵⁶. El barrio carecía de equipamientos deportivos y de zona de juegos para los niños.

Como consecuencia de todos estos problemas descritos, el barrio sufrió un proceso de pauperización y entró en un alarmante ciclo de degradación física y social, convirtiéndose en un lugar **estigmatizado socialmente** y con una mala imagen, donde alrededor del 30% de las viviendas en polígonos como el de La Thibaude se encontraban desocupadas.

Figura 3.2.3.: Vista aparcamientos semienterrados
Fuente: GPV de Vaulx-en-Velin



Figura 3.2.4.: Vista de los espacios libres previos a la residencialización en Vernay-Verchères
Fuente: GPV de Vaulx-en-Velin



En 1995, en el contexto del Grand Projet Urbain (GPU) de Vaulx-en-Velin⁵⁷, se llevaron a cabo los primeros estudios para hacer frente a la degradación física y social del barrio, dirigidos por el urbanista Guy Vanderaa. Esta primera aproximación dio lugar a un diagnóstico y a un plan de reordenación de la trama general, las demoliciones previstas y los principales elementos del proyecto. El proyecto formó parte del programa europeo URBAN para l'Est Lyonnais (1996). En 2000, se aprobó el Grand Projet de Ville (GPV) de Vaulx-en-Velin que dio continuidad al GPU. En 2003, el barrio se inscribió en la Zona Urbana Sensible (ZUS): Antigua ZUP / Grappinière / Petit Pont, que conforma un ámbito de actuación de 225 hectáreas y aproximadamente 25.000 habitantes.⁵⁸

⁵⁶ Cierre de Ikea en 1986 y del hipermercado Auchan en 1992.

⁵⁷ GPU, para el periodo 1993-1999.

⁵⁸ Datos obtenidos del Système d'information géographique du Secrétariat général du CIV. Disponible en: <<http://sig.ville.gouv.fr/Synthese/8212320>> (Ver en VII. Anexos: 7.1.2. Información gráfica nº 3).

3.2.3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Para entender el alcance del proyecto, mencionar que el proyecto de rehabilitación e integración urbana de Quartiers Est se ha desarrollado conjuntamente con el proyecto de remodelación del área que conforma el centro urbano, que se encuentra al oeste del barrio y que fue creado durante el mismo periodo, a principios de los años setenta. Este proyecto forma parte a su vez de un proyecto de mayor ámbito de actuación: el Grand Project de Ville (GPV) de Vaulx-en-Velin⁵⁹, que ha dado continuidad al GPU, y en el que se pretende dotar al centro urbano de una nueva identidad y cambiar el modelo urbano de ciudad mediante: la reorganización del espacio público, la ordenación con manzanas abiertas y la diversificación de usos (viviendas, terciario, oficinas).

Asimismo estas actuaciones han ido acompañadas de un plan de mejora de la movilidad urbana en todo el ámbito territorial, con el desarrollo de una red de transportes públicos a nivel metropolitano mediante la puesta en marcha de una línea de trolebús (línea C3) que conecta directamente el barrio con el centro de Lyon, así como de la mejora de la conectividad en la zona sur del municipio (Vaulx-en-Velin/ La Soie): con la ejecución de una línea de metro (línea A) que conecta con el centro de Lyon y de una línea de tranvía (línea T3) que conecta también con el centro de Lyon y con el aeropuerto de Lyon/Saint-Exupéry.

Figura 3.2.5.: Maqueta del proyecto urbano para la remodelación del “Centre -ville”

Fuente: Atelier de la Gère, Bernard Paris & Associés



El proyecto de transformación urbana y social se fundamenta en una revalorización sostenible del territorio, desde el punto de vista económico (incremento del valor inmobiliario), simbólico (imagen, popularidad), físico (calidad de espacios, calidad arquitectónica) y en términos sociales (seguridad, calidad de los servicios públicos y de la calidad de vida). La ejecución de las operaciones de rehabilitación e integración urbana se han dividido en tres fases, coincidentes con los tres polígonos que conforman el barrio. Las primeras operaciones se iniciaron en 1995 en el polígono de La Thibaude, que era el sector que presentaba mayor problemática, continuaron en 2009 en Ecoin-sous-la-Combe y por último, en 2012 comenzaron los trabajos en el polígono de Vernay-Verchères, todavía en fase de ejecución en la actualidad.

⁵⁹ Forma parte del Contrat de Ville 2000-2006. El GPV fue aprobado en diciembre de 2000 y está constituido por la Ville de Vaulx-en-Velin, el Estado francés y la Communauté Urbaine de Lyon (Grand Lyon).

Figura 3.2.6.: Esquema del proyecto de remodelación del polígono La Thibaude

Fuente: Agence In situ paysages et urbanisme



Estado inicial

En color rojo se indican los edificios de viviendas demolidos, en color blanco la edificación existente.

Estado final

Figura 3.2.7.: Esquema del proyecto de remodelación polígono Ecoin-sous-la-Combe

Fuente: GPV de Vaulx-en-Velin

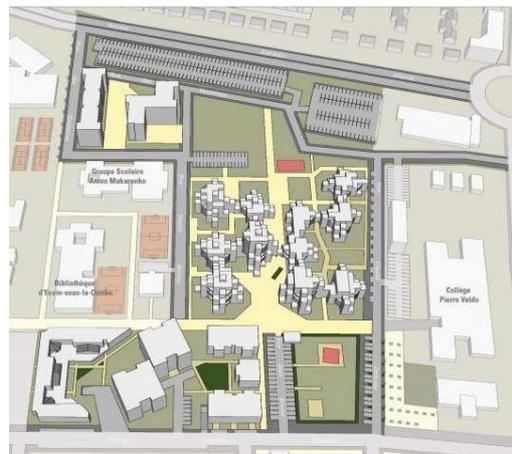


Estado inicial

En color granate se indican los edificios demolidos.

Figura 3.2.8.: Esquema del proyecto de remodelación polígono Vernay-Verchères

Fuente: GPV de Vaulx-en-Velin



Estado inicial



Estado final



Estado final

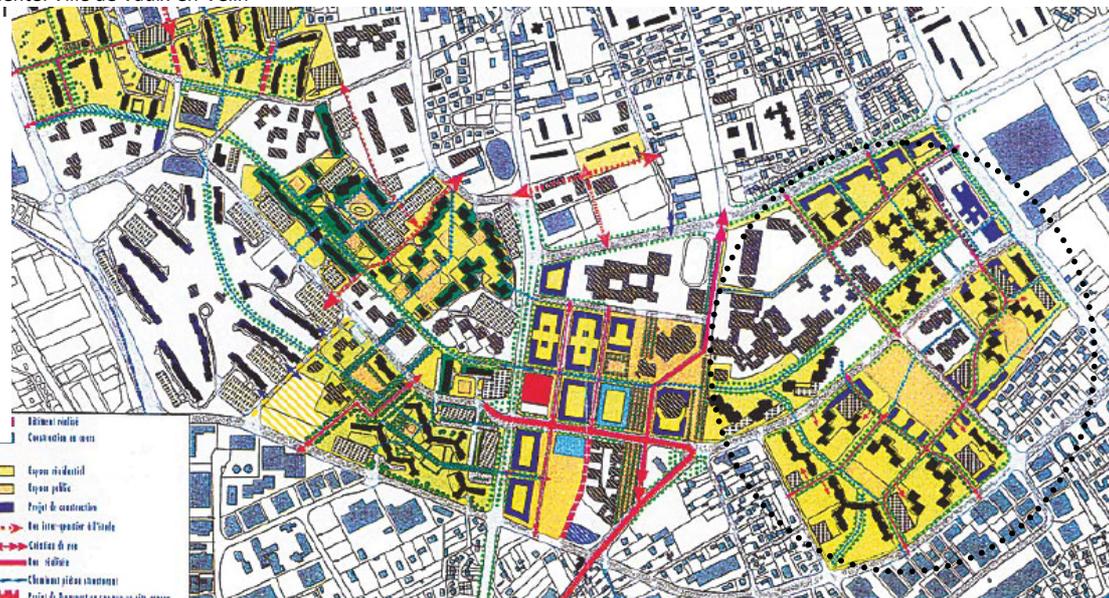
Mejora del trazado viario y reorganización de los aparcamientos

En el proyecto se ha reformulado el trazado viario: mediante la redefinición y jerarquización de las vías y el sistema de aparcamientos del barrio, según los planteamientos que establecieron los diagnósticos realizados para el GPU. En relación al trazado viario, partiendo de la red principal existente y de la reparcelación, se han trazado nuevas calles para mejorar la red viaria interna del barrio y la conexión con los barrios vecinos, con el objetivo de hacer un barrio más accesible y abierto al entorno. En este sentido, cabe destacar la apertura de una nueva calle⁶⁰ que conecta la zona noreste del barrio, atravesando La Thibaude por el centro del polígono, hasta la zona central de Ecoin ("Place Simone de Beauvoir"), generando una red de espacios públicos que une las principales zonas residenciales y equipamientos del barrio. Esta operación se refuerza con la apertura de nuevas calles secundarias que completan la red básica. Para la apertura de las nuevas calles ha sido necesaria la demolición de diferentes edificaciones: bloques de viviendas, edificios de aparcamiento y de algunos equipamientos, como los locales sociales. Con las operaciones de demolición de los edificios de aparcamiento se ha eliminado la barrera física y visual, que encerraba las zonas residenciales y las aislaba de su entorno, y se ha mejorado desde el punto de vista paisajístico las "entradas" al barrio.

Respecto a los aparcamientos, se han realizado dos operaciones: por una parte en relación a los aparcamientos privados, se ha redimensionado el número de plazas de estacionamiento a las nuevas demandas y se han reubicado, asignándolas a cada una de las unidades residenciales. Para ello se han demolido los edificios de aparcamiento existentes y se han creado nuevos aparcamientos soterrados o en superficie, próximos a los inmuebles y reservadas a los residentes. Por otra parte, respecto a los aparcamientos públicos se han creado plazas de estacionamiento a lo largo de las nuevas calles, en las calles reurbanizadas o en pequeñas bolsas.

Figura 3.2.10.: Plano de estrategias del GPU de Vaulx-en-Velin para la antigua ZUP.

Fuente: Ville de Vaulx-en-Velin



En color amarillo se indican los espacios destinados a suelo residencial (a residencializar), en naranja el suelo público, en azul marino las nuevas edificaciones previstas, en traza verde los recorridos peatonales a potenciar y con traza roja las conexiones y ejes viarios a crear o revalorizar.

⁶⁰ Se denomina Chemin Claude Debussy (en el tramo del polígono de Vernay-Verchères), Rue Joannes Drevet (en el tramo del polígono de La Thibaude) y Rue Nelson Mandela (en el tramo de Ecoin-sous-la-Combe).

Figura 3.2.11.: Apertura calle (Rue J. Drevet)

Fuente: Agence In situ paysages et urbanisme



Figura 3.2.12.: Obras apertura de nueva calle, 2013

Fuente: GPV Vaulx-en-Velin



Creación de unidades residenciales: identificación y jerarquización de los espacios

Para la creación de las unidades residenciales se ha llevado a cabo un **proyecto de reparcelación**, con la finalidad de realizar una división parcelaria que permita una evolución “natural” del barrio a largo plazo, a través de una división progresiva del suelo. Mediante la reparcelación, se procedió a redefinición del suelo público y el suelo privado, restableciendo una lógica de dominios y de responsabilidades de gestión y mantenimiento entre los diferentes actores urbanísticos. El suelo privado resultante se ha dividido y se han asignado las superficies a cada uno de los propietarios de los bloques de viviendas HLM, atribuyendo a cada edificio un territorio propio (Ver figura 3.2.9.). En el caso de Quartiers Est la gestión de los espacios públicos está compartida entre dos administraciones públicas: la Ville de Vaulx-en-Velin y la Communauté Urbaine de Lyon (Grand Lyon)⁶¹. En general, la gestión de los equipamientos, las calles peatonales, plazas y zonas verdes corresponde a los servicios municipales de la Ville de Vaulx-en-Velin, mientras que la gestión de las vías principales y secundarias, corresponde a los servicios metropolitanos del Grand Lyon.

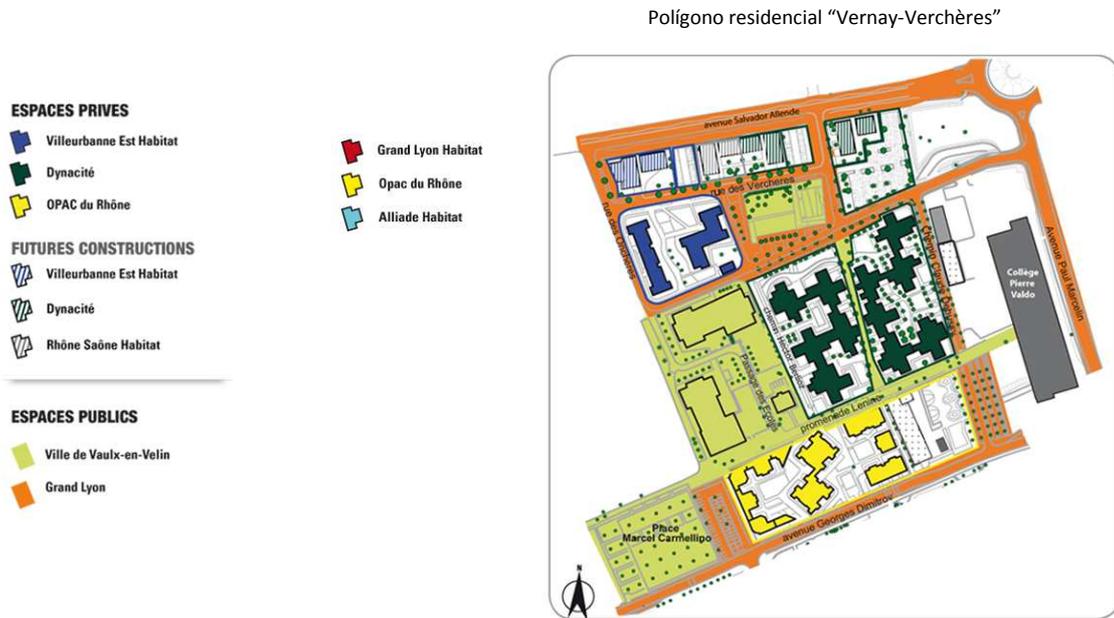
Durante este proceso, se han **reservado derechos de construcción** sobre terrenos que están actualmente sin edificar o que únicamente cuentan con alguna edificación auxiliar como los aparcamientos. Estos derechos de construcción permitirán a los propietarios de estos terrenos poder edificar en dichas parcelas en un futuro. Esta estrategia permite incorporar complejidad al barrio y favorecer su transformación. De esta forma, bajo la hipótesis de una transformación progresiva del barrio, el proyecto representa un cambio de perspectiva, al sustituir una visión desde el punto de vista de la edificación existente por otra desde el parcelario.

El proyecto tiene la particularidad de realizarse bajo una única dirección de obra en el conjunto de los espacios, tanto públicos como privados, dirigida por la comunidad urbana de Lyon (Grand Lyon). Esta singularidad ha ayudado a simplificar la coordinación de las diferentes intervenciones y ha sido posible gracias al compromiso de todos los actores intervinientes, con el objetivo de trabajar juntos y avanzar en el desarrollo del proyecto.

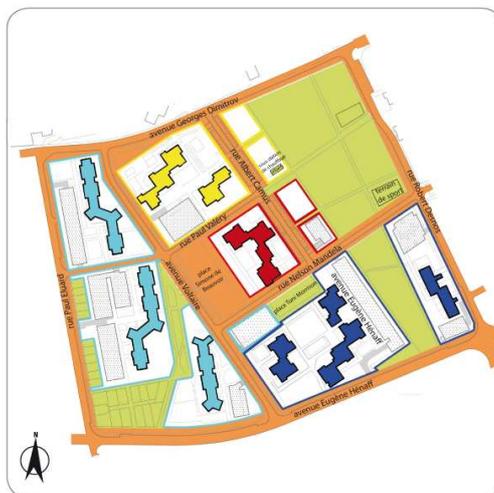
⁶¹ Communauté urbaine (comunidad urbana). En Francia, la “Loi n° 2010-1536 du 16 décembre 2010 de réforme des collectivités territoriales”, define la comunidad urbana como: “una institución pública de cooperación donde participan varios municipios que integran a más de 450.000 habitantes y que se asocian en un “espacio de solidaridad” para desarrollar y llevar a cabo un proyecto conjunto de planificación y desarrollo urbanístico de su territorio”.

Figura 3.2.9.: Reparcelación y asignación de propiedades en el ámbito de Quartiers Est

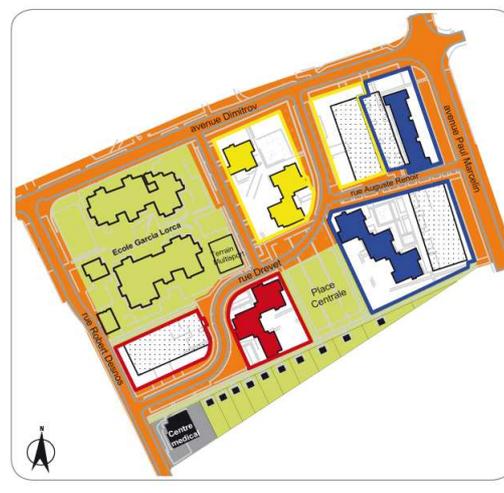
Fuente: Plan des domanialités Quartier Est. GPV de Vaulx-en-Velin



Polígono residencial “Ecoin-sous-la-Combe”



Polígono residencial “La Thibaude”



Recualificación de los espacios libres y zonas verdes

Una de las prioridades del proyecto de remodelación ha sido la mejora y recualificación de los espacios libres para conseguir espacios de mayor calidad urbana. En cada uno de los polígonos que forman el barrio se han creado nuevas plazas, con el objetivo de convertirse en espacios públicos de referencia y de identidad, que favorezcan las relaciones sociales y la apropiación de todos los vecinos, no sólo de una minoría.

Además, también se han reurbanizado las calles principales existentes como la Av. Georges Dimitrov, la Av. Eugène Hénaff y la Av. Salvador Allende. En dichas operaciones se ha redefinido la sección de la

calle: priorizando los espacios para el peatón, incorporado plazas de aparcamiento, carril bici y se ha realizado la plantación de alineaciones de árboles y otras actuaciones de jardinería.

La antigua zona verde central se ha reordenado y se ha equipado con mobiliario urbano, pistas polideportivas y varias zonas de juegos infantiles para crear un parque urbano: el “Parc François Mitterrand”. El nuevo parque es atravesado por sendas peatonales y caminos peatonales que dan continuidad a las calles del barrio, formando una red de espacios libres, que conecta las principales plazas y los equipamientos de proximidad (Ver figura 3.2.17.).

Figura 3.2.13.: Vistas plaza de La Thibaude

Fuente: Agence In situ paysages et urbanisme



Figura 3.2.14.: Espacio interbloques La Thibaude

Fuente: Agence In situ paysages et urbanisme



Figura 3.2.15.: Rue Joannes Drevet

Fuente: Agence In situ paysages et urbanisme



Figura 3.2.16.: Vista plaza Simone de Beauvoir

Fuente: GPV Vaulx-en-Velin



Figura 3.2.17.: Vista Parc François Mitterrand

Fuente: GPV Vaulx-en-Velin



En el borde sur del polígono de La Thibaude y en el sureste del Ecoin-sous-la-Combe, en el espacio de transición entre los bloques de viviendas y los edificios del entorno, se han creado huertos sociales que son gestionados por los propios vecinos. Dichos espacios conforman alrededor de una veintena de parcelas en cada una de las actuaciones, reservados al cultivo tradicional de los productos de la huerta de la región, actividades de jardinería, talleres de plantas, etc. De forma paralela a esta actuación, se ha desarrollado un programa de educación ambiental y de participación social, en los que se trabaja con diferentes colectivos sociales de la zona (población en edad escolar, personas mayores, discapacitados, etc.)

Figura 3.2.18.: Huertos urbanos de La Thibaude

Fuente: GPV de Vaulx-en-Velin



Figura 3.2.19.: Huertos urbanos de Ecoin

Fuente: GPV de Vaulx-en-Velin



Mejora de la edificación existente y acondicionamiento de los espacios exteriores

Hasta la actualidad, las operaciones de rehabilitación del parque de viviendas existente se han limitado a intervenciones para **mejorar la habitabilidad** de las viviendas y/o de **acondicionamiento de las fachadas** (cambio de ventanas, acabados, etc.) con el objetivo de mejorar el confort interior y mantener el parque inmobiliario. La rehabilitación del patrimonio inmobiliario ha sido ejecutada por los propios organismos HLM propietarios de los edificios, con la finalidad de incrementar la calidad de las viviendas, aumentar su valor patrimonial y favorecer su ocupación. También se han realizado pequeñas actuaciones para mejorar la accesibilidad a los edificios, mediante la eliminación de barreras arquitectónicas y/o la construcción de pequeñas rampas de acceso.

Además, en ciertas actuaciones también se han realizado obras de acondicionamiento de las zonas comunitarias de acceso, como la renovación de vestíbulos, porterías, etc. y del resto de espacios comunitarios de los edificios.

En general, los espacios exteriores que conforman las nuevas unidades residenciales se han destinado a espacios privados de uso comunitario, gestionados por los propios vecinos. En estos espacios colectivos se han acondicionado instalaciones deportivas, áreas de juegos para los niños y/o jardines. Además en algunas de las unidades residenciales, como se ha explicado anteriormente, se han incorporado los aparcamientos. A diferencia del barrio Teisseire de Grenoble, en todas las actuaciones ejecutadas hasta el momento, no se han creado jardines privados asociados a las viviendas de planta baja, ni se han realizado ampliaciones de las viviendas hacia estos espacios. De todas formas, si se observa un tratamiento especial en los espacios entre el espacio colectivo y el estrictamente privado de las viviendas, mediante delimitaciones o separaciones con elementos de jardinería (setos, zonas ajardinadas no transitables, etc.).

Todas las unidades residenciales han sido delimitadas con un vallado. La materialización del cerramiento es uniforme para todas las unidades residenciales y está constituida por una cerca metálica de baja altura, aproximadamente 1 metro, y un tratamiento con material vegetal: setos, plantas enredaderas, etc. (ver figuras 3.2.18 y 3.2.19). Como en el caso de Teisseire, en ciertas unidades residenciales a pesar de estar delimitadas, el acceso a las zonas privadas de uso comunitario está permitido. Sin embargo en la mayoría de casos el acceso a las zonas exteriores está protegido con una cancela.

Figura 3.2.20.: Creación de paseo peatonal público (Prom. Laurence Daniere) y de jardines privados (de uso comunitario)

Fuente: GPV Vauxl-en-Velin



Figura 3.2.21.: Vallado exterior de la unidad residencial

Fuente: Agence In situ paysages et urbanisme



Creación de nuevas viviendas

A pesar de la reserva de terrenos para construir, en la actualidad todavía no se han construido ningún nuevo edificio de viviendas. Sin embargo, en la zona norte del polígono de Vernay-Verchères, entre el grupo de viviendas de Dynacité y la Av. Salvador Allende, está prevista la construcción de nuevos edificios de viviendas de promoción pública que incorporarán nuevas tipologías y otras actividades como una nueva residencia de estudiantes. Estos edificios supondrán la sustitución y demolición de los actuales edificios de aparcamientos semienterrados⁶², que suponían una barrera física y visual entre el barrio y el entorno próximo, así como la conexión con el núcleo histórico de la ciudad (Le Village).

Reequipamiento del barrio e incorporación de nuevas actividades

Como medida para incorporar nuevas actividades en el barrio se ha transformado el edificio que ocupaba la residencia de estudiantes en un equipamiento y edificio de servicios que acoge diversos usos y que se ha denominado "Espace CARCO". En colaboración con las escuelas implantadas en el campus universitario (ENSA y ENTPE) y aprovechando las sinergias de la zona industrial próxima, se ha habilitado un vivero de empresas tecnológicas y de la innovación en el ámbito de la planificación urbana y del medio ambiente. Además en el mismo edificio se han habilitado espacios para las diferentes

⁶² En abril de 2013 se ha iniciado la demolición de uno de los edificios de aparcamiento. La entrega de las primeras viviendas está prevista para mediados de 2015.

asociaciones del barrio y una guardería infantil pública (Halte-garderie “La Grange aux Lutins”) que gestiona la Ville de Vaulx-en-Velin.

Por otra parte, se han mejorado los equipamientos públicos existentes en el barrio, adaptándolos a las necesidades actuales de la población residente en el distrito, con gran número de población infantil y joven. Una de las primeras actuaciones, fue la construcción de un nuevo centro de primer ciclo de educación secundaria (Collège Pierre Valdo). Junto a este equipamiento, se ha creado un centro de carácter cultural (“Ebulliscience”) destinado a la divulgación de la ciencia entre la población más joven.

Se han mejorado los servicios socio-sanitarios con la implantación de nuevos equipamientos como un centro asistencial para niños discapacitados (Centre de jour pour enfants) y un centro de educación y planificación familiar.

Además se han aumentado los servicios públicos, con la construcción de una nueva oficina del servicio público de empleo francés (Assédic - Pôle emploi), que se ha instalado en la Av. Georges Dimitrov, junto al instituto.

Sin embargo, a causa de la voluntad del plan de renovación urbana de concentrar en el “centre-ville” las actividades económicas no se ha previsto la reserva de nuevos locales comerciales u otras actividades terciarias y de servicios (bares, restaurantes, oficinas, etc.) en el barrio que aporte una mayor diversidad de funciones. Únicamente se han acondicionado algunos locales para las asociaciones sociales, en las plantas bajas de ciertos bloques de viviendas⁶³.

⁶³ Por ejemplo se han adaptado locales para asociaciones en el nº 11 de Chemin Auguste Renoir de La Thibaude (Espace Projet Interassociatif)

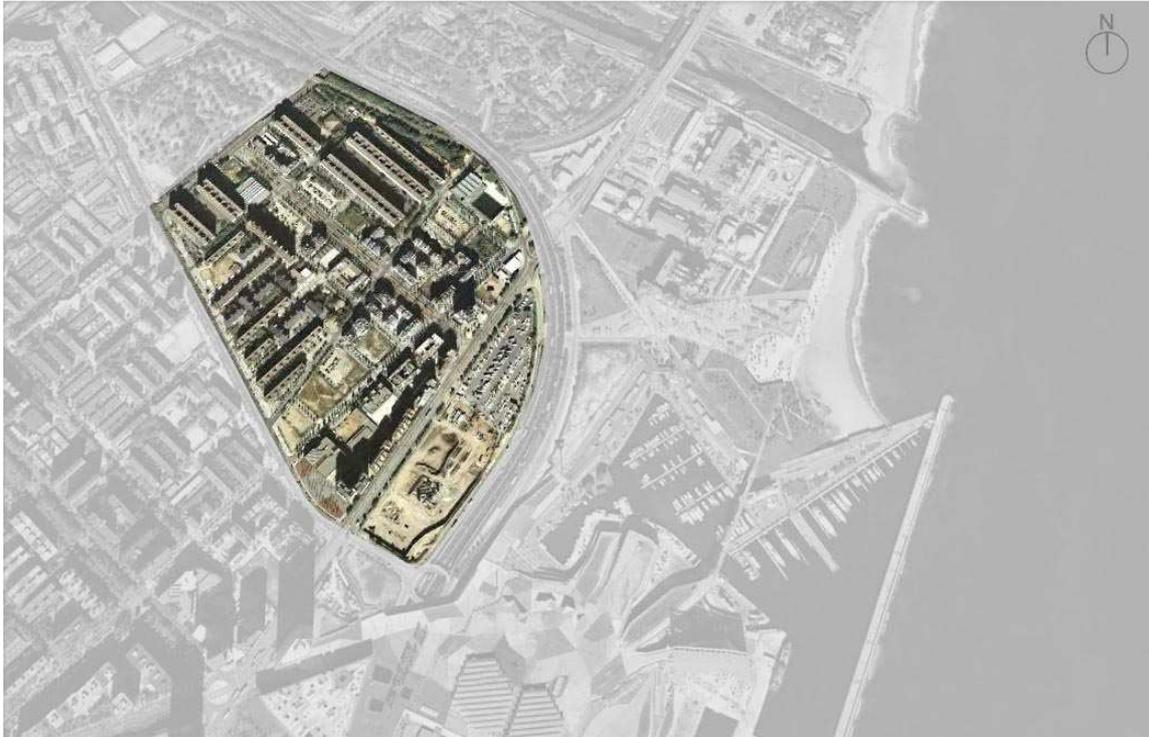
3.3. BARRI DE LA MINA

3.3.1. CONTEXTO GENERAL

El barrio de La Mina está situado al noreste de la ciudad de Barcelona, en la proximidad de la desembocadura del Río Besòs al Mar Mediterráneo. Físicamente el barrio forma parte del continuo urbano de la ciudad de Barcelona, aunque administrativamente forma parte del municipio de Sant Adrià del Besòs, de cuyo centro urbano se encuentra separado por el Río Besòs. El barrio está delimitado al sureste y noreste por el primer cinturón de ronda de Barcelona (B10-Ronda Litoral), al oeste por la C/ Sant Ramon de Penyafort y al noroeste por el Parc del Besòs. Próxima a esta zona se encuentra un conjunto importante de infraestructuras básicas y dotaciones a nivel metropolitano: la depuradora del Besòs, la planta incineradora de Barcelona y las centrales térmicas del Besòs⁶⁴.

Figura 3.3.1.: Ortomapa de emplazamiento del Barri de La Mina

Fuente: Elaboración propia a partir de Google Earth



El Plan Comarcal de Barcelona de 1953 calificó los terrenos actuales del barrio como zona residencial urbana intensiva de bloques aislados. Años más tarde, en 1969, con el objetivo de erradicar diferentes núcleos de infravivienda que se habían desarrollado en diversos puntos del término municipal de Barcelona⁶⁵, el Patronato Municipal de la Vivienda de Barcelona compró al Ayuntamiento de Sant Adrià

⁶⁴ En los últimos años se ha llevado a cabo la modernización y mejora de las instalaciones, enmarcado en la intervención de urbanística y medioambiental Litoral-Besòs.

