

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

TESIS DOCTORAL

AUTOR:

DOROTEA BLOS

DIRECTOR DE TESIS:

AMADOR FERRER I AIXALA

BARCELONA, 1999.

3. LA PROPOSICIÓN DE UNA POLÍTICA DE RECUPERACIÓN.

Este capítulo, de carácter esencialmente propositivo, buscará, con base en el análisis de intervenciones realizadas en los barrios de referencia de este estudio, definir las **principales estrategias, enfoques, niveles de intervención y acciones a ser puestas en marcha con vistas a la definición de una política de recuperación de polígonos de vivienda social** que se presente como solución efectiva a los problemas de estas áreas.

La proposición de esta política tiene como base, por tanto, la interrelación de dos contenidos elementares:

- de los **principales problemas** detectados en los capítulos 2 y 3 de la parte primera de este estudio, como elementos fundamentales a ser sanados por esta política y a los cuales se buscarán soluciones específicas y adaptadas;
- de los **principales proyectos e intervenciones llevados a cabo en España y Francia**, buscando presentar acciones y proyectos exitosos como referencias de las principales estrategias, enfoques y niveles de intervención.

Las posibilidades de intervención serán evidenciadas a través de ejemplos significativos detectados en los barrios de referencia de este estudio. No obstante, algunas veces, cuando la importancia de los resultados lo justifique, se citarán ejemplos ajenos a los barrios de referencia de intervenciones o proyectos llevados a cabo en España y Francia con el objetivo de complementar las informaciones disponibles.

Este capítulo tercero viene, por tanto, **consolidar un marco básico de estrategias, líneas de intervención y acciones básicas que visan a la recuperación de los polígonos de vivienda social y *grands ensembles***, para alcanzar a este objetivo, su contenido se estructura de la siguiente forma:

- La definición de los **condicionantes básicos para una política de recuperación**, consolidando sus objetivos, ámbitos de intervención y estrategias de implementación (Capítulo 3.1.);
- La proposición de las **principales líneas de intervención** a ser llevadas a cabo para atender a los objetivos propuestos (Capítulos 3.2., 3.3. y 3.4);
- La definición de las **directrices básicas para la definición de un modelo de gestión** compatible con la amplitud de intervención propuesta (Capítulo 3.5.).

3.1. Condicionantes básicos: objetivos, ámbito y estrategias.

El análisis de las potencialidades y problemas de las intervenciones llevadas a cabo en los dos países - Francia y España - en los años 80 y 90 permite, en un nivel conclusivo, **evidenciar los puntos básicos a tener en cuenta en el diseño de una política de recuperación de polígonos de vivienda social** en este contexto.

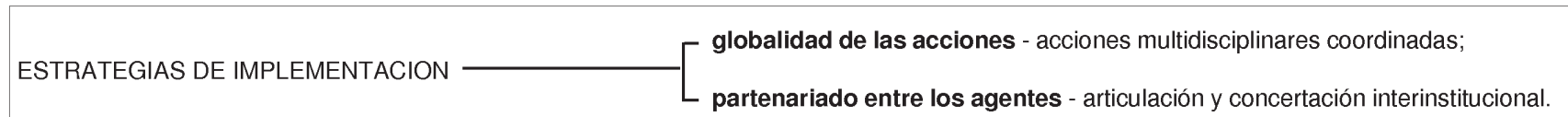
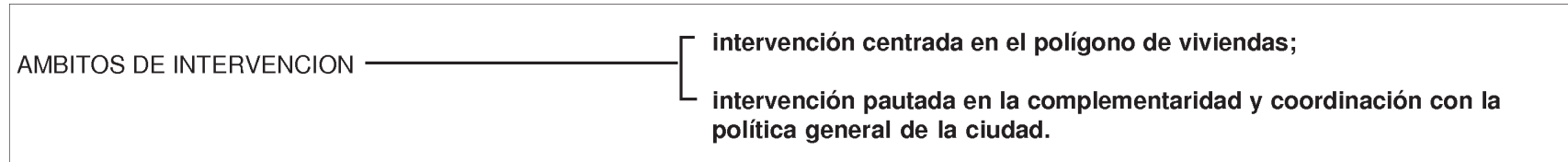
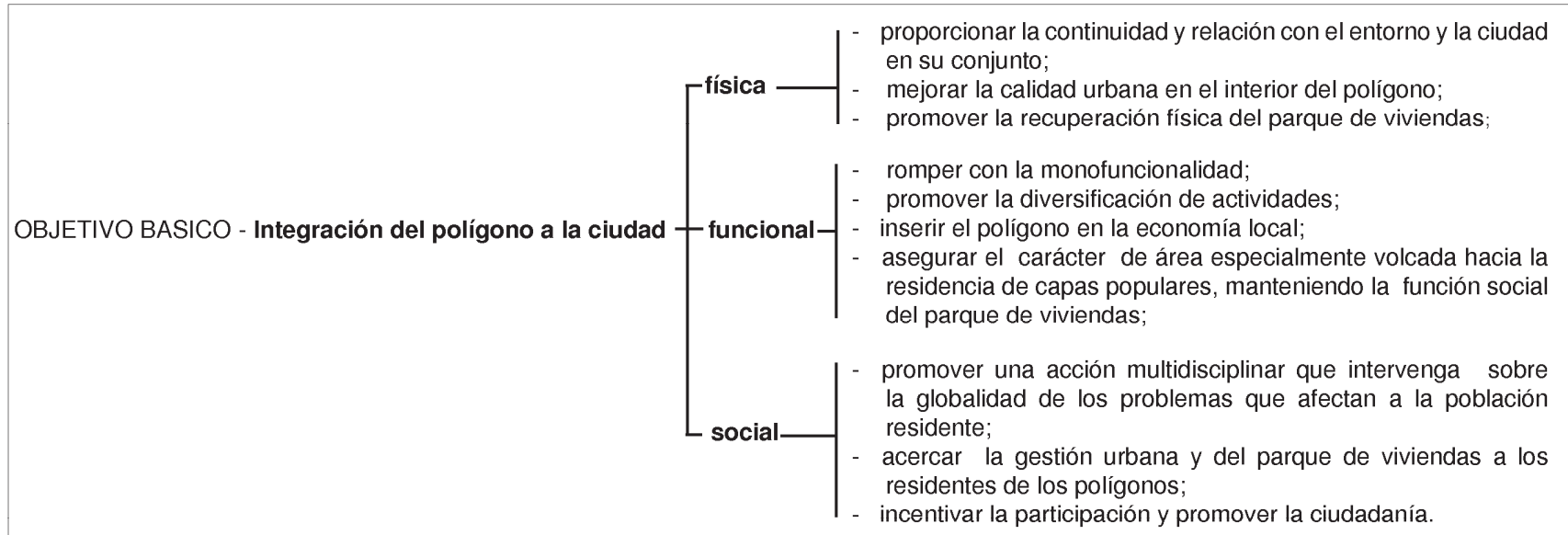
Como hemos visto, la problemática que concierne a los polígonos de vivienda social en España y Francia tiene su origen en el **sumatorio de una serie de deficiencias**: los problemas sociales y económicos de la población residente y, en general, del área misma donde el polígono está ubicado; la falta de políticas públicas volcadas hacia estas áreas; la insuficiente intervención del organismo gestor de las viviendas, factores éstos sumados al agravante de las deficiencias que algunas de las áreas presentan condicionadas al proceso de su concepción y de su construcción, que se materializan en deficiencias urbanas e de integración física del polígono.

En la finalización de la primera parte de este estudio se pudo constatar que los problemas fundamentales que marcan los polígonos de viviendas sociales estudiados dicen respecto a tres ámbitos: **las rupturas física y funcional con la ciudad existente y la concentración de población con dificultades en cuanto a su integración social y económica, constituyendo también una ruptura social. Se evidencia también, como problema básico vinculado a la ruptura social, la necesidad de una gestión de estas áreas más cercana a sus residentes y a su realidad.**

En la segunda parte, en el análisis de las intervenciones llevadas a cabo en Francia y España en los años 80 - 90, se pudo verificar que, en el balance de las intervenciones realizadas, las necesidades de perfeccionamiento de las políticas aplicadas a los polígonos de vivienda social convergen también a estas tres mismas vertientes - **la integración física, funcional y socioeconómica del polígono de viviendas** - como condicionantes básicos para alcanzar a una acción efectiva frente a los complejos problemas enfrentados por muchas de las áreas.

Teniendo en cuenta el contenido analizado hasta ahora, se definen, en un primer momento, sucintamente, **los elementos básicos para la definición de una estrategia de actuación en la recuperación de polígonos de vivienda social**, destacándose que se discurrirá más profundamente sobre los mismos en los tres próximos capítulos.

CUADRO XV Elementos básicos para una estrategia de recuperación de polígonos de vivienda social.



Fuente: Elaboración propia.

Estos elementos básicos a definir serán tratados con base en los siguientes parámetros (Ver CUADRO XV):

1. El **objetivo básico** de la intervención;
2. El **ámbito** de intervención;
3. Las **estrategias básicas de implementación** de la intervención.

En primer lugar, para alcanzar a una intervención eficaz hace falta dar respuesta, a la vez, a los distintos problemas que afectan a estas áreas, buscando, entonces, **el denominador común que enmarcaría el origen de estos mismos problemas**, es decir, **la ruptura de estas áreas con la ciudad en su conjunto**: ruptura física con el entorno, ruptura con el carácter dinámico de las ciudades, con su multiplicidad de usos, actividades y atractivos, ruptura con el sistema de relaciones económicas que se establecen entre las distintas partes de la ciudad y, muchas veces, ruptura de las relaciones sociales y humanas en su interior y con relación a la ciudad como un todo.

Esta **ruptura**, expresada en los varios ámbitos apuntados, puede conllevar en su grado máximo al fenómeno de la **exclusión**, que en algunos casos se hace sentir tanto con relación al área en si misma, cuanto a la población en ella residente.

En contrapartida a estas distintas facetas de una situación de ruptura, **el objetivo básico de la intervención apunta para la necesidad de promover la INTEGRACIÓN DEL POLÍGONO A LA CIUDAD.**

Por otro lado, como los problemas enfrentados por las áreas dicen respecto a sus varios ámbitos - **físico, funcional** (en el cual el factor **económico** es fundamental) **y social** - las intervenciones deben proponer acciones coordinadas que atiendan a estos tres ámbitos: **la integración física, funcional y social del polígono a la ciudad.**

Esta **integración a la ciudad** debe alcanzar matices diferenciados según el ámbito en que será tratada y los medios necesarios para lograrla, como se evidencia a seguir:

- En el plan físico, la integración del polígono de viviendas a la ciudad debe ser alcanzada a través de la coordinación de acciones volcadas hacia la mejora de la calidad urbana en el interior del área con otras acciones que permitan una mejor relación y continuidad con su entorno inmediato y con la ciudad en su conjunto. Muchas veces, por la gravedad de los obstáculos que dificultan esta integración, se hace necesaria una intervención más amplia, pensada al nivel de la ciudad, para hacerla más efectiva. La rehabilitación urbana, pensada como una estrategia más flexible de intervención, compaginando acciones de mejora de la estructura urbana existente con acciones puntuales de remodelación y restructuración urbana, se presenta, en la mayoría de

los casos, como la estrategia más apropiada para alcanzar este objetivo. La recuperación del parque de viviendas debe ser alcanzada a través de intervenciones definidas con base en diagnósticos apurados que van a tener en cuenta la viabilidad técnica, económica y social para la definición de la estrategia de intervención más adecuada.

- En el **plan funcional**, la **integración del polígono de vivienda social** debe ser buscada a través de la **diversificación de actividades** que pueda permitir el área, con el intuito de acercarse a la multiplicidad de ofertas que caracteriza la ciudad tradicional. En este sentido, se buscará **romper con la monofuncionalidad** que caracterizó la concepción de los polígonos de viviendas como una isla diferenciada en el tejido urbano, pero, **respectando el carácter de área volcada especialmente hacia la residencia de las capas populares**. Teniendo en cuenta esta última condición citada, se trata de buscar la **definición de nuevos usos y funciones para el área**, promoviendo la ubicación de **actividades y servicios que satisfagan a las demandas de la población residente** a la vez que **incentiven el aflujo de personas de otras áreas de la ciudad hacia su interior, generando la revitalización económica y social del polígono y conectándolo a la dinámica de la ciudad en su conjunto**. En paralelo, la crisis económica y el paro que alcanza a una parte considerable de sus residentes pueden ser minorados a través del fomento a la implantación de actividades y servicios en el área y entorno, coordinados con acciones de formación y capacitación para incentivar también a su integración laboral y económica.
- En el **plan social**, se cree que el proceso de construcción de los polígonos de viviendas fue, en su momento, centralizador y direccionado a atender propósitos más amplios que las necesidades mismas de la población a quién se destinaban, como por ejemplo, atendiendo al interés de una política de generación de empleo a través del incentivo a la construcción. La existencia de una estructura humana y de relaciones ya consolidadas en el tiempo transcurrido desde la construcción de los polígonos de vivienda hasta nuestros días, así como el surgimiento de movimientos populares reivindicatorios, exige la creación de una política más cercana a la población, con base en las necesidades reales del área y de sus habitantes, para promover su efectiva integración a la ciudad y a la vida ciudadana. En este sentido, **una acción multidisciplinar** debe atender también a los ámbitos de la educación, formación profesional, asistencia social, animación cultural, etc., **como medio de atacar a la globalidad de los problemas impuestos a la población residente y prepararla para ejercer su ciudadanía, para mejor usufruir de los beneficios traídos por la intervención. Por otro lado, la gestión al nivel urbano y al nivel del parque de viviendas debe acercarse a los habitantes, permitiendo la formación de ciudadanos capaces de participar en la transformación y en el desarrollo de su hábitat.**

En segundo lugar, en cuanto al **ámbito de la intervención, el barrio o polígono de vivienda social debe estar en el eje central de toda la intervención y sus características y necesidades son el elemento básico en la definición de las acciones prioritarias de la misma.** De esta forma, se garantiza la atención a los intereses locales frente a intereses otros, que podrían disminuir su eficacia en el combate a los aspectos conflictivos del área. Se trata, en definitiva, de una intervención hecha a la medida, distinta de las tradicionales políticas públicas que homogenizan y generalizan situaciones, contextos, objetos, que son, al fin y al cabo, particularizados.

No obstante, **la atención a las necesidades intrínsecas a cada área, como se ha visto, no es condición suficiente para atacar a todos los problemas que se presentan sobre ella.** Si por un lado, esta área presenta, muchas veces, una problemática diferenciada de otras áreas de la ciudad, concentrando una población y unas características urbanas y edificatorias con problemas específicos a solucionar, por otro lado, ella cumple también un papel propio dentro del conjunto de la ciudad y, por lo tanto, debe ampliar su interrelación con la misma, atendiendo a las demandas de su entorno y aquéllas impuestas por la ciudad como un todo, lo que sólo se alcanza a través de una política que abarque a ámbitos más amplios que el mismo polígono.

Por consiguiente, como se ha visto en las experiencias anteriormente relatadas, **la amplitud de los problemas de los polígonos de viviendas exige una acción coordinada entre las políticas de vivienda, urbana, económica, social y cultural, hecho que sólo se alcanza mediante una relación estrecha entre las prioridades de la política centrada en el polígono de viviendas y de la política puesta en práctica en el ámbito de la ciudad.**

En este sentido, se vuelve a destacar **la necesaria complementaridad y coordinación de acciones en dos ámbitos distintos - el barrio y la política general de ciudad -** para promover una acción eficaz en la recuperación de polígonos de vivienda social.

En tercer lugar, **la estrategia de implementación de esta intervención** se impone como consecuencia de los dos anteriores parámetros.

Por un lado, hemos visto que **la integración del polígono de viviendas en la ciudad sólo se puede consolidar cuando la misma se alcance, a la vez, en los ámbitos físico, económico y social.**

Esta acción, que se hace necesariamente multidisciplinar, para atender a todos los niveles del problema, conlleva a la consolidación de la estrategia básica para promover una intervención eficaz: **la GLOBALIDAD DE LA INTERVENCIÓN.**

La **globalidad de la intervención** está vinculada a la necesidad de promover una actuación que incentive la **recuperación física del área** en el marco de

una estrategia más amplia de **inserción funcional y social del área y de sus habitantes**, con el objetivo de atacar a las raíces de los problemas que se presentan en estas áreas, y no solamente a sus consecuencias más visibles - las deficiencias físicas al nivel urbano y edificatorio.

En este sentido, comprende una intervención que proponga la coordinación de intervenciones dirigidas hacia la **vivienda** y la **calidad de vida urbana**, la **economía** y los **servicios**, la **formación** y el **empleo**, la **asistencia social** y la **salud**, la **juventud** y la **escuela**, la **cultura** y el **deporte**, además del **combate a la inseguridad** en los barrios, teniendo en cuenta que **el proceso de concepción y puesta en marcha de la operación tiene una gran importancia en la integración social y económica de los habitantes y solamente con esta amplia intervención se podrá lograr la recuperación integral del área.**

Por otro lado, esta **globalidad de intervención** no se hace efectiva en el combate del problema si las diversas acciones propuestas en los distintos ámbitos de la intervención no se dan mediante su convergencia hacia **objetivos previamente determinados, en una búsqueda continuada de complementaridad y coordinación entre las acciones.**

Para tanto, el **PARTENARIADO** entre los diversos actores de esta política se hace imprescindible, tanto entre los agentes que al nivel local son responsables de la puesta en marcha de la intervención, como entre los diferentes niveles de gobierno y las Instituciones que al nivel central y regional son responsables de la adecuación de las políticas urbana, de vivienda, de educación, social, económica, y otras más, a las nuevas demandas. Además de coordinar las acciones de los distintos *partners* institucionales, el **partenariado** debe ser garantizado también al nivel de las relaciones gobierno-sociedad, permitiendo que la **participación de la población residente** pueda concretarse en todo el proceso.

No obstante, para la consolidación de las estrategias de **globalidad y partenariado** y de una acción multidisciplinar que intervenga a la vez en el **ámbito del barrio y de su inserción en la ciudad**, es prioritaria la definición de un modelo de gestión que permita poner en marcha una política de tamaño amplitud.

En los próximos capítulos se discurrirá separadamente, por cuestiones metodológicas, sobre las tres dimensiones prioritarias de intervención para alcanzar a la integración plena de los polígonos de vivienda social y *grands ensembles* en la ciudad, visando a la proposición de las principales acciones a ser emprendidas en cada una. No obstante, la necesidad de complementaridad y articulación de las acciones se harán evidentes en el transcurrir de los capítulos y será retomada en la definición de las directrices para la definición del modelo de gestión.

3.2. La integración física.

En Francia, dónde la problemática de los *grands ensembles* ha tenido una presencia importante en las políticas públicas nacionales y locales en los años 80, se generalizó, a principio de esta década, la idea de que éstos serian los barrios de la exclusión por excelencia. A finales de los 80, sin embargo, la mirada pasó a enfocar a otras realidades que sufren procesos semejantes.

En este período un intercambio de experiencias entre ciudades de cinco países de la Comunidad Europea - Francia, Holanda, Bélgica, Gran Bretaña (Escocia e Irlanda) y Alemania (ex República Federal de Alemania) fue un marco para la consolidación de un nuevo enfoque para el problema de la exclusión.