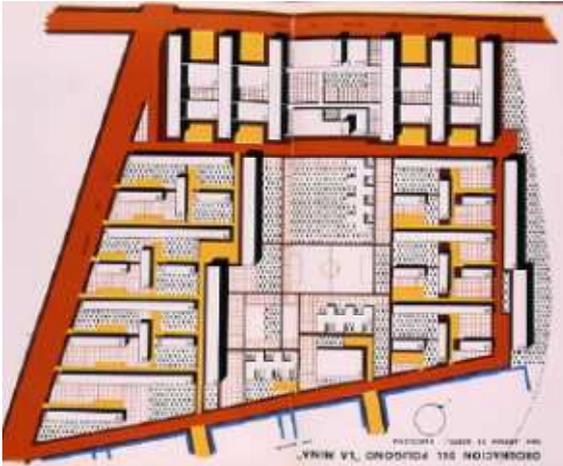
⁶⁵ A causa de la fuerte demanda de mano de obra en el área industrial de Barcelona durante el desarrollismo, se produjo un importante aumento de la inmigración y se desarrollaron algunos campamentos de barracas e infravivienda en diversas áreas de Barcelona, como por ejemplo en Camp de la Bota, Somorrostro, Pekín, la Perona, Can Tunis y otros núcleos en la falda de la montaña de Montjuïc)

del Besòs los terrenos para edificar viviendas con el fin de ofrecer una vivienda digna y realojar a dichas familias, ante la necesidad urgente de vivienda.

En la propuesta urbanística inicial alrededor del 75% del suelo eran espacios públicos y únicamente un 25% del suelo correspondía al suelo edificado. La forma urbana se caracterizaba por espacios libres de escala menuda para facilitar su apropiación y por la seriación y estandarización de las viviendas, con escasa variedad tipológica.

Figura 3.3.2.: Plano de ordenación inicial, 1967

Fuente: Consorcio del Barri de la Mina



El proyecto de construcción se desarrolló en dos fases diferenciadas:

Durante la primera fase, entre 1969 y 1972, se construyeron los bloques de La Mina Vella, en el sector suroeste del barrio, formado por 850 viviendas sociales, en 13 bloques lineales de 5 plantas de altura. La tipología mayoritaria estaba formada por viviendas pasantes de 3 habitaciones.

En la segunda fase, debido al gravísimo déficit de vivienda existente y la urgencia en su construcción, se decidió compactar la edificación y aumentar la densidad. Entre 1972 y 1974, se construyeron los bloques de La Mina Nova, con 1.871 viviendas sociales, en bloques lineales de mayores dimensiones, orientados según un eje noreste-suroeste y constituidos por: un bloque de 7 alturas, cinco bloques en "H" de 10 alturas y un bloque de 12 alturas. La tipología mayoritaria estaba formada por viviendas de doble crujía, de 3 habitaciones con una superficie útil de 63m². Para su construcción se emplearon técnicas relativamente avanzadas de producción en masa a base de encofrado deslizante y muros portantes de hormigón armado para la realización de la estructura.

Figura 3.3.3.: Ortofoto, 2003

Fuente: Jornet- Llop-Pastor



En la parte central del barrio, entre las dos fases de construcción, se concentró la mayor parte de los equipamientos públicos (2 escuelas y un polideportivo), fragmentando el barrio en dos mitades (Mina Vella – Mina Nova), y por tanto, produciendo en su centro geométrico una vacío de edificaciones y de actividad.

En algunas plantas bajas, de los dos sectores, se reservaron locales para uso comercial. En el borde sureste del barrio junto a la infraestructura ferroviaria y paralelo a la línea de costa existía una zona industrial, únicamente delimitada de la zona residencial por la Avenida Manuel Fernández Márquez.

3.3.2. PROBLEMÁTICA: CAUSA Y EFECTOS DE LA DEGRADACIÓN FÍSICA Y SOCIAL

Los problemas de la degradación física y social del barrio pueden agruparse en cuatro grupos de temas relacionados:

El primero de ellos se debe al **aislamiento físico** del barrio. En el origen del barrio, se encontraba en una situación periférica respecto a las áreas centrales, mal conectada con los centros de Barcelona y de Sant Adrià y con una difícil conectividad con los tejidos residenciales de su entorno (Polígonos del Besòs, La Catalana, etc.), rodeada de solares vacíos sin uso definido y de una zona industrial en el borde sur. Asimismo estaba delimitado por dos líneas de ferrocarril: por una parte la línea paralela a la costa y por otra parte la paralela al río Besòs, que suponen una fuerte barrera física y visual. Además la construcción a finales de los ochenta del primer cinturón de ronda (Ronda Litoral) reforzó el aislamiento del ámbito respecto a la línea de costa y del cauce fluvial del Besòs. Por otra parte, la disposición de los equipamientos en la zona central del polígono, al disponerse cerrados sobre sí mismos, constituyeron una barrera que dividía el barrio en dos partes (Mina Vella-Mina Nova) y dificultaba las relaciones transversales en el interior del barrio.

El segundo grupo de problemas se debe al **aislamiento social** de la población. La población que se instaló en el barrio era mayoritariamente inmigrante y perteneciente a grupos sociales minoritarios, principalmente de etnia gitana, con escasos recursos económicos y carente de claves elementales de cultura e integración ciudadana. En la primera década de existencia del barrio, entre 1975 y 1985, ya se produjo un rápido y precoz deterioro social concentrado en sector de la Mina Nova, debido a la incidencia del ciclo de crisis económica y al paro en una población ya desfavorecida de partida. La falta de expectativas de desarrollo personal y económico favoreció el asentamiento de grupos conflictivos en el barrio que desarrollaban actividades irregulares y/o en algunos casos ilícitas, principalmente de tráfico de drogas, que no favorecieron su integración social y normalización, y se apropiaron de determinados espacios públicos, especialmente los espacios interbloques de La Mina Nova, que dada su morfología urbana, son espacios bastante acotados y más parecidos a un patio de manzana que a un espacio abierto.

El tercer grupo de problemas está asociado a los **problemas de gestión de los inmuebles y a la escasa variedad tipológica de las viviendas**. Los vecinos de los bloques de la Mina Nova, procedían de núcleos chabolistas e infraviviendas, no habituados a residir en viviendas colectivas en altura y que por lo tanto eran viviendas inapropiadas para esta población y en un entorno poco propicio para el desarrollo de relaciones y la aproximación entre grupos sociales, lo que desencadenó problemas de convivencia (ruidos, limpieza,..). Además durante los primeros años hubo problemas de hacinamiento en las viviendas, dado el alto número de familias numerosas y la escasez de tipologías de vivienda (mayoría de viviendas de 3 habitaciones). Por otra parte, la deficiente administración de las comunidades de vecinos y la falta de control de las viviendas públicas por parte de la Administración, motivó que a menudo se produjeran traspasos irregulares y ocupaciones de viviendas. Estos hechos provocaron un grave deterioro de las viviendas y de los espacios comunes de los edificios, como vestíbulos, escaleras, etc. (ver figura 3.3.5.)

El cuarto grupo de problemas está vinculado a la **infradotación del barrio** de partida, con un importante déficit de equipamientos e infraestructuras públicas y un deficiente nivel de urbanización. En la planificación urbana del barrio no se tuvo en cuenta la dotación de servicios públicos, por ejemplo, dado la gran cantidad de población joven en edad escolar, la única escuela prevista enseguida quedó saturada. Como era habitual en los polígonos desarrollados en esta época en España, la aceleración en

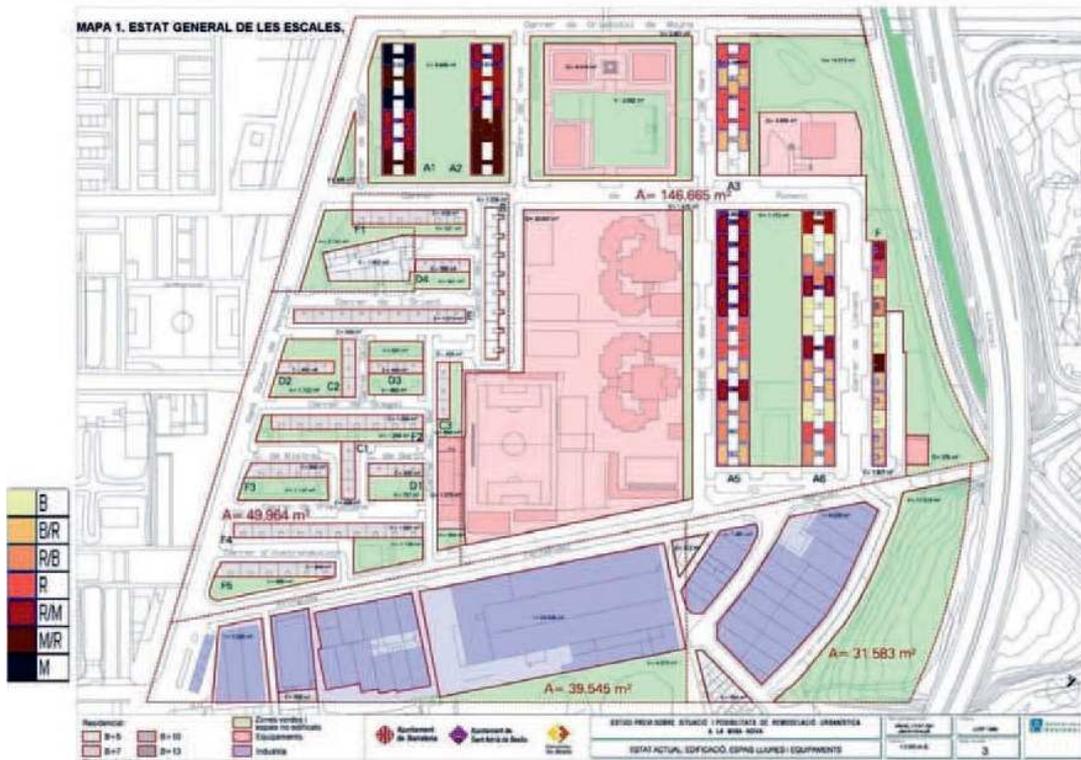
la construcción de las viviendas fue acompañada de una grave desatención a la urbanización del espacio público.

Como consecuencia del conjunto de situaciones derivadas de todo lo anterior, el barrio sufrió un proceso paulatino de **pauperización** y degradación física, llegando a transformarse en un grave foco de delincuencia, que acabó a su vez convirtiéndolo en un lugar **estigmatizado socialmente**, retroalimentando así el ciclo de marginalidad.

A partir de los años 80 se producen los primeros intentos de formulación de programas sociales y políticas especiales para el barrio, pero sin un objetivo coherente ni en el ámbito social ni en el urbanístico, con lo cual el éxito fue escaso. Entre estos intentos estuvo el de rehabilitar el barrio mediante la construcción de nuevos equipamientos, como el centro cívico y el Parque del Besòs.

Figura 3.3.5.: Síntesis del informe social y antropológico (2001). Estado de conservación de las zonas comunes (estado general de las escaleras).

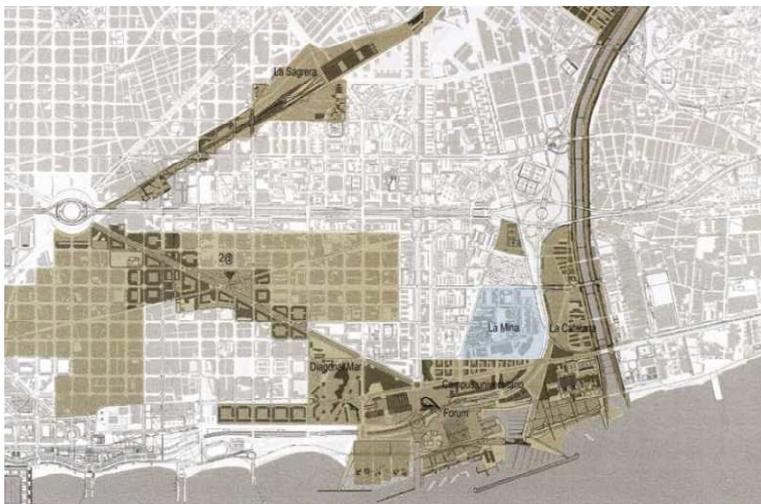
Fuente: Concha Doncel, Antropología social y urbana.



A mediados de 1990 se abrió la posibilidad de incorporar la remodelación integral del barrio al conjunto de operaciones en marcha o planificadas en Barcelona, ligadas a los proyectos urbanos como Diagonal Mar⁶⁶ y el Fórum Universal de las Culturas⁶⁷, que confirieron al ámbito un nuevo valor posicional y de centralidad a nivel metropolitano (ver figura 3.3.6.). Para ello, en 1996 se llevó a cabo un tripe diagnóstico⁶⁸, social, urbanístico y constructivo, a partir del cual, se desarrolló el Plan de transformación del barrio de La Mina (PTBM).

Figura 3.3.6.: Proyectos urbanos estratégicos en la zona noreste de Barcelona en relación al barrio de La Mina

Fuente: Consorcio del Barri de la Mina



En color azul cian se señala el ámbito de actuación del Barri de la Mina.

En color sepia se señalan las áreas de desarrollo de proyectos urbanos, entre ellos: Diagonal-Mar, Fórum Universal de las Culturas, frente litoral-Besòs, Barri de la Catalana, recuperación de la ribera fluvial del Besòs, Poblenou-22@ y la transformación en el entorno de la estación intermodal de La Sagrera.

En el año 2000, los ayuntamientos de Sant Adrià del Besòs y Barcelona, la Generalitat de Catalunya y la Diputació de Barcelona constituyeron el Consorcio del Barri de la Mina⁶⁹, con el objetivo de dirigir, coordinar y ejecutar la aplicación del PTBM para estructurar el conjunto de intervenciones y garantizar su financiación.

La actuación formó parte del programa europeo URBAN II desde 2001, destinado a la regeneración económica y social de zonas urbanas desfavorecidas, y se complementó con la ayuda del Fondo Social Europeo (FSE) para las intervenciones socio-laborales.

⁶⁶ Operación urbanística de prolongación de la Av. Diagonal hasta la Rambla Prim, acompañada de la transformación de la antigua zona industrial en zona residencial y terciaria, con la creación de un nuevo parque, junto con la recuperación del frente litoral y la fachada urbana marítima.

⁶⁷ En 1996 el Ayuntamiento de Barcelona promueve el proyecto "Fórum Universal de las Culturas 2004", en asociación con la Generalitat de Catalunya y el Gobierno de España. Se propone su realización en el área denominada Litoral-Besòs, próxima al barrio, sobre uno de los entornos más degradados del área metropolitana. Se construye la Plaça del Fórum, una serie de equipamientos públicos (Palacio de congresos, etc.), se prolonga la playa y se crea un puerto deportivo.

⁶⁸ Se realizaron los siguientes estudios: *Estudio de base social y antropológico del barrio de La Mina*, desarrollado por Proyectos Socioales de la Fundación Pere Tarrés; *Estudio técnico sobre los edificios de viviendas del barrio de La Mina*, desarrollado por la Universidad Politécnica de Catalunya y *Estudios urbanísticos de base y alternativas de actuación para el barrio de La Mina*, desarrollado por el estudio Jornet-Llop-Pastor.

⁶⁹ Consorcio público creado el 1 de septiembre de 2000. Responde a la voluntad de las 4 administraciones consorciadas, de lograr de forma progresiva y en un periodo de 10 años, una mejora sustancial en el barrio. Un cambio que debe evidenciarse en la mejora de sus condiciones sociales, educativas, cívicas, de seguridad, de urbanización, de lucha contra la exclusión social, de desarrollo de la vida comunitaria y de la vida asociativa.

3.3.3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Desde el punto de vista propositivo, el PTBM se articula en torno a dos ejes principales de actuación: el urbanístico, al que corresponde la transformación física del barrio, y el social, cuyo objetivo principal es la transformación humana de las condiciones de vida del barrio.

El Plan Especial de Reordenación y Mejora (PERM) del Barri de la Mina⁷⁰, estableció el marco legal y los objetivos para la intervención urbanística, la mejora en la dotación de equipamientos y la diversificación de la tipología de viviendas. El PERM fue objeto de un proceso de consulta pública con los vecinos, que permitió adaptar muchas de las propuestas del plan a sus demandas y sugerencias.

Las intervenciones del PERM se han estructurado en torno a tres principios fundamentales:

1. Dotar al barrio de una nueva **centralidad**, que le confiera identidad y que sea referente para las relaciones sociales de los vecinos, que favorezca la dinamización del comercio y en torno al cual se defina la ubicación de los diferentes equipamientos.
2. **Incorporar diversidad** en todos los niveles: tanto física, con la introducción de nuevas tipologías de viviendas como en la definición de espacios, en las relaciones sociales y en la diversificación de las actividades económicas.
3. **Intercambio**: como un principio básico de relaciones, fundamental para evitar la atrofia, la descomposición y la fractura social que puede suponer el aislamiento de cualquier colectivo humano. Abrir el barrio para intervenir en la transformación urbana del tejido físico y social del barrio, y al mismo tiempo conectar otra vez sus funciones cívicas con el resto de los barrios de la ciudad.

La propuesta planteada apuesta por mantener la edificación residencial existente, mejorando su accesibilidad y las condiciones de habitabilidad, y apuesta por transformar por completo el espacio central ocupado por los equipamientos. Sobre el espacio que se libera con el derribo de los equipamientos y de la antigua zona industrial, se proyecta un paseo central, en torno al que se sitúan algunos de los nuevos equipamientos de proximidad, mezclados con manzanas residenciales con usos comerciales a nivel de planta baja, produciendo más densidad y ocupación.

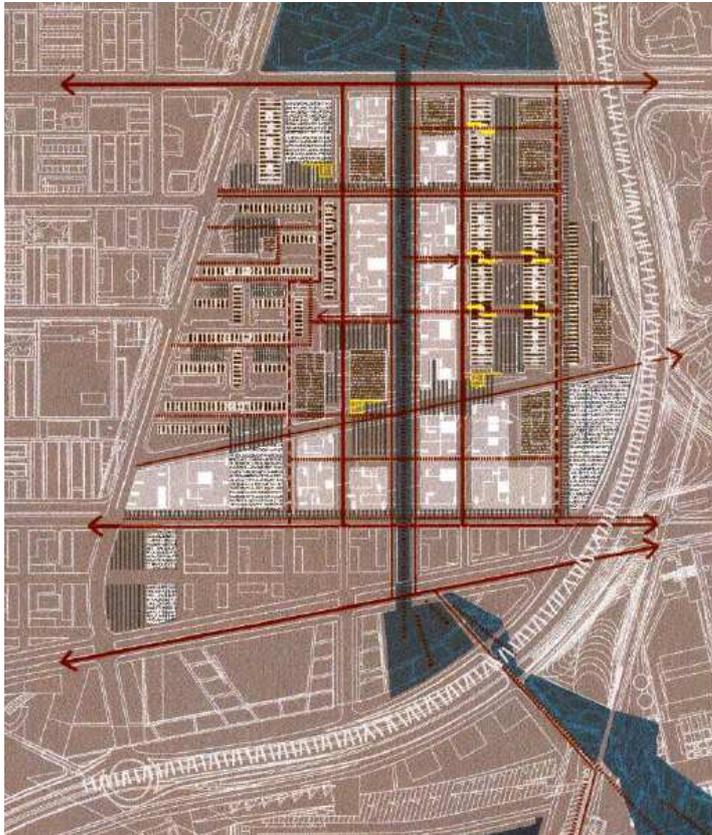
Para lograr estos objetivos en el proyecto se han desarrollado las siguientes estrategias:

1. Mejora de la conectividad con su entorno limítrofe, su integración con la ciudad y el área metropolitana.
2. Priorización de la calidad urbana del espacio público, con atención a los espacios de proximidad y de relación entre las diferentes partes del barrio.
3. Reordenación de la red viaria y de la movilidad interior, así como la formación de conexiones transversales y nueva ordenación de los espacios libres.
4. El reequipamiento del barrio, considerando al equipamiento como generador urbano, que favorece flujos e intercambios con el resto de la ciudad.
5. Construcción de nuevas viviendas en el barrio, con diversas tipologías edificatorias para favorecer la diversidad poblacional y social, y con la significativa presencia de actividades económicas complementarias para generar complejidad.
6. Intervención sobre los edificios residenciales existentes, concentrándose en aquellas acciones que aseguren la mejora de las condiciones de habitabilidad y de accesibilidad.

⁷⁰ Fue aprobado definitivamente el 17/07/2002 por la Comisión de Urbanismo de Barcelona.

Figura 3.3.7.: Estrategias proyectuales

Fuente: Jornet-Llop-Pastor



- 1 Construcción del paseo central
- 2 Reequipamiento del barrio
- 3 Cobertura de las necesidades escolares
- 4 Construcción de nuevas viviendas
- 5 Localización de comercio, servicios y nuevas actividades
- 6 Formación de conexiones transversales
- 7 Reurbanización y nueva ordenación de los espacios libres
- 8 Rehabilitación y mejora de las viviendas existentes
- 9 Reordenación de la red viaria y de la movilidad interior
- 10 Creación aparcamientos

Figura 3.3.8.: Volumetría de la intervención en su estado final

Fuente: Consorcio del Barri de la Mina



- | | |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Polideportivo (Zona deportiva La Mina) 2. Equipamiento docente/cultural 3. Iglesia evangélica 4. Comisaría de policía (Mossos d'Esquadra) 5. Centro cívico/Biblioteca/Mediateca 6. Centro cultural 7. Colegio de educación infantil y primaria (CEIP Mediterrània) | <ol style="list-style-type: none"> 8. Iglesia católica 9. Centro sanitario (CAP La Mina) 10. Uso hotelero (hotel) 11. Instituto de Educación Secundaria (IES Fòrum 2004) 12. Equipamiento docente 13. Equipamiento docente/asistencial |
|---|--|

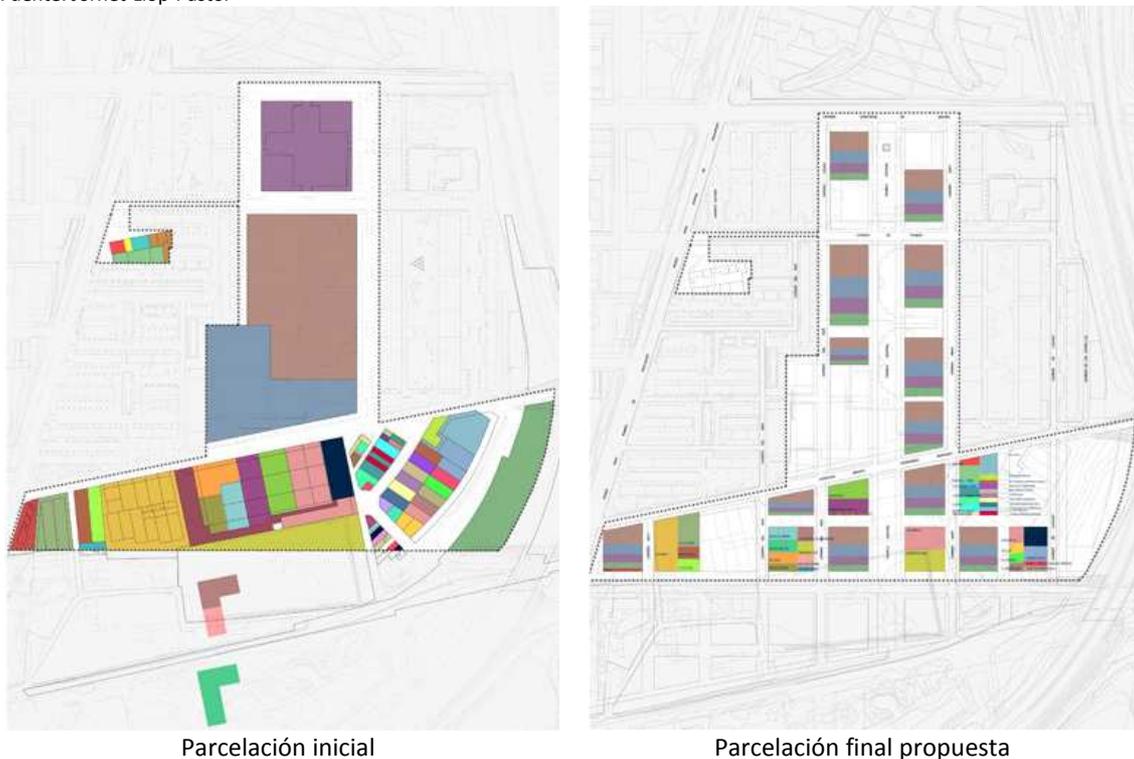
Reparcelación y preparación del suelo para la operación

Las primeras operaciones que se llevaron a cabo, consistieron en la ejecución del **proyecto de reparcelación**, que supone la base principal de la gestión del plan urbanístico⁷¹. Definió el marco de referencia para la distribución de los beneficios y las cargas derivadas de la ejecución del Plan Especial, entre todos los propietarios afectados, tanto públicos como privados. Su finalidad ha sido ordenar el suelo afectado por la actuación prevista, que incluía la zona industrial y la zona central del barrio, y a la vez establecer una nueva estructura de espacios libres, equipamientos y distribución de los aprovechamientos fijados en el planteamiento.

Como puede observarse en la figura 3.3.9., la mayor complejidad de la reparcelación se debió a la redistribución de la propiedad del suelo industrial existente, ya que la propiedad del suelo estaba muy fragmentada. Además, la reconversión del suelo industrial a suelo residencial, requirió la relocalización de las actividades industriales a otras zonas industrial del área metropolitana y/o el pago de indemnizaciones.

Figura 3.3.9: Proyecto de reparcelación

Fuente: Jornet-Llop-Pastor



Mejora del sistema viario y de las redes de transporte

La conexión del barrio con el entorno y con los barrios vecinos constituye uno de los ejes conceptuales del proyecto, y en este sentido, el elemento fundamental de toda la operación es la creación de la nueva Rambla de La Mina, concebida a modo de "*cremallera urbana*" que cose entre sí las diversas partes del barrio, en especial la zona de viviendas de La Mina Vella con La Mina Nova, y conecta las nuevas edificaciones con las existentes.

⁷¹ Ver planos del proyecto de reparcelación en VII. Anexos: 7.1.2. Información gráfica nº 5 y 6.

La propuesta del nuevo eje viario atraviesa en sentido noroeste-sureste todo el barrio, en paralelo a los grandes bloques en H de La Mina Nova, desde el Parque del Besòs hasta el frente marítimo y el puerto deportivo. En la actualidad, la Rambla finaliza al sur del barrio, en la Av. Eduard Maristany, junto al futuro Campus universitario, ya que todavía no se ha ejecutado la pasarela sobre la Ronda litoral. El trazado del nuevo eje, de 40m de sección, prioriza el espacio del peatón con un espacio central arbolado y amplias aceras laterales. De esta forma, se convierte en el nuevo eje cívico basado en la mezcla de usos residenciales, comerciales y equipamientos. En este sentido, los redactores del plan destacan que las ideas en las que basaron son las de intercambio-centralidad-diversidad:

“Integrar claramente el barrio en su entorno en transformación: apostar fuertemente por la conexión entre barrio y entorno, no sólo en continuidades viarias sino también potenciando usos y localizaciones que generen intercambio entre ambos. Configurar un espacio central de barrio, un lugar de máxima intensidad de renovación física y de acumulación de nueva construcción y actividad: organizar una nueva área central que consiga la soldadura entre dos estructuras autónomas que han acabado siendo La Mina Vella y La Mina Nova. Fomentar la diversidad física, social, económica: superar la rigidez de una estructura urbana y social consolidada pero con posibilidades para desarrollar una renovación de población y actividades sobre sí misma”⁷².

Cabe destacar también el modo en que se ha planteado la organización de la nueva edificación en las manzanas residenciales, a través de calles peatonales y espacios comunitarios que sirven para conectar física y visualmente la nueva Rambla con los bloques existentes de La Mina Vella y la Nova, creando así un espacio público más rico y complejo. Además en La Mina Vella algunas calles han pasado a ser peatonales y se ha remodelado el viario con el fin de dar continuidad a los recorridos.

Figura 3.3.10.: Vista aérea del nuevo eje cívico “Rambla de La Mina”

Fuente: Consorcio de La Mina



⁷² PTBM, 02-Introducción, p. 1.

Figura 3.3.11.: Vista de la Rambla de La Mina, nuevas viviendas protegidas y bloque rehabilitado

Fuente: Vivas Arquitectos



En referencia a movilidad, se ha mejorado la conexión en transporte público mediante la construcción de tres líneas de tranvía⁷³, que forman parte de la red de transportes metropolitanos y tienen parada en La Mina: la línea T4 que transcurre por el sur del barrio paralela a costa y conecta el barrio con los centros de Barcelona y Sant Adrià (parada Can Llima); la línea T5 cuyo trazado discurre por el norte del barrio (parada Parc del Besòs) y por último, la línea T6 que es un ramal entre las dos líneas anteriores, atravesando el barrio por la nueva Rambla de La Mina, con una parada en el centro del barrio.

La modificación de la trama viaria ha ido acompañada de la mejora y recualificación de calles y plazas, la reordenación de las zonas de aparcamiento, así como el tratamiento de los espacios libres existentes, con criterios de calidad y cuidado de los materiales y del mobiliario urbano, utilizando los mismos materiales que en el centro urbano, con el fin de dotar al barrio de una nueva urbanidad. El proyecto de tratamiento y reordenación de la red de espacios públicos se ha desarrollado por fases, de forma jerarquizada, partiendo de la Rambla central como elemento ordenador del conjunto y continuando por las calles secundarias hasta completar toda la red.

Rehabilitación y mejora de la edificación

En cuanto a la rehabilitación de edificios, la intervención se ha centrado en la **mejora de la accesibilidad** en los bloques más antiguos en el sector de la Mina Vella, con la dotación de ascensores, dado que carecían de este tipo de instalación y tienen una importante y creciente población de la tercera edad. En total se han instalado 30 ascensores adosados a la pared exterior de los edificios, en el espacio entre bloques, dado que se trata de bloques de crujía estrecha sin patios interiores. Las puertas de acceso a los ascensores se han situado en los rellanos intermedios de las escaleras, obligados por la estructura original de los bloques. La administración financió el 80% del coste de la instalación y las obras de adaptación de los servicios afectados. Además, en único bloque de 12 alturas, también se han realizado

⁷³ Se conocen como TramBesòs y forman parte del plan de mejora de la movilidad en el entorno nordeste de Barcelona, conectan el distrito barcelonés de Sant Martí con Sant Adrià del Besòs y la zona sur de Badalona.

obras para mejorar la accesibilidad, ya que en principio los ascensores no contaban con parada en todas las plantas⁷⁴.

En los bloques del sector de la Mina Nova, las actuaciones se han centrado en la **rehabilitación de elementos comunes y la reorganización de los accesos** a los edificios, con la creación de nuevos vestíbulos, para dotar a cada núcleo de escaleras de una entrada con la finalidad de facilitar la gestión y tener comunidades de vecinos más pequeñas (40 viviendas en vez de las 80 iniciales). Además en los bloques de mayor longitud, está prevista la demolición de la parte central con un doble objetivo: por una parte, crear nuevos conectores transversales entre el espacio entre bloques y la nueva Rambla, permitiendo una mayor permeabilidad, y por otra, reducir el carácter masivo de los bloques y facilitar unas mejores condiciones de gestión, reforzando y complementando las actuaciones sobre los vestíbulos.

Conjuntamente, se ha realizado la rehabilitación integral de un bloque de 40 viviendas, antiguamente ocupado por familias del cuerpo de la Guardia Civil, destinadas al **alquiler de protección oficial** (10 de ellas destinadas a jóvenes).

Debido al buen estado estructural de la edificación, en la intervención únicamente se propone la demolición de un bloque de viviendas (Bloque Venus), y la demolición parcial de los tramos centrales de los dos bloques en H más largos, para permitir la apertura de nuevas calles que faciliten la conectividad y circulaciones transversales en el interior del barrio.

Figura 3.3.9.: Instalación de ascensores adosados al bloque y reorganización de accesos

Fuente: Consorci del Barri de la Mina



⁷⁴ Ver en VII. Anexos: 7.1.2. Información gráfica nº 8: Visita de campo al Barri de La Mina, imagen 5.

Creación de nuevas viviendas

La mayoría de las nuevas viviendas se disponen a ambos lados de la nueva Rambla y sobre la antigua zona industrial, en pequeñas manzanas de viviendas colectivas, en los que se combinan viviendas protegidas y de promoción libre, entremezcladas con las de equipamientos con el fin de fomentar la mezcla de usos y actividades. En el diseño de las mismas se ha buscado la diversidad tipológica, garantizándola mediante el desarrollo de unas “ordenanzas flexibles”, para asegurar una variedad de soluciones entorno a unos conceptos comunes y una directriz básica, con el fin de evitar una nueva imagen de uniformidad. Por ello, cada manzana responde a una disposición diferente de volúmenes, con diferentes alturas y bajos comerciales, organizados alrededor de patios de manzana.

Dichas ordenanzas para las nuevas manzanas, proponen un mecanismo flexible dentro de unos límites prefijados como los tipos de alineación, las unidades volumétricas, áticos y sobreáticos, etc. en el que se parte de la manzana como unidad de actuación. Con ello, se pretende conseguir una arquitectura “porosa”, de grano pequeño, con una articulación rica entre el espacio edificado y el espacio libre. Este tipo de manzana combina por una parte las ventajas del tejido urbano del ensanche, con estructura reticular y zócalo alineado a vial, donde se localiza el acceso a las viviendas y los locales comerciales, y por otra las de los bloques abiertos, con fragmentación en volúmenes independientes, que permite que todas las viviendas sean exteriores.

El espacio no edificado de las manzanas corresponde a suelo privado, es decir, son espacios privativos de las viviendas que lo rodean. En la mayoría de los casos tienen uso comunitario, pero que en algunos casos tienen uso público, y se pueden abrir o cerrar al resto del espacio público. Ello permite la incorporación de espacios intermedios.

El 64% de las nuevas viviendas previstas corresponden a viviendas de promoción libre, mientras que el 36% restante corresponde a viviendas protegidas. Cabe señalar, que la mayor parte de las viviendas de promoción libre se sitúan en la zona sureste del barrio, en el sector más próximo al frente litoral y a las actuaciones urbanas ejecutadas del Fòrum y Diagonal Mar (ver figuras 3.3.10 y 3.3.11). En cuanto a las nuevas viviendas de promoción pública, se ha previsto que el 75% correspondan al realojamiento de los vecinos afectados por las demoliciones de viviendas, el resto se destinará para nuevas adjudicaciones.

Fig. 3.3.10.: Torre de viviendas de régimen libre en Av. Eduard Maristany – Rambla de La Mina



Fuente: Elaboración propia durante la visita de campo

Figura 3.3.11.: Bloque de viviendas de régimen libre en Av. Eduard Maristany – Can Llima



Fuente: Elaboración propia durante la visita de campo

Figura 3.3.12.: Bloque de viviendas protegidas en Rambla de la Mina – C/Mercé Rodoreda



Fuente: Elaboración propia durante la visita de campo

Figura 3.3.13.: Bloque de 62 viviendas protegidas en Rambla La Mina – Av. Manuel Fdez. Márquez



Fuente: BAMMP Arquitectes

Creación y renovación de servicios y equipamientos públicos

Se han sustituido los equipamientos que habían quedado obsoletos, ya sea por su estado o por su dimensión, es el caso de las dos escuelas, el antiguo polideportivo o el centro de salud, que se han construido de nuevo. Respecto a los equipamientos educativos, se ha creado una nueva escuela de educación infantil y primaria (CEIP Mediterrània) y un nuevo instituto de educación secundaria (IES Fòrum 2004), donde se imparte bachillerato y educación de formación profesional. El nuevo equipamiento deportivo, cuenta con instalaciones cubiertas y al aire libre, así como espacios donde se han ubicado las sedes sociales de los clubes deportivos del barrio.

Por otra parte, se ha mejorado la oferta cultural mediante la creación de una biblioteca y centro cultural, equipada con una sala polivalente y un auditorio, y un centro de actividades para niños y jóvenes. En cuanto a los equipamientos socio-sanitarios se ha ampliado y reformado el Centro de Atención Primaria. En el extremo noroeste de la Rambla y frente al parque del Besòs se ha construido la nueva comisaría de la policía autonómica. Su ubicación junto al parque, el cual era muy poco utilizado por su percepción de espacio inseguro, tiene como finalidad una reapropiación del espacio público por parte de la Administración como garante de la seguridad de los vecinos y de refuerzo del sentimiento de seguridad ciudadana.

Igualmente se han creado nuevos centros como el de la Fundación “Formació i Treball”, ubicado junto al instituto, para mejorar las condiciones formativas y las cualificaciones profesionales entre los vecinos del barrio y del entorno. Las dotaciones se han completado con la construcción de dos equipamientos religiosos: una iglesia católica y una iglesia evangelista.

El Plan urbanístico ha previsto la reserva de suelo para la creación de nuevos equipamientos públicos, en función de las necesidades que se presenten en el futuro. En la actualidad dichos solares se utilizan provisionalmente como aparcamientos.⁷⁵ Además, en relación a los futuros equipamientos hay que destacar la futura implantación del campus universitario, al sureste del barrio entre la Av. Eduard

⁷⁵ Ver VII. Anexos: 7.1.2. Información gráfica nº 7 y nº 8 Visita de campo (imagen 6). En el PERM se preveía la construcción de unos aparcamientos subterráneos, localizados en el espacio interbloques, pero en la actualidad debido a la situación económica de crisis y a la falta de financiación no se han ejecutado.

Maristany y la Ronda Litoral, actualmente en construcción, que implicará una mayor dinamización del barrio y un aumento de las relaciones de intercambio con el resto de la ciudad, tanto a nivel económico, cultural, como social.

Figura 3.3.14.: CEIP Mediterrània
Fuente: Consorcio del Barri de la Mina



Figura 3.3.15.: Nuevo complejo deportivo
Fuente: Consorcio del Barri de la Mina



Figura 3.3.16.: Biblioteca/Centro cultural
Fuente: Soldevila Arquitectes



Proyecto social

En paralelo al proyecto urbanístico se ha llevado a cabo el proyecto social, que se ha desarrollado mediante el Plan de Acción social, basado en torno a 7 líneas de actuación:

1. La formación y la inserción socio-laboral
2. La conciliación de la vida familiar y laboral
3. El desarrollo económico local
4. La participación y el desarrollo comunitario
5. La convivencia y el civismo
6. El soporte social y educativo de los vecinos del barrio.
7. El civismo en el espacio público.

Además entre las iniciativas, para dar a conocer el plan de transformación y de abrir el barrio al resto de la ciudad, así como de revalorizar su imagen se ha llevado a cabo una campaña de publicidad, bajo el lema: "Mira La Mina com canvia"⁷⁶, visible desde la transitada Ronda Litoral.

⁷⁶ Ver en VII. Anexos: 7.1.2. Información gráfica nº 8: Visita de campo al Barri de La Mina, imagen 16.

3.4. BIJLMERMEER

3.4.1. CONTEXTO GENERAL

El barrio de Bijlmermeer se encuentra en el distrito de Zuidoost⁷⁷, a unos 8km al sureste del centro de Ámsterdam. El barrio de una extensión superior a 400 hectáreas, se planificó a mediados de los años sesenta como una nueva área de expansión de Ámsterdam, con previsión para 13.000 viviendas, mayoritariamente de promoción pública en régimen de alquiler, aunque también una parte reducida del parque inmobiliario se destinó a vivienda libre, destinado no sólo a personas de bajos ingresos, sino a un sector social de clase media y alta. Pretendía cubrir el déficit existente de viviendas tras la post-guerra y estaba destinado a albergar a los habitantes del centro histórico que serían desplazados cuando se comenzaran allí los trabajos de renovación.

El barrio está delimitado al norte por eje viario S113 (Daalwijkdreef), al oeste por las vías férreas de la línea Ámsterdam-Utrecht, al sur por la autopista A9 y al este por la carretera N236 y el canal de Weesper Trekvaart, que es a la vez límite municipal con el municipio de Diemen. El Bijlmermeer es atravesado en sentido norte-sur por la vía rápida S112 (Gooiseweg), que lo divide en dos partes y lo comunica con el centro de Ámsterdam. Además el barrio también es atravesado en sentido norte-sur (en la parte este) por una línea de metro, que transcurre en superficie sobre un viaducto y tiene su estación terminal junto al barrio, en Gaasperplas, una gran zona verde a nivel metropolitano.

Dadas sus dimensiones, el proyecto se desarrolló por fases y su construcción se prolongó durante 7 años, entre 1968 y 1975.

Figura 3.4.1: Ortomapa del barrio del Bijlmermeer

Fuente: Elaboración propia a partir de Google Earth



⁷⁷ Inicialmente el distrito estaba dividido administrativamente entre los municipios de Weesperkarspel y de Ámsterdam. En 1998, Ámsterdam anexionó al municipio de Weesperkarspel a su término municipal.

El barrio fue planificado por un equipo del Departamento de Desarrollo Urbano de Obras Públicas de Ámsterdam, dirigido por el urbanista Siegfried Nassuth. En el diseño urbano del barrio se aplicaron todas las ideas del Movimiento Moderno: separación de funciones (vivir, trabajar, circular y ocio); especialización de las funciones circulatorias, con la segregación de la circulación rodada, peatonal y de los aparcamientos. Alrededor del 80% de la superficie total del barrio era espacio público, destinado a espacios libres y al sistema viario.

Inicialmente el barrio se dividió en diferentes polígonos, con diferentes densidades y tipologías de vivienda, aunque la mayoritaria con el 90% del parque de viviendas, correspondía con áreas de alta densidad en grandes bloques de vivienda colectiva, en los polígonos: D, E, F, G, H y K. Las otras áreas, correspondían con 4 polígonos de baja densidad con viviendas unifamiliares adosadas: polígono Kelbergen, Geerdinkhof, Kantershof y Huntum. Finalmente, se planificaron otros 2 polígonos con una densidad media, formada por edificios de vivienda colectiva de baja altura: Polígono Groesbeekdreef y Haardstee. (Ver figura 3.4.2.)

La edificación en los polígonos de alta densidad se distribuyó autónomamente del viario en 31 grandes bloques de vivienda colectiva de 11 plantas de altura, formando patios de forma hexagonal, interconectados creando una zona verde continua. Por otra parte, y en una proporción menor, se distribuían el resto de edificios, formando una trama ortogonal, correspondiente al resto de tipologías.

Las principales vías de circulación rodada tenían las características de vías rápidas, formada por una trama ortogonal que transcurría por viaductos, elevada sobre pilares. Adosadas a estas vías principales se distribuyeron los aparcamientos, distribuidos en edificios independientes de cuatro plantas de altura. A nivel de la planta primera, por medio de pasarelas cubiertas, se conecta directamente el aparcamiento con el núcleo principal de comunicación vertical de los bloques de viviendas (a través de ascensores). Desde este núcleo, en cada planta a través de galerías exteriores se accedía a las viviendas.

Figura 3.4.2 : Planta del barrio en 1992, con identificación de polígonos de viviendas

Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía del Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer

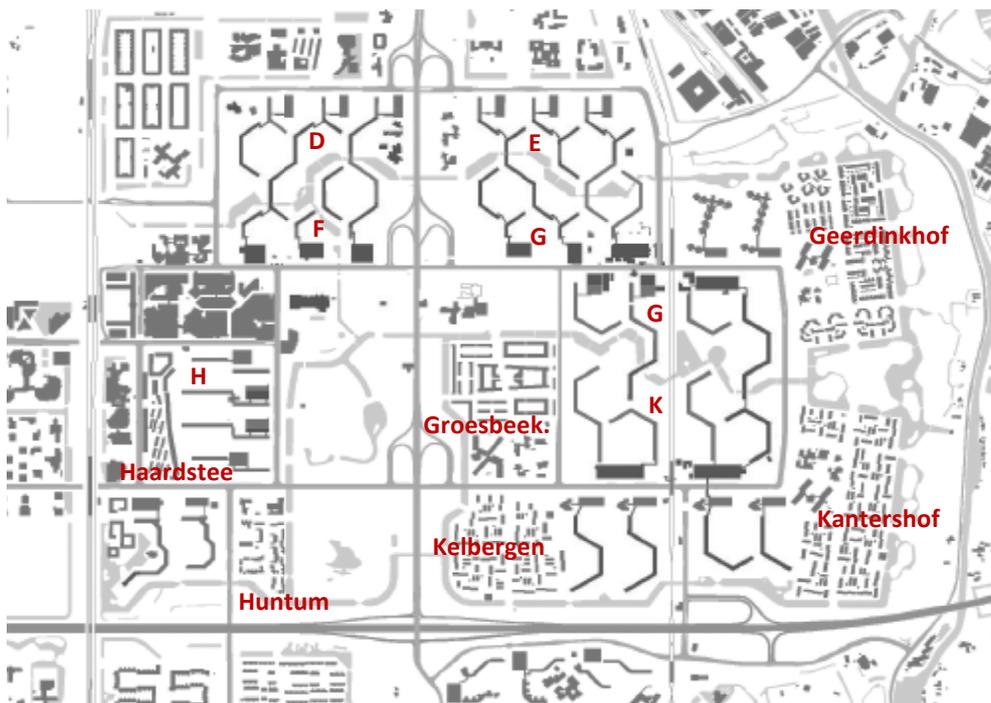


Figura 3.4.3.: Vista aérea bloques polígono F



Figura 3.4.4: Vista durante la construcción de la línea de metro (elevado en viaducto), polígono K



Figura 3.4.5.: Vista del espacio libre entre bloques



Figura 3.4.6.: Vista del folleto publicitario del barrio en 1968

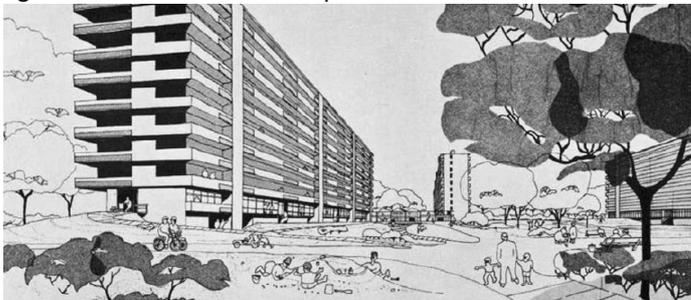


Figura 3.4.7.: Construcción bloques

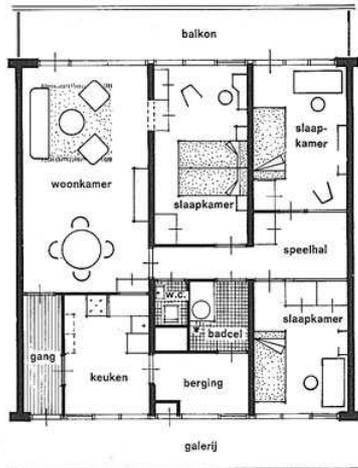


Fuente: Biljmer Museum

En el zócalo de los bloques de vivienda colectiva se reservaron: por una parte espacios para trasteros y espacios de almacenamiento vinculados a las viviendas y por otra parte, locales comunitarios de uso recreativo y social, con la idea de enfatizar la colectividad, imaginando que los nuevos espacios sociales y los equipamientos comunitarios podrían compensar las limitaciones de la vida en bloques en altura y estimularían la vida “colectiva” y las relaciones vecinales.

Figura 3.4.8.: Vivienda tipo A (3 habitaciones)

Fuente: Bijlmer Museum



La estructura original de los bloques estaba modulada en crujeías de 4,00m y 3,00m de luz, con pórticos ejecutados con pantallas de hormigón armado. Todas las viviendas eran de tipología pasante y disponían de un balcón corrido a lo largo de la fachada. Las habitaciones y la sala de estar se distribuían hacia el balcón corrido, mientras que las estancias técnicas (cocina, baño, lavadero) estaban situadas hacia la galería de acceso. En general, la mayoría de viviendas original eran de tamaño grande, con predominio de las viviendas de 2 y 3 habitaciones (con una superficie útil interior mínima de 70 a 100m²), diseñada para familias con hijos. (Ver figura 3.4.8).

El diseño de las viviendas era de alta calidad: con acabados materiales de primera calidad, espacios diáfanos, instalaciones sanitarias innovadoras, calefacción central, sistema de recogida de basuras por conductos y espacios de almacenamiento anejos a la vivienda. Inicialmente el barrio pretendía atraer a ciudadanos con rentas medias e hijos, incluso llegó a promocionarse públicamente⁷⁸ como “la ciudad del futuro”: “*a modern city where the people of today can find the residential environment of tomorrow*”.

En el centro del barrio se planificó un parque de alrededor de 80 hectáreas (Bijlmerpark), con zonas de agua (lagos, canales,...), praderas y zonas de esparcimiento. Además en la zona este del barrio, junto a las zonas residenciales de baja densidad, se diseñó un parque de borde (Bijlmerweide). Estas dos zonas verdes estaban conectadas con el resto de espacios libres del barrio, formando un potente sistema de espacios verde.

3.4.2. PROBLEMÁTICA: CAUSAS Y EFECTOS DE LA DEGRADACIÓN FÍSICA Y SOCIAL

Desde el principio el proyecto estuvo ligado a multitud problemas, que fueron agravándose rápidamente. Los problemas pueden agruparse en cuatro grupos de temas relacionados:

El primero de ellos, está relacionado con el **carácter inacabado del barrio**: muchas de las ideas y de las instalaciones previstas inicialmente, como los equipamientos deportivos y de ocio, no llegaron a realizarse por la falta de financiación económica, debido principalmente al sobrecoste económico durante su ejecución, provocado en otros por un emplazamiento no óptimo para la construcción y a los recortes presupuestarios del gobierno. El barrio se construyó sobre los terrenos que ocupaba una

⁷⁸ Video promocional de 1974 sobre el área residencial de Bijlmermeer, disponible en: http://stadsarchief.amsterdam.nl/english/amsterdam_treasures/planning/living_in_the_bijlmermeer/index.en.html

antigua laguna y para ello fue necesario el dragado de los terrenos, lo que supuso unos sobrecostes económicos al presupuesto previsto inicialmente.

Además, la ejecución de la zona comercial y de la línea de metro que conecta con el centro de la ciudad, se retrasó y no se puso en funcionamiento hasta mediados de los años ochenta, lo que incidió muy negativamente en la movilidad y accesibilidad al barrio durante los primeros años. Por lo tanto, el barrio creció sin apenas servicios públicos y con una nefasta conexión con transporte público.

La segunda agrupación de problemas, está vinculada con el **sistema del trazado viario, de los aparcamientos y de los espacios libres**. El sistema planificado basado en la estricta separación de funciones no llegó a funcionar, en parte debido a la rigidez del sistema y por otra parte, a causa de las gigantescas dimensiones (hasta 400m de recorrido de circulación sólo en las galerías), que hacían que las distancias entre los aparcamientos y las viviendas fueran muy elevadas. Debido a su emplazamiento aislado, los edificios de aparcamientos se convirtieron en espacios muy inseguros, propicios para el desarrollo de delitos y robos. Igualmente en los espacios libres predominaba la sensación de inseguridad, debido a la falta de actividad en las plantas bajas.

El tercer grupo de problemas está relacionado con los problemas de **gestión y mantenimiento** de los edificios, derivado de las grandes proporciones de los bloques residenciales, constituido por bloques de 300 a 500 viviendas cada uno. Por lo tanto, en cada bloque la desproporcionada cantidad de espacios comunitarios, como vestíbulos, pasillos, pasarelas, galerías (hasta 110m), locales sociales comunitarios (ocupaban la totalidad de las plantas bajas), así como la gestión de los 31 edificios de aparcamiento, que necesitaban costes elevados para su conservación y limpieza. Los ascensores, el sistema de recogida de basuras, los porteros de acceso y el resto de instalaciones técnicas, necesitaban un mantenimiento constante, lo que también repercutió en el coste y en el estado de conservación. A todo ello hay que sumar los gastos derivados del servicio de seguridad y de los constantes actos vandálicos y de incivismo. La gestión inicial de los inmuebles resultó muy compleja e ineficiente, al estar dividida en 16 asociaciones públicas de vivienda y sin una dirección unificada.

El cuarto grupo de problemas está relacionado con la **inadaptación de las tipologías de vivienda ofertadas al mercado inmobiliario**. A pesar de la necesidad de vivienda en el conjunto del área metropolitana tras la II Guerra Mundial, la demanda de viviendas en el barrio fue muy inferior a la prevista (sólo alrededor del 30% de las viviendas estaban ocupadas en 1975) y las clases medias prefirieron otro tipo de vivienda, como las unifamiliares con jardín, que se desarrollaron en los alrededores de Ámsterdam. En general, la mayoría de viviendas original eran de tamaño grande, con predominio de las viviendas de 2 y 3 habitaciones (con una superficie útil interior de alrededor de 70 a 100m²), con una distribución poco flexible (diseñadas para familias con hijos), que no se adaptaba a la realidad social de los demandantes (mayoritariamente parejas sin hijos y personas solas). Como resultado derivado de la baja demanda, el precio de los alquileres se situó en niveles mínimos, y muchos grupos desfavorecidos y con bajos ingresos se alojaron en el barrio, principalmente inmigrantes procedentes de la antigua colonia holandesa de Suriname⁷⁹ y de las Antillas Holandesas, que no se adaptaban al tipo de viviendas.

Estos problemas provocaron la **pauperización de la población** residente en el barrio y graves problemas sociales, agravados por la dificultad de integración de la población, alta marginalidad y por la falta de seguridad, con problemas de violencia (con altos ratios de criminalidad), continuos robos,

⁷⁹ Suriname se independizó de Holanda en 1975. En 1980 se produjo un golpe de estado en el nuevo país, y muchos de sus ciudadanos emigraron y pidieron asilo político a la antigua metrópoli.

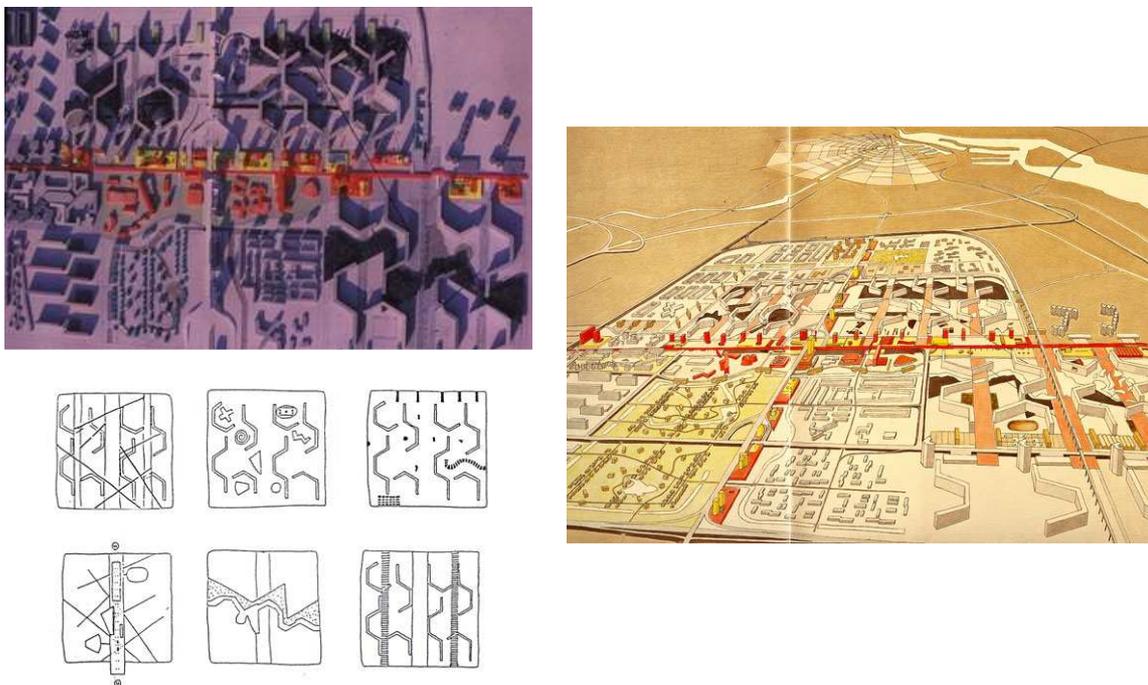
enfrentamientos culturales, tráfico de drogas, actividades ilegales, etc. que derivaron en la estigmatización social de la población, considerado el mayor “gueto negro” de Holanda.

Las primeras operaciones llevadas a cabo para hacer frente a la degradación física y social del barrio, se iniciaron en 1983, a partir de un estudio socio-económico encargado por la administración municipal. Con el fin de mejorar la gestión y administración de los inmuebles se agrupó en una única cooperativa (Nieuw Amsterdam) a las 16 cooperativas iniciales. En los bloques se añadieron más núcleos de comunicación vertical, se subdividieron las galerías de acceso para facilitar su gestión y reducir los recorridos en las galerías, se pintaron las fachadas de diferentes colores para facilitar su identificación y se realizaron reformas en algunas instalaciones comunitarias. Además se amplió la oferta del tipo de viviendas, a partir de la subdivisión de algunas viviendas, para crear apartamentos y estudios, adaptados a la demanda mayoritaria existente (parejas sin hijos y personas solas) y se cedió parte del espacio público para jardines privados y huertos gestionados por los propios vecinos.

A pesar de la cantidad de actuaciones que se realizaron, las intervenciones no estuvieron planificadas de forma integral y no se consiguió frenar el proceso de degradación. Por ello, en 1986 la administración holandesa encargó al estudio OMA⁸⁰ la elaboración de un masterplan para la remodelación del barrio en el que se proponía una actuación integrada de mayor alcance, estructurada a partir de la reformulación del sistema viario, la de los espacios libres y de la creación un nuevo eje de actividades (comercio, oficinas, equipamientos,...) que atravesaba el barrio en sentido Este-Oeste, aumentando la densidad del barrio con nuevas edificaciones y transformando las existentes. Debido a la falta de inversores y de financiación económica para desarrollar la propuesta, dicho proyecto no llegó a realizarse. (Ver 3.4.9.)

Figura 3.4.9.: Propuesta de OMA para la remodelación del barrio

Fuente: OMA



⁸⁰ Office for Metropolitan Architecture (OMA) es un equipo multidisciplinar de arquitectura y urbanismo, fundado en 1975 por Rem Koolhaas, Elia y Zoe Zenghelis y Madelon Vriesendorp.
Fuente: <<http://oma.eu/projects/1986/bijlmermeer-redevelopment>>.

El proceso de reestructuración urbana del barrio se aceleró en 1992, tras el trágico accidente de un avión de carga que se estrelló contra un edificio de viviendas⁸¹. Para ello se creó un consorcio público-privado entre la administración municipal de Ámsterdam, a través del gobierno del distrito de Zuidoost, junto con el organismo de vivienda pública del Bijlmermeer (Nieuw Amsterdam) que puso en marcha el proyecto integral de remodelación urbana del Bijlmermeer, que se dio a conocer como Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer (PVB).

En 1994 el gobierno holandés se incorporó al consorcio, a través del “*Grote Steden Beleid*» (GSB)⁸², y en 1995 el proyecto de remodelación se incluyó en el programa europeo URBAN⁸³ y recibió financiación económica de los fondos FEDER (Fondo Europeo de Desarrollo Regional) y del Fondo Social Europeo.

3.4.3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

A causa de las proporciones del área de intervención, el proyecto de renovación se ha desarrollando en fases y de forma gradual, pero sin un plan general para todo el barrio, que ha permitido cierta flexibilidad para cada sector. El área de planificación para la remodelación se ha dividido en siete áreas de actuación, siendo las primeras áreas en desarrollarse las correspondientes a las zonas más degradadas que necesitaban una intervención urgente.

El ámbito ha adquirido un nuevo valor posicional y de **centralidad** a nivel metropolitano, dado que junto al barrio se ha planificado una nueva estación intermodal, conocida como “Amsterdam Bijlmer Arena” y un gran parque empresarial y de servicios, que incluye el “Amsterdam ArenA”, nuevo estadio de fútbol del AFC Ajax, y una extensa zona comercial, de ocio y de oficinas⁸⁴, así como el Academic Medical Center (AMC), centro de investigación médico de carácter internacional. La nueva estación intermodal (metro, ferrocarril y autobuses) está previsto que se convierta en el gran nudo de comunicaciones del sur de Ámsterdam.⁸⁵

La renovación del barrio se ha desarrollado en un proyecto integrado basado en tres pilares:

1. La redefinición del modelo urbanístico del barrio, mediante su renovación física a gran escala, caracterizado por el aumento de la variedad tipológica de viviendas para favorecer la diversidad poblacional y sociológica.
2. El desarrollo de programas socio-económicos, especialmente dirigidos a la creación de empleo, a los jóvenes, a las mujeres y al resto de sectores sociales más vulnerables.
3. La mejora de la calidad de vida del barrio, mediante el fortalecimiento del sentimiento de identificación de los residentes y el aumento de la seguridad ciudadana.