Las múltiples realidades que se encuentran en los barrios en exclusión estudiados (Ver CUADRO XVI y XVII) enseña una diversidad de las características espaciales y arquitecturales que hace rever el mito del *grand ensemble* o *polígono de viviendas* como el símbolo del urbanismo del «mal vivir» del posguerra, como lo concluye JACQUIER:

"No hay determinismo arquitectónico y urbanístico a los fenómenos de la exclusión.(...) Los grands ensembles no son el arquetipo europeo de los barrios en crisis. La devaluación de esta forma arquitectural y urbanística es, en Francia, un fenómeno con fecha y ubicación históricamente delimitadas. Esto no tiene un carácter más dramático que el conocido por los barrios antiguos insalubres, hace veinte años."⁵³²

Mucho más impactante que las formas urbanas y arquitectónicas, está el hecho de que **en estos barrios de la exclusión se cristalizan las dificultades de funcionamiento y de regulación de las sociedades locales y se constituyen en territorio donde las políticas públicas de vivienda y las condiciones de mercado conllevaron a la concentración de población en dificultades, tanto de orden económica como social.**

⁵³² JACQUIER, Claude. "Développement Social en Europe. Reconquérir une citoyenneté." *Urbanisme*, Hors Série N° 1, février 1993, p. 45.

CUADRO XVI Un viaje a diez barrios europeos en crisis: La diversidad de los barrios en exclusión.

PAIS	CIUDAD	BARRIO	CARACTERISTICAS
Alemania	Dortmund	Nordstadt	Barrio de viviendas de pequeña dimensión, en alquiler construido en el principio del siglo; 55.000 habitantes; 29.000 viviendas; 32% de extranjeros; 30% de paro.
	Bremen	Tenever	Polígono de viviendas del final de los años 60, alejado del centro de la ciudad y con fuerte densidad de las construcciones; 6.900 habitantes; 2.600 viviendas públicas en alquiler; 43% de jóvenes; 34% de extranjeros y 20% de paro.
Francia	Calais	Fort Nieulay	Barrio periférico en el cual se mezclan viviendas unifamiliares, viviendas provisionales e inmuebles colectivos en bloques y torres; 7.000 habitantes; 2.000 viviendas; 50% de jóvenes; 0,5% de extranjeros y 30% de paro.
	Mulhouse	Brossolette	Barrio de viviendas sociales construido entre 1950 y 1970, y separado por fuertes barreras viarias del resto de la ciudad; 5.700 habitantes; 1.437 viviendas; 53% de extranjeros y 20% de paro.
Irlanda	Belfast	Ardoyne/ Oldpark	Barrio de viviendas unifamiliares adosadas degradadas y devaluadas por los conflictos entre las comunidades católica y protestante que le habitan; 18.500 habitantes; 6.300 viviendas; 46% de jóvenes y 39% de paro.
Escocia	Paisley	Ferguslie Park	Polígono de viviendas unifamiliares aisladas o adosadas, construido entre el inicio del siglo y los años 60; 6.000 habitantes; 2.450 viviendas y 40% de paro.
Holanda	Eindhoven	Woensel Owest	Barrio de viviendas unifamiliares aisladas y adosadas construidas entre 1945 y 1970; 4.600 habitantes; 1.500 viviendas; 45% de jóvenes; 21% de extranjeros y 25% de paro.
	Groningen	Korreveg	Barrio de pequeñas viviendas, mayoritariamente de propiedad pública, construido entre el inicio del siglo y los años 50; 10.100 habitantes; 5.350 viviendas; 40% de jóvenes y 25% de paro;
Belgica	Anderlecht	Cureghen	Barrio antiguo marcado por la herencia industrial del siglo XIX, de viviendas insalubres, mayoritariamente de alquiler privado; 20.200 habitantes; 7.900 viviendas y 55% de extranjeros.
		Charleroi	Intervención sobre el conjunto de la ciudad, que sufre las consecuencias de la crisis y restructuración de la siderurgia; 50% de las viviendas fueron construidas antes de 1919; 25% de paro en el municipio.

Fuente: Elaboración propia a partir de JACQUIER, Claude. *Voyage...* Op. cit.

**CUADRO XVII Un viaje a diez barrios europeos en crisis:
Conclusiones básicas del estudio.**

ASPECTOS COMUNES DE LOS BARRIOS ESTUDIADOS:

- barrios abandonados por las políticas públicas;
- barrios con problemas de orden económica y social ocasionados por la concentración de población desfavorecida: población joven, baja calificación y formación, paro, niños con dificultad escolar, toxicomanía, familias monoparentales;
- hay similitudes de las situaciones urbanas de los barrios, una vez que ellos normalmente se hallan alejados del centro de la ciudad, con déficits de equipamientos y servicios, dificultad de transportes públicos y presencia de barreras físicas - a menudo viarias o constituidas por áreas degradadas y abandonadas - que les apartan del resto de la ciudad.

ASPECTOS CONTRASTANTES ENTRE ELLOS:

- diversidad de características espaciales y arquitecturales, que se traducen en el tamaño del barrio, en la forma urbana y tipología arquitectónica y en la edad y confort de las viviendas;
- la localización de estos espacios de exclusión es diferenciada de una ciudad a otra, cambia en el decurrir del tiempo y obedece a ciclos de valoración-devaloración del patrimonio de la ciudad como un todo y del barrio en especial;
- hay diversidad en los modelos de gestión de los barrios, así como en los regímenes de tenencia o ocupación de las viviendas.

Fuente: Elaboración propia a partir de JACQUIER, Claude. Voyage...
Op. cit.

Sin embargo, como se aclaró en el apartado anterior, se ha visto que las políticas del inicio de los años 80 en Francia, basadas especialmente en la reconstitución de la red social del barrio han alcanzado resultados parciales, y que la integración del barrio a la ciudad, en especial al nivel urbano, se ha hecho esencial para lograr resultados más efectivos y sostenibles de combate a la exclusión.

A esta idea acrece PINON un matiz de extrema importancia para la definición del papel que la intervención urbana debe tener dentro de esta política más global a ser aplicada a los barrios en exclusión, como se subraya a seguir:

*"Algunos dicen que los problemas urbanos no existirán más cuando los problemas sociales que les sobrentienden tengan sido resueltos, que el problema de los barrios es en primer lugar el del paro, de la integración. Es, sin lugar a dudas, verdad. **El papel del proyecto urbano** no es el de definir un proyecto social, sino que de **dar forma al marco de este proyecto social. Sin olvidarse de que el proyecto social cambiará, pero que la forma urbana permanecerá, y que mejor será buscarle un valor espacial más durable, rico de potencialidades y de funcionalidad.**"⁵³³*

En este sentido, **la adecuación de la forma y calidad urbanas**, a través de la intervención urbana y edificatoria, **jugará un papel importante en la estrategia global de integración** - física, funcional y social - del barrio a la ciudad.

Por otro lado, en el citado estudio (Ver CUADRO XVII) se verifica que, en los barrios en exclusión, a pesar de la diversidad de características espaciales y arquitecturales, una serie de problemas se presentan como denominador común entre ellos, como **el alejamiento del centro de la ciudad, los déficit de equipamientos, de servicios y de transportes públicos y la presencia de barreras físicas que dificultan su integración al entorno y a la ciudad**, hechos que se constituyen en obstáculos a ser dirimidos por la intervención urbana.

Además de los factores considerados comunes en los barrios en exclusión, los *grands ensembles* o *polígonos de vivienda social* presentan una serie de **características específicas relacionadas a su concepción, arquitecturales y urbanísticas, que refuerzan los factores de exclusión** y que requieren para el área una intervención urbana adaptada a esas características.

Entre estas características se pueden citar, en especial ⁵³⁴:

- la **monofuncionalidad** que caracteriza estas áreas, se combinadas a otros factores como las **condiciones económicas desfavorecidas** y el paro que afecta a sus habitantes, el **alejamiento de los polos de trabajo y de los servicios administrativos de la ciudad** y las **dificultades con respecto a los transportes**, se presenta como factor que agudiza la exclusión de sus habitantes y dificulta la integración del área a la dinámica de la ciudad;
- la **rigidez parcelaria y de la edificación** generadas por la aplicación intensiva de los principios del urbanismo moderno hace con que los polígonos no tengan una capacidad natural de evolución y adaptación a nuevas demandas, características usuales de otros sectores de la ciudad;

⁵³³ PINON, Pierre. "Le temps de l'urbain." *Urbanisme*, Nº 259, décembre 1992, p. 44.

⁵³⁴ Para mayores detalles ver los capítulos 1 y 2 de la parte primeira de este estudio.

- la poca integración de los polígonos de vivienda social en el urbanismo municipal y la desconexión entre las políticas urbana y de vivienda en estas áreas.

Con base en los aspectos subrayados, se buscará discurrir a continuación sobre **las estrategias de intervención urbana y edificatoria necesarias para alcanzar a la integración física de los polígonos de vivienda social a la ciudad**, teniendo en cuenta el marco de una intervención global que busca, concomitantemente, su **integración física, funcional y social**.

3.2.1. Las estrategias de rehabilitación urbana.

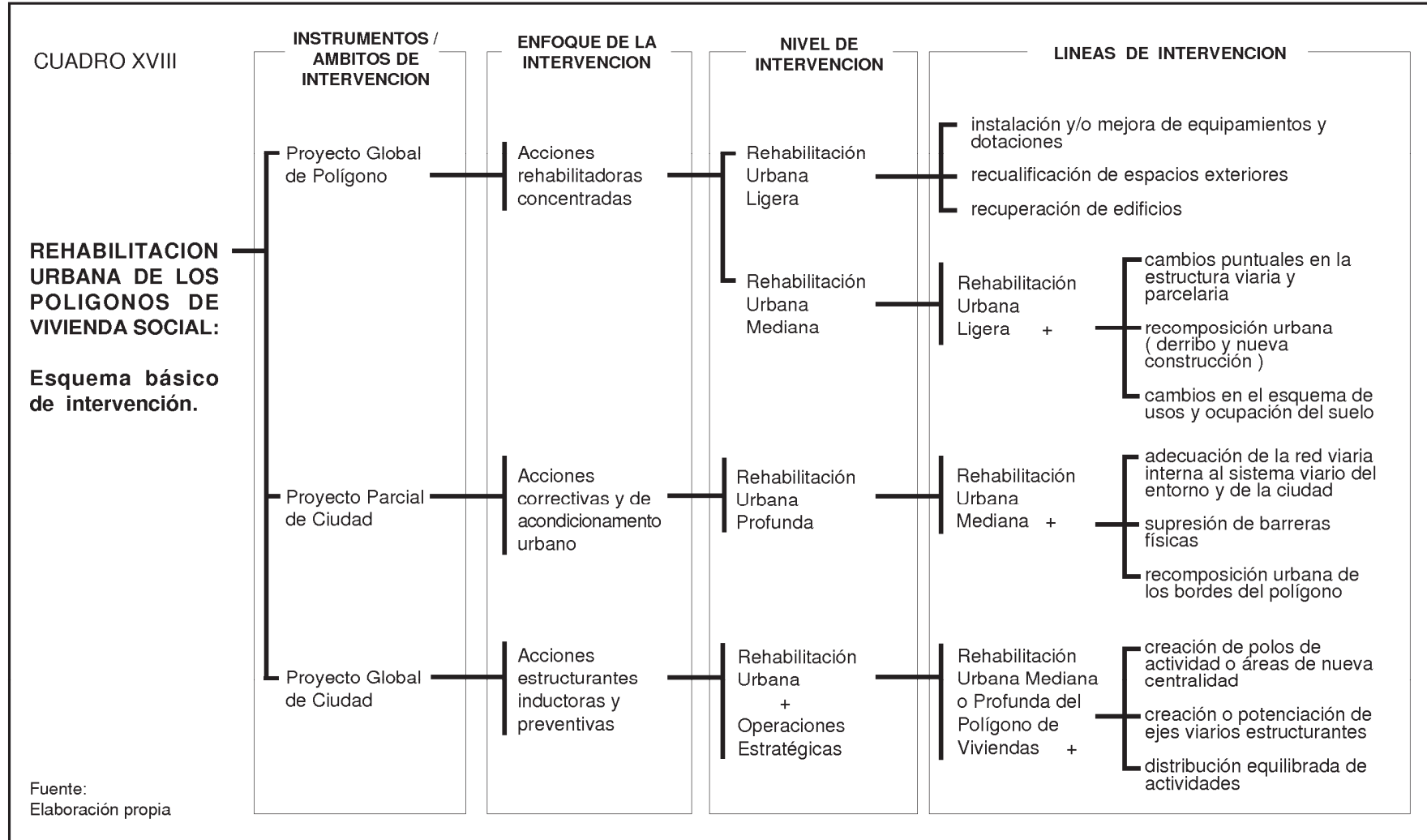
Una serie de factores han sido citados en el sentido de **consolidar a la rehabilitación urbana como la estrategia más adecuada para embasar a la recuperación física de los polígonos de viviendas sociales y grands ensembles**, en especial por su capacidad de, a partir de las potencialidades y de las disfunciones que se presentan, promover acciones basadas en una realidad existente e ya consolidada para promover mejoras y transformaciones puntuales, buscando su adaptación a las nuevas demandas.

La política de recuperación que se propone a partir de este estudio está constituida, además de la recuperación urbana y edificatoria de una serie de acciones en el ámbito de la integración funcional y social las cuales tienen repercusiones físicas sobre el territorio, como la construcción de equipamientos, la creación de áreas para determinadas actividades, etc.

Dentro de esta óptica de una intervención global, el **proyecto urbano** se constituye en **un instrumento para traducir en «formas urbanas» las distintas propuestas sociales, económicas y urbanas que van a consolidar el proyecto de futuro del barrio**, jugando el papel de **elemento condensador de las distintas acciones que se llevarán a cabo progresivamente**, a través de la sucesión de pequeñas operaciones programadas a partir de la realidad local.

Hay que tener en mente, además, en el proyecto urbano, dos ámbitos diferenciados y, a la vez, interrelacionados, a los cuales hay que tener en cuenta: **las políticas implantadas al nivel local, en el barrio**, y **las políticas definidas al nivel del conjunto de la ciudad**, responsables de las grandes directrices del urbanismo municipal.

Com base en estos supuestos, se buscará, a continuación, proponer **un cuadro de referencia de las líneas básicas de intervención** a ser empleadas según el **ámbito, enfoque y nivel de intervención** en esas áreas, así como de los **instrumentos necesarios** para llevar a cabo esta acción.



Este **cuadro de referencia** (Ver CUADRO XVIII), basado en la observación de las intervenciones llevadas a cabo en los barrios de referencia estudiados será, posteriormente, ejemplificado a partir de proyectos y acciones ya implementados en España y Francia. Sin embargo, no se constituye objetivo de este capítulo ofrecer un catálogo de soluciones para los barrios de referencia estudiados, sino que, a través de las intervenciones ejemplares llevadas a cabo en ellos, **se buscará establecer la relación entre tipos de problemas específicos y potenciales soluciones que puedan ser aplicadas en situaciones similares.**

El CUADRO XVIII presenta un **esquema básico de intervención para la rehabilitación urbana de polígonos de vivienda social**, basado en los siguientes aspectos:

- **instrumento / ámbito de intervención:** hace la relación entre el **instrumento de intervención** necesario para cada **ámbito territorial de la operación**, centrando su acción en los límites del polígono, o ampliando su intervención más allá de sus límites físicos;
- **enfoque de la intervención:** hace referencia a la **naturaleza de las acciones** propuestas y a sus **objetivos básicos**;
- **nivel de intervención:** hace referencia a la **amplitud y complejidad de las operaciones** llevadas a cabo en la solución de los problemas físicos del polígono, teniendo en cuenta a los enfoques definidos y a los ámbitos territoriales anteriormente citados;
- **líneas de intervención:** hace referencia a la **diversidad de acciones puntuales** que, combinadas entre si, son emprendidas, según el nivel de la intervención.

La rehabilitación urbana de los polígonos de vivienda, como ya se comentó con anterioridad, está inserta en una estrategia más global que conjuga la integración física, funcional y social de los mismos en la ciudad, representando la materialización física de las propuestas definidas en estas tres vertientes.

Teniendo en mente que esta estrategia global de integración debe estar centrada en el polígono, sin embargo, buscando complementariedad y coordinación con la política general de ciudad (Ver CUADRO XV), la rehabilitación urbana, como estrategia de integración física debe tener en cuenta estos mismos referenciales.

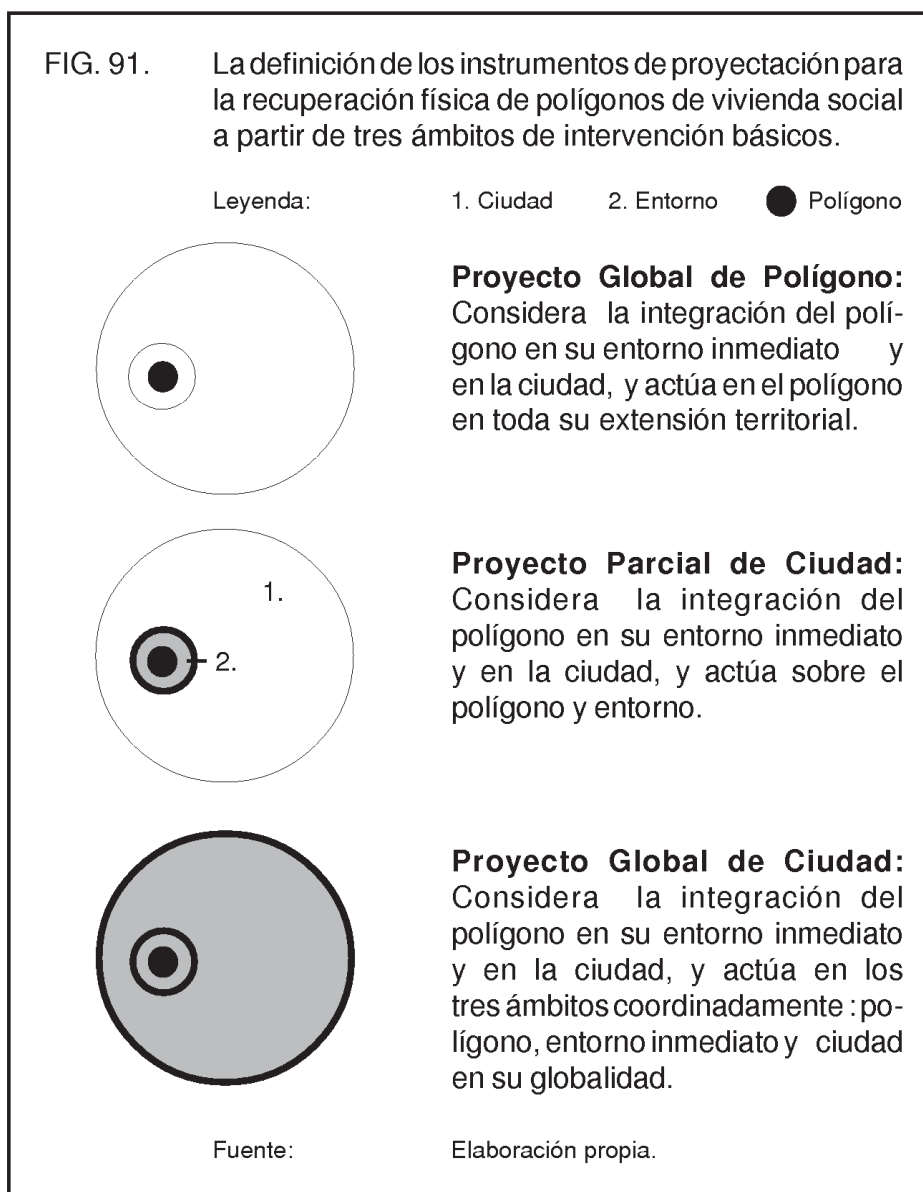
En este sentido, la determinación del ámbito de intervención se hace con base en una serie de factores, de los cuales se subrayan:

- el **grado de disfunciones y problemas** que presenta el polígono en cuanto a su ordenación urbana, funcionalidad y calidad de vida en su

interior, como en su relación con el entorno inmediato y el conjunto de la ciudad;

- la **importancia del área como elemento propulsor para la mejora de la calidad urbana y de vida en áreas circundantes;**
- la **importancia del polígono de viviendas**, tanto en lo que se refiere a su **extensión territorial**, como a la **dimensión de su parque de viviendas** y del **número de residentes**, frente al conjunto de la ciudad.