En cuanto a la redefinición del modelo urbanístico, el proyecto ha estado marcado por la sustitución de la edificación, con la **demolición masiva** de gran parte de los bloques de viviendas en altura, que han

⁸¹ El 4 de octubre de 1992, un avión de carga de una compañía israelí se estrelló contra un edificio de la zona conocida como Groeneveen del Bijlmermeer, provocando la muerte de 43 personas. Se vieron afectadas 221 viviendas.

⁸² “Gran política de ciudad” enmarcado en el *Southeast Amsterdam Big City Policies*.

⁸³ URBAN Bijlmermeer program.

⁸⁴ Está formando por: los complejos comerciales (ArenA Boulevard y Villa ArenA), los complejos de ocio (GETZ Entertainment y Heineken Music Hall) y por edificios de oficinas (Oval Tower, De Entree, Rainbow Offices, etc.)

⁸⁵ En la estación de ferrocarril tienen parada los trenes convencionales, de alta velocidad y de la conexión rápida con Utrecht y con el aeropuerto de Ámsterdam / Schiphol, conocida como “Utrechtboog”.

sido demolidos y reemplazados por edificación en una parcelación de menor tamaño mediante edificios de media y baja densidad, con un ligero aumento de la densidad, de aproximadamente el 13%.

Figura 3.4.10.: Edificación demolida (hasta 2010)

Fuente: Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer



En color rojo se indican los edificios demolidos

Figura 3.4.11.: Nueva edificación construida entre 1992 y 2010

Fuente: Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer



En color verde se indican los edificios de obra nueva

Como puede verse en la figura 3.4.10., aproximadamente 2/3 de los grandes bloques se han demolido, en particular, prácticamente la totalidad de los bloques de viviendas de los polígonos D, E y F han sido demolidos, manteniendo únicamente parte de un bloque. En cambio, en los polígonos G y K se han concentrado las operaciones de rehabilitación de los bloques originales, hecho por el que esta zona se ha dado a conocer popularmente como *“The Bijlmermeer Museum”*.

Paralelamente se ha llevado a cabo un proyecto de **reparcelación**, donde se ha llevado a cabo una redistribución del suelo, para compensar la desproporcionada cantidad de suelo público original. Para ello se realizó una primera identificación del suelo público y del suelo privado. A partir de estos trazados, el dominio privado se ha dividido en diferentes parcelas, de tamaños diversos según las tipologías y/o usos propuestos, y se repartido el suelo entre las diferentes entidades implicadas o se han puesto a la venta para la iniciativa privada.

Sistema viario y redes de transportes

El sistema viario se ha vuelto a diseñar con un sistema tradicional, apoyado en la infraestructura viaria existente y con la creación de una nueva red viaria que sirve a las nuevas manzanas. Para ello se ha llevado a nivel del suelo gran parte de las vías y se han eliminado los viaductos y pasos elevados iniciales (ver figura 3.4.12). Las principales vías se han diseñado para el tráfico de vehículos, peatones y otros tipos de transporte, priorizando el espacio peatonal en los nuevos ejes de actividades. Además, también se ha reformulado el sistema de aparcamientos: se ha demolido la mayoría de los edificios destinados a este uso, se han creado plazas de estacionamiento en superficie en las propias calles y junto a los bloques rehabilitados se han acondicionado zonas de estacionamiento para los residentes. Los nuevos edificios incorporan los garajes en los propios edificios o en pequeñas bolsas de aparcamiento en la proximidad.

En la actualidad el barrio cuenta con un eficiente sistema de transportes públicos, con cinco estaciones de metro, dos de la línea 53 que atraviesa el barrio por la mitad (paradas de Ganzenhoef y Kraaiennest) y otras tres paradas de la líneas 50 y 54 (Strandvliet/ArenA, Bijlmer ArenA y Bullewijk) en el borde oeste del barrio. La nueva estación intermodal *“Amsterdam Bijlmer ArenA”* ha mejorado las conexiones a nivel regional. Además, se ha mejorado el servicio de la red de autobuses en el propio barrio y con los barrios próximos.

Figura 3.4.12.: Vista comparativa Karspeldreef/Estación metro Kraaiennest (polígono K) en 2004 y 2012

Fuente: Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer. 20 jaar vernieuwing Bijlmermeer



Creación de nuevas viviendas

Durante la renovación del barrio se ha producido una **reestructuración del mercado de la vivienda**, pasando del 92% de viviendas públicas sociales iniciales a un 55% en la actualidad. Aproximadamente el 70% de las nuevas viviendas corresponde a viviendas de régimen libre, por lo tanto se ha reducido hasta el 55% el porcentaje correspondiente a viviendas públicas sociales del total del parque de viviendas. Además, una parte de las viviendas rehabilitadas se han puesto a la venta (alrededor de 1.250 viviendas), por lo tanto implica el cambio en el modo de gestión de las viviendas.

Cuanto a las nuevas tipologías edificatorias, se ha introducido una gran diversidad de tipologías, según las zonas del barrio, que implica una **diversificación** de parque inmobiliario. Aproximadamente el 45%, de las nuevas viviendas corresponde a tipologías de vivienda colectiva en bloques lineales en altura o pequeñas torres, formando una transición en altura con los grandes bloques originales. En las principales avenidas, las plantas inferiores y zócalos de estos edificios, tienen otros usos secundarios asociados (comercios, oficinas, etc.) (Ver figuras 3.4.18 y 3.4.20.). Otro 34% corresponden generalmente a viviendas colectivas en bloques lineales de baja altura (2 o 3 plantas de altura) y de poco fondo edificado (entre 10 y 12m) con viviendas pasantes; pequeñas villas urbanas o maisonettes, etc. Además, cabe destacar que el 21% restante de las nuevas viviendas del barrio corresponde a tipologías de baja densidad, fundamentalmente viviendas unifamiliares adosadas con jardín.

Figura 3.4.13.: Plano de ordenación final del polígono E (E-buurt)



En color naranja los edificios de nueva planta propuestos en el polígono E (E-buurt). En color gris los edificios que se mantienen.

Figura 3.4.14.:Viviendas obra nueva



Fig. 3.4.15: Viviendas unifamiliares en E-buurt



Fuente: Urbis Stadsontwerp <<http://www.urbisstadsontwerp.nl>>

Rehabilitación de viviendas

Para la rehabilitación de los edificios de viviendas, se han desarrollado variedad de propuestas: desde propuestas más conservacionistas con la tipología inicial de las viviendas (ver figura 3.4., hasta propuestas más innovadoras, como la propuesta para el bloque Kleiburg⁸⁶, que iba a ser demolido pero que debido a la reacción vecinal y a la respuesta participativa de la ciudadanía está siendo rehabilitando en la actualidad (ver documentación gráfica nº 10 y artículo de prensa nº 5 en Anexos). En general las operaciones de rehabilitación de los bloques han consistido en la **mejora de la habitabilidad, de la accesibilidad y de la gestión** de los inmuebles. En cuanto a habitabilidad, se han llevado a cabo trabajos de renovación de las instalaciones, medidas para la mejora de la eficiencia energética (cambio de carpinterías, remodelación de fachadas, cubiertas, etc.) y de reacondicionamiento interior. En referencia a la accesibilidad se han prolongado los ascensores hasta el nivel de la planta baja, ya que inicialmente sólo llegaban hasta la primera planta, y en algunos casos se han añadido nuevos núcleos de escaleras, hecho que ha determinado la redefinición de los vestíbulos y los accesos. En las plantas bajas se han eliminado las zonas de trastero y en su lugar han sido reemplazados por viviendas con jardín o se ha cambiado el uso, para destinarlos a locales para oficinas o estudios. Las plantas bajas de los edificios no están delimitadas por ningún cerramiento o vallado, a excepción de los jardines privados vinculados a las viviendas.

También se ha procedido a la reparación y reforma de los espacios comunes (vestíbulos, galerías, pasillos, etc.) y se han añadido instalaciones con el objetivo de **augmentar la seguridad** en los edificios, reducir la degradación y evitar los actos incívicos, a través de sistemas de video-vigilancia en las galerías y pasillos de acceso a las viviendas, control de accesos, etc.

Figura 3.4.16.: Rehabilitación bloque Daalwijkflat

Fuente: Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer



Los planes de renovación física han estado acompañados de programas de carácter social y económico, donde se han desarrollado programas de reintegración social para los sectores vulnerables de población. En especial se han desarrollado programas dirigidos a los jóvenes, a las mujeres y a las minorías étnicas.

⁸⁶ Propuesta desarrollada por NL architects, donde se plantean conceptos novedosos: flexibilidad y adaptabilidad de espacios, distribución y construcción personalizada por el propio usuario, espacios alquilables, servicios para los residentes (guardería, sala de cine, gimnasio, etc.). <<http://www.klushuisamsterdam.nl/home/>>

Figura 3.4.17.: Vista comparativa de los bloques Hakfort en 1974 y 2012 (tras las operaciones de remodelación)



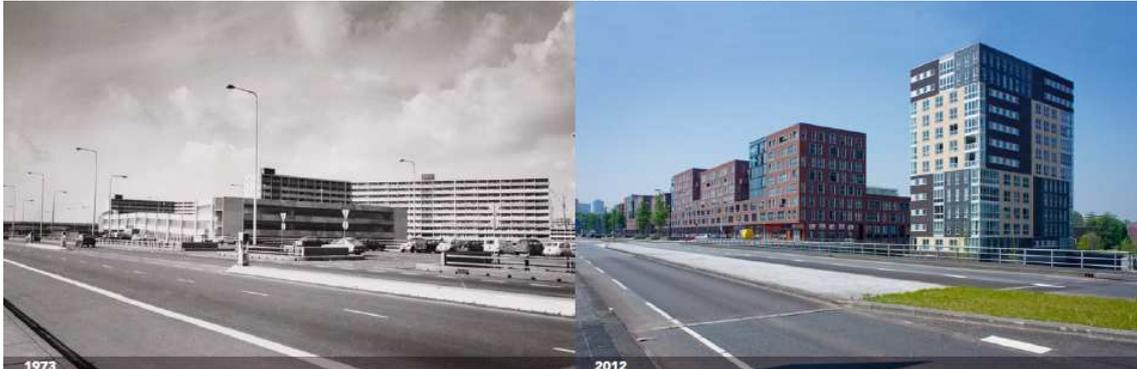
Figura 3.4.18.: Vista comparativa de la zona de aparcamiento del bloque Gooioord (polígono G) en 1991 y 2012



Figura 3.4.19.: Vista comparativa de la zona de los bloques Davalwijk (demolido) y Frissenstein en 1990 y 2012



Figura 3.4.20.: Vista comparativa Av. Bijlmerdreef (zona polígono F) en 1973 y 2012



Fuente: Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer. 20 jaar vernieuwing Bijlmermeer

Recualificación de espacios libres y zonas verdes

El proyecto de renovación y transformación urbana ha llevado asociado una recualificación de los espacios públicos y de las zonas verdes existentes, especialmente en las zonas libres entre los bloques que se han mantenido, y particularmente, en los aspectos relacionados con medidas para mejorar la sensación de seguridad y para que todos los ciudadanos tengan derecho al espacio público (accesibilidad universal, lucha contra la delincuencia, etc.)

La operación de mayor escala llevada a cabo en las zonas verdes se ha centrado en la remodelación del Bijlmerpark. En la intervención se ha reducido considerablemente la superficie del parque original, asociado a la creación de 780 nuevas viviendas y a la creación de nuevos equipamientos en el perímetro del parque. En la propuesta de remodelación del parque, dirigida por el estudio holandés Mecanoo, se ha realizado una nueva delimitación con formas orgánicas donde se apoya la nueva edificación y se han intensificado los usos y las actividades en el propio parque con la incorporación de un complejo deportivo (The Bijlmer Sports Centre), una escuela de teatro y danza, zonas de juegos y otras dotaciones públicas. Además se han creado nuevos caminos y sendas que conectan con los recorridos existentes de otros espacios libres del entorno y con los equipamientos públicos importantes. El terreno ha sido fuertemente modificado, para crear las plataformas de las zonas deportivas y nuevas zonas de recogida y drenaje del agua freática. Durante la remodelación una parte importante del material vegetal existente se ha eliminado.

Figura 3.4.21.: Planta propuesta



Figura 3.4.22. : Vista del parque tras la remodelación



Figura 3.4.23.: Vista aérea del Bijlmerpark en obras (2009)



Fuente: Mecanoo Architecten

Equipamientos y servicios públicos

Se han creado nuevos equipamientos, tanto de carácter público como privado, que complementan a las dotaciones existentes en el barrio. Entre ellos, cabe destacar la creación de nuevos equipamientos docentes de educación infantil y primaria en los polígonos D, E y F. Dado el carácter multiétnico y multicultural del barrio, se han construido nuevos equipamientos religiosos entre ellos: mezquitas, iglesias, etc. y nuevos centros culturales y cívicos, como el Zuidoost Cultural-Educational Centre. En cuanto a los equipamientos socio-sanitarios, se ha creado un nuevo centro de salud y nuevos centros para la atención de drogodependientes. Por otra parte, se han ampliado los equipamientos deportivos con las instalaciones del Bijlmer Sports Centre, ya comentado, y con otras instalaciones al aire libre (pista de atletismo y pistas de tenis) en el polígono K.

Introducción de otras actividades y usos

En el borde oeste del barrio, junto a la nueva estación intermodal (Amsterdam Bijlmer Arena) y dando continuación a la zona comercial y de ocio del "Amsterdam ArenA", denominada *Boulevard Arena*, se ha remodelado la zona comercial (Amsterdamse Poort shopping centre) y se ha desarrollado un área de oficinas, donde se han localizado importantes entidades como la Regionaal Opleidingen Centrum Amsterdam (ROCA) y la Hogeschool voor Economische Studies (HES). En este sentido, se ha reformado la Av. Bijlmerdreef, que atraviesa el barrio en sentido este-oeste y finaliza en el ArenA, potenciado las actividades comerciales y terciarias en todo el eje central del barrio (ver figura 3.4.20). También se ha remodelado y se ha ampliado la zona comercial próxima a la estación de metro Kraaiennest y se ha reforzado el eje de la Av. Karspeldreef como eje cívico y de actividades, donde se ubica un mercado al aire libre, con el objetivo de crear una **nueva centralidad** en el barrio que le configure identidad colectiva.

Alguno de los edificios iniciales de aparcamiento se ha mantenido, pero sin embargo se ha cambiado su uso, como por ejemplo en el aparcamiento del edificio Develstein que se está transformado en una escuela de hostelería y espacio de innovación para empresas del sector de la alimentación.

En la zona suroeste del barrio, se ha creado una zona reservada para estudios y talleres de arte en el zócalo de varios bloques⁸⁷ que han sido rehabilitados para acoger actividades artísticas, que junto con el proyecto "Street of 1000 Cultures" (S100C) en el entorno del Amsterdamse Poort Shopping y la estación de metro de Kraaiennest, forman una nueva área para actividades económicas y culturales en el sur de Ámsterdam.

⁸⁷ Kluitberg flat y Klein Echstein flat. Se han acondicionado 30 estudios de 1250m² y talleres de más de 400m².

IV

ANÁLISIS COMPARATIVO

4.1. FICHA COMPARATIVA

| | | Experiencias de integración y rehabilitación urbana | | | | |
|--|-------------------|---|---|--|---|--|
| Categorías de comparación | | Casos | | | | |
| | | Quartier Teisseire, Grenoble | Quartiers Est, Vaulx-en-Velin (Grand Lyon) | Barri de La Mina, Sant Adrià del Besòs (Barcelona) | Bijlmermeer, Ámsterdam | |
| Superficie de intervención | | 21 Ha | 30,20 Ha | 38,70 Ha | 400 Ha | |
| Periodo de construcción | | 1958-1960 | 1970-1975 | 1969-1974 | 1966-1975 | |
| Gestión inicial de los inmuebles | | 1 único gestor HLM: l'OPALE (Office Public de la Ville de Grenoble) | 6 gestores HLM: OPAC du Rhône, OPAC de Villeurbanne, OPAC du Grand Lyon, SLPH, Axiade y OPAC de l'Ain | 1 único gestor: INCASÒL (Institut Català del Sòl) | 16 asociaciones de vivienda pública | |
| Desarrollo proyecto de rehabilitación urbana | | 1997-2012 | 1997-2013 | 2000-2010 | 1992-2010 | |
| Agentes implicados | | Administración estatal, regional, municipal y vecinos | Administración estatal, regional, municipal y vecinos | Administración regional y municipal | Administración estatal, municipal, empresa privada y vecinos | |
| Instrumentos de gestión | | Entidad pública: Services de la Ville de Grenoble | Entidad pública: Ville de Vaulx-en-Velin y Grand Lyon | Consortio público: Consorci del Barri de la Mina ⁸⁸ | Consortio público - privado: Gemeente Amsterdam ⁸⁹ , Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer (PVB) | |
| Equipo coordinador intervención: | | Philippe Panerai | Guy Vanderaa, Agence In Situ y Atelier Sites | Jornet-Llop-Pastor | Técnicos municipales | |
| Nº de viviendas | iniciales | 1.268 viviendas | 2.200 viviendas | 2.721 viviendas | 12.550 viviendas | |
| | finales previstas | 1.770 viviendas | 2.169 viviendas | 3.528 viviendas | 13.450 viviendas | |
| | rehabilitadas | 972 viviendas (76,65%) | Sin datos | 497 viviendas (18,26%) | 6.000 viviendas* (47,80%) | |
| | demolidas | 237 viviendas (18,70%) | 231 viviendas (10,05%) | 338 viviendas (12,42%) | 6.550 viviendas (52,20%) | |
| | Sin intervención | 59 viviendas (4,65%) | Sin datos | 1.886 viviendas (69,31%) | Datos no disponibles | |
| | Nuevas | Mercado libre | 396 viviendas (54% nuevas viviendas, 80% zona ZAC) | 0 | 733 viviendas (64% viviendas nuevas) | 5.215 viviendas (70% viviendas nuevas) |
| | | Públicas | 343 viviendas (46% nuevas viviendas, 20% zona ZAC) | 200 viviendas (100% nuevas viviendas) | 412 viviendas (36% viviendas nuevas): 308 viviendas para realojos, 74 nueva adjudicación. | 2.235 viviendas (30% viviendas nuevas) |
| Total | | 739 viviendas | 200 viviendas | 1.145 viviendas | 7.450 viviendas | |

⁸⁸ El Consorci del Barri de la Mina está formado por la Generalitat de Catalunya, Ajuntament de Sant Adrià del Besòs, Ajuntament de Barcelona y Diputació de Barcelona.

⁸⁹ Ayuntamiento de Ámsterdam

| | | | | |
|---|--|--|---|---|
| Densidad bruta (inicial) | 60 viviendas/Ha | 73 viviendas/Ha | 70 viviendas/Ha | 42 viviendas/Ha |
| Densidad bruta (final) | 84 viviendas/Ha | 72 viviendas/Ha | 91 viviendas/Ha | 44 viviendas/Ha |
| Costes/Financiación | 120 millones de euros ⁹⁰ | *46,5 millones de euros ⁹¹ | 174 millones de euros ⁹² | 1.600 millones de euros, (450 millones de euros ⁹³ financiación pública) |
| Repercusión coste / vivienda | 94.637 €/vivienda | Datos no disponibles | 63.947 €/vivienda | 127.490 €/vivienda |
| Repercusión coste/superficie | 5,71 millones €/Ha | Datos no disponibles | 4,49 millones €/Ha | 4,00 millones €/Ha |
| Proyecto de reparcelación asociado | Sí | Sí | Sí | Sí |
| Residencialización: Creación de unidades residenciales | 44 unidades residenciales | Sí, datos no disponibles | No | No |
| Usos | Residencial, alojamiento estudiantes, comercio y terciario (oficinas) | Residencial, alojamiento estudiantes y oficinas | Residencial, equipamientos, comercio y terciario (oficinas y hotel) | Residencial, equipamientos privados, comercio y terciario (oficinas) |
| Reequipamiento del barrio | Sí | Sí | Sí | Sí |
| Redefinición del trazado viario | Sí | Sí | Sí | Sí |
| Mejora de la movilidad urbana y de las infraestructuras | Sí | Sí | Sí | Sí |
| Recualificación de los espacios libres y zonas verdes | Sí | Sí | Sí | Sí |
| Potenciación de nuevas centralidades en el barrio | Sí | No | Sí | Sí |
| Mejoras en la edificación existente | Sí | Sí | Sí | Sí |
| Previsión de instrumentos de evaluación y seguimiento | Sí | No | No | Sí |
| Elementos innovadores | Transformación progresiva del barrio, diversificación del tipo y la oferta de viviendas, proceso de concertación y participación vecinal en el proceso | Participación vecinal en el proceso; dirección de obra única, tanto para espacios públicos como espacios privados. Reserva derechos de construcción. | Diversificación funcional: nueva oferta y tipo de viviendas junto la potenciación de nuevas actividades, Participación vecinal en el proceso. | Sistema de financiación público-privada, diversificación funcional: nueva oferta y tipos de viviendas, nuevas actividades |

Fuente : Elaboración propia.

⁹⁰ Las operaciones de remodelación urbana han sido financiadas por: 30% ANRU, 6% Conseil Régional, 5% Conseil Général, 8% Grenoble Alpes Métropole, 14% Ville de Grenoble y 38% "bailleurs sociaux" de las viviendas sociales

⁹¹ No se dispone de datos totales de las actuaciones realizadas en el barrio, únicamente de los costes de remodelación de los polígonos de Ecoin y Vernay-Verchères (según datos publicados en el GPV de Vaulx-en-Velin)

⁹² Las operaciones de remodelación urbana han sido financiadas por: Aportación de la administración por cesión de suelo (29,8%), cuotas urbanísticas proyecto de reparcelación (28,9%), fondos europeos (8,1%), Generalitat de Catalunya (13,8%), Ajuntament de Barcelona (10,4%), Diputació de Barcelona (6,9%) y Ajuntament de Sant Adrià del Besòs (2,1%).

⁹³ Las operaciones de remodelación urbana han sido financiadas por: Municipality of Amsterdam, the Central Housing Fund, the Rochdale housing organisation y Zomers Buiten.

El periodo de construcción de todos los casos se encuentra comprendido entre los años 1958 y 1975. El inicio de las operaciones de los proyectos de remodelación y rehabilitación urbana, se encuentran comprendidas también a mediados de la década de los noventa. En todos los casos, sólo tras 20 o 25 años desde la finalización de su construcción, habían sufrido una alarmante degradación física y social.

Las experiencias analizadas compartían una serie de problemáticas e indicadores que se repiten: barrios residenciales monofuncionales, desproporción de la relación entre espacios públicos y espacios edificados, falta de definición del espacio público, falta de diversidad social, económica y espacial, inexistencia de equipamientos significativos y desprovistos de simbolismo y de intercambio con el resto de la ciudad, deficientes comunicaciones, que agravan su condición de periferia y, en general, una cierta condición de marginalidad física en la geografía urbana original cuando se construyeron.

La escala de intervención de los dos casos franceses (Quartier Teisseire de Grenoble y Quartiers Est de Vaulx-en-Valin) y del barcelonés Barri de La Mina, presentan unas dimensiones y densidades iniciales en unos márgenes semejantes. En cambio el Bijlmermeer de Ámsterdam, presenta unas dimensiones mayores, a escala de distrito. Sin embargo se ha querido analizar y comparar dado su interés como referente europeo de renovación integral a gran escala.

Mejora de su integración con el entorno próximo y con el resto de la ciudad

Las intervenciones no se han limitado a un trabajo sobre el ámbito limitado del barrio, sino que se han realizado teniendo en cuenta un ámbito territorial mayor, abordando la posición del barrio en el conjunto urbano de la ciudad, y analizando, entre otros, cómo se conectan con su entorno y que relaciones se establecen entre unas partes y otras.

Como medida de mejora de su integración con los barrios vecinos y con el resto de la ciudad, en todas las experiencias se han realizado operaciones de **mejora de la movilidad urbana** (a través de la redefinición o reestructuración del sistema viario, mejora de las conexiones con el resto de la ciudad, etc.) y de **mejora de las redes de transporte público**. En este sentido, destacan las actuaciones del Barri de La Mina, con la apertura de nuevos ejes viarios y la implantación de un nuevo sistema de transporte público (varias líneas de tranvía) que la comunican con el centro de Barcelona y su entorno metropolitano.

Igualmente, son destacables las estrategia de “apertura del barrio” al resto de la ciudad, en el caso de Teisseire, en el que se propone la continuidad de las tramas con los barrios vecinos y la creación de una nueva centralidad a nivel de barrio, que refuerza las relaciones con sus barrios vecinos.

Cabe destacar que todas las actuaciones analizadas están ligadas al desarrollo de operaciones de **áreas de nueva centralidad**, o están situadas en el entorno de **ámbitos urbanos estratégicos**. Y que por tanto, su condición periférica de partida, cuando se construyeron los barrios, ha sido substituida por una nueva posición de mayor centralidad. Es claro el ejemplo del Bijlmermeer, con el área de nueva centralidad metropolitana del Amsterdam ArenA; y la proximidad al frente marítimo y al área de nueva centralidad del área del Fòrum - Diagonal Mar en el barcelonés Barri de la Mina. Pero también, la posición estratégica junto a la nueva zona de actividades económicas (Centre-ville) y al campus politécnico en el

caso de Quartiers Est en Vaulx-en-Velin; y la situación estratégica del Quartier Teisseire respecto al centro histórico de Grenoble⁹⁴ y su conexión con los barrios del sur de la conurbación urbana.

Reordenación espacial del sistema urbano

En todos los casos analizados se han llevado a cabo operaciones de **reparcelación**, respecto de la situación parcelaria inicial, en el que se reformulan los límites de suelo público y privado, que permite una nueva gestión urbanística, y a medio y largo plazo introducirá una mayor complejidad en el tejido urbano de los barrios.

Se produce una redistribución del suelo, por la cual se reduce la cantidad de suelo público y se crea suelo de dominio privado que se incorpora a la edificación existente a través de ampliaciones de edificabilidad, zonas comunitarias, jardines privados o colectivos asociado a estas, o se crean nuevas parcelas privadas. En los dos casos franceses, esta redistribución del suelo se ha realizado a través de **operaciones de residencialización**, mediante la creación de unidades residenciales. En cambio en el caso de La Mina, se ha producido una redistribución de suelo al reciclar parte del suelo de la antigua zona central de equipamientos públicos, para la creación de nuevas manzanas destinadas a suelo residencial. Sin embargo, a diferencia de los casos franceses, en La Mina no se añade suelo de dominio privado alrededor de los edificios existentes, únicamente se produce una pequeña ampliación del suelo edificado en las operaciones donde se adicionan nuevos volúmenes para la incorporación de ascensores.

Esta redistribución del suelo implica el cambio de modelo de gestión, y en general supone un **incremento de la densidad**, en parte debido a la ocupación residencial, de parte de las parcelas industriales y de otros usos, que son recicladas (Teisseire y La Mina), y/o a una mayor ocupación de suelo (Bijlmermeer). En cambio, en el caso del barrio de Vaulx-en-Velin se ha producido una desdensificación, al reducir el número de viviendas iniciales, pero esta situación podría transformarse a medio o largo plazo según las necesidades de vivienda, porque se han reservado derechos de construcción en las parcelas sin edificar.

Todos los proyectos llevan asociados la **demolición** de parte de la edificación existente, sin embargo, se pueden diferenciar dos planteamientos: por una parte, las demoliciones parciales asociadas a la sustitución progresiva de la edificación (motivada por la obsolescencia de los edificios, problemas de tipo técnico, afectaciones urbanísticas, etc.) que se han llevado a cabo en las intervenciones de los casos franceses y de La Mina. Y por otra parte, las demoliciones de carácter masivo, enmarcado en el cambio de modelo urbano, que se han llevado en el Bijlmermeer.

En los proyectos de La Mina y Quartiers Est, el porcentaje de viviendas afectadas por las operaciones de demolición no llega al 15%, mientras en el Quartier Teisseire, las viviendas demolidas ascienden casi al 20% de las viviendas iniciales del barrio. En el caso del Bijlmermeer, donde las operaciones de demolición son de carácter masivo, se han demolido más de la mitad de las viviendas existentes inicialmente (52%), hecho que ha provocado la pérdida de la "identidad urbana" inicial del barrio. En la intervención no se ha sabido potenciar el valor patrimonial del conjunto: considerando sus edificios, sus potencialidades,... y esto ha provocado una "banalización" de la imagen urbana del barrio en la mayoría de sus sectores, que lo convierte en otro barrio "cualquiera" de la periferia de Ámsterdam. (Ver figura 3.4.15.).

⁹⁴ Ver en Anexos: Documentación gráfica nº 1.

Al margen de la demolición de edificios de viviendas, también en todos los proyectos se ha ejecutado la demolición de otros edificios, generalmente equipamientos públicos, edificios de aparcamiento (en Quartiers Est y en el Bijlmermeer) o de edificios industriales (en el caso de Teisseire y La Mina).

Mejora y conservación de las viviendas existentes

Las principales operaciones de mejora en los edificios de viviendas, llevadas a cabo en todas las experiencias analizadas, han consistido en intervenciones de **mejora de la accesibilidad, de la habitabilidad y de la gestión** de las viviendas, con el objetivo de aumentar la calidad de vida. En relación a las condiciones de accesibilidad destaca la actuación ejecutada en los bloques de La Mina, donde se han instalado ascensores en los edificios que no disponían de dicha instalación.

Respecto a la mejora de las condiciones de habitabilidad, las acciones más innovadoras se han llevado a cabo en Teisseire, donde se han ampliado las superficies útiles de las viviendas mediante la adición de nuevos volúmenes adosados a los existentes o se han creado espacios exteriores anejos a las viviendas que constituyen “prolongaciones” de la vivienda en el exterior: balcones, terrazas, galerías, etc. Además en las plantas bajas se han creado jardines de uso privado asociados a las viviendas, aumentando la calidad de las mismas al disponer de espacios exteriores. Estos espacios intermedios ofrecen una nueva relación entre los espacios privados de las viviendas y los espacios públicos, ya que las viviendas se abren al entorno (ofreciendo vistas, soleamiento, etc.), aumentando los índices de confort de las mismas. A través de estas actuaciones, se potencian las fortalezas de estos tejidos urbanos abiertos y la posibilidad de sentir como propio el espacio libre que rodea a las viviendas, y no sólo el espacio interior de las viviendas.

También forman parte de las actuaciones en todos los casos estudiados, la remodelación de las entradas, vestíbulos y otros elementos comunes de los edificios, con el fin de dotarlos de espacios más confortables y seguros.

En cuanto a las mejoras en la gestión de los inmuebles, las principales operaciones se centran en reducir el tamaño de las comunidades de vecinos, con el fin de facilitar su gestión.

Creación de nuevas viviendas y diversificación de la oferta inmobiliaria

En todos los casos estudiados existe una estrategia de diversificación del tipo y de la oferta de viviendas. En cuanto al análisis de datos cuantitativos, en el conjunto de barrios se aumenta el número de viviendas comparado con el número de viviendas existentes inicialmente, a excepción del proyecto de Quartiers Est en Vaulx-en-Velin donde se produce una ligera reducción del parque de viviendas (-1,4%) a corto plazo, y por tanto, según la propuesta se derribarán más viviendas de las que se crean de nuevas, es decir, se va a reducir la densidad del barrio.

Respecto a las viviendas nuevas que se crean, en los casos de La Mina como en el del Bijlmermeer, aproximadamente el 70% de las viviendas están destinadas a la venta en mercado libre. En Teisseire este porcentaje se reduce al 54% del total de nuevas viviendas, aunque en el sector correspondiente a la ZAC este porcentaje se eleva hasta el 80%. El número relativamente alto de nuevas viviendas de régimen libre responde en todos los casos a la estrategia deliberada de diversificación social en los barrios.

En el caso de Quartiers Est no se prevé la construcción de viviendas de promoción libre, ya que el 100% de las nuevas viviendas previstas corresponden a viviendas públicas sociales y viviendas para estudiantes. Cabe destacar que la residencialización de este barrio, ha servido para iniciar el proceso de transformación del barrio a largo plazo, con la sustitución progresiva de la edificación por nuevas tipologías edificatorias.

Cuanto a la diversificación de la oferta inmobiliaria, como medida para aumentar la diversidad social y para favorecer el acceso a la vivienda de todos los sectores de población, en Teisseire se ha introducido a la oferta de viviendas de promoción pública, un nuevo tipo de viviendas con alquiler algo más elevado que el de las viviendas sociales, dirigido a familias que no tienen derecho a vivienda social de alquiler pero tienen dificultades para acceder a viviendas de alquiler a precios de mercado (*“logements intermédiaires”*).

Recualificación de espacios públicos

En todos los casos la nueva morfología urbana se ha concebido buscando la reapropiación del espacio público por y para todos los vecinos, favoreciendo su uso y promoviendo espacios más seguros.

El objetivo de las propuestas es la puesta en valor del espacio público, con la idea de recuperar los valores tradicionales de la “calle” y de la vida urbana, como espacio de convivencia y de relación. En este aspecto, destacan las intervenciones de la apertura de la Rambla en La Mina que ha supuesto la creación de un nuevo eje cívico en el centro del barrio⁹⁵; el sistema de plazas y jardines en Teisseire o la apertura de nuevas calles y creación de la plaza de La Thibaude en el proyecto de Vaulx-en-Velin.

En la mayoría de las actuaciones, se ha procedido a la reurbanización y a la restructuración de los espacios existentes, incorporando medidas que dotan de mayor calidad al espacio público, bajo criterios de equipamiento (instalación de mobiliario urbano,...), materialidad, pavimentación, de relación con el entorno edificado y vegetal, y también de criterios de accesibilidad (eliminación de barreras arquitectónicas, etc.) y de confort (espacios sombreados, etc.).

Una parte importante de mejora de los espacios públicos en todos los barrios, se basa en la recualificación y reestructuración del viario. Frente a las ideas racionalistas de segregación viaria que fueron desarrollados en estos barrios, se proponen espacios compartidos, donde se da prioridad al espacio peatonal (amplias aceras, paseos,...), pero también se permiten el tráfico rodado y se incorporan en el mismo espacio zonas de estacionamiento o plataformas para otros modos de transporte (carril bici, transporte público, etc.)

Mejora de servicios y equipamientos públicos

En cuanto a los equipamientos públicos, en todas las propuestas analizadas se han renovado las instalaciones más obsoletas y se han adaptado a las nuevas necesidades. Frente a la especialización de los antiguos equipamientos, se han propuesto espacios polivalentes, que acogen diversos usos y funciones. En general, se han diseñado servicios próximos y de calidad, que además de servir a la población del barrio también pretenden atraer población de fuera del barrio, y tratan de reforzar el

⁹⁵ Ver artículo de prensa nº 3 en Anexos.

intercambio y la relación con los barrios vecinos. Es el caso de los nuevos equipamientos de Teisseire (Biblioteca-centro de mayores, centro socio-sanitario y centro cultural), Espace CARCO en Quartiers Est) y la Biblioteca-centro cultural en La Mina.

Además, tanto en el caso de Teisseire como en La Mina se ha producido un cambio significativo cuanto a los criterios de reequipamiento del barrio: primando la “calidad” de los equipamientos en vez de la “cantidad”. En las dos experiencias, se produce una relocalización de los principales equipamientos del barrio, para potenciar las nuevas centralidades del barrio e incluir una mezcla con más actividades, con el fin de crear polos de atracción de actividad urbana.

También en el caso del Bijlmermeer, se ha llevado a cabo una importante operación de renovación de los servicios y de creación de nuevos equipamientos, aunque destaca el aumento significativo de la creación de servicios de gestión privada, o de consorcios de carácter público-privado frente a los de gestión únicamente pública, por ejemplo las nuevas instalaciones deportivas, el teatro, las escuelas, etc.

Mejora de las redes de infraestructuras y dotaciones urbanas

En general en todos los casos analizados, aunque no se han incluido acciones en este ámbito, las medidas de mejora del trazado viario han supuesto la implantación o renovación de redes como el alumbrado, el saneamiento y el abastecimiento de agua.

En cuanto a las infraestructuras de recogida de basuras y a los servicios de limpieza, en todos los casos se han realizado mejoras, con la finalidad de incorporar la recogida selectiva. En los casos franceses, en el interior de las zonas de uso comunitario de las unidades residenciales se han agregado locales técnicos para dichas instalaciones. En el caso de La Mina, se ha llevado a cabo la renovación de la totalidad de los contenedores.

En ciertos trabajos de reurbanización, se ha introducido el aprovechamiento de las aguas freáticas para el riego de las zonas ajardinadas y para la limpieza del espacio público (en La Mina) y/o el aprovechamiento de las aguas pluviales (en la ZAC de Teisseire). También en el Bijlmermeer se prevé la ampliación de superficies de almacenamiento de agua en superficie, con la creación de nuevos lagos o balsas en las zonas verdes, para resolver los problemas de drenaje.

Mejora del medio ambiente urbano

Respecto a las actuaciones para mejorar la situación medioambiental, las medidas medioambientales contempladas en los programas de remodelación urbana tienen carácter meramente complementario y poco relevante.

En general, las medidas se han basado únicamente en la plantación de arbolado urbano en las vías reurbanizadas o de nueva creación, y en la creación de nuevas zonas verdes (Teisseire). En el caso de Quartiers Est, se han llevado a cabo operaciones de revegetación del suelo y el cambio de las superficies asfaltadas de las grandes bolsas de aparcamiento, por superficies permeables. Desatacar también la iniciativa de Grenoble, con “Le fil vert”, y la incorporación de las zonas verdes del barrio en el sistema de espacios libres a nivel metropolitano. Sin embargo, en Teisseire se han asfaltado antiguas zonas verdes para crear aparcamientos en las unidades residenciales.

Por el contrario en el caso del Bijlmermeer, la restructuración de los espacios públicos prevé que las superficies pavimentadas de los espacios libres se incrementen entre el 40 y el 50%.

Prácticamente, en todos los casos se introduce el **uso de energías renovables** en las nuevas edificaciones, principalmente en lo referido a las instalaciones para el agua caliente sanitaria. En el Bijlmermeer todas las nuevas viviendas estarán conectadas un sistema de calefacción urbana, mediante un sistema que utiliza el calor residual de procesos industriales, centrales eléctricas y el calor generado por biomasa. Además en la reforma de las instalaciones de los bloques de viviendas existentes se introducen medidas adicionales para el ahorro energético en cuanto al consumo de energía (reducción prevista del 25% del consumo energético).

En cuanto a la **reutilización de materiales** de construcción y **tratamiento de escombros** derivados de las operaciones de demolición, las medidas medioambientales contempladas en las actuaciones tienen únicamente carácter complementario y no se han contemplado

Se han desarrollado programas de **sensibilización medioambiental**, en el caso de Quartiers Est, con los huertos sociales y en La Mina se ha creado un Centro de orientación medioambiental, con el objetivo de acercar al ciudadano la información sobre cómo proceder a la selección de los residuos para minimizar el impacto medioambiental, fomentar la buenas prácticas entre los vecinos e identificar los puntos conflictivos en relación a la basura y a la mala gestión de los residuos.

Introducción de otras actividades y usos

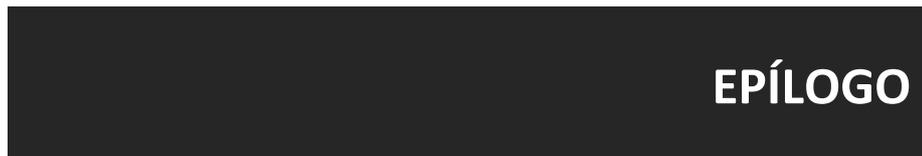
A pesar de que las operaciones se han concentrado prioritariamente en las viviendas y en la provisión de servicios y equipamientos, también se ha dado importancia a la introducción de otras actividades y usos, con la finalidad de lograr una mayor diversidad y unos barrios más activos. En Teisseire, las nuevas actividades se han articulado en el entorno de la nueva centralidad, pero en los nuevos edificios de viviendas planteados no se introducen nuevas actividades u otros usos no residenciales. En cambio, en el caso de La Mina, como estrategia para dotar de una mayor diversidad al barrio se potencia la implantación de nuevas actividades, reservando el zócalo de los nuevos edificios.

En el caso del Bijlmermeer, se han potenciado ciertos ejes del barrio como “polos de actividades”, que dan continuidad a las áreas de actividad consolidada, es el caso del área terciaria, comercial y de ocio vinculada a la nueva centralidad metropolitana del “Amsterdam ArenA” y las nuevas centralidades locales, como el entorno de las paradas del metro.

Participación ciudadana

En todas las experiencias se ha constatado que la participación de los habitantes del barrio es una pieza fundamental para el éxito de las intervenciones propuestas. La participación de los residentes del barrio ha favorecido a una mayor adhesión y apoyo a cada uno de los proyectos, además de enriquecer las propuestas.

Cabe destacar la experiencia llevada a cabo en el barrio de Teisseire, donde desde el inicio del proyecto los residentes del barrio estuvieron implicados en la transformación del barrio, desarrollado un novedoso proceso de concertación con todos los agentes implicados.



5.1. CONCLUSIONES

Uno de los retos de la planificación urbanística y de la arquitectura en los próximos años lo constituye la renovación de la ciudad existente, y en particular la remodelación y transformación de los barrios desfavorecidos, entre los que se enmarcan las actuaciones de rehabilitación e integración de los polígonos de vivienda de promoción pública construidos hace cuarenta o cincuenta años, que constituyen una parte importante del tejido construido de las ciudades europeas, y muchos de los cuales se encuentran sometidos en la actualidad a importantes procesos de degradación y marginalidad. En base al estudio de las experiencias analizadas a nivel europeo en los últimos años sobre este ámbito, se pueden establecer las siguientes conclusiones:

1. Es necesario establecer una actuación cuyo marco de intervención no se limite únicamente a la escala del barrio, sino cuya actuación se extienda a un ámbito territorial más amplio: la escala de la ciudad. Es de vital importancia en este tipo de actuaciones comprender cómo se conectan y relacionan estos barrios con su entorno, es decir, cómo se integran estos conjuntos urbanos con los barrios vecinos y con el resto de la ciudad, con la finalidad que dichos barrios dejen de funcionar como “piezas autónomas” y segregadas. Para ello, se debe analizar la lógica del funcionamiento de los tejidos colindantes y deben establecerse unas continuidades que eviten su aislamiento físico y su marginalidad social. Estas medidas por ejemplo, implican incorporar soluciones que mejoren la movilidad urbana o las redes de transporte público con el resto del conjunto urbano.
2. Deben ser actuaciones integradas, que sean capaces de integrar tanto las propuestas de remodelación de los espacios urbanos como la rehabilitación arquitectónica de los propios espacios domésticos, así como los espacios intermedios que los articula. Pero fundamentalmente deben ser actuaciones abordadas junto con otras acciones como las políticas sociales y económicas, ya que difícilmente sólo mediante el urbanismo y/o la arquitectura se pueden modificar unas realidades cuya problemática tiene una sustancial raíz social.
3. En las operaciones de residencialización se propone la transformación urbana de los polígonos residenciales, hacia un modelo más semejante a los modelos urbanos tradicionales, asociados a la ciudad compacta, caracterizados entre otros por la diversidad de usos, funciones y actividades. Para permitir la transformación del tejido urbano, se propone la redistribución de la propiedad del suelo, con la separación de los dominios público y privado (especialmente en lo que respecta al suelo libre no edificado) y la creación de una nueva estructura parcelaria, que debe permitir la variabilidad tipológica o de usos a medio o largo plazo, mediante la sustitución progresiva de la edificación, como ocurre en cualquier otra parte de la ciudad. Por otra parte, se marca el objetivo de la recualificación de los espacios públicos, tanto espacios libres, equipamientos y servicios públicos, así como la mejora de la edificación existente y del acondicionamiento de los nuevos espacios libres de dominio privado.
4. La nueva morfología urbana se debe concebir buscando la reapropiación del espacio público por y para todos los ciudadanos, favoreciendo y promoviendo sus usos, como espacio de convivencia y de relación. Asimismo, en la reurbanización y la restructuración de los espacios existentes, se deben incorporar medidas que doten de mayor calidad, bajo criterios de equipamiento, de materialidad, de accesibilidad, de confort, de seguridad, etc. Además, frente a las ideas de segregación viaria que

fueron desarrollados en estos barrios, se deben proponer espacios compartidos, priorizando los espacios peatonales, pero dónde también se permitan el tráfico rodado, los aparcamientos y otros modos de transporte.

5. Se deben potenciar nuevas centralidades a nivel de barrio, con el fin de dotarlos de identidad propia reconocida por sus habitantes y que sirvan de polos de atracción de actividad, de nuevos usos, etc. ello contribuirá a la atracción de población de fuera del barrio y, a su vez, reforzará el intercambio y la relación con los barrios vecinos, otros usos, actividades, servicios y equipamientos. Para ello, en el proceso de residencialización, es necesario considerar el reequipar zonas propensas a convertirse en nuevas centralidades bajo la premisa de que sean espacios polivalentes, esto es, que puedan acoger diversidad de usos y funciones, dependiendo de las necesidades de cada momento del barrio.
6. En las actuaciones debe ser compatible el mantenimiento y la conservación del patrimonio arquitectónico y cultural de estos barrios, con el desarrollo de operaciones de demolición de la edificación obsoleta o que es totalmente incompatible con la morfología urbana. Las demoliciones deben limitarse a unos límites, que cómo se ha comprobado en los casos analizados, no excedan del 30% de la edificación inicial, con el objetivo de mantener la "identidad urbana" del conjunto. En operaciones de demolición masiva de la edificación, como las intervenciones desarrolladas en el Bijlmermeer, además de una importante pérdida de la identidad urbana, se produce una banalización de la imagen urbana del barrio. A ello se debe sumar el fuerte impacto medioambiental y las repercusiones económicas derivadas de la demolición.
7. En el contexto actual, es necesario abordar la reconversión funcional de las viviendas existentes desde el punto de vista de las nuevas necesidades surgidas con las transformaciones y los cambios en la sociedad. La homogeneidad inicial de las viviendas, formadas mayoritariamente por parejas con hijos, ha dado paso a un perfil de habitantes completamente diversificado: parejas sin hijos, núcleos con un único miembro, etc. Con el fin de evitar la degradación derivada de su incapacidad para acoger a la población actual, se debe proponer un sistema de adaptación progresivo a los distintos modos de habitar, que además de atender a criterios de habitabilidad y de accesibilidad, también tenga en cuenta otros criterios como la sostenibilidad. Es decir, se deben realizar intervenciones para hacer las viviendas más habitables y accesibles, más flexibles, más eficientes energéticamente y más integradas.
8. Además, la rehabilitación de las viviendas debe realizarse aprovechando las potencialidades del entorno urbano de estos barrios, conformado por espacios abiertos, con unas buenas condiciones de soleamiento e higiene, con vegetación abundante, etc., que aporta cierta calidad espacial y medioambiental. Aquí también, las operaciones de rehabilitación deben partir de la arquitectura existente y transformarla, primando entre otras las condiciones de uso y mantenimiento, en vez de los criterios compositivos o estéticos. Estos criterios deben regirse en las intervenciones para dotar a las viviendas de una mayor calidad. En este sentido cabe por ejemplo citar, las propuestas ejecutadas en algunos bloques de Teisseire, u otros ejemplos como la propuesta de Lacaton&Vassal para la rehabilitación de la torre de viviendas en el "grand ensemble" de Bois-le-Prêtre⁹⁶, en la que manteniendo la identidad inicial del conjunto, se transforma y adapta, consiguiendo a la vez una mejora funcional y una revalorización económica y de imagen.

⁹⁶ Ver en VII. Anexos: 7.1.2. Información gráfica nº 11

9. Las operaciones de creación de “unidades residenciales” enmarcadas en las actuaciones de residencialización en los grands ensembles franceses, suponen una mejora de la apropiación de los espacios libres, así como una mejora de la convivencia y de las relaciones sociales entre los residentes.

10. Cuando se actúa en barrios de la ciudad consolidada, y más en casos como este tipo de barrios y polígonos residenciales, con importantes problemas de integración social, es muy importante la participación de los residentes en el debate sobre el futuro de los espacios urbanos, ya que incorpora elementos de información, y sobre todo, la capacidad de actuación por parte de esos residentes que conducen a soluciones de mayor eficacia. Como se ha visto en los casos de Teisseire o Quartiers Est, es necesario fortalecer el tejido asociativo de estos barrios y crear una comunicación fluida y cooperativa entre los agentes intervinientes. En este sentido, parece destacar la necesidad de contar con una estructura de intervención formalizada dentro del barrio, bien aprovechando alguna institución ya existente, o bien creándola de nueva. Esa estructura de intervención debe gestionar los programas con mayor proximidad al territorio y salvando las limitaciones de los servicios públicos municipales. En este sentido, el Consorcio de La Mina y el de la Plataforma de entidades vecinales del barrio, es un claro ejemplo que pone de manifiesto que es necesaria la cooperación entre las diferentes administraciones y la ciudadanía.

11. Dado que las actuaciones requieren una disponibilidad financiera de cierta envergadura, se debe fomentar la cooperación público-privada, con la finalidad de obtener recursos económicos adicionales a los del sector público. La cooperación del sector público con los agentes privados puede contribuir a incorporar un abanico más amplio de actuaciones, a acelerar algunas intervenciones de tipo urbanístico y/o a desarrollar sistemas de actuación más flexibles. De esta forma se debe facilitar la incorporación de agentes adicionales, no sólo en la transformación física del barrio, sino también en los aspectos económicos y sociales, que por ejemplo, ayuden a promover la implantación de nuevos centros de trabajo y crear nuevos puestos de trabajo en el barrio, como se ha visto en el caso del Bijlmermeer en Ámsterdam.

12. Se deben promover políticas públicas que promuevan la transformación progresiva de estos barrios e incentiven la inversión sobre el parque de viviendas sociales existente. Tal como demuestran estudios como el informe “Rethinking investment in homes”⁹⁷ elaborado por CECODHAS, la inversión en las viviendas sociales aportan a largo plazo cuatro grandes beneficios, que tienen un impacto positivo en las condiciones de vida de los ciudadanos, la cohesión social, la salud y el empleo, ya que pueden ofrecer nuevas oportunidades adecuadas a los tiempos de crisis económica y financiera. La inversión en viviendas sociales conduce a una reducción en otros gastos sociales y ayuda a disminuir los gastos en atención sanitaria.

⁹⁷ Informe CECODHAS. “Rethinking investment in homes” (2013). Disponible en:

http://www.housingeurope.eu/www.housingeurope.eu/uploads/file_/investment%20in%20homes_3.pdf.

Como conclusión final a la investigación realizada en este Trabajo Final de Máster, en respuesta de la hipótesis de partida, por todo lo expuesto en este trabajo y sintetizado en estas conclusiones, se corrobora el hecho de que la degradación de estos barrios responde, por un lado, a la obsolescencia de las ideas arquitectónicas y los postulados urbanísticos (paradigma) del Movimiento Moderno y, por otro lado, al fenómeno de concentración de población carente de claves de cultura e integración ciudadana. Si bien se produjo un fallo en el paradigma urbano propuesto por los arquitectos del Movimiento Moderno dado su encorsetamiento, también son claves el incumplimiento de reglas de uso del espacio urbano así como el notable fracaso en la gestión de políticas públicas de vivienda, desligada totalmente de políticas sociales que han sido incapaces de culturizar, generar identidad de barrio a los residentes e integrarlos en su nuevo entorno.

5.2. APLICACIÓN PARA UN GRUPO DE VIVIENDAS EN VALENCIA: EL GRUPO RESIDENCIAL VIRGEN DEL CARMEN

En el periodo de la posguerra se construyeron en Valencia diversos conjuntos de viviendas sociales, distribuidos periféricamente en diversos distritos de la ciudad, principalmente tras la riada del año 1954, para realojar a la población que había perdido su vivienda tras la catástrofe. Dichos conjuntos constituyen parte del tejido urbano actual y están conformados por una edificación con calidades semejantes.

De entre estos conjuntos de viviendas se ha seleccionado el Grupo Residencial Virgen del Carmen. Este estudio, por sus características similares, podría ser extrapolable a otros grupos o polígonos de vivienda social de la ciudad de Valencia. Se trata de un breve trabajo propositivo ya que se considera que, por la extensión del tema, podría ser la temática de un nuevo estudio de investigación.

5.2.1. CONTEXTO GENERAL

El grupo residencial Virgen del Carmen se encuentra al nordeste de la ciudad de Valencia, en el barrio de Beteró, perteneciente al distrito de Poblats Marítims. El conjunto residencial levantado en un solar en forma de cuarto de elipse y cuyos ejes mayor y menor siguen la orientación norte-sur y este-oeste respectivamente, se encuentra al Sur de la Avenida de los Naranjos, frente al campus de la UPV, en el espacio comprendido entre el cementerio del Cabanyal y el eje de la Calle Lluís Peixó (continuación hacia el norte de la C/ Serrería), que lo separa de la trama urbana del barrio del Cabanyal. En la parte sur limita con un tejido mixto de bloques y viviendas tradicionales que no han sido sustituidas. El grupo de viviendas se construyó entre 1958 y 1962, su planificación fue dirigida por el equipo de arquitectos GODB⁹⁸.

Figura 5.2.1.: Emplazamiento del Grupo residencial Virgen del Carmen

Fuente: Elaboración propia a partir de Google Earth



⁹⁸ Fernando Martínez García-Ordoñez y Juan M^º Dexeus Beatty.

La necesidad de una intervención masiva en los poblados marítimos se agudizó en 1957 como consecuencia de los catastróficos efectos que la riada del río Turia provocó en esta zona, al ser la más baja de la ciudad. En el marco del "Plan Riada" se encomendó la construcción de 1.000 viviendas de tipo social a la Obra Sindical del Hogar. El barrio estaba compuesto inicialmente de 614 viviendas, 28 locales comerciales y un equipamiento educativo, donde se construyó un colegio público. Su ordenación y composición, desarrollada al margen de la estructura urbana del antiguo poblado del Cabanyal, se generó a partir de las alineaciones del Camino del Cabanyal, situado al sur, escalonando las alturas hacia los bordes del solar, con menor altura en el borde situado a poniente, y utilizando dos tipos de edificaciones: 9 bloques lineales de 4 o 5 plantas de altura, situados en su mayoría en la orientación este-oeste, y 12 torres de 3 a 5 plantas de altura, en forma de figura de tres brazos, algunas ensambladas, situadas a lo largo del perímetro curvo y en una segunda línea prácticamente paralela.

El Grupo se dividió en dos zonas de actuación, encargándose el Ayuntamiento de Valencia del sector sur (382 viviendas y los 28 locales comerciales) y la Obra Sindical del Hogar (OSHA) del sector norte (232 viviendas). Todas las viviendas disponen de doble orientación y una superficie mínima para 2, 3 o 4 dormitorios.

Su ordenación siguió la influencia del urbanismo del Movimiento Moderno, caracterizado por: separación de tráfico, con la diferenciación de itinerarios (rodado-peatonal); definición de espacios verdes y de estancia entre bloques paralelos, cerrados en uno de sus extremos por una torre; estandarización y prefabricación de instalaciones, cerramientos y acabados exteriores.

Inicialmente el barrio se encontraba aislado respecto del resto de la ciudad, rodeado de huerta y separado de la trama urbana del barrio del Cabanyal-Canyamelar por la línea de ferrocarril Valencia-Barcelona, lo que provocaba una barrera física entre ambos tejidos. Por el norte, quedaba limitado por la antigua línea de ferrocarril de vía estrecha Valencia-Pont de Fusta al Grau. Tras el soterramiento de las vías de la línea de Barcelona y la conversión del ferrocarril al Grau en tranvía, se mejoró notablemente la accesibilidad al barrio y la conexión con el resto de la ciudad.

Los bloques lineales corresponden a la tipología de 2 viviendas por escalera, y fueron construidos con estructura vista de hormigón armado y piezas prefabricadas de hormigón. Mientras que las torres tienen 3 viviendas por planta, y fueron construidos con muros portantes de fábrica de ladrillo. (Ver figura 5.2.2.)

A finales de la década de 1990, se llevó a cabo una rehabilitación parcial del grupo, principalmente en lo referente a la rehabilitación de los edificios, en el que se realizó el refuerzo estructural de los edificios y se mejoraron los accesos comunitarios (zaguán y escaleras) y las cubiertas. Se eliminaron los locales comerciales, y actualmente no existe en el ámbito del grupo residencial ninguna oferta comercial o terciaria, a excepción de una gasolinera, situada en el borde suroeste del barrio.

En la actualidad la gestión de los edificios corresponde al Instituto Valenciano de la Vivienda, S.A. (IVVSA), empresa de gestión de vivienda pública de la Generalitat Valenciana.

Figura 5.2.2.: Tipologías de las viviendas existentes

Fuente: Guía de Arquitectura de Valencia

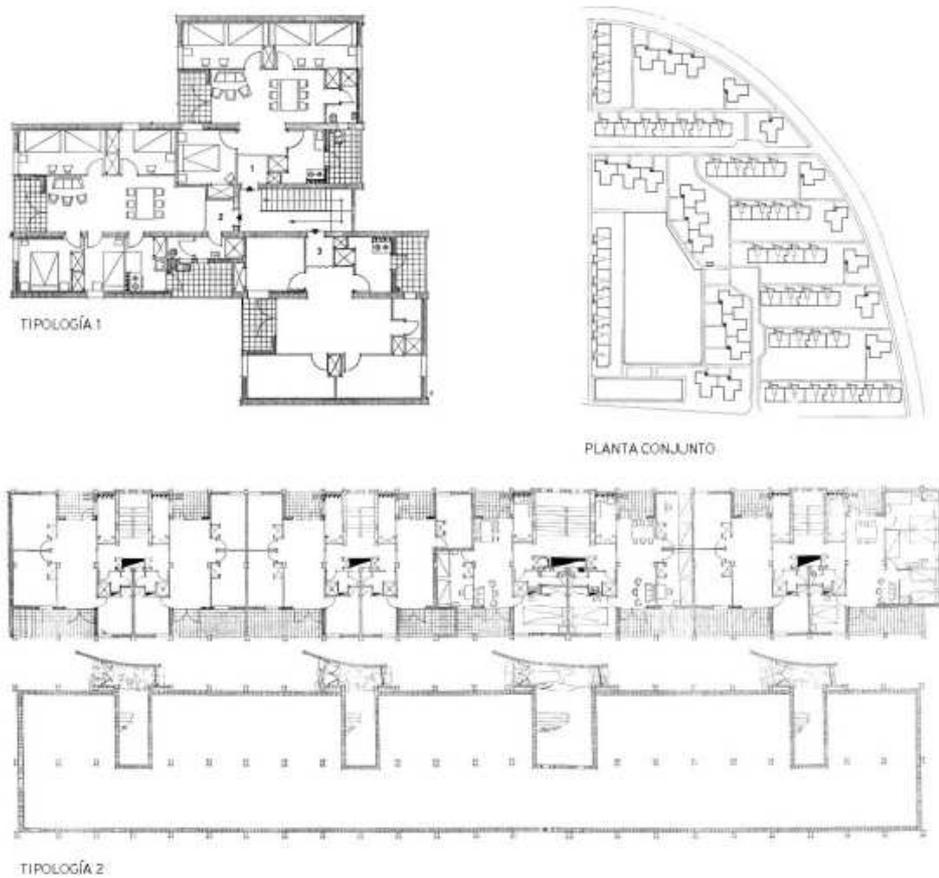


Figura 5.2.3.: Vista aérea del grupo de viviendas Virgen del Carmen en 1962

Fuente: DOCOMOMO Ibérico



5.2.2. BREVE ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL DEL BARRIO

Para el análisis del barrio se ha realizado una visita de campo en el que se han constatado los siguientes problemas y oportunidades⁹⁹.