Con base en estos factores, el diagnóstico y la amplitud de problemas y potencialidades presentados por los polígonos van a determinar el **ámbito de intervención** más apropiado a cada realidad.



La **rehabilitación urbana** debe concretarse, por lo tanto, a través de tres **instrumentos de intervención** relacionados a **ambitos diferenciados de actuación**, por intermedio de los cuales se materializa la intervención física. Son ellos:

- **Proyecto Global de Polígono;**
- **Proyecto Parcial de Ciudad;**
- **Proyecto Global de Ciudad.**

El **Proyecto Global de Polígono** (Ver CUADRO XVIII y FIG. 91) propone una acción centrada en los límites del polígono, cuyo enfoque de intervención - **acciones rehabilitadoras concentradas** - busca la **recualificación interna del área**, volcada hacia aspectos como la reordenación urbana, funcionalidad y calidad de los espacios en su interior. La integración del polígono al entorno y a la ciudad se busca a través de acciones rehabilitadoras en su interior que objetivan acercar su calidad urbana a la calidad de las áreas más nobles de la ciudad. Por lo tanto, éste se constituye en **ámbito y enfoque básico de intervención en la recuperación física de polígonos de vivienda social**.

Los dos otros instrumentos - **Proyecto Parcial de Ciudad** y **Proyecto Global de Ciudad** - dicen respecto a ámbitos de intervención que sobrepasan a los límites del polígono de viviendas, para sumar a la **recualificación interna del área** un fuerte componente de **acciones visando a la integración física del polígono en su entorno y en la ciudad**. Esta integración se busca a través de acciones concretas, físicas, en el entorno o en otras áreas de la ciudad a él relacionadas, o con repercusiones directas en su integración.

El **Proyecto Parcial de Ciudad** busca, a su vez, desarrollar **acciones correctivas y de acondicionamiento urbano** sobre el polígono y su entorno inmediato, visando a su integración. Este ámbito y enfoque de intervención se hace necesario **cuando los problemas que dificultan esta integración** (como la presencia de barreras físicas, viarias o de topografía, grandes contrastes de tipología edificatoria o morfología urbana, etc.) **necesitan de un tratamiento más profundizado y cuando la recualificación del área es elemento indispensable para la mejora de la calidad urbana en sectores más amplios, circundantes al polígono**.

Por su turno, el **Proyecto Global de Ciudad** se hace necesario en ocasiones más especiales, principalmente **cuando la importancia del polígono de viviendas frente al conjunto de la ciudad se hace muy marcante**. Este hecho se destaca con relativa frecuencia en contextos específicos, como por ejemplo, en las pequeñas ciudades de la periferia parisina, donde un sólo *grand ensemble* puede corresponder a una tercera parte, o hasta mismo a la mitad, de los habitantes de la ciudad. En este contexto, **acciones estructurantes, inductoras y preventivas**, complementarias a la **recualificación interna del polígono**, deben ser llevadas a cabo en la

totalidad de la ciudad, o en ámbitos aún más amplios, como la «aglomeración urbana». Hay casos en que un proyecto de intervención física sobre la casi totalidad de la ciudad se hace necesario para una solución más efectiva.

La definición de instrumentos, ámbitos y enfoques de intervención serán concretizadas a través de la combinación de una serie de acciones puntuales - **las líneas de intervención** -, que según su amplitud y complejidad, caracterizarán **niveles de intervención diferenciados**.

Ya se comentó con anterioridad que el **Proyecto Global de Polígono** se constituye en el **ámbito y enfoque básicos** de una intervención de recuperación física de polígonos de vivienda social.

Sin embargo, este instrumento, que busca la **recualificación interna del área**, permite una serie de acciones de diferenciada amplitud que caracterizan dos niveles de intervención:

- **la rehabilitación urbana ligera;**
- **la rehabilitación urbana mediana.**

La **rehabilitación urbana ligera** se caracteriza por una intervención que combina **acciones direccionadas hacia los espacios libres y públicos con acciones de recuperación de las viviendas**, con el intuito de promover la mejora de la calidad, sin embargo, sin conllevar a cambios significativos que afecten a la estructura interna (viaria y parcelaria) del polígono.

Las líneas básicas de intervención de la **rehabilitación urbana ligera** son:

- instalación y/o mejora de equipamientos y dotaciones;
- recualificación de espacios exteriores;
- recuperación física de edificios.

La **recualificación de los espacios públicos** del polígono se busca a través de una intervención que abarque tanto a los equipamientos implantados o a implantar - como escuelas, templos, centros culturales, asistenciales y sanitarios - como a la ordenación de los espacios libres y espacios de uso público.

Los **equipamientos urbanos**, por su parte, pueden constituirse en elementos generadores de la integración del barrio a la ciudad y de su revitalización, a través de la creación de **polos de animación para el área**.

El alejamiento que algunos polígonos presentan con relación al centro de la ciudad y a otras zonas de centralidad y de concentración de equipamientos públicos, hace con que la implantación de equipamientos y dotaciones básicos para atender al cotidiano de los residentes sea una medida fundamental en la recualificación del polígono.

CUADRO XIX

La rehabilitación del centro comercial de Les Tarterets.

El *grand ensemble* de Les Tarterets, construido entre los años 1961 y 1977, cuenta con 3.000 viviendas y cerca de 10.000 habitantes, abrigando a la tercera parte de la población de la ciudad de Corbeil-Essonnes.

Muchos obstáculos dificultan la integración del barrio con el centro antiguo: la falta de articulación de su red viaria interna con el conjunto de la ciudad, la presencia de vías de circulación de intenso flujo que le encierran, como las carreteras RN 7 y F6 y la vía del ferrocarril, y la yuxtaposición de un área industrial decadente. Por su turno, el barrio, desde 1980, pasa a presentar un imagen muy negativo junto a la población de Corbeil y su entorno: denso, degradado y con la presencia de una población inestable y con dificultades económicas y de integración (40 a 50 % de población de origen extranjera).

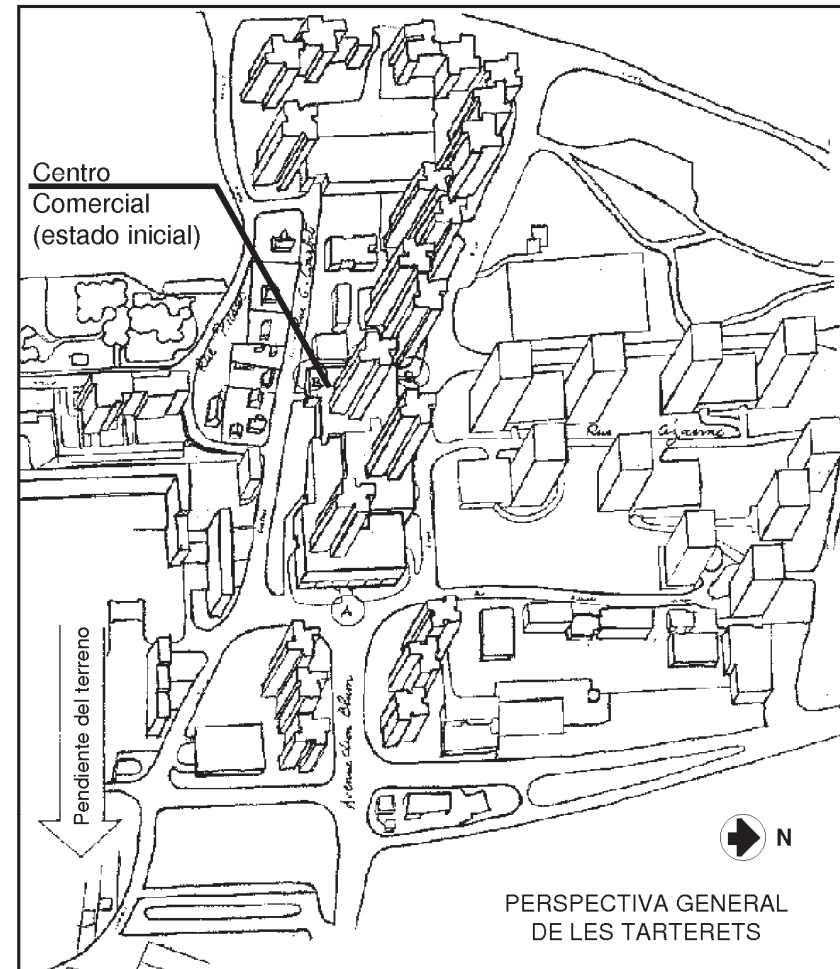
Con una ordenación urbana basada en vías de reducidas dimensiones y en edificios de viviendas que se distribuyen aisladamente de forma

concéntrica alrededor del centro comercial, el cual se ubica en el área central del barrio, en una zona de fuerte pendiente, ocupando una posición de relieve en la ordenación interna del *grand ensemble*.

El centro comercial, de propiedad de una de las empresas HLM propietaria de viviendas en el *grand ensemble*, se caracteriza por una concepción arquitectónica austera y poco atrayente. Se constituye de una gran estructura de hormigón con cinco plantas, ocupada en gran extensión por parkings oscuros, vacíos y en parte subterráneos. La galería comercial, ubicada en planta baja, no presenta atractivos por su difícil accesibilidad, su falta de iluminación natural y de apertura hacia el barrio. Sobre la plataforma superior se ubican tres torres de viviendas de 15 plantas, que presentan igualmente problemas de accesibilidad.

Al revés de constituirse en polo de animación del barrio, el centro comercial se transformó, poco a poco, en foco de vandalismo e inseguridad, y sus precarias condiciones conllevaron a su abandono casi total.

La inscripción de Les Tarterets en el *Programa Îlot Sensible* en junio de 1983, desencadenó una serie de medidas que buscaron dar al *grand*



ensemble «un imagen de calidad» y «una identidad de barrio» a través de acciones en el ámbito del empleo, de la gestión, del urbanismo y de la vida social.

El consenso sobre la necesidad de una intervención de rehabilitación y revitalización del centro comercial, lleva a la municipalidad a inscribir esta acción en el proyecto *Banlieues 89* en 1985.

El proyecto, busca alcanzar, a la vez, una intervención urbana marcante, una revitalización económica y una animación del área central del barrio. Para tanto, la plataforma del nivel superior, anteriormente ocupada por

parkings vacíos ha sido desmontada en una cuarta parte de su extensión, aproximadamente, para dar lugar a un pasaje peatonal perpendicular a la pendiente del terreno, que facilita la permeabilidad del área central del barrio y permite un acceso vertical hacia la galería comercial. La parte superior de la plataforma en su extremidad oeste es transformada en una plaza pública. Una diversidad de servicios y actividades son previstos: un anexo del Ayuntamiento y una biblioteca para niños, una oficina de información para la juventud, juntamente con la galería comercial y un supermercado van a proporcionar

los elementos de centralidad necesarios para la vida cotidiana del barrio. A la vez, garantiza la vocación del centro comercial de firmarse como espacio urbano dinamizador, visando, en especial, a la utilización y apropiación del área por los habitantes del barrio.

Por otro lado, las dificultades para llevar a cabo el proyecto han sido grandes: largas y penosas negociaciones entre el Ayuntamiento y el organismo HLM propietario, retrasos en la puesta en marcha de los trabajos, sobrepaso de los costes previstos y la consecuente supresión de mejoras inicialmente previstas para viabilizar el proyecto.

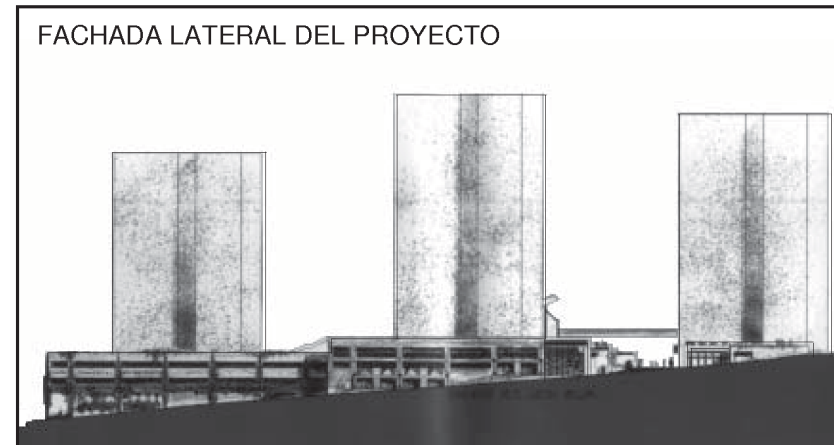
Fuentes:

LELEVRIER, C. Evaluation de la Rehabilitation en llot Sensible. Monografie «L'ilot sensible de Corbeil-Essonnes.» IAURIF/ DRE, Juillet 1989.

HERMANN, R.- ATELIER86 SCOP. Ville de Corbeil-Essonnes. Projet de Quartier «Les Tarterets.» llot Sensible Regional- Operation Banlieue 89. Aménagement d'un Centre de Vie. s.l., avril 1985.

MISSION BANLIEUES 89. Banlieues 89: 116 realisations... Op. cit.

LEVASSEUR-RAULET, Jeanne. "Un nouveau cœur pour Les Tarterets". Ensembles, N° 24, octobre 1989, pp. 24-25.



En este sentido, es también aspecto importante la adaptación de los equipamientos existentes a las demandas de los usuarios locales, tanto en lo que se refiere a los servicios prestados como en la ubicación y relación del edificio con el contexto urbano en que se insertan.

En muchos de los polígonos de viviendas, la ubicación de los equipamientos no atiende a ninguna estrategia de creación de polos de animación, sino que, son implantados simplemente yuxtapuestos, sin buscar la creación de espacios permeables y de relación que los hagan más atractivos. En algunos polígonos (como Gornal y Besós en España y Le Val Fourré en Francia) los equipamientos se implantan cercados por vallas, transformándose en verdaderas barreras urbanas. Esto se dá, muchas veces, como respuesta a actos de vandalismo y depredaciones que éstos sufren como rechazo de los mismos vecinos a las condiciones de vida en el barrio, a la falta de los equipamientos indispensables y hasta a su inadaptación.

En este sentido es de especial importancia la implementación de una política más amplia y cercana a los vecinos, con la finalidad de definir los equipamientos más indispensables para la población y adaptados a sus necesidades, así como de una política de gestión y mantenimiento de los mismos más eficiente.

Como ejemplo, en el *grand ensemble* **Les Tarterets**, la rehabilitación de un centro comercial ubicado en su centro geográfico ha jugado un papel fundamental en la revitalización del *gran ensemble* y en el proveimiento de los servicios básicos para la vida cotidiana de sus habitantes (Ver CUADRO XIX).

Por otro lado, los equipamientos urbanos a implantarse pueden ser un elemento integrador del polígono en la dinámica de la ciudad⁵³⁵, a la medida en que los equipamientos instalados puedan ser de utilidad no solamente para los habitantes del polígono, sino que para los de su cercanía o de toda la ciudad, potenciando el aflujo de personas de otras áreas en su interior.

Otro aspecto importante a tener en cuenta en la recualificación urbana de los polígonos de vivienda social es **la calidad y funcionalidad de los espacios libres y públicos**.

El alto porcentual de espacios libres en los polígonos de vivienda social, tanto en España como en Francia, hace con que la calidad de los mismos sea elemento primordial en la recualificación del barrio. Sin embargo, el modelo urbano adoptado en la gran mayoría de los polígonos y *grands ensembles* hace con que estos espacios se constituyan como **inmensos dominios de la contradicción entre las intenciones de los planeadores, las necesidades cambiantes de los usuarios y el abandono de su indispensable gestión**⁵³⁶.

⁵³⁵ Este aspecto será tratado con mayor profundidad en el capítulo 3.3., sobre la integración funcional de los polígonos.

⁵³⁶ "SYMPTOMES. État des lieux." *Diablos d'HLM* (número especial - La réhabilitation du logement social en France), octubre 1990, p. 31.

Como respuesta a esta situación, la recualificación de los espacios exteriores debe buscar **transformar el espacio público en el soporte de la vida local y de la revitalización del barrio**, interviniendo sobre espacios diferenciados, como las plazas, las áreas de ocio - como las áreas de juegos para niños -, las áreas de deporte, de paseo y el entorno de los inmuebles - que deben ser tratados como espacios de transición entre los espacios públicos y los edificios.

La recualificación de los espacios libres se hace, en especial, por la definición de usos ajustados a las demandas de los vecinos, teniendo como base la apropiación ya consolidada de usos y ocupación de estos espacios.

En este sentido, **el diseño urbano aliado a la elección de usos adecuados, se constituyen, por tanto, en el soporte básico de esta recualificación**. La utilización de materiales de calidad y durabilidad, de un mobiliario urbano funcional y adaptado a las necesidades detectadas, el uso correcto de la vegetación y la definición de una política eficiente de mantenimiento son el complemento indispensable para alcanzar a la calidad urbana de estos espacios.

La diseminación de amplios espacios ocupados por parkings, muchas veces desocupados, es elemento importante en el paisaje urbano de los polígonos. Una preocupación en adaptar la extensión de los parkings a la demanda real debe venir acompañada de propuestas de ordenación que minimizen su impacto visual y adecúen sus características cuanto a la proximidad con las viviendas y principalmente al combate del aridez de su paisaje.

Por fin, **la recuperación de la edificación es una estrategia fundamental integrante del cambio de imagen del área**, principalmente cuando el porte de la edificación o la homogeneidad de su implantación tiene un carácter marcante en la configuración urbana del área. Estos aspectos, sin embargo, serán tratados con profundidad en el proximo apartado (capítulo 3.2.2.).

La intervención sobre espacios libres y públicos, sobre los equipamientos y la recuperación de la edificación pueden hacerse insuficientes si los problemas presentados por el polígono o *gran ensemble* son una consecuencia de las características de la estructura urbana del mismo.

En este caso, **la recualificación interna del polígono** exige, además de las acciones propuestas por la rehabilitación urbana ligera, la **reestructuración interna del mismo**, proponiendo acciones más profundas y estructuradoras en sus áreas más conflictivas. Estas acciones reestructuradoras van a dar lugar a un **nivel de intervención** aquí denominado de **rehabilitación urbana mediana**.

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



1.

2.



3.

4.



FOTOS:

1. y 2. Algunos espacios interbloques de la Grande Borne, en Francia, son transformados en áreas de juego para los niños.

3. Una abundante vegetación confiere calidad a los espacios libres del *Grand Ensemble* de Orly-Choisy, en Francia.

4. Un área de juegos para niños en el *Grand Ensemble* de Clichy-sous-Bois / Montfermeil, en Francia.



1.

2.



3.

4.



FOTOS:

1. y 2. En Gran San Blas, en Madrid, en la parcela D, la apropiación de algunos espacios se dá por la mezcla de usos como juegos para niños, plazas para tomar el sol y mesas de un bar ubicado en planta baja para uso de los vecinos.

3. Juguetes para niños en el polígono Sudoeste del Besós, en Barcelona.

4. Un espacio entre bloques de rehabilitación reciente en el polígono Sudoeste del Besós cuyo mobiliario urbano ha sido depredado y su mantenimiento es muy precario.

Las líneas básicas de intervención de la **rehabilitación urbana mediana** son:

- cambios puntuales en la estructura viaria y parcelaria;
- recomposición urbana (derribo y nueva construcción de edificios);
- cambios en el esquema de usos y ocupación del suelo.

La **rehabilitación urbana mediana** prevé, por lo tanto, **el cambio selectivo, parcial o puntual, de los elementos básicos estructuradores del área, es decir, en la estructura viaria y parcelaria y en el esquema de utilización del suelo**, con la finalidad de desencadenar un proceso de transformación que conlleve a la revitalización del área y a la mejora de la calidad de vida urbana.