Problemas:

- 1) Desproporción en la relación entre suelo público (80%) respecto al suelo edificado (20%) en el ámbito.
- 2) Aislamiento físico del barrio. Conjunto “cerrado” en sí mismo. Falta de conexiones con el resto de la trama urbana, especialmente conexiones transversales con la zona sur del barrio (Barrio de Beteró), así como la propia permeabilidad del barrio en el entorno del colegio.
- 3) Deficiente trazado viario y sobredimensionado.
- 4) Deficiente calidad del espacio público: Falta de mantenimiento y conservación de los espacios públicos, especialmente de las zonas ajardinadas.
- 5) Saturación del espacio público por vehículos privados. Exceso de espacio destinado para aparcamiento.
- 6) Calidad de la edificación: Deficiente estado de mantenimiento y conservación de los edificios (fachadas, carpinterías,..), a pesar de las reformas realizadas en la década de 1990. (Ver imagen 8 visita de campo) Se observa que de la configuración inicial de las viviendas, se han cerrado los balcones y terrazas para ampliar las viviendas.
- 7) Monofuncionalidad, únicamente edificios residenciales. No existen locales comerciales o de otras actividades económicas en el barrio, a excepción de la gasolinera.
- 8) Mala relación entre el espacio privado de las viviendas y el espacio público a nivel de planta baja. En algunos casos, existencia de espacios intermedios (jardines) entre la vía pública y la edificación, de gestión pública pero no hay unos límites claros. (Ver imágenes 4, 9 y 10 visita de campo)
- 9) Poca diversidad tipológica: únicamente existen 3 tipos de vivienda (viviendas de 2, 3 o 4 habitaciones), no adaptados a las necesidades del mercado inmobiliario actual, como por ejemplo: viviendas adaptadas a minusválidos o a gente mayor, apartamentos para personas que viven solas, etc. Inexistencia de viviendas de mercado libre.
- 10) Problemas de accesibilidad a las viviendas: ausencia de ascensores, ausencia de rampas accesibles para personas con movilidad reducida, barreras arquitectónicas, etc. (ver imagen 7 y 14 visita de campo)
- 11) Problemas de habitabilidad en las viviendas (espacios insalubres, falta de instalaciones, falta de espacios para tender la ropa, etc.)
- 12) Sensación de inseguridad, principalmente debido a la ausencia de actividad en la calle.
- 13) Alto porcentaje de población socioeconómicamente vulnerable: personas mayores, inmigrantes, personas con baja cualificación profesional,...
- 14) Debilidad de las redes sociales, ausencia de espacios de reunión cubiertos. Déficit de equipamiento de carácter socio-cultural y para la gente mayor.
- 15) Desarrollo de actividades informales o ilícitas.

⁹⁹ Ver en VII. Anexos: 7.1.2. Información gráfica nº 9: Visita de campo al Grupo Virgen del Carmen.

Oportunidades:

- 1) Buena accesibilidad, a través de ejes viarios primarios de la red urbana de Valencia: Avenida de los Naranjos, C/ Serrería, Vial de acceso norte al puerto.
- 2) Infraestructuras: Buena conexiones con el transporte público: Proximidad de la parada del tranvía de Serrería (líneas 4 y 6 de MetroValencia), proximidad a la estación de cercanías de RENFE Valencia-Cabanyal. paradas de autobús de la EMT de Valencia, carril bici (Blasco Ibañez-C/ Campillo Altobuey-Av.Naranjos)
- 3) Dotación de equipamientos: Colegio público (CEIP Ntra. Sra. del Carmen), Centro de educación infantil (Centre d'Educació infantil "Escoleta Beteró") y zona deportiva de reciente construcción (Polideportivo Virgen del Carmen-Beteró).
- 4) Medio ambiente urbano: Espacios arbolados y jardines existentes.
- 5) Calidad de algunos espacios públicos: plaza interior, zonas de juegos infantiles, tratamiento de la Calle Campillo Altobuey (límite con el equipamiento deportivo).
- 6) Mezcla de diferentes segmentos de población (mayores, jóvenes,...)
- 7) Suelo público vacante: Al norte del grupo residencial, existe una parcela prevista como zona verde según PGOU de Valencia. Posibilidad de recuperar el solar vacío, con impacto visual y paisajístico muy negativo.
- 8) Existencia de grupos sociales activos: Asociación de vecinos y Casal Fallero del barrio.

5.2.3. PLANEAMIENTO QUE AFECTA AL ÁMBITO DEL BARRIO

Es de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (PGOU)¹⁰⁰. Según el PGOU y demás normativa urbanística municipal de aplicación, el grupo residencial no tiene ningún tipo de protección. Sin embargo, el conjunto residencial se encuentra registrado en el fondo documental de la Fundación DOCOMOMO Ibérico, dado su interés arquitectónico y patrimonial en el contexto de la arquitectura y del urbanismo del Movimiento Moderno en Valencia.

¹⁰⁰ Aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el 28 de diciembre de 1988. (BOE y BOPV 14/01/1989; DOGV 16/01/1989); Resolución de 28 de septiembre de 1990 sobre subsanación de deficiencias (DOGV 29/10/1990) y Resolución de 22 de diciembre de 1992 (DOGV 03/05/1993) sobre expediente de corrección de errores y texto refundido de documentos del PGOU.

Figura 5.2.4.: Plano y esquemas de análisis estado actual

Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía Terrasit



5.2.4. PROPUESTA PARA LA MEJORA DE LA INTEGRACIÓN URBANA

Objetivos generales:

1. **Mejora de su integración con los barrios vecinos y con el resto de la ciudad**, rompiendo su aislamiento físico, dando continuidad a las tramas de los barrios adyacentes y mejorando las relaciones con el resto de Valencia, mediante la mejora de la movilidad urbana y del transporte público.
2. **Mejora de los equipamientos, dotaciones y servicios**, mediante la recualificación y redefinición de los espacios libres de uso público (disposición y dimensionado) y de los equipamientos y servicios públicos.
3. **Mejora de la calidad urbana**, mediante:
 - Recualificación de los espacios públicos y de las dotaciones
 - Mejora del estado de conservación de los edificios residenciales
 - Mejora de los servicios y actividades económicas, favoreciendo la implantación de comercio y servicios de proximidad (tiendas, bares, cafeterías, etc.)

Objetivos específicos:

- **Romper el aislamiento del barrio**, mediante la redefinición del trazado viario y la mejora de la conectividad con los barrios vecinos (Barrio de Beteró, Cabanyal, campus universitarios): con la apertura de nuevas calles o pasajes que permitan las conexiones con la trama existente.
- “Reinventar” una cierta **centralidad** a escala local.
- **Reforzar la identidad local** y el sentimiento de “pertenencia” al barrio
- **Mejorar la imagen urbana**: calidad paisajística y estética del medio urbano
- **Favorecer la diversidad**. Frente a la uniformidad del barrio, potenciar la diversificación, tanto a nivel físico (favorecer una mayor diversidad de tipos y oferta de viviendas: nuevas viviendas libres, viviendas de alquiler para estudiantes o mayores, etc.), como a nivel social (favorecer una mayor diversidad social: mantenimiento de la población residente y atracción de nueva).
- Incorporar un programa de demolición/sustitución de edificios, permitiendo una **transformación progresiva de la edificación** a medio y largo plazo, inscribiendo las operaciones de demolición (en torno al 10-20% de la edificación inicial)

A nivel urbano:

- Favorecer la **permeabilidad del sistema viario**, principalmente con el Barrio de Beteró.
- Promover una movilidad más equilibrada y sostenible, orientada a potenciar los medios de desplazamiento no motorizados: “movilidad blanda” (a pie, en bicicleta o en transporte público), y a reducir la impronta de la circulación rodada.
- Incorporar un tipo especial de vía, o espacio libre, capaz de integrar el carácter de “lugar” (de potencial uso peatonal) con el de “vínculo” (de espacio asociado a la movilidad).
- Redefinición de los dominios público y privado, en base a una nueva parcelación, en la que se dote a cada edificio de suelo a su alrededor, creando espacios libres para uso comunitario de los residentes o para uso privativo de las viviendas de planta baja.
- Reordenación de las plazas de aparcamiento público.

A nivel de las viviendas:

- Mejorar las condiciones de **habitabilidad** de las viviendas mediante: la rehabilitación y redistribución interior de viviendas, posibilitar la creación de “prolongaciones” de las viviendas al exterior (balcones, terrazas, galerías, jardines privados en planta baja, etc.)
- Mejorar la **accesibilidad** a los edificios (instalación de ascensores, rampas)
- Mejorar las zonas comunes de las viviendas (vestíbulos, escaleras, etc.), para dotarlas de mayores índices de confort y seguridad.
- Favorecer la **rehabilitación energética** de las viviendas (incorporación de medidas pasivas, cambio de las instalaciones térmicas, etc.)
- **Construcción de nuevas viviendas** en el barrio, con diversas tipologías edificatorias y programas, con el fin de favorecer una mayor diversidad social.
- Incorporar **locales o servicios comunitarios** que mejoren la calidad general de las viviendas

Figura 5.2.5.: Plano de propuesta. Ámbito local.

Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía Terrasit. Escala aproximada 1/10.000.



Figura 5.2.6.: Esquemas de la propuesta.

Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía Terrasit.



Figura 5.2.7.: Plano de propuesta. Ámbito del grupo residencial.

Fuente: Elaboración propia a partir de cartografía Terrasit. Escala aproximada: 1/5.000



VI

FUENTES DE INFORMACIÓN

6.1. BIBLIOGRAFÍA

6.1.1. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Libros y monografías

ARANTES, Laëtitia. *Transformation urbaine et appropriation des espaces extérieurs: Les limites du modèle de la résidentialisation*. Lyon: ENTPE, 2007. Disponible en :

www.entpe.fr/content/download/9742/53525/file/TFE_ARANTES.pdf [Consulta: 17 mayo 2013]

ASCHER, François. *Los nuevos principios del urbanismo. El fin de las ciudades no está al orden del día*. Madrid: Alianza Editorial, 2004. ISBN : 978-84-206-418-0.

CINGET, Anne, MARTIN, Samuel. *La résidentialisation*. Lyon : CERTU, 2009. Disponible pdf en: <http://www.certu.fr/> [Consulta: 19 febrero 2013]

GAJA, Fernando. *La promoción pública de la vivienda en Valencia (1939-1976)*. Tesis doctoral. Valencia: Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, 1989. Disponible en: <http://personales.upv.es/fgaja/publicaciones/vivienda.pdf> [Consulta: 7 marzo 2013]

JACOBS, Jane. *Muerte y vida de las grandes ciudades*. Madrid: Ediciones Península, 1973.

KIRSCHENMANN, Jörg C. *Vivienda y espacio público. Rehabilitación urbana y crecimiento de la ciudad*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 1985.

LACATON, Anne, VASSAL, Jean-Philippe y DRUOT, Frédéric. *Plus: La vivienda colectiva. Territorio de excepción*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 2007.

LÓPEZ DE LUCIO, Ramón. *Ordenar el territorio, proyectar la ciudad, rehabilitar los tejidos existentes*. Madrid: Ministerio de la Vivienda, 2009.

MARTÍ ARÍS, Carles. *Las formas de la residencia en la ciudad moderna*. Barcelona: Edicions UPC, 2000.

ODDOS, Émilie y GEOFFROY, Géraldine. *La résidentialisation en questions*. Lyon: CERTU, 2007.

PANERAI, Philippe, CASTEX, Jean y DEPAULE, Jean-Charles. *Formas urbanas: de la manzana al bloque*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 1986.

PANERAI, Philippe y MANGIN, David. *Proyectar la ciudad*. Madrid: Celeste Ediciones, 2002.

SCANLON, Kathleen y WHITEHEAD, Christine. *Social Housing in Europe II. A review of policies and outcomes*. Londres: London School of Economics and Political Science, 2008. ISBN 978-0-85328-313-3. Disponible en: http://www.lse.ac.uk/geographyAndEnvironment/research/london/pdf/Social%20Housing%20II/Social_Housing_in_Europe_II_A_review_of_policies_and_outcomes.pdf [Consulta: 6 junio 2013]

SÉCHET, Patrice. *La résidentialisation dans les quartiers d'habitat social*. Paris: CSTB, Laboratoire de sociologie urbaine générative, 2001.

VELÁZQUEZ VALORIA, Isabela y VERDAGUER VIANA-CÁRDENAS. *Regeneración urbana integral. Tres experiencias europeas innovadoras: Île de Nantes, Coin Street y Barrio de la Mina*. Madrid: SEPES Entidad Pública de Suelo, 2011. Disponible en:

http://www.sepes.es/files/publicaciones/regeneracion_urbana_integral.pdf [Consulta: 11 abril 2013]

WASSENBERG, Frank. *Large housing estates: Ideas, rise, fall and recovery. The Bijlmermeer and beyond*. Delft: OTB Research Institute for the Built Environment Delft University of Technology, 2013. ISBN 978-1-61499-231-8.

Artículos

BONETTI, Michel, SECHET, Patrice y LAFORGUE, Jean-Didier. «Résidentialisation: de la clôture à l'espace public». *Urbanisme*. Nº 323 (Marzo-Abril 2004) p. 57-59.

DE HAAN, Joop. «De metamorfose van de Bijlmermeer». *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*. Nº 43 (Febrero 2009) p. 1-7. Disponible en: <http://vernieuwdebijlmer.nl/bijlmer11/index.php/com> [Consulta: 6 agosto 2013]

HACHACHE, Nora. «Grenoble-Teisseire: Les limites d'une résidentialisation réussie». *Traits urbains*. Nº1 (Septiembre 2005) p. 52-54. ISSN : 1776-9604.

LANGÉ, Julien y PANERAI, Philippe. "La restructuration des grands ensembles". *Etudes Foncières*, nº 88 (Diciembre 2000), p. 6-10.

LÓPEZ DE LUCIO, Ramón. «La escala pormenorizada: cómo intervenir en los tejidos urbanos existentes». AA.VV.: *Un Urbanismo docente*. (2009) p. 109-120. ISBN 978-84-9860-297-5. Disponible en: <http://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3136919> [Consulta: 6 junio 2013]

PARIS, Bernard. "La mutation des grands ensembles: exercice de style ou aventure urbaine sans précédent?" *Le Moniteur*. Nº 4 (Abril 2004) p. 450. Disponible en: http://issuu.com/atelier.paris/docs/ecrits_par_b_paris [Consulta: 12 agosto 2013]

PINEL, Violaine. «La résidentialisation, remède au déficit d'urbanité? L'approche de P. Panerai». *Les cahiers du DSU*. Nº 31-32 (Diciembre 2001) p. 26-27. Disponible en: <http://www.crdsu.org/> [Consulta: 15 diciembre 2012]

SAINZ GUTIÉRREZ, Victoriano. "Repensar la vivienda, reinventar la ciudad. La transformación del barrio barcelonés de la Mina". *Proyecto, Progreso, Arquitectura*. Nº 5 (Ejemplar dedicado a vivienda colectiva: sentido de lo público) (Noviembre 2011) p. 108-157. ISSN-e 2173-1616. Disponible en: <http://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3775734> [Consulta: 20 marzo 2013]

VALTIERRA, Carmen. "Edificio Kameleon. Bijlmermeer" [en línea] Disponible en: <http://limatesaylimahoya.blogspot.com/es/> [Consulta: 21 marzo 2013]

WASSENBERG, Frank. «Demolition in the Bijlmermeer: lessons from transforming a large housing state». *Building Research & Information*. Nº 39 (2011) p. 363-379. Disponible en: <http://www.informaworld.com/journals> [Consulta: 27 abril 2013]

WINTER, Frédéric. "Les grands ensembles: L'obsolescence d'un modele social et urbain". [en línea] Disponible en:
http://www.cdu.urbanisme.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/winter_cle1e1fc5.pdf [Consulta: 14 julio 2013]

Obras de referencia generales

ESTIVILL, Assumpció y URBANO, Cristóbal. "Cómo citar recursos electrónicos" [en línea]. Disponible en:
<http://www.ub.edu/biblio/citae-e.htm> [Consulta: 24 junio 2013]

REAL ACADEMIA ESPAÑOLA. *Diccionario de la lengua española*. 22ª edición. Madrid: Espasa Calpe, 2001. ISBN 978-84-239-6813-8.

Obras de referencia especializadas

BIJLMERMEER RENOVATION PLANNING OFFICE. "The renewal of the Bijlmermeer: Facts & figures". Amsterdam: 2008. Disponible en:
http://www.vernieuwdebijlmer.nl/bijlmer11/index.php/component/docman/cat_view/39-english-summary [Consulta: 25 abril 2013]

CECODHAS Housing Europe. *Rethinking investment in homes. New policies need to deliver affordable and decent housing in Europe*. Bruselas: 2013. Disponible en:
http://www.housingeurope.eu/www.housingeurope.eu/uploads/file_/investment%20in%20homes_3.pdf [Consulta: 30 julio 2013]

COMMUNAUTE URBAINE DE LYON. *Plan Local d'Urbanisme*. Lyon: 2005. Disponible en: <http://plu.grandlyon.com/> [Consulta: 9 mayo 2013]

COMMUNAUTE URBAINE DE LYON. *Charte de la participation citoyenne*. Lyon: 2009. Disponible en: http://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/Pdf/participation/20110717_gl_charteparticipation_projetsrenouvellementurbain.pdf [Consulta: 2 agosto 2013]

CONSORCI DEL BARRI DE LA MINA. *Memòria d'actuacions Pla de Transformació del Barri de la Mina*. Sant Adrià del Besòs: 2008.

DIRECTION GENERALE DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA CONSTRUCTION. *Quelles nouvelles formes architecturales et urbaines pour les grands ensembles?*. Paris: Les Dossiers, Ministère de l'Équipement, des Transports et de Logement, 2009.

VILLE DE GRENOBLE. *Plan local d'Urbanisme*. Grenoble: 2005. Disponible en: http://infos.grenoble.fr/PLU2013/3_Dossier_enquete_PLU/1_Pieces_ecrites_PLU/C_Orientations_amenag.pdf [Consulta: 24 julio 2013]

6.1.2. CARTOGRAFÍA

«Atlas de la rénovation urbaine» elaborado por la ANRU, organismo dependiente del Ministère délégué à la ville de Francia. <<http://sig.ville.gouv.fr/Atlas/ANRU/>>

Cartoteca digital del Departamento de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Valencia.
<http://mapas.valencia.es/WebsMunicipales/urbanismo/web_urbanismo.jsp?lang=va&lang=2&nivel=5_6>

Geoinformación digital de l'Institut Cartogràfic de Catalunya (Vissir v3.11). <<http://www.icc.cat/vissir3/>>

Geoportal de l'Institut National de l'Information Géographique et Forestière de France (Géoportail).
<<http://www.geoportail.gouv.fr/accueil>>

Geoportal del Dutch Kadaster (GEORZ Lab en Research). <<http://kademol.nl/>>

Geoportal de l'Institut Cartogràfic Valencià (Terrasit). <<http://terrasit.gva.es/>>

6.1.3. OTRAS FUENTES DE INFORMACIÓN

Páginas web de organismos y administraciones públicas

Agence nationale pour la Rénovation Urbaine: <<http://www.anru.fr/>>

Communauté urbaine du Grand Lyon: <<http://www.grandlyon.com/>>

Consorcio del Barri de la Mina: <<http://www.barrimina.cat/>>

Grand Project de Ville de Vaulx-en-Velin:
<<http://www.gpvvaulxenvelin.org/Les-projets-par-quartiers/Quartiers-Est/Projet-urbain>>

Institut National de la Statistique et des études économiques (INSEE) :
<<http://www.statistiques-locales.insee.fr>>

Platform 31. Kennis van stad en regio (Centro de información de la renovación urbana de Holanda):
<<http://www.platform31.nl/>>

Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer: <<http://www.vernieuwdebijlmer.nl/bijlmer11/>>

Ville de Grenoble: <<http://www.grenoble.fr/>>

Páginas web de centros de investigación

CECODHAS Housing Europe, Federación Europea de la vivienda pública, social y cooperativa:
<<http://www.housingeurope.eu/>>

Centre d'Études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques (CERTU) :
<<http://www.certu.fr/>>

Fundación de documentación y conservación de la arquitectura y el urbanismo del movimiento moderno (Docomomo):

<http://www.docomomoiberico.com/index.php?option=com_k2&view=item&id=674:grupo-virgen-del-carmen>

Otras páginas web

Agence Lacaton & Vassal. Paris: <<http://www.lacatonvassal.com/>>

Agence Panerai et associés. Paris: <<http://www.panerai-et-associes.com/>>

Agence RVA, architecture, urbanisme et paysage. <<http://agencerva.com/>>

Atelier de la Gère, Bernard Paris & associés. Vienne: <<http://urbanisme.atparis.fr/spip.php?article62>>

Bijlmer Museum. Amsterdam: <<http://www.bijlmermuseum.nl/>>

Estudio de Arquitectura y Urbanismo Jornet-Llop-Pastor SLP. Barcelona:

<<http://jornetlloppastor.blogspot.com.es/p/gestio-urb.html>>

Guía del Bijlmermeer: <<http://www.molster-stedenbouw.nl/excursies/7-bijlmermeer/index.html>>

Institut Català del sòl (Renovacions urbanes):

<<http://www20.gencat.cat/portal/site/incasol/menuitem.2df4e03ddc9af7df28323e10b0c0e1a0/?vgnextoid=9a8ebb5773fbd110VgnVCM1000000b0c1e0aRCRD&vgnnextchannel=9a8ebb5773fbd110VgnVCM1000000b0c1e0aRCRD&vgnnextfmt=default>>

NL Architectes. Amsterdam: <<http://nlarchitects.nl/project/201/slideshow>>

OMA: <<http://oma.eu/projects/1986/bijlmermeer-redevelopment>>

6.2. SIGLAS CITADAS Y GLOSARIO DE TÉRMINOS

6.2.2. SIGLAS CITADAS

ANAH: Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat → Es un organismo público francés, creado en 1971, que se encarga de dirigir las políticas de desarrollo y mejora del parque existente de viviendas privadas. Distribuye las ayudas y subvenciones a los propietarios y arrendadores de viviendas de alquiler.

<<http://www.anah.fr/>>

ANRU: Agence nationale pour la rénovation urbaine → Es una entidad pública francesa creada en 2003 en el marco del Programme National de Rénovation Urbaine. Gestiona el desarrollo de proyectos de renovación urbana, desde proyectos de «Développement Social des Quartiers» hasta los “Grands Projets de Ville”. La ANRU se creó para simplificar y acelerar la gestión de proyectos de renovación urbana por parte de las colectividades locales y de las entidades de gestión de vivienda social de alquiler que deseen llevar a cabo proyectos de renovación urbana en zonas prioritarias.

<<http://www.anru.fr/>>

CECODHAS: European Federation of public, cooperative & social housing (Federación europea de la vivienda pública, social y cooperativa) → Red formada por 45 federaciones nacionales y regionales europeas, que aglutina aproximadamente al 12% de viviendas existentes en la UE.

<<http://www.housingeurope.eu/>>

CERTU: Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques → Organismo público francés de investigación, dependiente del Ministère de l'Égalité des territoires et du logement y del Ministère de l'Écologie, du développement durable et de l'énergie.

<<http://www.certu.fr/>>

GPU: Grand Project Urbaine → En Francia, programa iniciado en 1994 para 13 emplazamientos que fue sustituido por los Grands Projets de Ville (GPV).

GPV: Grands Projets de Ville (Grandes proyectos de ciudad) → En Francia, programa integrado en los “Contrats de ville”, llevado a cabo en 50 emplazamientos de todo el país. Los GPV son programas de desarrollo social y urbano que abarcan la ejecución de operaciones de recalificación urbana de gran envergadura con el fin de mejorar las condiciones en barrios con problemas de pobreza, paro, delincuencia e imagen y reintegrarlos al conjunto urbano.

GSB: Grote Steden Beleid (Big City Policy, Gran política de ciudad) → En Holanda, programa iniciado en 1995, enmarcado en las políticas de renovación urbana de los polígonos de vivienda social.

GUP: Gestion urbaine de proximité (Gestión urbana de proximidad)

HLM: Habitations à loyer modéré (viviendas de bajo alquiler) → En Francia, tipo de viviendas de promoción pública. Están gestionadas por las siguientes entidades públicas:

- Office Public d'Habitations a loyer modéré (OPHLM)
- Office Public d'aménagement et de construction (OPAC)
- Otros organismos dedicados a la vivienda social :
 - Entreprises sociales pour l'habitat: Société Anonyme d'HLM

- Société de crédit immobilier
- Sociétés coopératives d'HLM

<<http://www.offices-hlm.org>>

HQE: Haute Qualité Environnementale (Alta calidad medioambiental) → En Francia, certificación ambiental para la edificación y los proyectos urbanos.

INCASÒL: Institut Català del Sòl → Empresa de gestión de las viviendas públicas de la Comunidad Autónoma de Catalunya.

IVVSA: Instituto Valenciano de la Vivienda, S.A. → Empresa de gestión de las viviendas públicas de la Comunidad Valenciana.

OSHA : Obra Sindical del Hogar y la Arquitectura. → Antiguo organismo que se encargaba de coordinar los planes de viviendas sociales durante la dictadura franquista en España.

PNRU: Programme National de Rénovation Urbaine → Su objetivo consiste en reestructurar los barrios clasificados como zonas urbanas sensibles. Incluye operaciones de mejora urbana mediante planes de ordenación y operaciones de rehabilitación, creación y derribo de equipamientos, de creación, sustitución o rehabilitación de vivienda social, y de reorganización de espacios destinados a actividades económicas y comerciales.

PUCA: Plan Urbanisme, Construction, et Architecture. En Francia, se creó en 1998 con el fin de desarrollar y apoyar programas de investigación, iniciativas experimentales e innovadoras y de valorización científica y técnica en el campo de la planificación del territorio, de la vivienda, de la construcción y del proyecto arquitectónico y urbano.

USH: Union Sociale pour l'habitat → Asociación francesa que agrupa a los organismos HLM.
<www.union-hatitat.org>

VPO: Viviendas de Protección Oficial → En España, tipo de viviendas con protección pública.

ZAC: Zona d'Aménagement Concerté (zona de ordenación concertada) → En Francia, figura de planeamiento para zonas urbanizables a partir de la Ley nº 67-1253 (*Loi d'orientation foncière*), que sustituye a las antiguas ZUP.

ZUP: Zona à Urbaniser Priorité (zona urbanizable prioritaria) → En Francia, antigua figura de planeamiento para zonas urbanizables.

ZUS: Zona Urbaine Sensible → En Francia, a partir de la Loi nº 96-987 du 14 novembre 1996 o «Pacte de relance pour la ville», zonas urbanas delimitadas por la administración pública con el fin de ser beneficiarias de ayudas prioritarias en políticas urbanas.

Nomenclatura de los tipos de vivienda en Francia:

- T6: sala de estar y 5 dormitorios
- T5: sala de estar y 4 dormitorios
- T4: sala de estar y 3 dormitorios
- T3: sala de estar y 2 dormitorios
- T2: sala de estar y 1 dormitorio
- T1: estudio

6.2.3. GLOSARIO DE TÉRMINOS

Apropiación del espacio: Conjunto de prácticas que confieren a un espacio las cualidades de un lugar colectivo o personal. A través de la acción sobre el entorno, las personas, los grupos y las colectividades transforman el espacio, dejando en él su “huella”, es decir, señales y marcas cargadas simbólicamente. Mediante la acción, la persona incorpora el entorno en sus procesos cognitivos y afectivos de manera activa y actualizada. Las acciones dotan al espacio de significado individual y social. La apropiación del espacio por parte del habitante forma parte del proceso que hace que la sociedad convierta los espacios en “lugares”.

Barrio desfavorecido, barrio en crisis: Zona o área urbana, vulnerable desde el punto de vista social y económico, caracterizada por problemas de desempleo, precariedad económica, baja calidad de la vivienda y el entorno, desarraigo, marginación, etc. Los barrios desfavorecidos están asociados a dos situaciones de partida: por una parte las periferias o suburbios metropolitanos, como espacio de residencia de la mano de obra industrial y, por otra, como resultado del deterioro de los centros históricos, de vivienda antigua y de la tendencia al envejecimiento de la población residente.

Calidad de vida: Percepción por parte de los individuos o grupos de que se satisfacen sus necesidades y no se les niegan oportunidades para alcanzar un estado de felicidad y realización personal.

Concertación: Proceso de deliberación entre partes (entidades públicas, organizaciones económicas y sociales) con intereses diversos, facilitado por un tercero imparcial, que conduce a la obtención de acuerdos voluntarios y al establecimiento de límites en sus divergencias.

Enfoque integrado: Enfoque multitemático e interrelacionado para superar el modelo tradicional de intervenciones sectoriales. Responde a la exigencia de abordar los problemas de las ciudades desde una visión que toma en cuenta los aspectos físico-medioambientales, económicos, sociales e institucionales. Asume 2 tipos de mecanismos de cooperación: horizontal (cooperación entre organizaciones, instituciones, departamentos, etc., de un mismo nivel jerárquico, a favor de una mayor integración sectorial) y vertical (cooperación entre organizaciones, instituciones, departamentos, etc., de un mismo ámbito o sector, a favor de una mayor integración entre los distintos niveles de toma de decisiones).

Identidad: La personalidad de un pueblo o grupo humano, lo que lo hace diferente de los demás por sus valores.

Participación: Proceso a través del cual el tejido social y las realidades y actores locales de diverso tipo, en colaboración y orientados por especialistas, pueden incidir en las decisiones sobre el futuro de su entorno urbano.

Patrimonio cultural: Conjunto de elementos naturales o culturales, tanto heredados de nuestro antepasados como creados en el presente, en el cual un grupo de población reconoce sus señas de identidad, y que ha de ser conservado, conocido y transmitido a las generaciones venideras. Es un bien social, por lo que su uso ha de tener la finalidad de servir como factor de desarrollo integral al colectivo al que pertenece, adquiriendo así el valor de recurso social, económico y cultural de primera magnitud.

Pauperización: Proceso de empobrecimiento de una población.

Rehabilitación urbana integrada: Conjunto de acciones (integradas) que aplicadas a una zona urbana en crisis, pretende frenar las dinámicas y los factores de declive y reactivar la capacidad local para afrontar los cambios urbanos, económicos y sociales.

Sectores preferentes de población: Se consideran sectores preferentes las familias numerosas, las mujeres víctimas de violencia de género, personas con discapacidad, víctimas del terrorismo y personas afectadas por desahucios y sujetas a medidas de flexibilización de las ejecuciones hipotecarias.

Valor demostrativo: En el ámbito de la rehabilitación urbana una acción tiene valor demostrativo cuando, además de su probada calidad local, de ella derivan consecuencias beneficiosas para el conjunto urbano en el que se ubica y enseñanzas de buenas prácticas para acciones futuras.

Vivienda dotacional: Tipo de vivienda pública promovida por ciertas administraciones locales para atender la necesidad de vivienda de los colectivos vulnerables, como el de jóvenes y personas mayores que no disponen de recursos suficientes. Son viviendas de superficie reducida, con servicios comunes, con un alquiler asequible y contratos de una duración determinada (en el caso de Barcelona: 5 años).

Viviendas protegidas (VPO): En España se califican como viviendas de protección oficial o, más en general, como viviendas con protección pública o viviendas protegidas, por el órgano competente de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, las que cumplan los requisitos establecidos en este Real Decreto o en el Real Decreto correspondiente al Plan estatal que sea de aplicación. Las viviendas protegidas podrán destinarse a la venta o al arrendamiento y han de constituir el domicilio o residencia habitual y permanente de sus ocupantes, salvo en aquellos supuestos que se determine expresamente. Cuando el promotor es la misma Administración pública, se denomina VPO de promoción pública.

6.2.4. PALABRAS CLAVE

Apropiación del espacio / appropriation de l'espace / space appropriation; **barrio** / quartier / district area; **concertación** / concertation / consultation; **conjunto residencial** / ensemble résidentiel / residential complex; **espacio privado** / espace privé / private space; **espacio público** / espace public / public space; **integración** / intégration, désenclavement (territorial)/ integration; **participación** / participation / participation; **proyecto de ordenación** / projet d'aménagement / land planning project; **reciclaje** / recyclage / recycling ; **reestructuración urbana** / restructuration urbaine / urban remodelling; **reparcelación** / **residencialización** / résidentialisation / residentialisation, **rehabilitación urbana** / réhabilitation urbaine / urban renovation; **sentimiento de pertenencia** / sentiment d'appartenance / feeling of belonging; **tipo de aproximación** / type d'approche / type of approach; **vivienda social** / logement social / social housing.

VII

ANEXOS

7.1. INFORMACIÓN ADICIONAL

7.1.1. DATOS ESTADÍSTICOS

Datos estadísticos nº 1: Datos socio-económicos ZUS Teisseire-L'Abbaye

Tabla datos sociológicos de ZUS Teisseire-(1.999)

| | ZUS Teisseire-L'Abbaye | Grenoble | UU Grenoble |
|-----------------------------------|------------------------|----------|-------------|
| Tasa de desempleo (1999) | 44,0% | 16,0% | 16,1% |
| No diplomados (1999) | 52,1% | 17,7% | 20,4% |
| Población menor de 25 años (1999) | 39,1% | 34,3% | 34,7% |
| Población extranjera (1999) | 19,9% | 9,3% | 10,2% |
| Familias monoparentales (1999) | 29,5% | 16,6% | 15,9% |
| Viviendas públicas HLM (1999) | 97,2% | 16,3% | 19,1% |

Fuente: Elaboración propia a partir de datos INSEE RP 1999

Datos estadísticos nº 2: Datos socio-económicos ZUS Vaulx-en-Velin

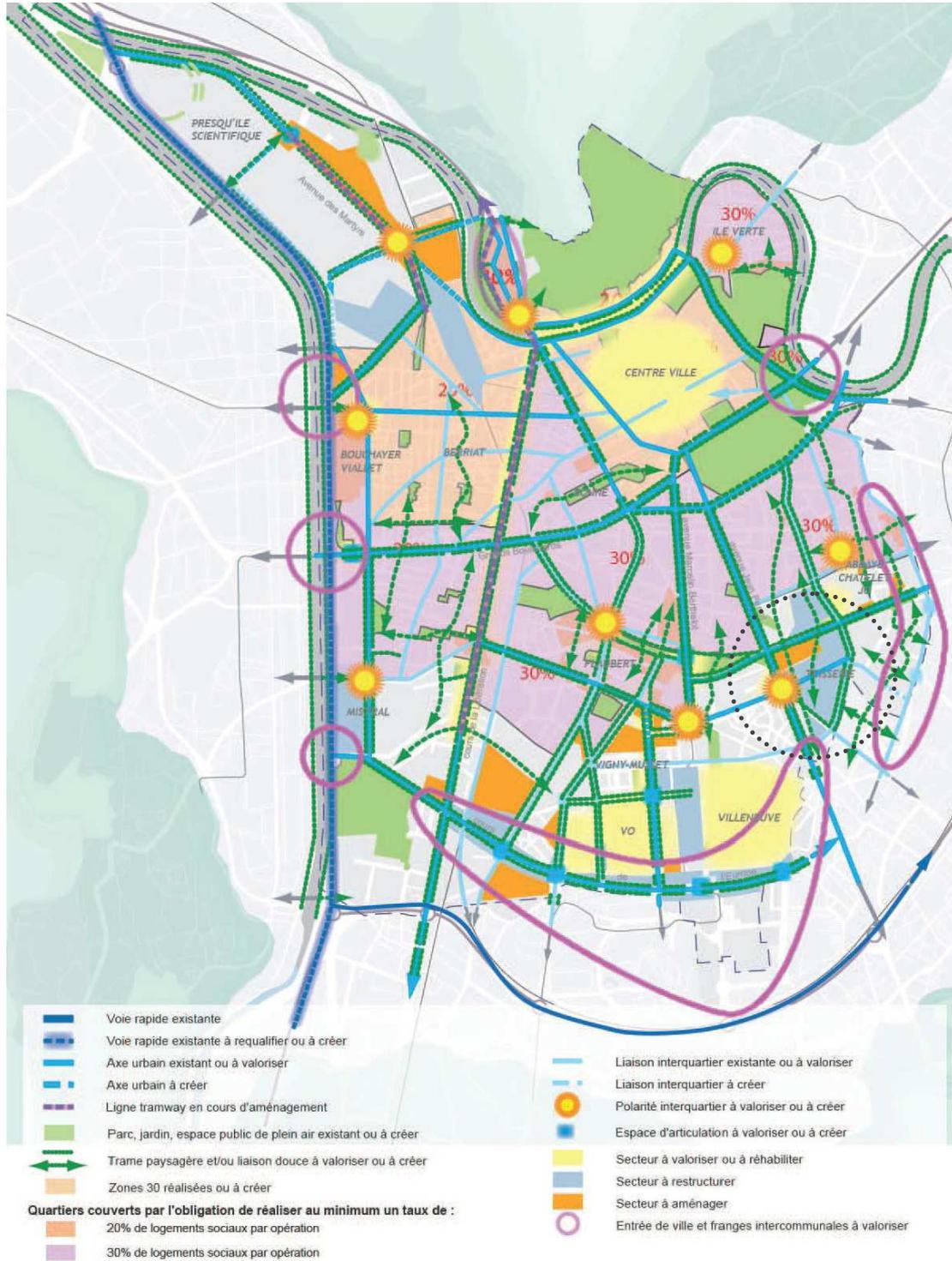
Tabla datos sociológicos de Vaulx-en-Velin (2.004)

| | ZUS Vaulx-en-Velin | Vaulx-en-Velin | UU Lyon (Grand Lyon) |
|--|--------------------|----------------|----------------------|
| Tasa de desempleo (1999) | 28,2% | 23,3% | 15,1% |
| No diplomados (1999) | 40,8% | 36,9% | 23,7% |
| Población menor de 25 años (1999) | 43,4% | 40,5% | 33,9% |
| Población extranjera (1999) | 25,0% | 20,8% | 11,5% |
| Familias monoparentales (1999) | 22,5% | 19,0% | 16,1% |
| Viviendas públicas HLM (1999) | 63,6% | 50,7% | 31,6% |
| Hogares sin ingresos gravados (2004) | 66,1% | 58,4% | 41,7% |
| Ingreso medio por unidad de consumo (2004) | 8910 | 9714 | 17535 |
| Beneficiarios de la cobertura universal de salud complementaria (2006) | 27,7% | 22,2% | n.d. |

Fuente: Elaboración propia a partir de datos INSEE RP 1999/DGI 2004

7.1.2. INFORMACIÓN GRÁFICA

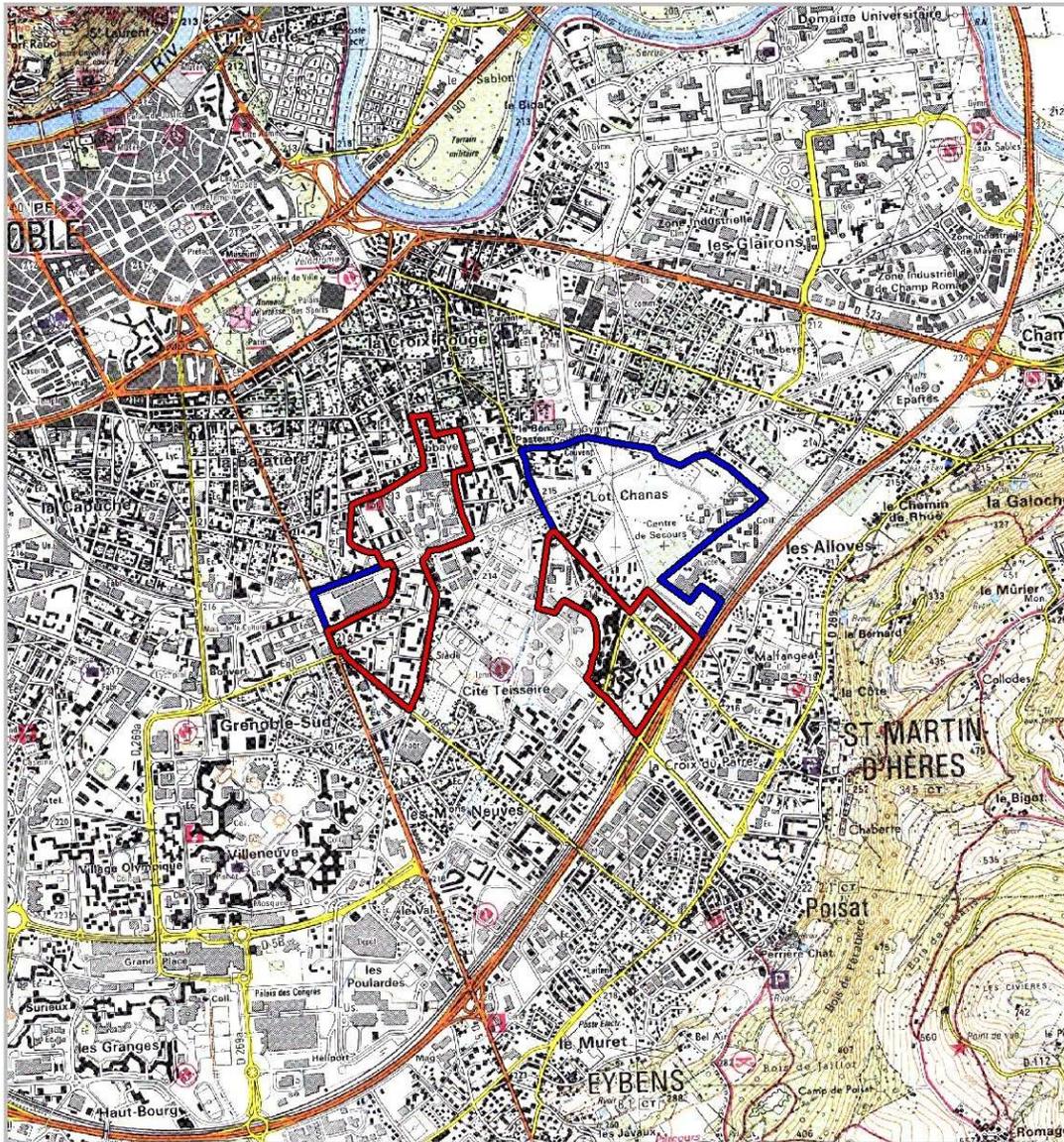
Información gráfica nº 1: Plano de estrategias urbanas del PLU de Grenoble



Fuente: PLU de Grenoble. Orientations d'aménagement.

Información gráfica nº 2: Plano delimitación zona ZUS Grenoble – Teisseire/L'Abbaye

| | |
|--|--|
| <p>Quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine</p> <p><i>prévus à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.</i></p> <p>Carte au 1/25 000</p> <p>N° Convention : 872</p> | <p>Région : Rhône-Alpes</p> <p>Département : Isère</p> <p>Commune : Grenoble/Saint-Martin-d'Hères.</p> <p>Convention : Grenoble - Teisseire GPV</p> <p>Quartiers : Extension Langevin, Henri Wallon, Zac centre, Renaudie, Teisseire, L'Abbaye, Jouhaux, Châtelet, Extension friche Schneider</p> |
|--|--|



Les Zones Urbaines Sensibles (ZUS) faisant l'objet de la convention sont délimités par un trait de couleur rouge.
 Les quartiers de dérogation au titre de l'article 6 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 faisant l'objet de la convention sont délimités par un trait de couleur bleu.

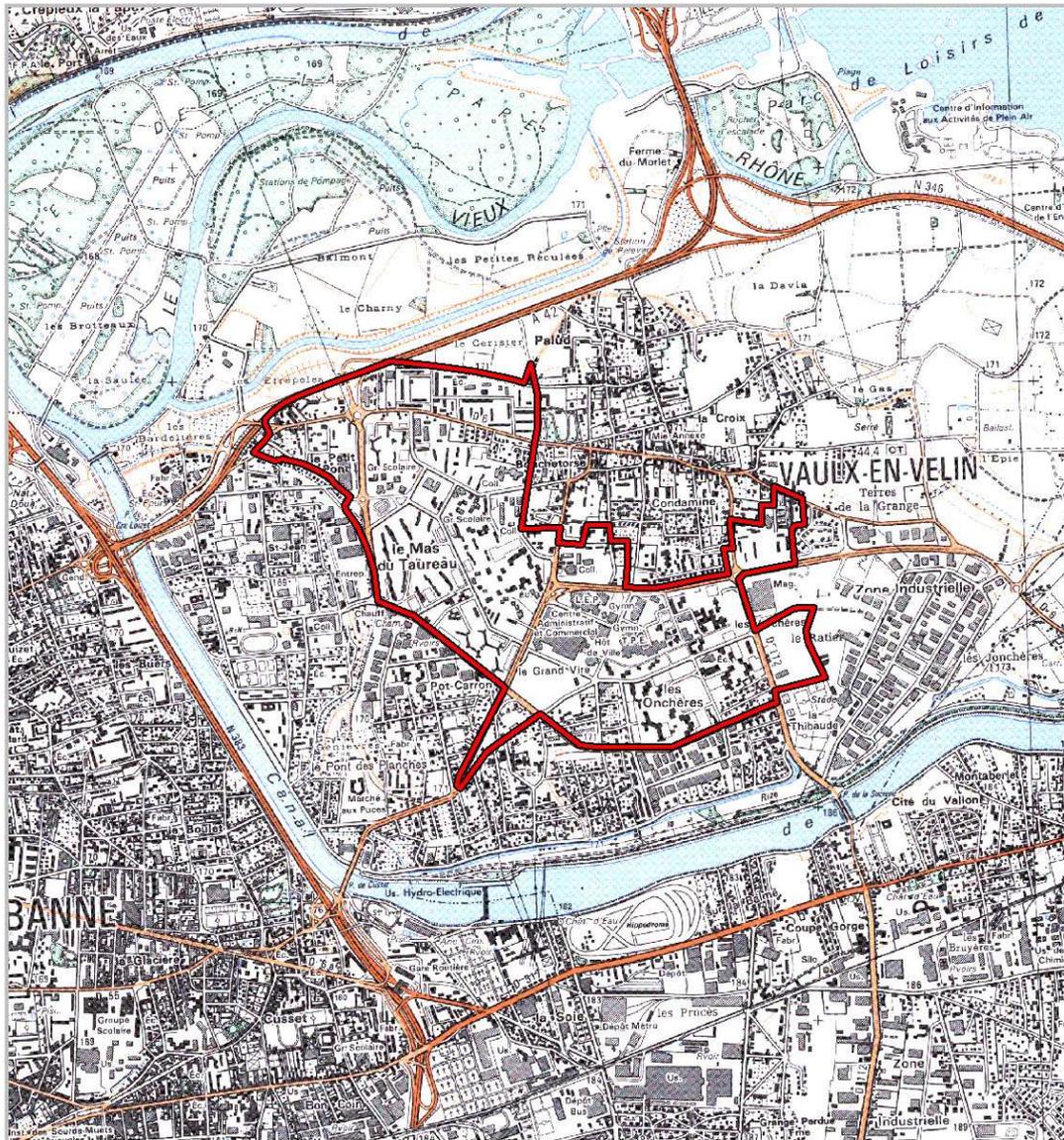
500 m
 1 cm correspond à 250 m

Cartographie DIV-ANRU / ©IGN SCAN25 Carte(s) F087_065, F086_065.

Fuente: Système d'information géographique du Secrétariat général du CIV (Ministère délégué a la Ville)

Información gráfica nº 3: Plano delimitación zonas ZUS de Vaulx-en-Velin (Grand Lyon)

| | |
|--|--|
| <p>Quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine</p> <p><i>prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.</i></p> <p>Carte au 1/25 000</p> <p>N° Convention : 045</p> | <p>Région : Rhône-Alpes</p> <p>Département : Rhône</p> <p>Commune : Vaulx-en-Velin.</p> <p>Convention : Vaulx-en-Velin - Grand Projet de Ville</p> <p>Quartiers : Ex ZUP, Grappinière, Petit Pont</p> |
|--|--|



Les Zones Urbaines Sensibles (ZUS) faisant l'objet de la convention sont délimités par un trait de couleur rouge.

Les quartiers de dérogation au titre de l'article 6 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 faisant l'objet de la convention sont délimités par un trait de couleur bleue.

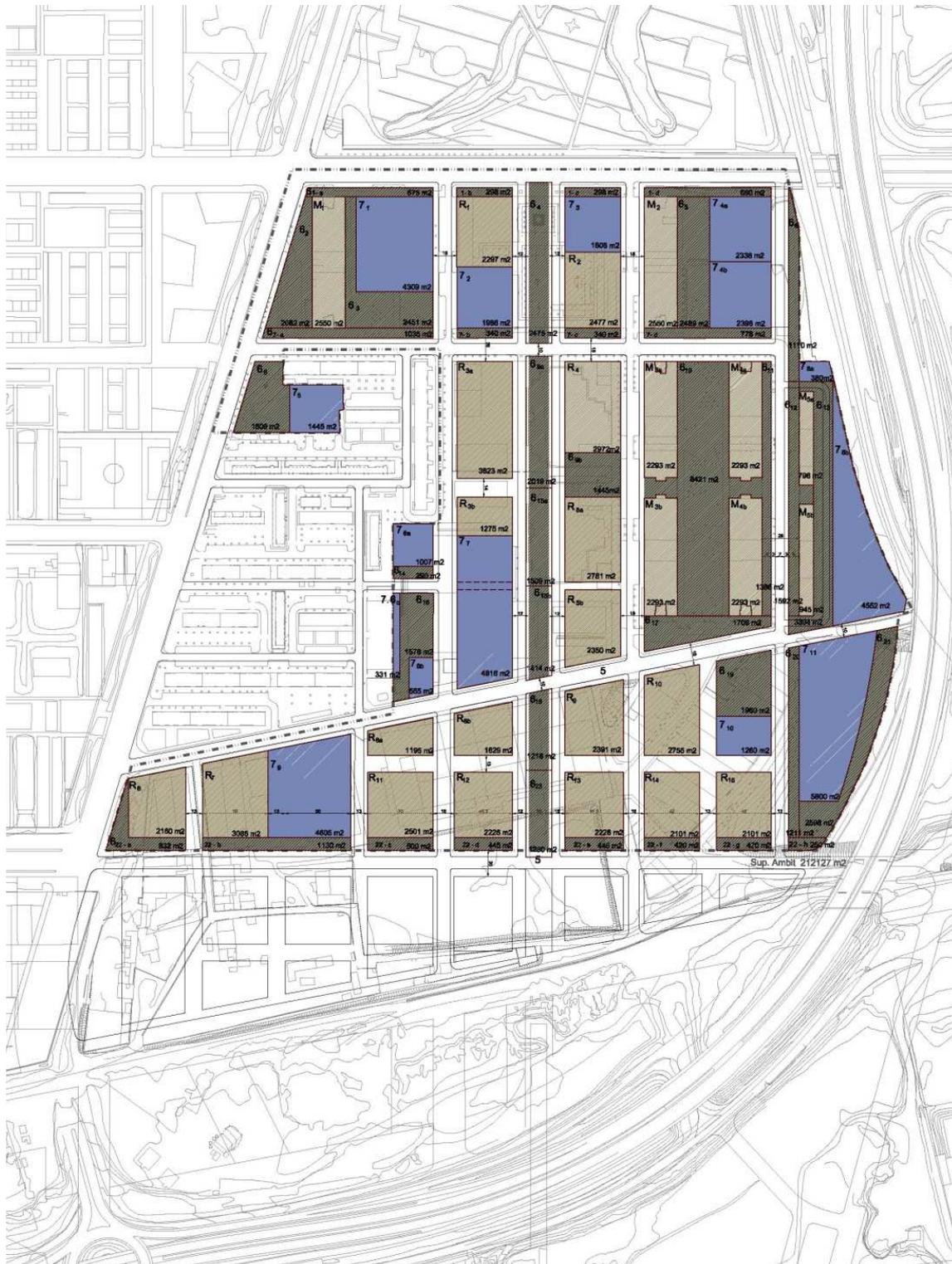
500 m
1 cm correspond à 250 m

Cartographie DIV-ANRU / ©IGN SCAN25 Carte(s) F080_059, F080_058, F079_059, F079_058.

Fuente: Système d'information géographique du Secrétariat général du CIV (Ministère délégué a la Ville)

Información gráfica nº 4: Plano de calificación del suelo PERM La Mina

Fuente: Consorcio de La Mina



SISTEMES

- 5 sistema viari
- 7 sistema d'equipaments
- 6 sistema d'espais lliures

ZONES

- M zona d'edificació que es manté
- R zona de nova edificació en l'illa oberta

6/P, 7/P qualificacions amb aparcament a l'illa
 --- límit del Pla Especial

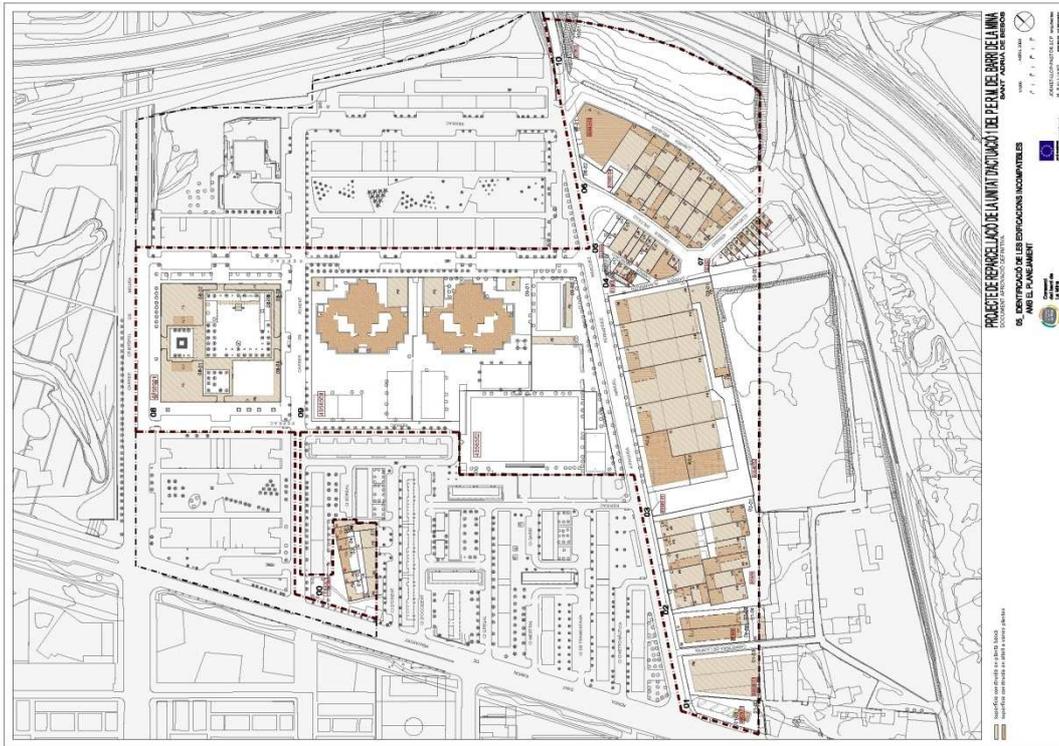
PLA ESPECIAL DE REORDENACIÓ I MILLORA DEL BARRI DE LA MINA
 P.E.R.I. LA MINA SANT ADRIÀ DE BESOS

1. QUALIFICACIÓ DEL SÒL

esc. 10.000 ABRIL 2002

Información gráfica nº 5: Plano de reparcelación La Mina. Edificaciones incompatibles.

Fuente: Consorcio de La Mina



Información gráfica nº 6: Plano de reparcelación La Mina. Superposición de fincas.

Fuente: Consorcio de La Mina



Información gráfica nº 8: Visita de campo al Barri de La Mina (St. Adrià del Besòs, Barcelona)

Imagen 1: Comisaría de policía Mossos d'Esquadra



Imagen 2: Problemas basuras en La Mina Nova



Imagen 3: Rambla de la Mina – zona Biblioteca



Imagen 4: Rambla de La Mina – zona CAP



Imagen 5: Bloque de viviendas C/ del Mar



Imagen 6: Solar para viviendas libres. Aparcamiento provisional



Imagen 7:



Imagen 8:



Imagen 9: Nuevas viviendas protegidas con áticos



Imagen 10: Nuevas viviendas protegidas



Imagen 11:



Imagen 12:



Imagen 13: Centro "Formació i treball"



Imagen 14: Nuevas viviendas de régimen libre



Imagen 15: Zona obras nuevo Campus universitario UB-UPC



Imagen 16: Campaña de publicidad



Información gráfica nº 9: Visita de campo al Grupo “Virgen del Carmen” (Valencia)

Imagen 1: Solar de propiedad pública C/ Yañez de la Almedina



Imagen 2: Vista del grupo de viviendas desde la Av. Tarongers



Imagen 3: Bloque Calle Camí del Cabanyal



Imagen 4: Bloque tipología tipo 1



Imagen 5: Calle trasera colegio. Bloque tipología tipo 2



Imagen 6: Espacio libre entre bloques



Imagen 7: Entrada bloque tipología tipo 1



Imagen 8: Entrada bloque tipología t. 2. Bloque C/ Pintor Parra



Imagen 9: Apropiación del espacio público para tender la ropa



Imagen 10:



Imagen 11: Vista C/ Actor Mauri



Imagen 12: Vista C/ Isidro Ballester



Imagen 13:



Imagen 14: Entrada bloque tipología tipo 1



Imagen 15: Calle Campillo Altobuey



Imagen 16: Espacio junto al Polideportivo "Virgen del Carmen"



Información gráfica nº 10: Propuesta para la rehabilitación del bloque Kleiburg (Bijlmermeer, Amsterdam)

Fuente: NL architects. <<http://www.klushuisamsterdam.nl/>>



Información gráfica nº 11: Rehabilitación Tour Bois-le-Prêtre (Paris)

Fuente: Lacaton & Vassal



Vista estado inicial



7.1.3. ARTÍCULOS DE PRENSA

Artículo de prensa nº 1:

Fuente: Le Monde, 15/01/2008. Disponible en:

<http://www.lemonde.fr/societe/article/2008/01/15/vaulx-en-velin-banlieue-d-essai_999584_3224.html>

Génération Vaulx-en-Velin. Banlieue d'essai

Luc Bronner

Morad Aggoun avait 19 ans quand la ville s'est embrasée. Il faisait partie de ceux qui s'étaient improvisés porte-parole d'une cité et d'une génération en révolte quand le quartier du Mas-du-Taureau, à Vaulx-en-Velin, dans la banlieue lyonnaise, avait connu trois nuits d'émeutes. Il a aujourd'hui 36 ans, et il est cadre dans une fédération associative, père de trois enfants, bientôt quatre. Dans les rues rénovées du centre-ville, il désigne du doigt les nouvelles constructions, avec la résignation de ceux qui ont déjà connu de nombreux "plans banlieue" : *"Ils construisent, ils démolissent, ils reconstruisent. Mais les habitants sont toujours en galère."*

Adel Hanachi, 21 ans au moment des émeutes, 38 ans aujourd'hui, et Morad Aggoun sont sans illusions sur la portée du prochain plan, dont les grandes lignes devraient être présentées à Vaulx-en-Velin le 22 janvier par la secrétaire d'Etat à la ville, Fadela Amara. En octobre 1990, ils étaient des "jeunes de banlieue" qui criaient leur colère au milieu des décombres et des carcasses de voitures calcinées, à la suite du décès d'un homme, Thomas Claudio, percuté par une voiture de police. Dix-sept ans plus tard, ils sont moins jeunes, toujours de banlieue, encore en colère et largement désenchantés par des décennies de politique de la ville.

Le discours est un copier-coller de celui des années 1990 sur les questions de discrimination, d'intégration ou d'ouverture des partis politiques aux candidats issus des minorités. Comme si rien n'avait fondamentalement changé dans la société française.

Morad Aggoun, qui fut candidat d'extrême gauche aux municipales, aux cantonales et aux législatives (17 % des voix au Mas-du-Taureau), s'interroge : *"On nous traite encore de gens issus de l'immigration. Je suis de la troisième génération. On vadire que mon fils est de la quatrième ? Jusqu'à quand ?"* Adel Hanachi acquiesce avec la sagesse de celui qui a obtenu un bac + 5 et la gravité de celui qui a multiplié les "galères" professionnelles : *"Quoi qu'on fasse, on a toujours l'impression de rester des citoyens à part."*

Pourtant, eux-mêmes reconnaissent que leur ville s'est profondément transformée. Depuis les émeutes de 1990, qui avaient conduit à la création du ministère de la ville par François Mitterrand, Vaulx-en-Velin (42 000 habitants) n'a cessé d'être en chantier. La commune a bénéficié d'une incroyable liste d'opérations, dont l'énumération laisse rêveur : zones urbaines sensibles, zones franches urbaines, grands projets urbains, grands projets de ville, rénovation urbaine, etc. *"On a toujours été un laboratoire, sourit un des nombreux jeunes qui tuent le temps dans un kebab au milieu du Mas-du-Taureau. Ils testent ici et, si ça marche, ils l'exportent dans d'autres banlieues."*

A coups de dizaines de millions d'euros, les pouvoirs publics ont rasé des barres d'immeubles délabrés, construit des bâtiments neufs, réhabilité ceux qui n'étaient pas trop abîmés, aménagé des jardins et des parcs laissés à l'abandon, redessiné les rues et les avenues, renouvelé le mobilier urbain... *"Quelqu'un parti il y a quinze ans et qui reviendrait aujourd'hui ne reconnaîtrait pas le centre-ville. Tout a changé"*, assure Jean-Luc Vessot, âgé de 20 ans en 1990, 37 ans aujourd'hui, responsable de la pépinière d'entreprises de la ville. *"On aurait pu donner le nom de Thomas Claudio à une école ou un gymnase, tellement les émeutes nous ont apporté"*, rigole un ancien militant communiste.