Se trata, por lo tanto, de **crear áreas diferenciadas e jerarquizadas** dentro del polígono: crear nuevas centralidades, marcar las entradas del barrio y determinar ejes de revitalización a través de la potenciación de ejes viarios y la mezcla de usos y funciones.

Para tanto, la intervención y cambio en la **estructura viaria existente** debe buscar la coherencia interna y con el entorno, facilitando la continuidad urbana o adaptando las dimensiones y conformación del viario a las necesidades locales y jerarquía de funciones.

Por otro lado, la extremada dispersión de los espacios conformados por el rígido sistema de bloques y torres aislados puede ser minimizada con propuestas de **recomposición urbana**, a partir de la **nueva construcción** en espacios libres, vinculada a los edificios ya existentes, promoviendo la **densificación**, o en propuestas de nueva construcción coordinadas con el **derribo** previo de edificios. **Cambios en la estructura parcelaria** son el soporte básico de esta intervención, que debe estar vinculada principalmente a la introducción de nuevos usos y servicios de utilidad local.

La intervención propuesta para la ZUP Nord de Amiens ⁵³⁷ ejemplifica muchas de las acciones citadas (Ver FIG. 92).

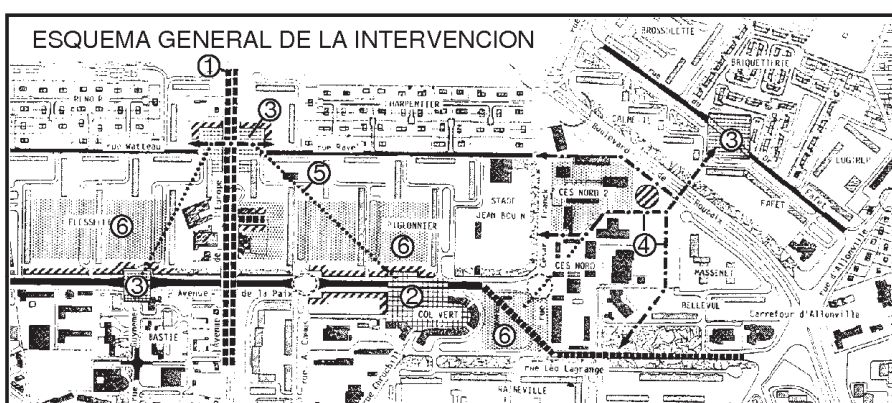
Una intervención que abarca a la totalidad del *grand ensemble* prevé un conjunto de acciones reestructurantes como la afirmación del carácter urbano de la principal vía que corta el área (Avenida de Europa), el refuerzo y la creación de nuevos polos de animación y la reordenación de los espacios exteriores situados entre los grandes bloques de vivienda a través de la construcción de 340 nuevas viviendas, de equipamientos y dotaciones - como una biblioteca, un cinema, una guardería y una escuela de enseñanza básica, un centro de recepción y ayuda - y de comercios ubicados en planta baja.

La **densificación**, a través de la **nueva construcción**, se presenta, por lo tanto, como una **estrategia de reorganización general de los volúmenes**

⁵³⁷ La ciudad de Amiens está ubicada en la región de la Picardie, en el norte de Francia. En el *grand ensemble* se han contruido 6.617 viviendas que abrigan a 18.250 habitantes.

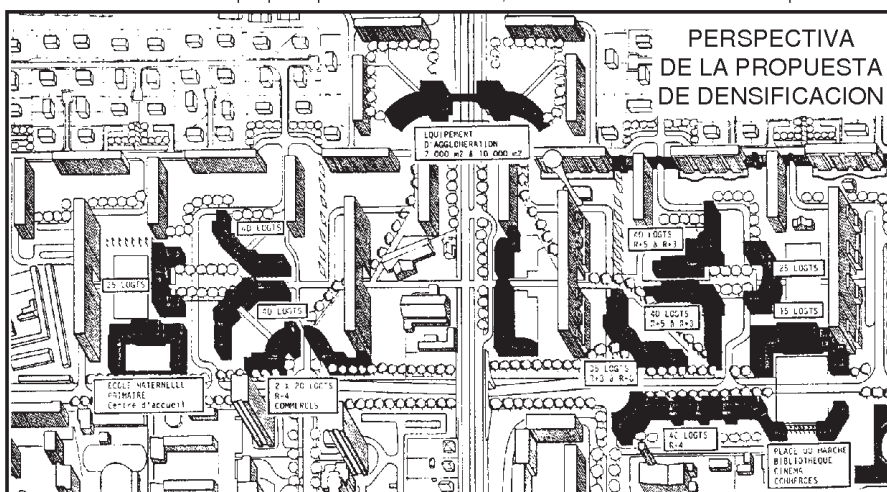
edificados y puede ser aplicada de manera puntual en áreas específicas o generalizada sobre todo el polígono, promoviendo la **diversificación y la jerarquización de espacios**. Los espacios libres, anteriormente extensos y homogéneos pueden ser tratados de una forma más particularizada y adaptada.

FIG. 92. Una propuesta de densificación por la construcción de 340 nuevas viviendas en la ZUP Nord de Amiens.



Legenda: 1. Tratamiento de la Avenida de Europa. 4. Caminos a crear.
 2. Vocación de centro a reforzar. 5. Conexión entre los centros.
 3. Nuevo centro a crear. 6. Areas libres a reordenar.

Fuente: Elaboración propia a partir de BERTHON, Etienne. «Habitat collectif...» Op. cit.



Legenda: ■ Edificios de nueva construcción.

Sin embargo, la densificación no debe permitir que la nueva construcción facilite la especulación inmobiliaria sobre esta área, sino que represente una mejora cualitativa de los espacios y de la composición urbana, donde los beneficios alcanzados con esta empresa sean invertidos como mejoras en el mismo polígono.

Otro ejemplo interesante es la propuesta de reestructuración de la ZUP de Montreynaud, en Saint Etienne⁵³⁸ (Ver CUADRO XX). Uno de sus barrios, denominado Saint-Saens, sólo parcialmente ocupado hasta finales de la década de 70, ha sido completado a través de una propuesta de reconstitución del tejido tradicional de calles y plazas y por la construcción de 196 nuevas viviendas. La mejora de la calidad urbana del barrio incentivó a que la vacancia de las viviendas de los edificios ya existentes fuera completamente superada.

La **recomposición urbana** puede venir basada también en un proyecto de intervención más profunda, donde **el derribo de edificios puede ser condición indispensable**.

Sin embargo, el derribo es una intervención que puede provocar fuertes repercusiones sociales y psicológicas sobre los residentes del polígono - los moradores del edificio o a sus vecinos con la misma tipología -, y sólo debe ser llevada a cabo como solución para casos específicos, con base en los siguientes parámetros:

a) la lógica patrimonial y del mercado de vivienda:

- situación precaria del edificio por el sumatorio de patologías de estructura, degradaciones múltiples y viviendas fuera de los patrones actuales de superficie y calidad;
- presencia marcante de la vacancia, como consecuencia directa de un mercado recesivo de vivienda al nivel de todo el municipio, por factores de depresión económica;

b) la lógica urbana:

- derribo de edificios como solución a casos de un fuerte y negativo impacto urbano, al cual se suman problemas de degradación del mismo o su inadaptación a las demandas actuales de vivienda;
- determinación de un plan urbano general para el área que proponga el derribo del edificio como parte integrante de una propuesta de reestructuración urbana del barrio.

⁵³⁸ Saint Etienne se ubica en la región Rhone-Alpes, cerca de Lyon.

CUADRO XX

La rehabilitación urbana del barrio Saint-Saens.

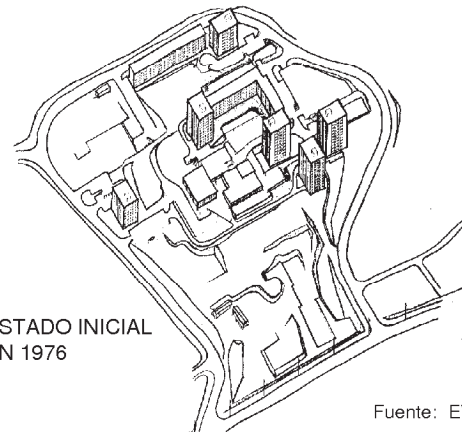
De las 3.800 viviendas previstas en 1968 para la ZUP de Montreynaud, en la ciudad de Saint-Etienne, sólo 2.640 habían sido realizadas hasta 1977. A la presencia de espacios desocupados se sumaban problemas tales como un gran número de viviendas vacantes y una cuarta parte de los 9.000 habitantes de la ZUP de origen extranjera. En 1979 se hizo un proyecto preliminar para toda la ZUP, dentro de una operación que tenía como *slogan* «*acabar la ZUP* », y, en 1980, un proyecto específico, a ser aplicado como proyecto piloto en uno de sus *barrios*, denominado Saint-Saens.

El barrio Saint-Saens, hasta 1976, constaba de 335 viviendas, construidas en 6 torres y dos bloques lineales, y una escuela, distribuidos en un área mayormente desocupada, donde taludes erosionados conformaban el paisaje urbano predominante.

La propuesta de intervención tenía como premisa tratar los espacios vacantes del barrio, adaptando a ellos el vocabulario específico de jardines, plazas y

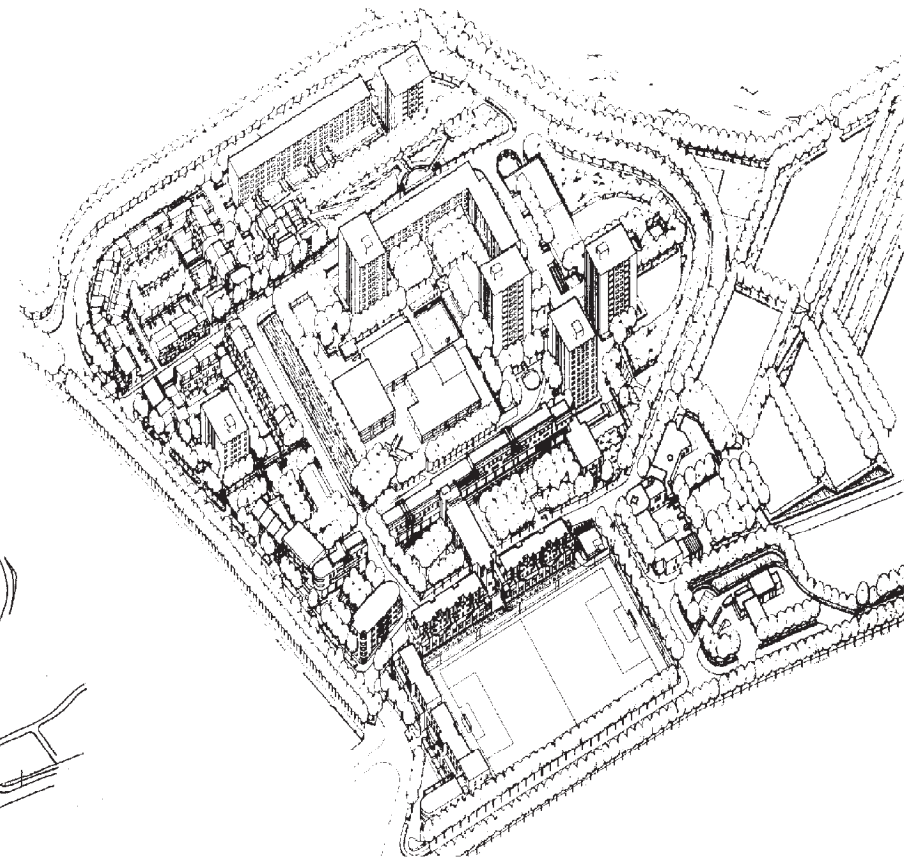
espacios públicos característicos de la identidad paisagística de la ciudad de Saint-Etienne, reconstituyendo el casco tradicional de calles y plazas de la ciudad europea.

La reordenación del barrio se buscó a partir de la consolidación de una trama viaria ortogonal que integra los antiguos edificios y previó la construcción de 196 viviendas, las cuales fueron construidas en tipologías unifamiliares adosadas y en bloques colectivos. Los bloques de viviendas han sido dispuestos de forma a configurar dos plazas, donde, la ubicación de comercios y equipamientos las han potenciado como un centro para el barrio.



ESTADO INICIAL
EN 1976

PROYECTO DE REESTRUCTURACION DEL
BARRIO SAINT-SAENS (1980)



Fuente: EVENO, Claude. *Saint-Etienne: La ZUP aux urnes*. In: CENTRE NATIONAL D'ART ET DE CULTURE GEORGES POMPIDOU. *Banlieues Fragiles*. Colección Culture au Quotidien. Paris, 1984, pp. 47-57.

CUADRO XXI

La rehabilitación de la ZUP de Perseigne en Alençon.

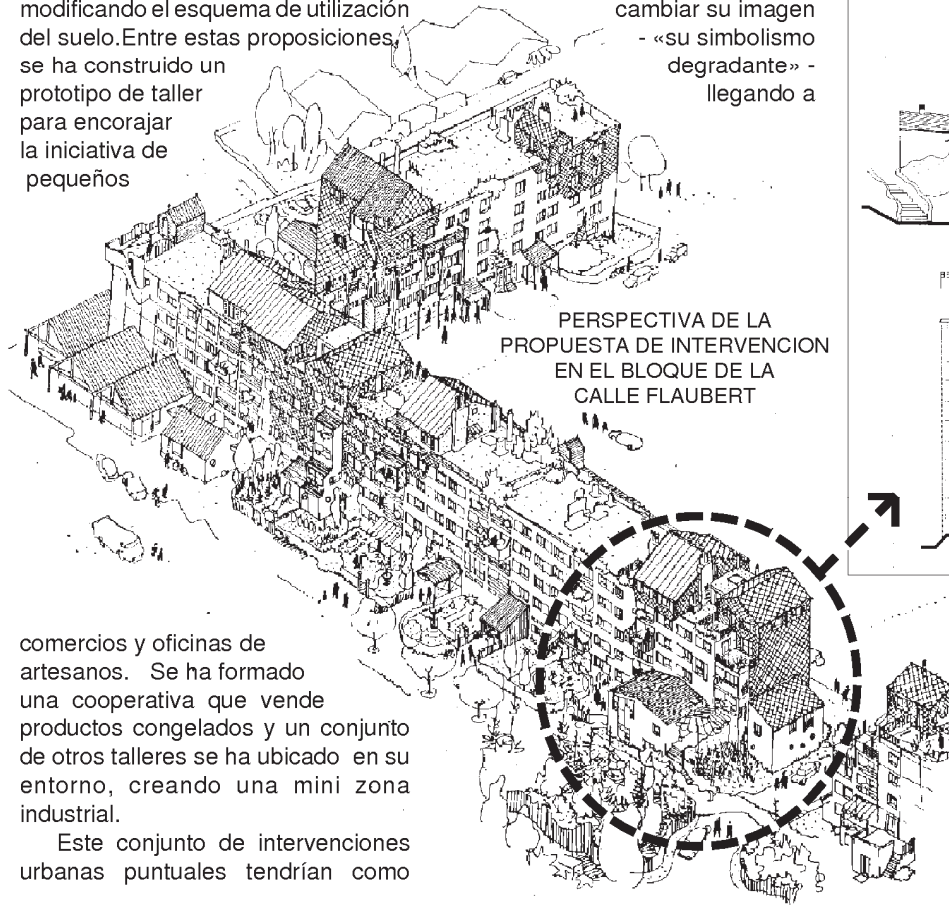
La ZUP de Perseigne fue construida entre los años 1963 y 1969, cerca de la fábrica Molinex, para abrigar a 6.500 habitantes en 2.300 viviendas. Una fuerte integración de los residentes con su barrio ha dado lugar a manifestaciones que buscaban mejoras en el barrio e impidieron la construcción de nuevos edificios en el mismo.

A partir de 1978, una serie de proyectos puntuales de intervención a pequeña escala han sido llevados a cabo por el equipo del arquitecto belga Lucien Kroll, como respuesta directa a las demandas de los habitantes, a través de un trabajo basado en la participación de los residentes, mediante encuentros para debates sobre las preocupaciones y demandas de los habitantes.

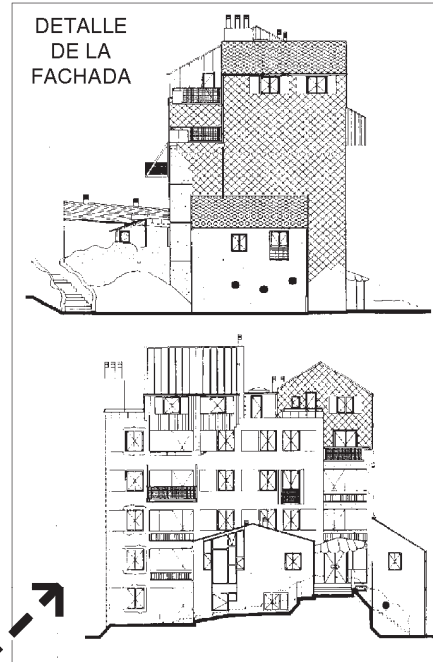
25 proyectos discretos distribuidos por toda la ZUP, que iban desde intervenciones puntuales sobre el viario y espacios libres, la construcción de una nueva escuela construida entre los grandes bloques de vivienda, que creó un paisaje de ciudad tradicional ordenado por calles peatonales, hasta

proyectos comportando edificios nuevos, como garajes y talleres, sin embargo, la mayoría de ellos modificando el esquema de utilización del suelo. Entre estas proposiciones, se ha construido un prototipo de taller para encorajar la iniciativa de pequeños

punto de apoyo una fuerte intervención sobre los edificios de viviendas, con la finalidad de cambiar su imagen - «su simbolismo degradante» - llegando a



PERSPECTIVA DE LA PROPUESTA DE INTERVENCIÓN EN EL BLOQUE DE LA CALLE FLAUBERT



DETALLE DE LA FACHADA

comercios y oficinas de artesanos. Se ha formado una cooperativa que vende productos congelados y un conjunto de otros talleres se ha ubicado en su entorno, creando una mini zona industrial.

Este conjunto de intervenciones urbanas puntuales tendrían como

Fuentes:

SCHUMAN, Tony. "La réhabilitation de la ZUP de Perseigne à Alençon." *Les Annales de la Recherche Urbaine*, N° 44-45, décembre 1989, pp. 40-48.
LEMONIER, Marc. "La ville inachevée de Lucien Kroll." *Diagonal*, N° 94, mars 1992, pp. 14-16.

desfigurarles, cambiando su forma y su uso. Esta propuesta comportaba la demolición parcial de las terrazas para remodelar la cornisa de los edificios, la construcción de nuevas viviendas sobre la terraza, la inclusión de balcones y «bow-windows», el tratamiento de las fachadas a través del aislamiento térmico, la inclusión de comercios, servicios y oficinas en planta baja y la transformación de los espacios exteriores junto a los bloques en jardines privados para los pisos situados en planta baja.

Un ejemplo marcante de esta iniciativa ha sido la intervención sobre el bloque de viviendas de la calle Flaubert. Este proyecto piloto ha sido llevado a cabo solamente sobre nueve pisos vacantes de una caja de escalera del edificio, ubicados en una de las extremidades del bloque (Ver perspectiva). Las dos primeras plantas han sido remodeladas en una oficina de la Seguridad Social, seis pisos han sido rehabilitados y dos nuevas «casas» han sido construidas sobre la terraza, con la perspectiva de permitir su cesión mediante compra. El resto del edificio ha sido objeto de una

modificación modesta en la forma de balcones y «bow-windows». Otro edificio de la calle Lamartine ha sido objeto de una intervención semejante.

La proposición de una acción de tamaño amplitud, basada en la participación de cada familia residente a través de entrevistas, ha confrontado la municipalidad con la perspectiva de cambiar radicalmente su rutina de trabajo. Una serie de oposiciones sistemáticas, como de los arquitectos locales, de grupos de interés, como los comerciantes que se oponían a algunas de las modificaciones propuestas, y, principalmente, " *el alcalde creía que si la experiencia resultaba satisfactoria en esta parte del barrio, otros barrios harían presión para extender la intervención a ellos, y los recursos eran insuficientes para ello.*" (1)

El equipo de Lucien Kroll dejó Alençon, bajo presión de fuerzas conservadoras, y el 80 % de la ZUP sigue gris y banal.

(1) SCHUMAN, Tony. "La réhabilitation..." Op. cit., p. 47.

Por lo tanto, **el derribo debe estar siempre basado en una propuesta de intervención urbana de conjunto**, donde el cambio de uso o la nueva construcción para esta misma área es condición indispensable para que el derribo atienda al objetivo de promover la recualificación urbana. De otra manera, puede ser muy negativo el derribo si se forman amplias áreas abandonadas, hecho que puede disminuir las potencialidades de valorización del área y diferenciarla aún más del resto de la ciudad.⁵³⁹

Por otro lado, teniendo en cuenta la lógica social de la intervención, es de extremada importancia tener en cuenta **problemas de gestión del realojo** en intervenciones de derribo y nueva construcción. En especial, hay que

⁵³⁹ A este respecto ver HARGURGER, Sylvie. "Demolir, et après?" *Ensembles*, N° 19, juin 1988, p. 11; LÉVY, Elisabeth. "Grande Sinthe: Le projet urbain passe par la démolition." *Ensembles*, N° 19, juin 1988, pp. 12-14 y SCHMIT, Bruno. "Chroniques de la règle ordinaire: Entre la démolition et le droit." *Diagonal*, N° 73, août 1988, pp. 21-22.

asegurarse de que **el derribo de edificios de viviendas no se constituya en el motor de una nueva expulsión**, que afectaría principalmente a los residentes de los bloques con concentración de residentes de menores recursos, una vez que la degradación física se ve, muchas veces, directamente relacionada a las condiciones económicas y sociales de sus residentes.

La viabilidad de una propuesta de densificación o de derribo de edificios debe ser definida caso a caso, según el contexto en que se ubica el polígono: en polígonos insertos en una aglomeración o cercanos a una gran metrópolis, como es el caso de París, donde es creciente la demanda de vivienda, la **densificación** puede ser una solución ampliamente favorable, por la fuerte demanda de viviendas, mientras que en los polígonos «periféricos», vinculados a pequeñas ciudades con problemas de inserción económica y laboral, las altas tasas de vacancia provocadas por la presencia de un mercado de vivienda ampliamente regresivo y situación económica desfavorable de sus habitantes, a menudo, puede conllevar a propuestas de **desdensificación por el derribo**.

Por otro lado, la **recomposición urbana** puede venir apoyada sobre la proposición de **cambios en el esquema de utilización del suelo**.

La intervención de Lucien Kroll en la ZUP de Perseigne, en Alençon⁵⁴⁰, además de promover la reestructuración interna de los edificios para adecuarlos a las demandas, propone una reordenación de los espacios libres circundantes al edificio, a través de la creación de patios privados adjuntos a las viviendas de la planta baja (Ver CUADRO XXI).

Una intervención de este tipo, muchas veces, viene apoyada sobre la idea de favorecer la ubicación de las familias numerosas con niños en planta baja, con la oportunidad de acceder directamente a su vivienda desde el exterior. Esta medida, además de tener repercusiones positivas sobre la gestión de los espacios, visto que favorece la disminución del aflujo de personas en los espacios de circulación interna de los edificios (hall, escaleras y ascensores) y la disminución de los espacios libres que necesitan de mantenimiento, significa un cambio cualitativo en el imagen urbano del polígono, tanto por la diversificación del paisaje como por la apropiación de estos espacios por la población.

La recualificación urbana buscada a través de la intervención física, dentro de las líneas de intervención ya definidas, debe estar relacionada directamente con acciones que visan la integración funcional de estos espacios propuestos. La definición de usos, como se ha visto, se presenta como componente básico en todas las acciones que buscan la revitalización, recualificación e inserción económica de los polígonos y *grands ensembles*. Estos aspectos, a pesar de su interrelación directa con la intervención física, por cuestiones

⁵⁴⁰ Ciudad que se ubica en la región de la Basse-Normandie.

metodológicas, serán tratados con mayor profundidad en el capítulo 3.3. de la parte segunda de este estudio.

Cuando las características del polígono de vivienda o *grand ensemble*, en cuanto a su inserción en la trama urbana, tamaño, morfología urbana y tipología edificatoria, se presentan como un elemento de diferenciación y ruptura con relación al entorno y a la ciudad, las acciones de recualificación y reestructuración interna del mismo pueden hacerse insuficientes para su recuperación.

En este caso, acciones más amplias visando a la **integración física del barrio en su entorno y en la ciudad** se hacen imprescindibles. Los dos instrumentos, el **Proyecto Parcial de Ciudad** y el **Proyecto Global de Ciudad**, tienen, por lo tanto, como objetivo principal **la integración del polígono**, apoyando la recualificación interna del área en acciones que sobrepasan los límites del mismo y que buscan esta integración.

El **Proyecto Parcial de Ciudad** se hace eficaz, como ya se comentó con anterioridad, cuando **la recualificación del área es factor indispensable para la mejora de la calidad urbana en sectores más amplios, circundantes al polígono**. A la vez, se llevan a cabo **acciones correctivas y de acondicionamiento urbano** sobre su entorno visando a su integración.

En este sentido, se propone acciones en el **ámbito del barrio y de su entorno inmediato**, configurando un nivel de intervención aquí denominado de **rehabilitación urbana profunda**.

Las líneas básicas de intervención de la **rehabilitación urbana profunda** son:

- la **supresión de barreras físicas**, que pueden ser las grandes vías de tráfico, la topografía y las grandes áreas libres, abandonadas u ocupadas con usos obsoletos;
- la **reestructuración viaria**, con acciones que sobrepasan a los límites del polígono, para una mejor conexión con el resto de la ciudad y con el entorno inmediato;
- la **recomposición urbana de los bordes del polígono**, para favorecer su continuidad y coherencia con el tejido urbano del entorno.

La intervención en el *grand ensemble* **Les 4.000** es un proyecto que congrega a las **tres acciones básicas para promover la integración del polígono a su entorno** con las líneas de intervención ya citadas.

Un concurso de urbanismo ha asentado las bases para la definición de una intervención amplia y profunda basada en una serie de condiciones preestablecidas. El proyecto debería estar situado dentro de un contexto más amplio que buscase la inserción de **Les 4.000** en la ciudad, la relación de la

estación del RER⁵⁴¹, el ferrocarril de cercanías, con el *grand ensemble* y la ciudad, la integración de la autovía A86 y del proyecto del tranvía Saint-Denis/Bobigny⁵⁴².

La propuesta laureada propone un proyecto urbano estructurado sobre **un sistema de vías que relacionan diferentes polos urbanos del interior del *grand ensemble* con otros en su exterior** (Ver CUADRO XXII - Primer Premio): la Plaza de la Torre (1), espacio central del *grand ensemble* creado junto al centro comercial rehabilitado; la estación del RER (2); el ayuntamiento (3); «les six - routes», un *carrefour* que se conecta a diferentes puntos de la ciudad (4) y hacia el este al *Fort de l'Est* y Saint-Denis.

A la principal barrera que delimita Les 4.000 al sur, la vía del ferrocarril de cercanías, se ha buscado minimizar su impacto por la construcción de una estación que, conectada a una gran plaza, permite el paso de vehículos y la comunicación entre los dos lados de la vía (Ver fotos).

Distintos **proyectos de recomposición de los bordes urbanos** buscan la integración del *grand ensemble* con su entorno a través de proyectos que visan a adecuar el sistema viario, la escala y tipologías arquitectónicas con los mismos elementos del entorno, buscando tipologías y escalas intermedias, más humanas y armonizadas con la ciudad. Esta recomposición urbana se ha dado en especial en la construcción del nuevo grupo de viviendas en el espacio resultante del derribo del bloque Debussy y en el proyecto del grupo de viviendas de *Orme Seul* (Ver FIG. 33) que hacen la conexión entre el *grand ensemble* y el área central de la ciudad, que corresponde al entorno del Ayuntamiento (Ver CUADRO XXII - Primer Premio).

541 Red Expresa Regional (*Réseaux Express Régional*)

542 El tranvía construido entre Saint-Denis y Bobigny hace parte de un proyecto de mayor amplitud que comprende toda la periferia parisina. Haciendo un percurso de nueve kilómetros, el tranvía conecta la periferia norte de Paris, pasando por La Courneuve y con fácil conexión con el *grand ensemble* de Les 4.000. Mayores detalles de este proyecto se darán en el capítulo 3.3.

CUADRO XXII

El concurso urbano de Les 4.000.

Les 4.000, en el municipio de La Courneuve, es el más emblemático representante de los grandes males que hacen la vida imposible en los grands ensembles : un urbanismo fuera de escala y sin conexión con su entorno, grandes vías de tráfico dividen el territorio, una arquitectura donde la mala calidad técnica de lo construido viene intensificada por unas tipologías de bloques y torres de grandes dimensiones que funcionan como verdaderas murallas urbanas.

En este contexto, basada en la importancia que el *grand ensemble* tenía en la definición del imagen de la ciudad frente a otros municipios de la periferia parisina y también dentro del mismo territorio municipal (representa el 43 % de la población de la ciudad), la municipalidad de La Courneuve, ha decidido promover más allá de la simple resolución de los problemas técnicos de las viviendas y edificios, para proponer un proyecto urbano para el área.

Con este fin, en 1982, se llevó a cabo un «Concurso de Urbanismo y

Arquitectura para la integración a la ciudad y reestructuración del *grand ensemble* Les 4.000», cuyo proceso fue definido y realizado en las siguientes etapas :

- confección de un informe de urbanismo que define, a través de un estudio urbano profundo, los grandes ejes de un proyecto urbano y las reglas a través de las cuales se realizará el proyecto (las expropiaciones, derribos, datos programáticos, reglas de urbanismo, etc.);

- la realización de un Concurso de Arquitectura con base en este informe. El informe deja margen de libertad en algunos puntos, como integrar o no la autopista en el proyecto urbano, tener el imagen de la periferia o de ciudad como referencia en el momento de la propuesta, permitiendo de esta manera obtener distintos proyectos, tanto desde el punto de vista de las opciones urbanas como de las tendencias arquitecturales;

- la constitución de una comisión para la elección del proyecto y la apertura de un debate público sobre el resultado abarcando a todos los niveles de intereses: habitantes, municipalidad, administraciones, arquitectos y urbanistas;

- realización del proyecto laureado por fases, con la atribución

a las equipos no laureadas de las intervenciones puntuales en el interior del proyecto urbano seleccionado. "*En La Courneuve, este procedimiento funcionó perfectamente, una vez que, a la vez que el equipo laureado profundizaba el proyecto sobre los límites del concurso, a otras equipos han sido atribuidos estudios de proyectos en otros barrios de La Courneuve, permitiendo el realojo en ellos de los habitantes afectados por el derribo de algunos bloques de Les 4.000.*" ⁽¹⁾

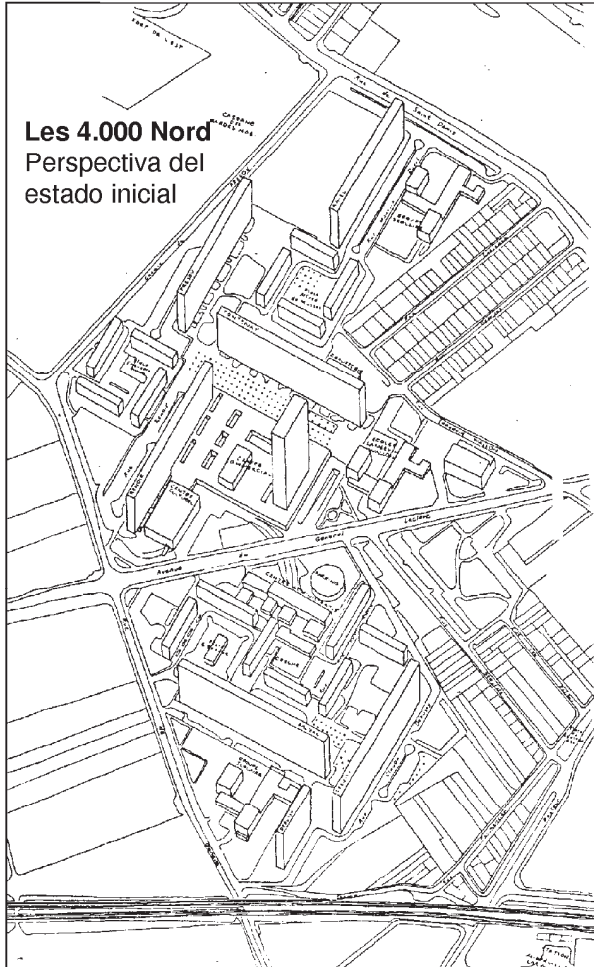
Entre las determinaciones del concurso se estableció una superficie de proyecto de cerca de 44 ha, que abarcaba toda la extensión del *grand ensemble* sumada al área que se extiende entre el mismo y el edificio del Ayuntamiento, con la finalidad de promover la integración de Les 4.000 con el centro urbano; algunos ejes viarios fueron definidos como estructuradores del área y de su integración a la ciudad y a la periferia; para romper con la monofuncionalidad se exigió la inclusión en el proyecto, dentro del perímetro actual de Les 4.000, de 15.000 m² de oficinas, locales artesanales y la creación de nuevas viviendas; previsión de derribo de cinco de los grandes bloques lineales (hecho que se concretó sólo en uno de ellos,

el Bloque Debussy, en 1985).

Los resultados del concurso, en lo que dice respecto a respuestas formales fue variado, siendo laureado el grupo APRAH de Pierre Douaire, Amet y Florence Gulgonen y Françoise Laisney.

El proyecto, según LAISNEY, tenía como objetivo principal «una reestructuración de gran amplitud, haciendo con que el *grand ensemble* sea cortado por vías continuas, le conectando a los puntos estructurantes de la ciudad, interviniendo prioritariamente sobre los bordes, donde se ubican los problemas de enlace con la geometría y escala de los tejidos del entorno.(...) Obligados a trabajar aún más sobre lo existente, el proyecto urbano se apoya en tres niveles de intervención: la reorganización de verdaderos espacios urbanos a partir del trazado de nuevos ejes y la creación de nuevos espacios libres para el deporte, los juegos, lo que implica en la recalificación del suelo y la creación de edificios de parkings, y, puntualmente, algunos lugares estratégicos, necesarios a la «definición» o a la «referencia» del espacio urbano, deberán ser redensificados por la nueva

Les 4.000 Nord
Perspectiva del
estado inicial



CONCURSO LES 4.000
Primer Premio

Pierre Douaire
Amet y Florence Gulgonen
François Laisney

"Hace falta evitar una arquitectura gestual, una línea curva en un plan de conjunto, una arquitectura anónima, la manipulación de hexágonos, la arquitectura de los grandes ejes monumentales; hemos propuesto el proyecto más dulce, una arquitectura «espacial» que no es una arquitectura publicitaria ..."

Referenciales urbanos y proyectos específicos implantados a partir del proyecto urbano laureado :

1. Plaza de la Torre
2. Plaza de la Estación de cercanías
3. Ayuntamiento de La Courneuve
4. «Les six-routes »
5. Rehabilitación del barrio François Villon
6. Bloque Balzac - las «ventanas urbanas»
7. Bloques rehabilitados visando la permeabilidad en planta baja
8. Recomposición urbana a través de la nueva construcción en sitio originario del derribo del bloque Debussy
9. Recomposición urbana de Orme Seul

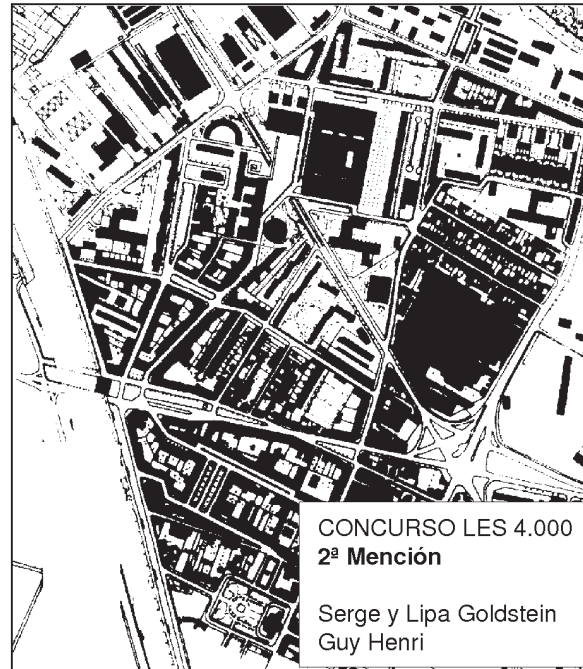
" Nada se hará en la periferia sin o contra los grands ensembles. La periferia no es para «haussmanizar», ella no se estructura tampoco a través de «revivals» de las parcelas de huertos; la cuestión no es hacer «estilo periferia» : la periferia debe reconocer sus piezas."

Germe y Paurd



" En la periferia, hacer periferia y no un pastiche de ciudad o un pastiche de grand ensemble : hemos buscado digerir Les 4.000 en un tejido de periferia reconstruido."

Serge y Lipa Goldstein y Guy Henry



construcción. La rehabilitación deberá adecuarse a objetivos urbanos precisos, tales como fachadas constituyentes de ejes, revalorizar ciertos puntos del edificio como referencias urbanas, creación de «puertas» y «ventanas» urbanas en los grandes bloques lineales. Este programa urbano de rehabilitación, independiente de la estricta lógica tipológica de cada edificio, se vuelve en elemento capaz de generar el proceso de modificación sobre un largo período.» (2)

(1) NORDEMANN, F. & REBOIS, D. Un regard... Op. cit., p. 48-49.

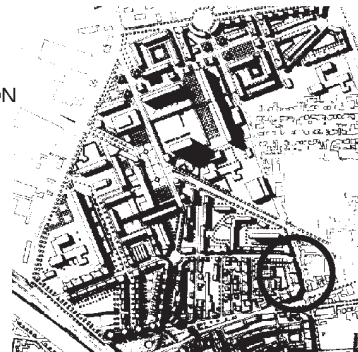
(2) LAISNEY, François. Laisse béton: Metamorphose des Grands Ensembles. In: CNDISQ / INSTITUT FRANÇAIS D'ARCHITECTURE. Réhabilitation des Grands Ensembles. Coloquio. Paris, 18 et 19 décembre 1986. Paris, s.f., p. 9.

Fuente de los dibujos:

JOXE, Denis. La Courneuve: Les «4.000» an 2.000. In: CENTRE NATIONAL D'ART ET DE CULTURE GEORGES POMPIDOU. Banlieues Fragiles. Colección Culture au Quotidien. Paris, 1984, pp. 37-45.

FIG. 93. Una operación de nueva construcción de viviendas en el barrio Orme Seul como propuesta de recomposición urbana de los bordes del *grand ensemble* Les 4.000.