Paradoxalement, la transformation la plus spectaculaire n'est pas le fait des pouvoirs publics. Vaulx-en-Velin, qui avait été habituée aux acronymes de la politique de la ville (ZUP, ZEP, ZFU) et aux noms de rue hérités de décennies de communisme municipal (avenue Thorez, Ho-Chi-Minh, etc.), voit désormais fleurir les panneaux de célèbres promoteurs immobiliers (Kaufman & Broad, Nexity, Icade, etc.) vantant des résidences aux noms exotiques (Central Park, Cap vert, Terre-Neuve). Des photos du bonheur futur "non contractuelles", comme le précisent les publicités, mais qui attirent : Nexity, par exemple, a réussi à vendre 133 de ses 159 logements neufs en trois jours en octobre 2007.

Le marché réussira-t-il à favoriser la mixité sociale là où les pouvoirs publics ont échoué pendant des décennies? La hausse continue des prix de l'immobilier pousse les familles des classes moyennes à migrer vers les villes plus populaires, nettement moins chères. Par un curieux pied de nez, les meilleurs ambassadeurs de Vaulx-en-Velin ne sont plus les militants communistes ou les agents de la politique de la ville mais les commerciaux qui peuplent les espaces de vente d'appartements.

Dans les baraquements installés par les promoteurs au bord des terrains vagues où vont bientôt démarrer des chantiers, on a réponse à tout. Surtout aux inquiétudes que pourrait soulever la mauvaise image de la ville, héritée des années 1990. Le chargé de clientèle ne ment qu'à moitié : *"Il n'y a plus de problèmes ici, il n'y a plus de quartiers. Ils vont raser les barres HLM et tout rénover. Et puis la plupart de nos acheteurs ne viennent pas de Vaulx mais des villes voisines."* Dans le même mouvement, il vous glisse sa carte de visite, des brochures et le plan des *"derniers appartements"* encore disponibles.

La mairie se frotte les mains. *"Il y a dix ou quinze ans, aucun promoteur privé ne voulait venir. Aujourd'hui, non seulement ils viennent mais on peut même leur demander de participer au financement d'équipements publics"*, note Maurice Charrier, jeune maire (communiste) en 1990, à nouveau candidat (divers gauche) en mars, après vingt-trois années de mandat. Rien que sur les six prochaines années, quelque 5 000 nouveaux appartements devraient voir le jour dans la commune, participant à la lente diminution de la proportion des logements sociaux (70 % du total des logements en 1990, 60 % aujourd'hui, 40 % dans l'avenir).

Mais les anciens de 1990 restent sceptiques. Ils n'ont pas oublié qu'une semaine avant le déclenchement des émeutes, la ville était déjà présentée comme un modèle de réhabilitation. *"A l'époque, on venait d'inaugurer le nouveau Mas-du-Taureau. Ça fait relativiser"*, se souvient Morad Aggoun. Le souvenir des nuits de violences, de l'odeur du brûlé, des flammes embrasant le centre commercial, des affrontements avec la police appelle donc à une certaine prudence au moment où la ville est à nouveau mise en avant pour sa politique d'urbanisme. *"On nous vend aujourd'hui ce qu'on nous avait vendu hier"*, souligne Pierre-Didier Tchétché-Apéa, 40 ans, contractuel au conseil général de l'Isère, qui fut le porte-parole du comité Thomas-Claudio et de l'association Agora. *Depuis les années 1970, on pense que c'est en refaisant le bâti qu'on va changer les choses."*

Sur le plan social, la situation est loin de s'améliorer. Malgré une légère diminution, le taux de chômage demeure deux fois plus élevé que la moyenne nationale. Ceux qui travaillent ont souvent un emploi précaire. Le centre communal d'action sociale accueille toujours autant d'usagers, mais leur profil a changé. *"Avant, c'étaient surtout des accidentés de la vie, des personnes qui avaient rencontré des difficultés sociales ou professionnelles. Aujourd'hui, on voit beaucoup de salariés pauvres. Des gens à temps partiel qui gagnent 500 à 800 euros par mois"*, s'alarme le maire.

La situation demeure préoccupante, en particulier dans le quartier du Mas-du-Taureau. L'après-midi, sur la place principale, qui n'a pas encore été rénovée, entre les salons de coiffure, les marchands de kebabs et le *hard discount*, de nombreux jeunes *"tiennent les murs"*. On discute, on plaisante, on chahute, on s'interpelle, on s'ennuie ferme. Les garçons sont les plus concernés. *"Moins qualifiés, plus souvent déscolarisés, ils ont plus de difficultés que les filles"*, relève Anne Dufaud, la directrice de la mission locale.

L'accès à l'emploi est toujours aussi problématique pour les jeunes issus de l'immigration. Malgré la présence de quelque 2 000 entreprises à Vaulx-en-Velin. Malgré les innombrables dispositifs mis en place au fil des ans. *"Vous êtes maghrébin, vous avez entre 18 et 30 ans, vous venez de Vaulx, vous êtes pas idiot - eh bien, à diplôme égal, vous passez derrière le Français qui vient de Lyon"*, témoigne Mehdi, 29 ans, abonné aux contrats précaires. Les propos des jeunes ressemblent à ceux de leurs aînés dans les années 1990. Comme si, sur le front de l'emploi, rien n'avait vraiment évolué.

Ces quelques centaines de jeunes hommes en situation de rupture professionnelle et sociale inquiètent. *"Le dialogue avec eux est très compliqué. Ils sont facilement dans la fuite ou la provocation. On a parfois envie de leur coller une taloche et en même temps on sent une très grande souffrance"*, témoigne le maire. Ces *"glandouilleurs"*, comme dirait Fadela Amara, continuent de seconfronter durement avec les forces de l'ordre. Et si demain un jeune devait trouver la mort dans un accident avec une voiture de police ? *"S'il arrivait la même chose qu'à Clichy-sous-Bois ou Villiers-le-Bel, on pourrait avoir les mêmes conséquences"*, avoue Maurice Charrier. En matière de politique de la ville, rien n'est jamais gagné.

Artículo de prensa nº 2:

Fuente: El País, 29/09/2003. Disponible en:

<http://elpais.com/diario/2003/09/29/catalunya/1064797643_850215.html>

La Mina, treinta años después

Joan Subirats, catedrático de Ciencias Políticas de la Universitat Autònoma de Barcelona (UAB)

Lo que ha ido ocurriendo en el barrio de La Mina en los últimos 30 años es un magnífico ejemplo de las luces y sombras que rodean la gran transformación urbana, económica y social que ha sacudido la ciudad de Barcelona y su entorno en estos decenios. No es casual que sea uno de los ejemplos seleccionados por Oriol Nel.lo en la obra *Aquí, no!*, de obligada lectura para cualquier interesado en la realidad catalana actual, y que ha contado con la minuciosa reconstrucción histórica del también geógrafo Joan Roca. La Mina fue una más de las iniciativas apresuradas y especulativas que dieron respuesta a la gran oleada de inmigración de la década de 1960 y principios de la de 1970. Bellvitge, Gornal, El Polvorí, Sant Cosme, Pomar, Llefià, Mombau, Trinitat han poblado nuestro territorio metropolitano y han ido constituyendo ejemplos de cómo la rápida solución de hoy puede acabar siendo el gran problema del mañana. Todos esos enclaves han tenido su propia historia y presentan hoy situaciones muy diversas de articulación social, de vertebración urbana y de bienestar colectivo. No exageramos si decimos que La Mina sigue siendo, 30 años después, una gran asignatura pendiente.

Hace unos días, un conjunto de técnicos y observadores de la realidad urbana de la metrópolis barcelonesa, junto con algunos vecinos de la Plataforma de Entidades y expertos europeos en transformación social de barrios, se reunieron, bajo los auspicios de Barcelona Regional, la Fundació Pi Sunyer y Aula Barcelona, para discutir la realidad de La Mina y sus perspectivas de transformación. Los 30 años de historia de La Mina, vistos desde la perspectiva que da el tiempo, son como la crónica de un problema anunciado. Por una lado, el origen de su creación, a caballo de la dinámica porciolista, aprovechando la supremacía de Barcelona y de sus intereses frente a la debilidad de los municipios de su entorno. Por otro lado, la tradicional falta de urbanización y de servicios adecuados en este tipo de iniciativas, junto con la concentración en el barrio de una población homogénea y con dificultades de integración y un entorno que propiciaba el aislamiento y la poca autoestima de sus vecinos, fueron generando la progresiva estigmatización del barrio, ya en plena democracia. Ni Barcelona quería seguir asumiendo un problema que, como en otros casos, había situado fuera de sus estrechos confines, ni Sant Adrià sentía como propio lo que se había vivido como un trágala administrativo propio del franquismo. Se fueron sucediendo los planes y los proyectos de reforma, que, uno a uno, fueron pereciendo en la maraña de competencias cruzadas y de (des)responsabilidades compartidas. Mientras, los que podían se iban y, como acostumbra a ocurrir en situaciones de vacío institucional, aparecieron los contrapoderes mafiosos y delictivos que convirtieron el barrio en su feudo particular. Entre derribar el barrio o acometer su reforma, han ido pasando los años, y sólo la perspectiva acuciante del Fòrum 2004 y toda la *operación Besòs* lo ha desencallado todo de golpe.

De las cenizas del plan de Cantallops-Ribas-Roca, que ya en 1990 entendieron que sólo era abordable el tema de La Mina desde una perspectiva más amplia, hasta el plan de Jornet-Llop-Pastor de 2001, ha habido vacilaciones, intentos especulativos, desencuentros institucionales y oportunismos políticos de todo tipo. En medio se han logrado reorganizar los temas de propiedad y entender que sin complementar la operación urbanística necesaria con una profunda reforma social y de credibilidad política, nada sería posible. Lo más chocante de este proceso y que merece la más alta consideración es la capacidad y perseverancia de algunos vecinos y técnicos de los servicios sociales del barrio para seguir creyendo que, en medio de las mafias delictivas organizadas del mismo y tras innumerables decepciones y reiteradas muestras de falta de credibilidad de las promesas de las administraciones, todavía sigue siendo posible salvar La Mina. A ello ha contribuido, sin duda, el compromiso del municipio de Sant Adrià, que ha entendido que el problema (y la oportunidad) de La Mina es también su problema (y su oportunidad). Y en el mismo sentido, y con razón, los vecinos consideran que, en la perspectiva de 2004, es ahora o nunca.

La Mina es un síntoma, un síntoma de lo que ha sido una forma unilateral e ilustradamente prepotente de entender el urbanismo en este país. Un síntoma de lo que puede acabar acarreado el sólo ver la parte competitiva y desarrollista de un modelo de ciudad que puede acabar despreciando o ignorando a los nuevos y viejos perdedores. Un síntoma de lo que nos puede volver a pasar si no aprendemos la lección de la llegada masiva de inmigración de las décadas de 1960 y 1970. Y esperemos que sea también un ejemplo de que por muchos recursos de que se disponga y de que se cuente con el mejor soporte técnico, si no se es capaz de implicar a la gente afectada, poco se podrá hacer. No es sólo, que también, un tema de participación formal. No es sólo, que también, un tema de transparencia informativa. Es entender que el diálogo ciudadanía-Administración se ha de

hacer desde la simetría y no desde la jerarquía. Desde la igualdad técnica y política, y no desde el paternalismo benevolente. Con recursos, intervención urbana y seguridad, pero también con gran inversión educativa y social, en una perspectiva de desarrollo comunitario integral. Con consenso, pero con capacidad de decisión política y no sólo de gestión, ya que los conflictos son inevitables y deben ser afrontados con legitimidad y capacidad representativa.

La gran perspectiva de cambio que se ha abierto en toda el área del Besòs tiene en La Mina un examen que debe superarse con nota. Y no habría nada peor que todo quedara, una vez más, en una nueva maniobra de diversión ante la proximidad de un gran evento. Los vecinos del barrio tienen derecho a discutir su futuro. Tienen derecho a clarificar quién acabará beneficiándose de las operaciones en marcha. Y los ciudadanos de la gran conurbación de Barcelona tenemos derecho a pedir más capacidad de gobernación del conjunto metropolitano. Tenemos derecho a reclamar que se aborden con rapidez y con la suficiente inteligencia y sentido de la complejidad esas situaciones sociales de exclusión y marginación que han ido cronificándose y que ponen interrogantes significativos en nuestra aparentemente brillante realidad urbana.

Artículo de prensa nº 3:

Fuente: El País, 23/11/2007. Disponible en:

<http://elpais.com/diario/2007/11/23/catalunya/1195783639_850215.html>

La Rambla, el nuevo rostro del barrio de La Mina

Rafael Carbonell

Desde la azotea de uno de los edificios más altos del barrio de La Mina, en Sant Adrià de Besòs, se ve la panorámica completa del nuevo paseo que lo atraviesa de lado a lado, desde el parque del Besòs hasta asomarse casi al mar. La Rambla de la Mina está prácticamente terminada -faltan las catenarias del tranvía- y perfectamente delimitadas las nuevas calles que se abrirán y las parcelas donde se alzarán los 400 pisos para realojar a los afectados por el plan de transformación. La cara del barrio más complejo de Sant Adrià y, de rebote, de Barcelona, está empezando a mudar. Algunos cambios ya saltan a la vista. En el lado montaña, al inicio de la Rambla se ven las dos caras del barrio. En una acera convive el viejo edificio de la parroquia -que se derruirá para ser sustituido por uno nuevo- con la flamante biblioteca que está prácticamente acabada. Frente a estos, la comisaría de los Mossos d'Esquadra. No son los únicos signos de que las cosas están empezando a moverse en un barrio con una problemática social importante, que se ha pacificado bastante en los últimos años. En el otro extremo de la rambla de La Mina, el más cercano al mar, están perfectamente delimitadas las parcelas que ocuparán los pisos de protección social y los de mercado libre -ya en construcción-, en una suerte de mezcla entre la calle de Llull y la rambla, todavía cerrada. Las promociones públicas se adjudicarán, previo concurso, en los próximos meses y las grúas se empezarán a ver a partir de la primavera próxima.

Probablemente, será la construcción de las nuevas viviendas lo que marque el antes y después del barrio en el que se ha optado por emplear el bisturí urbanístico a fondo. Un bloque entero -Venus- irá al suelo y otros tres -Mart, Llevant y Estrelles- alineados entre la nueva rambla y la ronda se abrirán por la mitad. Con dos objetivos: romper la continuidad de los grandes bloques y que penetren nuevas calles. En definitiva, que entre aire. Unas 350 familias podrán empezar a trasladarse a las nuevas viviendas en 2010. Eso si los cálculos del Consorcio de La Mina, integrado por el Ayuntamiento de Sant Adrià de Besòs, el de Barcelona, la Diputación y la Generalitat, no fallan. Actualmente, La Mina tiene 2.750 viviendas. En los próximos años se les sumarán otras 700 de promoción privada. Y un hotel. Otros signos del cambio: las cabinas de los ascensores ya instaladas por fuera -no caben dentro- en los bloques de la llamada Mina Vieja. No todo es igual. Salta a la vista cuál es la zona más dura -balcones quemados o convertidos en una suerte de almacén y espacios infantiles maltrechos- y la menos complicada. En cualquier caso, mucho más tranquila que pocos años atrás. La transformación del barrio, largamente esperada y que empezó a caminar en 2000 con la constitución del consorcio y a rebufo del Fórum, ha supuesto el estreno de un colegio de primaria -Mediterrània- y de un instituto de enseñanza media, el Fórum 2004. Se construirá un nuevo centro de asistencia primaria y dos iglesias: la parroquial Nostra Senyora de les Neus y la iglesia evangélica Filadelfia.

Pero los cambios no se consiguen sólo a través de las piedras. Y si el esfuerzo en el tejido urbano es evidente, también hay signos de que los programas sociales son útiles. Desde 2001 a 2006, el consorcio ha impulsado diferentes itinerarios de formación e inserción sociolaboral que han servido para dar empleo a 2.773 personas. Exactamente 1.319 hombres y 1.454 mujeres, muchos de ellos, gitanos, como gran parte de la población de La Mina. Lo mejor de esos programas: que el 60% han encontrado trabajo.

Artículo de prensa nº 4:

Fuente: De Volkskrant, 25/11/2010. Disponible en:

<<http://www.volkskrant.nl/vk/nl/2844/Archief/archief/article/detail/1064281/2010/11/25/Leren-van-de-Bijlmer-en-de-banlieues.dhtml>>

Leren van de Bijlmer en de banlieues

Ariejan Korteweg

Parijs Elke Franse stad van enige betekenis is ermee bekend: de grands ensembles van de jaren vijftig en zestig, bedoeld om de naoorlogse bevolkingsaanwas huisvesting te bezorgen. Grote flatwijken aan de rand van de stad, aangelegd volgens een plan, waarover architecten, sociologen en verkeersdeskundigen zich hadden gebogen.

Die grands ensembles heten tegenwoordig banlieues. Ze zijn uitgegroeid tot zinnebeeld van alles wat de afgelopen halve eeuw misging in Frankrijk. 'De integratie heeft gefaald', president Sarkozy zei het onlangs nog met zoveel woorden.

Ook Nederland heeft zijn naoorlogse wijken. Het beroemdste is de Bijlmermeer, waarvoor de utopische wijk Le Mirail bij Toulouse min of meer model stond. Maar ook de westelijke tuinsteden van Amsterdam gelden als voorbeeld van een stadsuitleg die op papier meer beloofde dan er in werkelijkheid van terecht kwam.

'Zo moet het nooit meer gebeuren', zei architect Winy Maas, die de openingsrede hield op de Erasmus-Descartes conferentie in het Institut Néerlandais, gewijd aan de rol die architecten spelen bij sociale veranderingen. Hij is een van de tien architecten die op verzoek van president Sarkozy in het project Grand Paris samen nadenken over het Parijs van de toekomst.

Maas toonde zich een verklaard tegenstander van nieuwe wijken. Zijn oplossing heet verdichting. Elke stad kent ruimten die in onbruik zijn geraakt, of die niet optimaal worden benut. Daar moet worden gebouwd en doorgebroken. Ook door rondwegen en treinrails te overkappen, kan binnen de bestaande stadsgrenzen veel ruimte worden gewonnen.

Facelift

Gedetailleerder nog zijn de opknappbeurten van de Franse architect Frédéric Druot. Onzin om de grote woongebouwen van de jaren zestig te slopen, als die ook leefbaarder kunnen worden gemaakt. De torenflat Bois le Prêtre, net binnen de ringweg van Parijs, gaf hij zo'n facelift. De ramen werden vergroot, balkons werden toegevoegd, er kwamen wintertuinen en betere voorzieningen.

'Zo iets werkt als het flatgebouw op een plek staat waar mensen graag willen wonen', wierp sociaal geograaf Frank Wassenberg tegen. 'Iedereen wil groot wonen, en op een mooie plek. Wordt aan een van die voorwaarden niet voldaan, dan helpen ook dergelijke verbeteringen niet.'

Van de Bijlmermeer, in de jaren zestig gebouwd volgens mooie idealen zoals een strikte scheiding van auto's en voetgangers, wordt in een tijdsbestek van twintig jaar de helft gesloopt. De andere helft wordt ingrijpend verbeterd, vertelde Wassenberg. Waarbij een deel van de typerende honingraatstructuur behouden blijft, als monument voor de stadsvernieuwing. De bewoners kregen vragenlijsten om aan te geven welke vernieuwingen hun voorkeur hebben. De Bijlmer omvat 13 duizend appartementen. Frankrijk telt enkele tientallen 'Bijlmers', die zich op een vergelijkbare manier ontwikkelden. De eerste bewoners, aangetrokken door de ruimte en de grote appartementen, behoorden vaak tot de middenklasse. Geleidelijk maakten ze plaats voor nieuwkomers. De wijken gingen achteruit, totdat alleen de bewoners overbleven voor wie alle andere mogelijkheden waren afgesloten. Het Franse schoolvoorbeeld daarvan is Le Mirail, een immense wijk bij Toulouse. 'Een stad moet zich kunnen ontwikkelen', zegt filosoof Stéphane Gruet. 'Creativiteit komt voort uit tegenstellingen en schaalverschillen. Le Mirail is terug te brengen tot één centrale gedachte, en dat werkt niet. Een stad moet organisch ontstaan.' Le Mirail is nu vaak het toneel van onlusten en criminaliteit.

Zoals Maarten Kloos van architectuurcentrum Arcam het verwoordde: 'Een café om de hoek, winkels op loopafstand en een prettige scheiding tussen straat en privé - zo willen de meeste mensen wonen.' Hebben architecten en stedenbouwkundigen hun lesje geleerd? Zijn de wijken en steden die nu in aanbouw zijn, zoals

Leidsche Rijn en Almere, meer toegesneden op de menselijke maat?

Hellingen

Rients Dijkstra, verantwoordelijk voor het masterplan van vinexwijk Leidsche Rijn (30 duizend woningen), heeft een strijd om het groen moeten voeren. De voornaamste inzet was de snelweg Amsterdam-Utrecht, een barrière tussen het oude centrum en de nieuwbouw. Die weg gaat iets verzinken. Van de grond die daarbij vrijkomt, worden aan weerszijden hellingen gemaakt. De weg wordt overkapt, zodat Leidsche Rijners lopend of op de fiets Utrecht kunnen bereiken. Een dergelijke gelaagde oplossing past Christian de Portzamparc toe in Almere. Hij ontwierp binnen het masterplan van Rem Koolhaas een wijk met woningen en winkels, waarvan het dak bestaat uit een gewelfd grasveld. 'Je bent weg van het lawaai en onder de blote hemel. Terwijl onder je de drukte van een stadscentrum is.'

'In Nederland is architectuur een democratisch proces', vertelt Tania Croncko, een Franse architect die vijftien jaar in Nederland werkt. 'Een plan dat op tafel ligt, wordt beschouwd als een voorstel. Er wordt verwacht dat je daarop in alle openheid reageert. Frankrijk is hiërarchischer. De opdrachtgever heeft daar het laatste woord, en het is ondenkbaar dat een bestemmingsplan al doende wordt bijgesteld. De flexibiliteit is geringer.'

Nederland heeft vaak betere, interessantere en grotere nieuwbouw voor een lagere prijs, is haar indruk. Terwijl Frankrijk meer rekening houdt met de context waarbinnen wordt gebouwd. 'We zouden veel nuttige inzichten kunnen uitwisselen.'

Artículo de prensa nº 5:

Fuente: Parool, 22/03/2011. Disponible en:

<<http://www.parool.nl/parool/nl/6/WONEN/article/detail/1863497/2011/03/22/Bijlmerflat-Kleiburg-mogelijk-toch-gered.dhtml>>

Bijlmerflat Kleiburg mogelijk toch gered

Het is de laatste klassieke Bijlmerflat die nog niet gesloopt of gerenoveerd is. Even leek het erop dat de eigenaar, woningstichting Rochdale, Kleiburg zou gaan slopen. Nu is er echter toch een kans dat de flat in de Amsterdamse Bijlmer behouden blijft.

Rochdale presenteerde dinsdag vier partijen die in de race zijn om het gebouw over te nemen. De woningcorporatie was aanvankelijk van plan Kleiburg te renoveren, maar kondigde eind vorig jaar aan de flat te willen slopen. Door de economische crisis was er geen geld meer voor de opknapbeurt. Onder meer de lokale politiek in Amsterdam-Zuidoost was daar niet blij mee.

Rochdale liet vervolgens weten de flat voor een symbolisch bedrag van 1 euro over te dragen aan een partij die levensvatbare plannen heeft om het gebouw op te knappen en te exploiteren. De afgelopen maanden meldden zich bijna vijftig partijen. Daarvan mogen er nu vier met een uitgewerkt plan komen. De vier ontwikkelaars hebben uiteenlopende plannen met Kleiburg. De een wil dat er alleen maar huurwoningen komen, terwijl de ander meer ziet in een combinatie van huur en koop. De een wil woningen opleveren die grotendeels klaar zijn, de ander denkt aan kluswoningen die kopers zelf moeten afwerken.

Rochdale heeft een paar eisen gesteld aan de plannen. Zo moet Kleiburg minimaal 25 jaar geëxploiteerd worden en moet de ontwikkelaar binnen twee jaar met de transformatie van de flat beginnen. De woningcorporatie wil nog dit jaar een 'winnaar' kiezen en ook beslissen of zij het gebouw ook echt aan die partij overdraagt.

Kleiburg is een klassieke Bijlmerflat: tien verdiepingen hoog, lange galerijen en blinde plinten. Er zitten vijfhonderd woningen in, waarvan er nog maar een stuk of zestig bewoond zijn. Het gebouw werd opgeleverd in 1971, in de periode dat de Bijlmer uit de grond verrees. De wijk werd gekenmerkt door toen populaire stedenbouwkundige ideeën als een strikte scheiding tussen wonen, werk en recreatie. De Bijlmer had een modelbuurt moeten worden, maar kreeg al snel te kampen met problemen als criminaliteit. Op Kleiburg na werden alle hoge flats de afgelopen jaren gerenoveerd of gesloopt en vervangen door laagbouw. (ANP)

7.1.4. OTRA INFORMACIÓN

Documento nº 1: "Carta de buena vecindad" residencia 3-5-7-9 rue Louis Jacquemet, Unidad residencial «Les Tilleuls» (Quartier Teisseire, Grenoble)

Fuente: Actis (Office Public de l'Habitat de la Région Grenobloise)



CHARTRE DE LA RÉSIDENCE LES TILLEULS

3-5-7-9 rue Louis Jacquemet



Bien vivre ensemble dans notre Résidence

Ensemble, nous voulons une Résidence où il fait bon vivre, où la tranquillité de chacun est préservée.

Ensemble, nous comptons sur chacun d'entre vous pour nous aider à faire respecter les règles de bon voisinage, soutenir nos engagements, améliorer la qualité du dialogue et la qualité de vie des résidents.

LES ENGAGEMENTS DES RÉSIDENTS

- Je n'oublie pas que mon plancher, c'est le plafond du voisin.
- De jour comme de nuit, je n'ai pas le droit de faire de bruit excessif, répétitif, et de longue durée à l'intérieur et à l'extérieur de mon logement sauf exception.
- Etre attentif au bruit, c'est faire attention quand je ferme une porte, c'est éviter de mettre la musique forte, ...
- Je m'entends avec mes voisins lorsque j'organise une fête ou lorsque je bricole en les prévenant de vive voix ou bien par une note sur le panneau d'affichage.
- Je respecte les aires de stationnement prévues et réservées à cet effet.
- Je n'obstrue pas les sorties de garages, le portail des pompiers et les entrées et sorties du parking.
- Je limite ma vitesse et roule au pas, je pense aux piétons.
- Ni je vidange ni je bricole ma voiture ou ma moto dans la Résidence.
- Je veille à n'occuper qu'une place de parking par famille dans la Résidence.
- J'invite mes visiteurs à se garer à l'extérieur.
- Je me gare à l'extérieur si aucune place n'est disponible sur le parking.
- Je respecte ma Résidence et mon environnement.
- J'aime trouver l'espace commun propre... et je fais tout pour cela.
- Je ne laisse pas mes poubelles sur mon palier.
- Je ne jette pas mes papiers n'importe où.
- Dans les couloirs de jardins : je m'engage à ne pas détériorer le bien collectif (équipements, plantations...) et à apprendre à mes enfants à le respecter.
- De plus, je n'oublie pas que les animaux n'y sont pas admis.
- Je peux avoir un animal de compagnie mais je fais tout pour qu'il soit heureux et ne gêne pas mes voisins.
- Je ne donne à manger ni aux pigeons ni aux chats.
- Définition : actions, généralement violentes, par lesquelles une personne exprime son refus d'accepter les règles de la vie sociale)**
- Je ne jette rien par les fenêtres.
- Je ne laisse rien autour des locaux poubelles et des containers enterrés.
- Je ne fume pas dans les parties communes (montées et ascenseurs) dans la mesure où ce sont des espaces collectifs (décret, du 29 mai 1992 n°29-478, fixe les conditions d'application de l'interdiction de fumer, concerne par principe tous les lieux publics)
- Je n'urine pas dans les ascenseurs.
- EN LA CHARTRE AVEC LES PROCHAINES**
- J'en parle sans attendre avec la personne concernée pour arriver à trouver un terrain d'entente au plus vite et à l'amiable.
- Si cela s'avère être un échec et en fonction du problème, je préviens ACTIS.

LES ENGAGEMENTS D'ACTIS

ACTIS prend l'engagement de veiller au bon fonctionnement de l'Unité Résidentielle.

Nous nous engageons à informer les résidents, avant chaque intervention technique lourde et programmée dans un logement ou dans les parties communes, par un affichage dans le hall d'entrée ou par diffusion d'une note d'information dans les boîtes aux lettres.

Nous nous engageons à afficher les plannings d'entretien des parties communes dans votre hall d'entrée et à respecter ces plannings.

Nous nous engageons à veiller au bon fonctionnement des équipements de l'Unité Résidentielle.

Nous nous engageons à faire un «contrôle qualité nettoyage» à la demande des Résidents référents.

Si les prestations d'entretien de la Résidence sont jugées insatisfisantes, nous nous engageons à appliquer des pénalités financières aux prestataires défaillants (conformément aux cahiers des charges des marchés publics passés avec les entreprises).

Si la chartre n'est pas respectée malgré un échange à l'amiable entre résidents, ACTIS (saisi par le Comité de Résidents) s'engage à réunir le Comité de Résidents dans les plus brefs délais et à mettre en oeuvre tous les moyens dont il dispose (code civil).

AGRADECIMIENTOS

Quería agradecer la realización de este trabajo a mi director del Trabajo Final de Máster, D. Luís Alonso de Armiño, por ayudarme con sus correcciones e indicaciones que han sido útiles para orientar el trabajo.

Asimismo agradecer a Mme. Yamina Méchalikh, responsable de desarrollo de Quartiers Est en el Grand Project de Ville de Vaulx-en-Velin, que generosamente ha cedido su tiempo y me ha facilitado documentación sobre el caso estudiado de residencialización del Barrio de la Thibaude, útil para la realización de este trabajo.

Y finalmente, me parece oportuno el agradecimiento al resto de profesores y profesoras del Máster en Arquitectura Avanzada, Paisaje, Urbanismo y Diseño, impartido en la Universidad Politécnica de Valencia, por hacer de este un paso más hacia la especialización de los arquitectos en el campo del Urbanismo y el Paisaje.