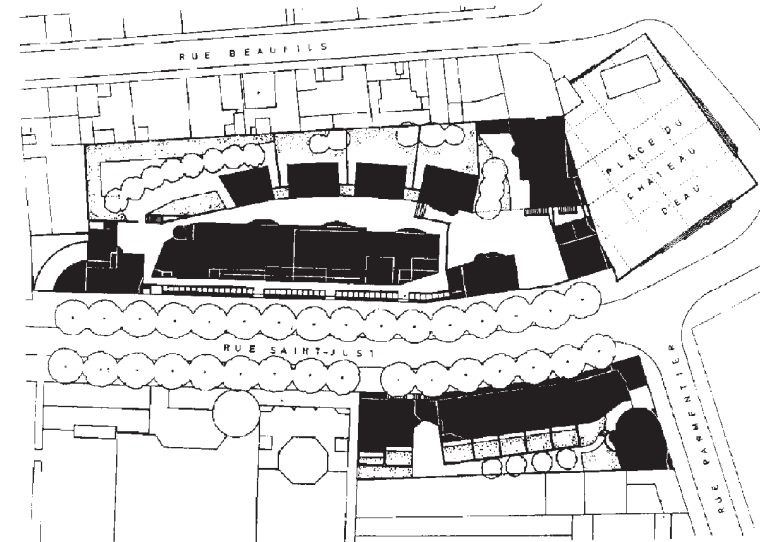
LOCALIZACION



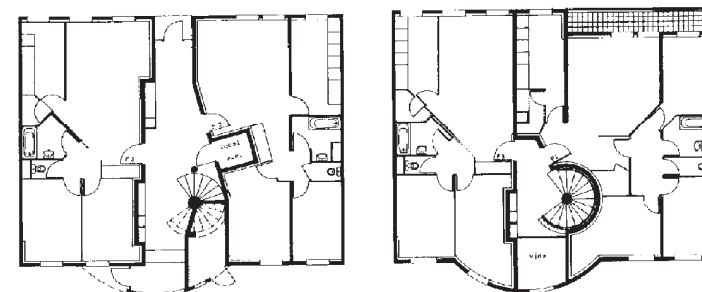
Fuente: Elaboración propia a partir de LAMARRE, François. *ZAC de l'Orme Seul. La Courneuve. Seine Saint-Denis*. In: MELTM. *Livre d'Or de l'Habitat 1990*. Paris, 1991, pp 62-65.



PLAN GENERAL DE LOS 10 EDIFICIOS (98 VIVIENDAS) DEL CONJUNTO



PLANTA BAJA Y PLANTA PRIMERA DE UNO DE LOS BLOQUES





1.

2.



3.

4.



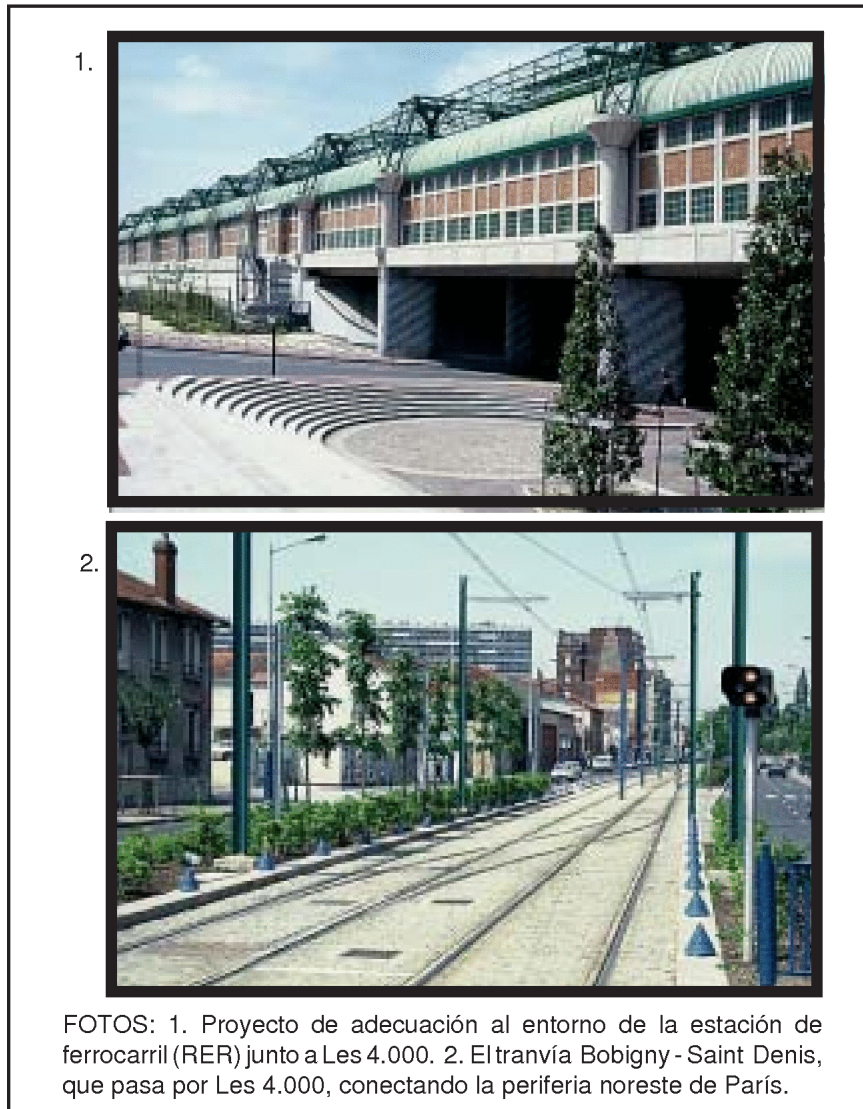
FOTOS:

1. Plaza del «Chateau d'Eau», que se constituye en marco de la conexión entre Les 4.000 y la trama tradicional de la ciudad.

2. Edificios antiguos de la Calle Parmentier (que conecta la Plaza del «Chateau d'Eau» a la estación de ferrocarril) han sido rehabilitados dentro del proyecto de bordes urbanos de Les 4.000.

3. Grupo de viviendas de nueva construcción del conjunto de Orme Seul, en el interior de manzana, con los bloques de Les 4.000 al fondo.

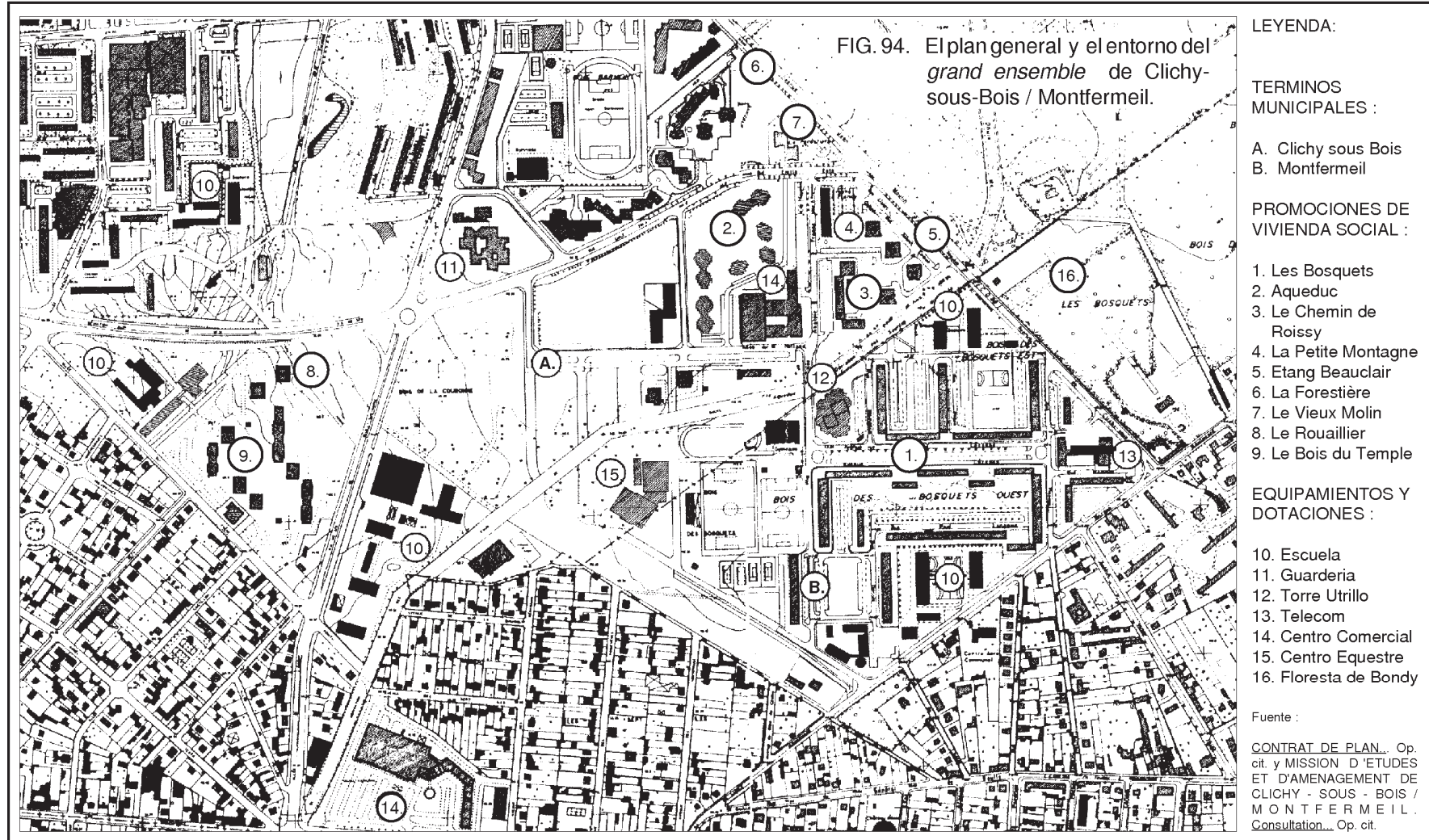
4. Grupo de viviendas de nueva construcción ubicadas en el interior de Les 4.000, en sitio originario del derribo del Bloque Debussy.



La **recualificación de los espacios exteriores** viene acompañada de la **rehabilitación de los grandes bloques lineales**, proponiendo la creación de pasajes en las plantas bajas de los mismos, haciendo más permeables los espacios configurados por ellos. Algunos espacios han recibido un tratamiento especial, como la Plaza François Villon, donde la rehabilitación profunda de los edificios que la conforman (con ampliación de superficie junto a sus dos fachadas) viene apoyada en la recualificación de la plaza.

El proyecto urbano para Les 4.000 tendrá una implantación paulatina, teniendo su conclusión prevista hacia el año 2.000.

Un otro concurso de urbanismo ha sido propuesto para el *grand ensemble* ubicado en territorio de los municipios de **Clichy-sous- Bois y Montfermeil**, en la periferia este de París.



CUADRO XXIII

El proyecto urbano para el *grand ensemble* de Clichy-sous-Bois / Montfermeil.

En el plan urbano, el *grand ensemble* está compuesto por cuatro grandes sectores: «Les Bosquets» en Montfermeil y «Le Bois du Temple», «La Forestière» y el patrimonio de «Orly Parc» en Clichy-sous-Bois. El conjunto cuenta con cerca de 4.000 viviendas (de las cuales 2.000 viviendas son en propiedad) y 16.900 habitantes.

El plan de masa general ha sido concebido según los preceptos modernos, sin embargo, las diferentes partes que componen el polígono reflejan fielmente los conceptos arquitectónicos y urbanísticos que prevalecían en la época de su construcción : composición ortogonal de bloques lineales de cinco y once plantas para «Les Bosquets» (datado de 1965), torres de dieciseis plantas de los años 1970, edificios («plots») más bajos del principio de la década de los 80.

La trama urbana del polígono se presenta totalmente desvinculada de la estructura urbana precedente de ambos núcleos urbanos, que se caracterizan por parcelas pequeñas,

residenciales y en propiedad, estructuradas por una trama urbana ortogonal, principalmente en lo que se refiere a Montfermeil. En el interior del polígono la estructura viaria no propicia la integración de las distintas partes que conforman el polígono, visto que las calles que sirven a los edificios buscan simplemente se conectar con las vías que circundan el polígono y que permiten la conexión con los dos centros urbanos, sin crear una estructura interna consistente.

Hay un área muy extensa dedicada a equipamientos deportivos y a un área verde de bosque concentrada en la parte oeste del polígono. No obstante, el polígono presenta una insuficiencia general de equipamientos, y principalmente de comercio.

En 1989 el *grand ensemble* fue acogido al programa «Desarrollo Social de Barrios» y se definieron las grandes orientaciones a ser desarrolladas.

En finales de 1992, un concurso de urbanismo denominado «Grand Ensemble de Clichy sous Bois - Montfermeil», fue organizado por una Misión de Estudios y de Ordenación vinculada a la DIV, en concertación con las dos ciudades y estancias departamentales.

El concurso definió como objetivo "*la ordenación urbana, la redinamización económica y social, la rehabilitación de la edificación y de los espacios exteriores de los barrios de las ciudades de Clichy sous Bois y Montfermeil, denominados en su conjunto de «Les Bosquets»*", bien como la implantación de actividades industriales, comerciales o artesanales, la reimplantación de equipamientos de ocio, culturales, culturales y asociativos.

Los objetivos generales a ser alcanzados por el concurso se apoyan sobre estudios preliminares y acciones ya en marcha sobre el área, que definen tres temas básicos para el desarrollo del proyecto urbano:

a) CIRCULAR: Define como elemento básico del proyecto la creación de un *boulevard* urbano que corta el área en el sentido norte-sur, que hace su conexión con el centro de Montfermeil y con los polos de desarrollo económico de *Roissy en France* y *Marne la Vallé*. Este proyecto de *boulevard*, acompañado de la implantación de una red de transporte público, será la base de la recomposición urbana, de la implantación de usos y actividades y de la ordenación de los espacios públicos;

b) REHABILITAR: La intervención

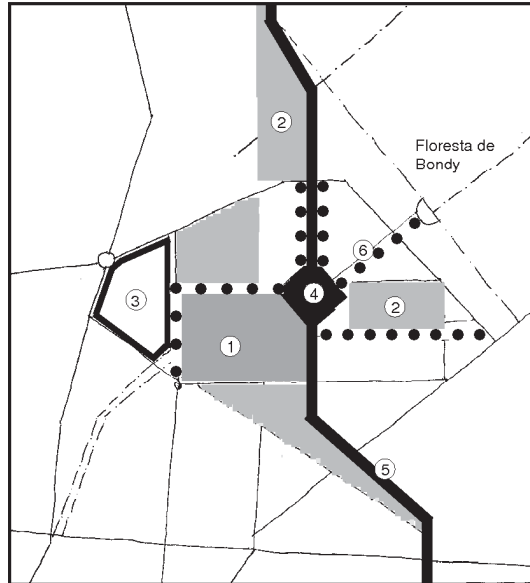
urbana y arquitectónica debe ser concebida a partir del existente, teniendo como base la estructura urbana, equipamiento y edificaciones existentes, a través de una acción rehabilitadora que visa a la inserción del *grand ensemble* en una dinámica urbana;

c) ORDENAR: El proyecto urbano debe ser concebido como la síntesis de un conjunto coherente de acciones en todos los ámbitos - acción social, cultural y económica - previstos y desarrollados paralelamente, dentro del programa «Desarrollo Social de Barrios». Es de relevancia, particularmente, la ordenación de los bordes no urbanizados del *grand ensemble*.

Los resultados buscados a través del concurso se constituyen en estudios preliminares, principios y una reflexión urbana, sin la definición de planos precisos y cerrados.

Sobre 57 proyectos presentados, se ha hecho una primera selección de tres propuestas, cuyos elementos básicos se presentan a continuación.

Fuentes: MISSION D'ETUDES ET D'AMENAGEMENT DE CLICHY SOUS BOIS/ MONTFERMEIL. *Consultation...Op.cit.y SABBAH, Catherine. «Montfermeil. Trois esquisses.» Op. cit.*



EQUIPO CHARRÉ-DARMON

El proyecto esta basado en la creación de una centralidad para el *grand ensemble* a través de una plaza, a partir de la cual se definen los ejes internos que comunican y estructuran las actividades y que conectan la plaza central con la floresta de Bondy.

Leyenda:

1. Plaza central
2. Recomposición de los bordes
3. Zona de actividad
4. Polo de animación
5. Vía del ferrocarril de cercanías (RER)
6. Ejes internos

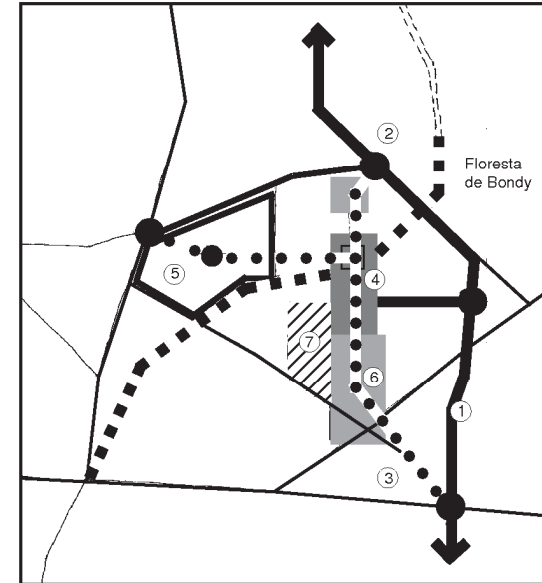


EQUIPO FREIBERG - ELÉFANT CONDURIER

La propuesta busca redefinir la trama urbana del *grand ensemble* por un tratamiento intermedio entre la trama tradicional del entorno y la trama interna existente, a través de la diferenciación de espacios, y la nueva construcción a una escala más humana. Se suprime la vía que separa el *grand ensemble* de la floresta de Bondy.

Leyenda:

1. Vía del ferrocarril de cercanías (RER)
2. Recomposición del espacio central
3. Recomposición del espacio deportivo
4. Recomposición de los bordes
5. Polos de conexión
6. Ejes internos



EQUIPO LARUE

La restructuración del área se busca por la definición del *boulevard* urbano como una vía que contorna el *grand ensemble* por el este. Ejes internos, norte-sur y este-oeste, bien como la Avenida Paul Cézanne son el soporte de la organización de actividades y funciones. El encuentro de estos ejes crea una plaza central, la cual se transforma en el centro de gravedad del barrio.

Leyenda:

1. Boulevard urbano
2. Conexiones
3. Ejes internos
4. Polos de animación
5. Zonas de actividades
6. Recomposición urbana profunda
7. Recomposición del parque deportivo

La creación de este *grand ensemble* tuvo su potencial de desarrollo basado en la construcción de una autovía norte-sur que cortaría el polígono, y cuyo proyecto fue abandonado por la administración central en principios de los años 70.

Este es un ejemplo clásico de los problemas urbanos de los *grands ensembles*: la presencia de tipologías edificatorias variadas, muchas de ellas con una escala impactante y un estado de degradación avanzado, presentando un fuerte contraste con su entorno; una estructura urbana discontinua y formada por la yuxtaposición de piezas urbanas desagregadas, sin una estructura viaria coherente que les de soporte (Ver FIG. 94).

La peculiaridad del concurso de urbanismo promovido en este *grand ensemble* es la **importancia dada a la reestructuración del sistema viario** como soporte tanto de la **recualificación interna** del mismo como de **su integración en la ciudad** (Ver CUADRO XXIII). El concurso definió como elemento básico del proyecto **la creación de un *boulevard* urbano como eje estructurador del área, a partir del cual se distribuirían los usos y servicios públicos necesarios para promover nueva dinamización económica y social y la reordenación urbana del conjunto.**

En los tres proyectos laureados, a pesar de la diversidad de configuración de los mismos, el *boulevard* es el elemento de conexión del *grand ensemble* con los centros urbanos de las dos ciudades donde el mismo se ubica, y el proyecto para su implantación sobrepasa los límites del *grand ensemble*. En dos de los proyectos, la recomposición de los bordes urbanos es elemento marcante y se encuentra apoyada sobre este mismo eje viario

Esta acción sobre los bordes del polígono, o sobre los espacios inmediatos a sus límites, como elemento que busca armonizar la conexión del polígono o *grand ensemble* con su entorno, ha sido el motor de dos acciones puntuales llevadas a cabo en Barcelona.

El conjunto de intervenciones propuesto visando a la preparación de Barcelona para sediar los juegos olímpicos de 1992 ha previsto la ampliación de la capacidad del sistema viario básico por la construcción de las dos Rondas, viarios perimetrales periféricos que hacen la conexión entre la red local y la regional, condicionando las entradas y salidas de la ciudad. La Ronda de Dalt pasa por una zona de la ciudad, en su límite oeste, cuya ocupación se ha dado predominantemente por una función residencial de las camadas más populares y donde se ubican muchas de las promociones de vivienda social, públicas y privadas, de los años 50 e inicio de los 60.

El polígono **Verdún**, afectado por el trazado de la Ronda de Dalt, se ha beneficiado por un proyecto que llevó a cabo la cobertura de estas vías rápidas que cortan el polígono, implantadas a un nivel inferior, para la ubicación de equipamientos deportivos junto a la Via Favencia que corta el polígono al nivel de las viviendas (Ver FOTOS). Esta solución ha sido el resultado de una fuerte

reivindicación vecinal, que buscaba evitar la ruptura que una vía de tamañas proporciones causaría a su entorno. Esta acción del movimiento vecinal intensificó la apropiación de los espacios resultantes por los habitantes.

Junto al polígono del **Sudoeste del Besós**, dentro del conjunto de actuaciones previstas en la red viaria de Barcelona, la calle Prim, que conforma el límite sur del polígono, fue remodelada para transformarse en una rambla que se extiende hacia el mar, hasta la conexión de la Ronda del Litoral con la extensión de la Avenida Diagonal. El proyecto es parte de un conjunto de actuaciones puntuales que prevén la consolidación de ejes viarios con valor cívico, tanto desde el punto de vista de la estructura urbana como de su función de paseo y ocio. Este eje se ha transformado en un elemento de revitalización para un área mucho más amplia, como un eje de convergencia y encuentro de los residentes del polígono y de las áreas de su entorno, ubicadas al sur, en un área también de poca vitalidad económica y social. La ubicación de un centro cívico en la calle Prim ha favorecido su poder de atracción y revitalización.

No obstante, en los dos proyectos se verifica que no hubo la preocupación de apoyar las actuaciones citadas en un proyecto más amplio de restructuración o recalificación de los dos polígonos, lo que habría aumentado el poder regenerador de las acciones.

Una intervención con la amplitud de la implantada en el *grand ensemble* de Les 4.000, en Francia, ha sido propuesta para el polígono de **La Mina**, en el municipio de Sant Adrià de Besós, junto al límite noreste de Barcelona, proponiendo, sin embargo, una acción que sobrepasa en mucho a los límites del polígono.

Este proyecto, denominado **Plan Especial de Ordenación Urbanística del Margem Derecha del Río Besós** (Ver FIG. 81 y 82), ya detallado en el capítulo 2.1.3. de este estudio, propone una serie de intervenciones relativas al ámbito de un **Proyecto Parcial de Ciudad**, haciendo hincapié en la conjugación de las siguientes líneas básicas de intervención:

- **consolidar, coordinar y estructurar a los núcleos residenciales e industriales existentes** a través de **intervenciones viarias sustanciales** con el objetivo de **mejorar la estructura interna del área y salvar las barreras viarias y ferroviarias**, les conectando, a través de canales paisajísticos (visuales), y de ejes peatonales y viarios con los puntos importantes de la estructura urbana del municipio de Sant Adrià de Besós, donde se ubica el polígono;

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



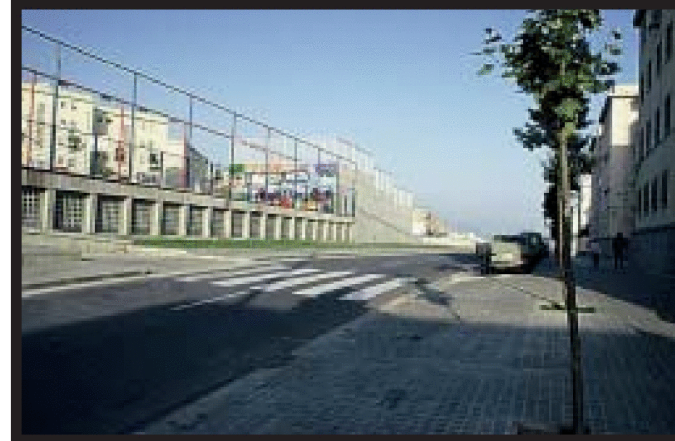
1.



3.



2.



4.

FOTOS:

1. y 2. Rehabilitación de la Calle Prim como paseo peatonal que bordea el polígono Sudoeste del Besós, en Barcelona.
3. y 4. El pasaje del segundo cinturón de Barcelona (Rondade Dalt) cortando el polígono Verdún en dos partes ha sido minimizado por su recubrimiento junto al barrio para la ubicación de equipamientos deportivos y áreas ajardinadas, junto a la Vía Favencia, para uso de los vecinos.

- **implantar nuevos usos para promover la animación y creación de una dinámica económica y urbana**, a través de la implantación de **usos lucrativos y de interés metropolitano**, como el puerto deportivo y el gran centro comercial, a la vez que propone la ubicación de **usos y servicios que atiendan a las demandas más restringidas de sus habitantes**, como una nueva estación de ferrocarril de cercanías, la consolidación de un eje de equipamientos y la creación de un parque fluvial para el ocio;
- **promover la recomposición urbana de los diversos tejidos urbanos degradados**, proponiendo acciones coordinadas de **rehabilitación y de remodelación urbanas** con la **construcción de nuevas viviendas** que afectan al polígono de La Mina, al área de La Catalana y a la zona industrial de La Mina.

Este proyecto de gran amplitud y complejidad se presenta como ejemplo notorio de una propuesta efectiva de integración y recualificación de un extenso sector de la periferia de Barcelona.

Estas acciones y proyectos citados, relativos al **Proyecto Parcial de Ciudad**, pueden, por su vez, hacerse insuficientes principalmente **cuando la importancia del polígono de viviendas frente al conjunto de la ciudad se hace muy marcante**.

En este sentido, **cuando la importancia relativa del número de viviendas del polígono, de su superficie y de sus habitantes es grande con relación a la ciudad como un todo y el peso social de su función residencial dificulta el equilibrio económico y social del municipio**, evidenciando la importancia de la integración del área a la totalidad de la ciudad, se impone la proposición de un **Proyecto Global de Ciudad**.

En este contexto, el **Proyecto Global de Ciudad** (Ver CUADRO XXVIII) preve una **actuación que abarca a la totalidad (o a la casi totalidad) de la ciudad, conjugando acciones específicas de rehabilitación urbana sobre el polígono de vivienda social, y sobre otras áreas degradadas de la ciudad en que se hagan pertinentes, con acciones estructurantes, inductoras y preventivas que deben ser llevadas a cabo considerando su pertinencia al desarrollo urbano de la ciudad en su conjunto, o, en casos específicos, en ámbitos aún más amplios**, es decir, cuando la solución de los problemas urbanos de la ciudad implica en acciones concertadas con los términos municipales circunvecinos, como en el caso de las «aglomeraciones urbanas» en Francia.

Las **acciones específicas de rehabilitación urbana** deben atender a niveles conducentes con las necesidades y demandas del *grand ensemble*, sin embargo previendo fuertes acciones de incentivo a la integración del mismo, como se verifica en las intervenciones de **rehabilitación urbana mediana y profunda**. Por lo tanto, **el nivel de intervención en el interior del polígono**

debe estar también en conformidad con el esfuerzo global emprendido al nivel de la ciudad.

El contenido y forma de las **acciones estructurantes, inductoras y preventivas en el ámbito de toda la ciudad** se consolidan a través de **operaciones estratégicas** establecidas en conformidad con las características y demandas específicas del ámbito municipal.

Sim embargo cabe subrayar algunos puntos de su contenido básico:

- la **creación de polos de actividad o áreas de nueva centralidad** que incentiven la dinamización del territorio y la revitalización de áreas específicas;
- la **creación o potenciación de ejes viarios estructurantes** que conectan estas áreas de nueva centralidad;
- la **distribución equilibrada de actividades**, en especial las generadoras de empleo y renta.

La definición de estas acciones volcadas hacia la intervención urbana y la dinamización económica supone la inscripción de las transformaciones urbanas previstas en los documentos del urbanismo operacional, es decir, los planes directores regionales y municipales, a esta estrategia de integración urbana y económica de los barrios desfavorecidos.

Por lo tanto, estas **acciones estructurantes, inductoras y preventivas** deben abarcar el conjunto de la ciudad con el objetivo de **integrar a los diversos barrios y contener la logica de constitución de nuevos barrios desfavorecidos.**

Para tal, **la intervención urbana debe se integrar a una acción global que conjugue a la vez la politica del hábitat y de la vivienda, de empleo, de transportes y de localización de actividades económicas, para garantizar un desarrollo urbano más equilibrado.**

Un ejemplo importante de esta amplitud de intervención es el **proyecto urbano para Mantes-la-Jolie**, en la periferia oeste de París (Ver CUADRO XXIV).

La expansión urbana más allá de los límites de su centro antiguo por la construcción de un *grand ensemble* de viviendas sociales de grandes dimensiones, seguido por el desarrollo de zonas de actividad y de vastos sectores de viviendas unifamiliares en los municipios periféricos a Mantes-la-Jolie, ha contribuido para la pérdida de una gran parte de sus clases medianas, de sus actividades artesanales, industriales y comerciales. Además, su posición como «ciudad-centro» de la *aglomeración*, cargando con los servicios de representación y administrativos, mientras que las actividades productivas y de rentabilidad se ubican en las ciudades limítrofes, ha contribuido para el empobrecimiento de la ciudad.

CUADRO XXIV

Un proyecto urbano para Mantes-la-Jolie en el seno de la aglomeración «mantaise».

La ciudad de Mantes-la-Jolie es la «ciudad-centro» de una *aglomeración* a la cual pertenecen además las ciudades de Mantes-la-Ville y de Buchelay, sumando en su conjunto una población de 150.000 habitantes. El contexto actual de crisis económica sumado a las deficiencias urbanas generadas por el rápido proceso de desarrollo de los años 60 y 70 exigen un proyecto urbano de gran amplitud, que favorezca a la vez una mejor integración de Mantes-la-Jolie en la *aglomeración* y una mejor articulación y calidad de los distintos fragmentos que constituyen la ciudad - el casco antiguo, el tejido tradicional unifamiliar (*pavillonnaire*) y la ZUP de Le Val Fourré - disminuyendo el impacto de las vías de ferrocarril y de la carretera que fraccionan la ciudad.

Por otro lado, parece impensable concebir un proyecto de desarrollo para la *aglomeración* sin tratar del problema de la inserción social. El *grand ensemble* Le Val Fourré, construido entre 1965 y 1973, con 8.300 viviendas sociales, constituye el 60 % del parque

total de viviendas de la ciudad de Mantes-la-Jolie y el dos tercios de las viviendas en locación de la *aglomeración*. El mal vivir de este *grand ensemble* y las dificultades de sus habitantes tienen fuertes reflejos en la situación social del conjunto de la *aglomeración* y cobra acciones de ímpetu.

Dentro de este contexto, dos enfoques son dados a las estrategias y acciones previstas por el plan: acciones para la integración de Mantes-la-Jolie en la *aglomeración* y para su reestructuración interna; y acciones para potenciar la integración del Val Fourré a la ciudad y su recualificación interna.

Los objetivos básicos del proyecto urbano son:

- la mejora de las edificaciones del centro antiguo;
- la mejora del plan de circulación para relacionar a los diversos polos urbanos y las zonas industriales de las tres ciudades a través de la definición de fuertes ejes de recomposición urbana;
- la definición de proyectos que aprovechen la presencia del río Sena, potenciando su calidad paisajística;
- el tratamiento de las «puertas de entrada» de la *aglomeración*.

Para alcanzar a estos objetivos,

algunas acciones específicas y estratégicas han sido previstas con el intuito de transformar el imagen de la *aglomeración*, apoyándose en sus potencialidades:

a) constitución de un centro urbano expandido a través de un proyecto que potencie las funciones de centralidad de un área comprendida entre los centros antiguos de Mantes-la-Jolie y Mantes-la-Ville y el área de la plaza Henri Dunant y del barrio de la estación. Se buscará la implantación de equipamientos de utilidad e interés intermunicipales para potenciar la función simbólica, de animación y de intercambio de este centro, potenciándole como un nuevo motor social y económico de la *aglomeración*;

b) potenciación del *boulevard* Roger Salengo como eje estructurador de la *aglomeración* porque relaciona los tres cascos antiguos y los polos urbanos de mayor importancia;

c) proponer grandes operaciones de urbanismo como la ordenación de *Les Garennes*, una amplia área libre en el extremo urbanizado de la ciudad, junto al *grand ensemble*, proponiendo nuevos usos y actividades, como la ubicación de un hospital regional y de áreas de ocio a la escala de la *aglomeración* en el área junto al río Sena;

d) favorecer la inserción social, en especial, a través de un proyecto de ordenación urbana global para la ZUP Le Val Fourré.

Este proyecto de reordenación urbana global debe atender a dos objetivos complementares y articulados: la integración de la ZUP a la ciudad y a su entorno inmediato y su recualificación interna.

La recualificación interna del *grand ensemble* prevé una intervención urbana basada en la articulación de los diferentes barrios que le constituyen, buscando favorecer la relación del *grand ensemble* con el tejido urbano del entorno. En especial hay que citar una propuesta de desdensificación del barrio de los Pintores, ubicado en el extremo norte del *grand ensemble*, junto al río Sena, que prevé el derribo de cinco torres de viviendas con la finalidad de ampliar los espacios libres y para los equipamientos y de favorecer su apertura hacia los márgenes del río, mejorando la calidad de vida urbana en el área.

La integración de Le Val Fourré a la ciudad de Mantes-la-Jolie se buscará a través de una serie de medidas:

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

- la construcción de una estación de ferrocarril de cercanías junto al *grand ensemble* ;
- conexiones buscando facilitar la relación del *grand ensemble* con la zona industrial de Buchelay, un importante polo de empleo al nivel de la aglomeración;
- favorecer la apertura de Le Val Fourré sobre el río Sena, buscando incentivar el ocio de sus habitantes en el local;
- implantación de nuevas actividades en el interior del *grand ensemble*, buscando su revitalización social y económica ;

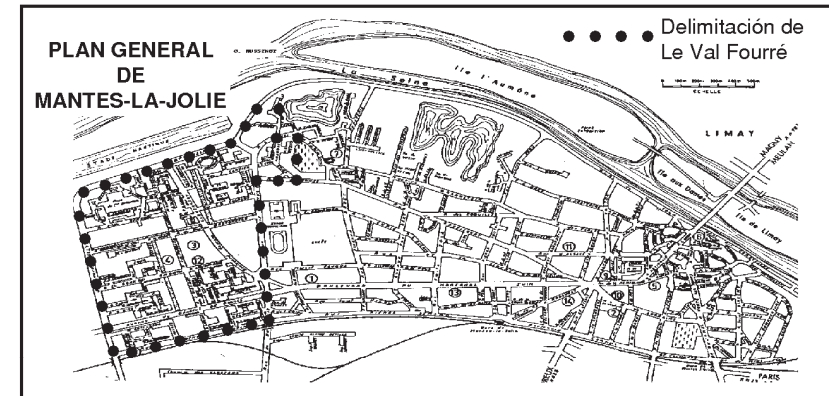
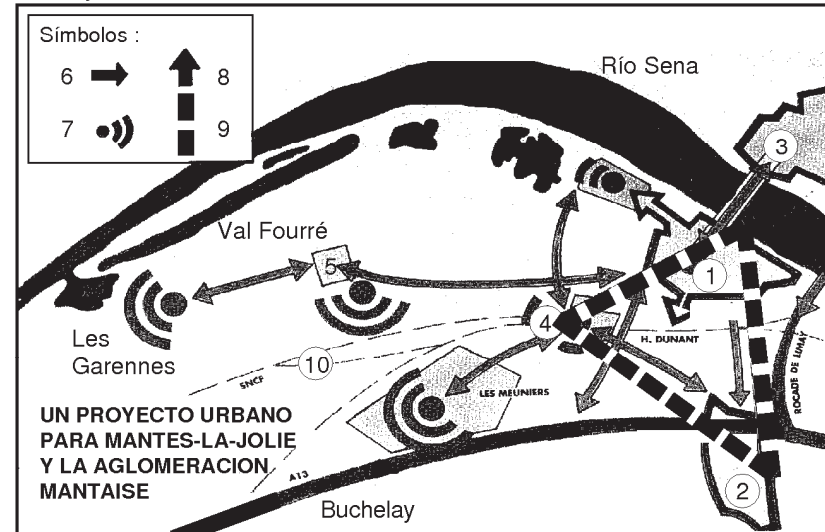
- la transformación de la carretera nacional (RN 13), que corta Le Val Fourré y le conecta con el centro antiguo de Mantes-la-Jolie, en un *boulevard* urbano;
- desplazamiento del centro comercial del *grand ensemble* hacia la carretera nacional (RN13) para crear un polo de intercambio con los otros barrios de la ciudad y la creación de un eje estructurante de Le Val Fourré, que se conecta a este área;
- el centro comercial actual será cerrado y su edificación será reutilizada para la ubicación de

nuevas actividades, entre ellas, un centro de formación.

Se articulará un nuevo centro urbano para el *grand ensemble* por la reordenación del área resultante del derribo de las tres torres de viviendas llevado a cabo en 1992, incluyendo el edificio del centro comercial reutilizado y los equipamientos deportivos existentes. Este centro, de fácil acceso desde la carretera nacional (RN 13), se constituirá en una «puerta urbana» para Le Val Fourré y un polo de animación que incentivará su articulación con el resto de la ciudad.

Leyenda - Proyecto Urbano:

1. Centro antiguo de Mantes-la-Jolie
2. Centro antiguo de Mantes-la-Ville
3. Centro antiguo de Limay
4. Plaza Henry Dunant y barrio de la estación
5. Proyecto de «puerta urbana» para Le Val Fourré
6. Potenciación de la conexión urbana
7. Grandes operaciones de urbanismo proyectadas
8. Extensión del centro
9. Centro urbano expandido de la aglomeración
10. Nueva estación del ferrocarril



Fuentes:

AGENCE D'URBANISME DU MANTOIS. Un projet urbain pour Mantes-la-Jolie. s.l., mars 1992.
CONBRAD - EYBESFELD, Cristina y

HUNTZINGER, Hervé. Programme de la Consultation d'Economie Urbaine. Mantes la Jolie, novembre 1990.
MANTES: Une Image à bâtir. s.n.t.

El *grand ensemble* **Le Val Fourré**, construido en la segunda mitad de los años 60, es la más grande ZUP de Francia que, con una población de 28.000 habitantes, acoge al 60 % de la población de Mantes-la-Jolie, concentrados en la tercera parte de su territorio municipal. Los problemas de integración social y económica de su población residente, sumados a las deficiencias al nivel del urbanismo y de la edificación hacen con que el imagen del barrio frente a la ciudad intensifique su exclusión.

Una serie de acciones se llevaron a cabo desde el inicio de los años 80, cuando Le Val Fourré ha sido elegido como «*îlot sensible national*»⁵⁴³ y una serie de acciones basadas especialmente en la rehabilitación de las viviendas y acciones de seguimiento y de promoción social se produjeron. Estas acciones se hicieron insuficientes para romper con el imagen marginal del barrio frente a la ciudad y alcanzar una mejor integración social de sus residentes, hecho puesto en evidencia por una serie de incidentes y disturbios callejeros en Le Val Fourré en 1991 y 1992.

Un proyecto urbano ha sido propuesto para Mantes-la-Jolie con el objetivo de **atacar a los problemas de inserción de la ciudad en el seno de la aglomeración y potenciar su desarrollo económico, a la vez que busca propiciar la recualificación e integración del *grand ensemble* a la ciudad.**

Una serie de **acciones estructurantes, inductoras y preventivas** han sido previstas con el objetivo de reestructurar internamente la ciudad y favorecer su integración a las demás ciudades de la *aglomeración* (Mantes-la-Ville y Limay), potenciando sus funciones de «ciudad-centro» de la *aglomeración*: la **creación de un centro urbano expandido**, mejor equipado y con actividades que refuercen su función, su valor simbólico y la atractividad económica de la *aglomeración*; la **potenciación de las conexiones viarias entre los diversos polos urbanos** (tanto del interior de la ciudad de Mantes-la-Jolie como con los de las demás ciudades) y la **creación de áreas de nueva centralidad o nuevos polos de actividades**, como el proyecto de Les Garennes (Ver CUADRO XXIV).

La importancia del *grand ensemble* frente al municipio, tanto por sus aspectos físicos y cuantitativos como por su peso social hace con que la integración del mismo a la ciudad sea uno de los puntos básicos del nuevo proyecto urbano de Mantes-la-Jolie.

La integración de **Le Val Fourré** se buscará con acciones específicas sobre su ámbito y su entorno buscando, en especial, favorecer su relación a tres niveles: con el entorno, con el centro antiguo de Mantes-la-Jolie y con otros puntos importantes de la *aglomeración* .

La creación de un nuevo centro urbano para el *grand ensemble* hace parte de un proyecto de recualificación urbana del mismo donde la intervención en cada

⁵⁴³ Ver el capítulo 1.2. de esta parte segunda del estudio.

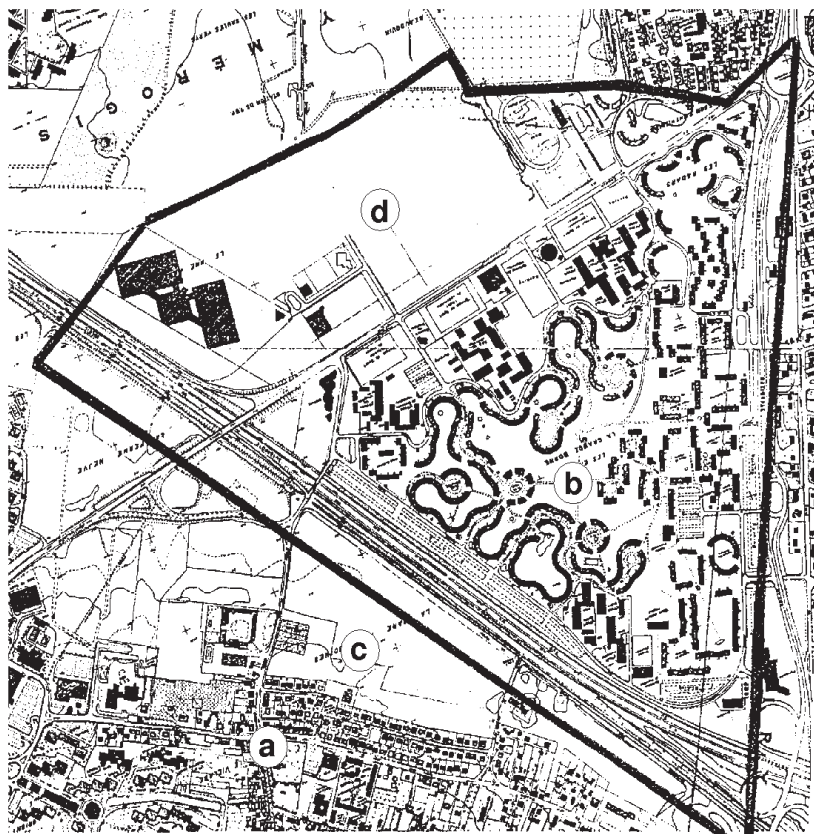
uno de los barrios que le componen se hará con base en una concertación estrecha con sus residentes (Ver CUADRO XXIV).

Otro proyecto que se adecúa a las características de un **Proyecto Global de Ciudad** ha sido propuesto para la ciudad de **Grigny**, en la periferia sur de Paris, visto que **la amplitud de los problemas que se le presentan hizo con que una intervención más compleja, una verdadera operación urbana, se proyectara sobre una amplia parte de su territorio municipal.**

FIG. 95. Estado inicial del área y delimitación del perímetro de intervención DSU en La Grande Borne en 1991.

Leyenda:

- | | |
|--------------------|------------------------------------------|
| a) Centro antiguo | c) Espacios libres de cultivo |
| b) La Grande Borne | d) Area para implantación de actividades |



Fuente: Elaboración propia a partir de VILLE DE GRIGNY/
EQUIPE MUNICIPALE GRANDE BORNE. Convention de...
Op. cit., p.39.

Grigny está visiblemente dividida en tres partes desconexas y de características muy diferenciadas - el centro tradicional y dos promociones de viviendas, una privada (Grigny II) y otra social (La Grande Borne) - que exigen una acción cuyo objetivo principal sea establecer la conexión entre estas áreas.

La ciudad de Grigny se ve confrontada hace veinte años con el hecho de la ausencia de actividades económicas dinamizadoras sumado a dificultades presupuestarias transcurrientes del rápido aumento de las necesidades sociales ocasionadas por la construcción de La Grande Borne y Grigny II. La flagrante falta de equipamientos para atender a este aumento de población se ve intensificado por un proceso de pauperización y del aumento radical de población (que pasa de los 3.000 a los 25.000 habitantes). Frente a esta situación, solo una acción global sobre el conjunto de disfunciones puede alcanzar resultados favorables.

La concentración de problemas sociales y económicos enfrentados por la población residente de La Grande Borne se verifica en una serie de indicadores : 47,8 % de la población con edades entre 0 y 19 años (1988), 25 % de los residente son extranjeros, solo el 44 % de la población es activa (1988), siendo que el 88 % de esta población activa trabaja fuera de los límites municipales. Además, se evidencia la concentración de una población con muy bajos rendimientos y un aumento creciente del paro⁵⁴⁴.

Estos factores socioeconómicos sumados a las disfunciones urbanas y de las viviendas hicieron con que la Grande Borne fuera objeto de intervenciones a través de los contratos de «îlot sensible» en 1982-83, de DSQ entre 1984 y 1990 y de DSU a partir de 1991. Una serie de acciones se han llevado a cabo desde la rehabilitación de las viviendas, acondicionamientos de las plazas, áreas de juegos y espacios exteriores, la creación y mejora de equipamientos y servicios hasta una serie de medidas de acompañamiento y soporte social, en especial dentro de las áreas de formación y empleo. En 1982 se inició los estudios de viabilidad para la implantación de un área de actividades en «Les Radars», junto a La Grande Borne, para reestablecer el equilibrio habitat - empleo en Grigny (Ver FIG. 95).

⁵⁴⁴ VILLE DE GRIGNY / EQUIPE MUNICIPALE GRANDE BORNE. Convention de Développement Social et Urbain du Quartier de la Grande Borne. Grigny, octobre 1991.

CUADRO XXV

El Proyecto Urbano Ville de Grigny y la integración de La Grande Borne.

La realización en los años 70 de dos grandes polígonos de viviendas, un social - La Grande Borne - y el otro de promoción privada - Grigny II -, hizo con que la ciudad de Grigny pasara de los 3.000 a los 25.000 habitantes, distribuidos en tres fragmentos urbanos autónomos entre sí y separados por barreras físicas :

- el «pueblo», pequeño centro tradicional construido alrededor de dos calles, sin embargo, que no ha alcanzado la significación de un centro urbano con la extensión de la ciudad;
- el barrio de La Grande Borne, separado del centro urbano antiguo por campos y especialmente por la autopista. Con un total de 3.685 viviendas, el área presenta una baja densidad, compuesta por edificios con una altura media de 4 plantas (40 viviendas/ha. y 160 habitantes / ha.);
- Grigny II, situada al este, fue concebida como una inmensa área residencial para las clases medias. Una operación de 5.000 viviendas con una densidad importante (271 viviendas/ha.), donde los edificios se

encuentran esparcidos en el paisaje, sin estructuración y divididos en dos áreas (un total de 54 ha.) cortadas por la carretera RD 310.

La falta de conexión entre estas dos importantes áreas residenciales (tanto al nivel de superficie como de densidad poblacional) con el centro tradicional de la ciudad de Grigny, acentuada por la ruptura ocasionada por la presencia de importantes vías de tráfico de coches y ferroviario que cortan la ciudad, impuso la necesidad de buscar, a través de un proyecto global de ciudad, la relación entre estas distintas partes.

El proyecto propone la ubicación de un nuevo centro urbano para la ciudad de Grigny en un área libre que corresponde a los antiguos campos de cultivo situados entre la autopista (en la altura de La Grande Borne) y el centro antiguo, como elemento de unión de las tres partes desconexas de la ciudad. Se propone la reestructuración de la red de circulación entre las tres áreas, promoviendo su continuidad y la reestructuración paisajística de los espacios intersticiales.

El nuevo centro urbano tendrá un papel de un espacio de apropiación colectiva, como «*el lugar donde toda la ciudad converge y se resume*» .

En este sentido, su contenido se basa en la interrelación entre usos que definen su función como:

- un polo urbano, que se caracteriza por un lado, a nivel de la edificación, por la propuesta de un barrio multifuncional (viviendas, equipamientos, comercio, servicios y oficinas) y por otro, por la utilización de elementos del vocabulario de la ciudad tradicional (plazas, parques, puentes, etc.);
- un polo económico representado por las grandes realizaciones inmobiliarias relacionadas a la creación de empleos y a la satisfacción de la demanda de viviendas;
- y un polo cultural y social constituido de equipamientos estructurantes de alto nivel (teatro, centro cultural, centros sociales) con el objetivo de suplir las necesidades locales y asegurar la vocación intermunicipal de Grigny.

En el proyecto global se prevee la creación de dos rotondas que harán la conexión de la autopista y la carretera CD 310 con el nuevo centro urbano de Grigny y con la Grande Borne, para facilitar el acceso a la ciudad y a las nuevas actividades propuestas a los dos lados de la autopista. El objetivo mayor es el crear dos fuertes polos de animación en los dos lados de la autopista para aumentar también la

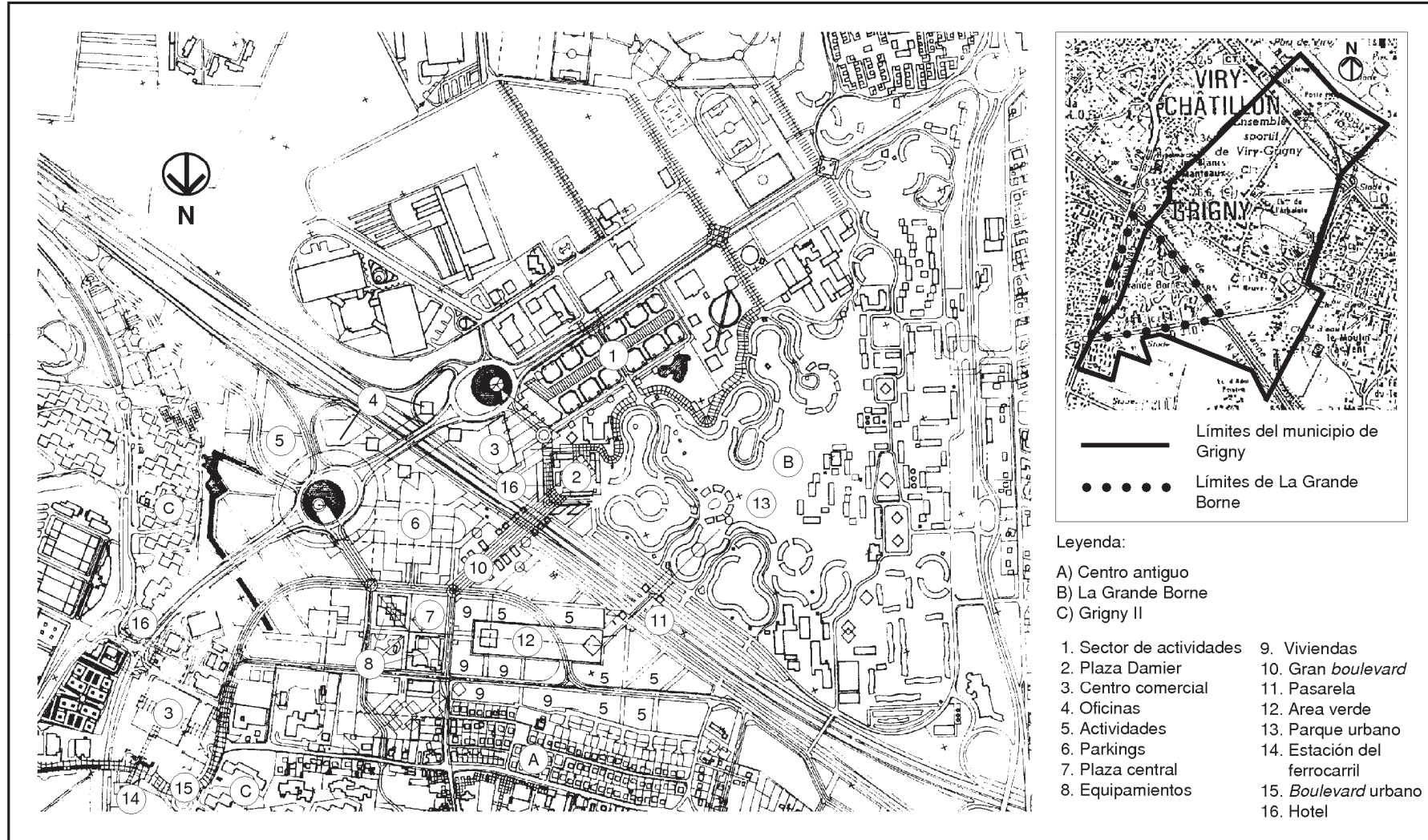
relación entre La Grande Borne y el nuevo centro urbano, a través de la facilidad de acceso que proporcionará esta rotonda.

La conexión de La Grande Borne con el nuevo centro urbano será potenciada además por la creación de un gran boulevard en forma de puente que atravesará la autopista, uniendo la plaza central del nuevo centro con la Plaza Damier de La Grande Borne. Esta plaza tendrá el papel de dinamización de las relaciones entre estas dos tramas urbanas por la implantación de un mercado semanal y de otras actividades en las áreas limítrofes, como comercios, oficinas y hoteles. Una otra conexión sobre la autopista permitirá conectar la prolongación del nuevo centro con el espacio verde interior de la Grande Borne, que se verá transformado en un parque urbano para uso de toda la ciudad.

La relación del centro urbano con Grigny II será proporcionada por la creación de un boulevard urbano que parte desde su interior, pasando por el gran centro comercial y la estación de ferrocarril, hasta alcanzar el nuevo centro urbano.

Fuente:

PROJET Urbain - Ville de Grigny. s.n.t.



A pesar de los avances alcanzados en la calidad de vida en el *grand ensemble* por las intervenciones ya realizadas, su integración urbana y social a la ciudad no ha sido satisfactoria. La ruptura física ocasionada por las vías de circulación y por los espacios libres entre La Grande Borne y el centro urbano sigue intransponible.

La conjunción de los problemas que presenta la ciudad de Grigny en su conjunto, con los problemas específicos de integración de La Grande Borne ha incentivado la elaboración de una estrategia urbana coherente, en el cuadro de la cual se desarrollarán una serie de proyectos diferenciados.

En este sentido se propuso un proyecto urbano a una escala suficiente que le permita ser el motor de una recualificación y revitalización económica y funcional de la ciudad de Grigny (Ver CUADRO XXV).

El diagnóstico urbano ha comprobado que, además de la desconexión entre las tres partes que componen la ciudad, el centro tradicional se presentaba sin condiciones de ejercer la función de elemento dinamizador y potenciador de un nuevo despertar económico de la ciudad.

Por esta razón, se ha propuesto la implementación de una **operación urbana estratégica para la creación de un nuevo centro urbano para la ciudad** en los espacios libres de cultivo situados entre el centro tradicional y La Grande Borne. Este nuevo centro urbano, por sus características físicas y de los usos implantados se transformará en un **espacio de apropiación colectiva de la ciudad**, a la vez que será un fuerte **polo de dinamización funcional, económica y social** de la ciudad.

Las grandes vías de circulación, a pesar de las implicaciones negativas que presentan hasta el momento por lacerar el territorio municipal, pueden favorecer la accesibilidad al nuevo emprendimiento e incentivar la importancia de Grigny frente a otros municipios de la región.

Una serie de acciones estructurantes e inductoras de revitalización urbana, económica y social son propuestas para el conjunto de la ciudad y en el nuevo centro urbano en especial:

- la **implantación de nuevos usos** como viviendas, comercios, oficinas y equipamientos estructurantes para satisfacer las necesidades locales y asegurar la vocación intermunicipal de Grigny;
- la **mejora de la accesibilidad del nuevo centro urbano** desde la carretera departamental (CD 310) y de la autopista (A6);
- la **mejora de la accesibilidad entre las partes**, en especial de La Grande Borne, con proyectos específicos para vencer las barreras impuestas por la carretera y la autopista, propiciando una mejor relación con el nuevo centro urbano.

Acciones específicas de desarrollo social urbano (DSU) se han llevado a cabo en La Grande Borne a partir de 1991, coordinadas a las grandes acciones previstas por el proyecto urbano dentro de los siguientes ejes principales⁵⁴⁵ :

- reforzar la vida social y mejorar las condiciones del hábitat a través de acciones relacionadas a la edificación, el estado de las viviendas y la gestión y ordenación de los espacios exteriores;
- ofrecer un seguimiento social capaz de favorecer la inserción e integración;
- desarrollar la vida económica a través del apoyo a las actividades comerciales y artesanales e incentivar la revitalización y el uso de las plazas urbanas;
- ampliar las acciones de prevención e integración social a través de acciones focalizando a los jóvenes, a la formación, el empleo, la sanidad, el ocio, la escuela, los ancianos y a los inmigrantes;
- favorecer la comunicación y la participación de los habitantes en la vida del barrio y de la ciudad.

Las acciones de orden físico se concentran en general sobre los espacios exteriores del *grand ensemble* y en especial en la reestructuración de la Plaza Damier y la implantación en ella de un mercado semanal, criando un polo de animación para el *grand ensemble*⁵⁴⁶. Un gran *boulevard* urbano será creado, salvando la autopista, para conectar esta plaza con la plaza central del nuevo centro urbano. La gran amplitud de los espacios exteriores (contabilizando un total de 60 hectareas) exige un proyecto global para el *grand ensemble* que propone la creación de un parque urbano en su área central para el uso de toda la ciudad.

⁵⁴⁵ VILLE DE GRIGNY / EQUIPE MUNICIPALE GRANDE BORNE. *Convention...* Op. cit.

⁵⁴⁶ Una extensa y eficaz política de rehabilitación de viviendas fue llevada a cabo en La Grande Borne hasta los primeros años de los 90, haciéndose necesario sólo la complementación de esta política a través de acciones específicas de reestructuración de algunas viviendas existentes con el objetivo de adaptarse a la demanda de pequeñas viviendas para jóvenes parejas, constituidas de hijos de los habitantes tradicionales del *grand ensemble* que se independizan y quieren vivir en el área.