

ciudad viva

3



ciudad viva



Empresa Pública de Suelo de Andalucía  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA



**Revista "La Ciudad Viva".**

JUNTA DE ANDALUCÍA.  
Consejería de Obras Públicas y Vivienda.  
Empresa Pública del Suelo de Andalucía.

©Textos: los autores.  
©Fotos: los autores.  
©Edición: Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

ISSN: 1888-5462  
DL: SE-850-08

ciudad viva



Empresa Pública de Suelo de Andalucía  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA



## OBSOLESCENCIAS URBANAS: EL CASO DE LAS BARRIADAS RESIDENCIALES

### • PRESENTACIÓN.

Carlos García Vázquez.

### • PONENCIAS

OBSOLESCENCIAS EN BARRIOS ANDALUCES. EL CASO DE SAN MARTÍN DE PORRES.  
Jorge Benítez Castro. Director de la Oficina de Rehabilitación de San Martín de Porres (Córdoba).

LA GESTIÓN EN CATALUÑA.  
Josep Linares (Director Técnico de ADIGSA)

LA CUESTIÓN: LA OBSOLESCENCIA DE LAS BARRIADAS RESIDENCIALES.  
Elisa Valero (ETSA Granada).

REVOLUCIÓN Y REGENERACIÓN URBANA: EL BARRIO DE BOUÇA (OPORTO).  
Nuno Grande (Profesor de las Universidades de Coimbra y Oporto).

LOS WOHNKOMPLEXE DE LA ERA SOCIALISTA (BERLÍN ORIENTAL).  
Monica Schuemer-Strucksberg (Directora de Rehabilitación de vivienda en Berlín Oriental).

ECOCIUDAD DE AUGUSTENBORG (MALMÖ).  
Jennifer Lenhart (Departamento de desarrollo sostenible de la ciudad de Malmö, Suecia).

LA GESTIÓN EN HOLANDA.  
Susana Aparicio (Directora de proyectos y desarrollo urbano en el ayuntamiento de Uithoorn, Amsterdam).

### • CONCLUSIONES DE LA MESA REDONDA, Sevilla, 04/02/2010.

Mesa redonda celebrada a la finalización de Las Jornadas de Obsolescencias Urbanas.

### • ENTREVISTAS.

REFLEXIÓN Y ACCIÓN:  
LA REHABILITACIÓN DE AMPLIAS ÁREAS URBANAS ES HOY UN OBJETIVO INAPLAZABLE EN ESPAÑA.

Juan Rubio del Val. (Arquitecto y Urbanista, Jefe del Área de Rehabilitación Urbana Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda).

INVESTIGACIÓN SOBRE LA VIVIENDA.  
Lapanadería. Arquitectura y diseño, S.L.P.

### • ARTÍCULOS DE OPINIÓN.

EL FUTURO YA NO ES LO QUE ERA.  
Juan Requejo Liberal. (Consultor de planificación).

DISTOPÍAS Y DESTOPÍAS. ¿Qué futuro para la rehabilitación?.  
Elena Morón Serna (Arquitecta. Directora del Área de Rehabilitación del Casco Norte de Sevilla).

COMBATIENDO LA OBSOLESCENCIA:  
LA OPCIÓN DE LA RESILIENCIA SOCIAL Y ECOLÓGICA.  
Manuel Calvo.

## PRESENTACIÓN

### OBSOLESCENCIA URBANA: EL CASO DE LAS BARRIADAS RESIDENCIALES.

Carlos García Vázquez

En 1984, y en un artículo sobre las condiciones que estaban articulando el cambio urbano en la Europa post-fordista, Bernardo Secchi enunció la siguiente frase: "Las ciudades en las que viviremos dentro de 20 años ya están construidas". En aquel momento esta afirmación era toda una provocación, ya que rompía con la trayectoria seguida por la teoría urbana durante buena parte del siglo XX, que vivió la ensoñación del crecimiento continuo (de hecho, la Carta de Atenas daba por supuesto que las ciudades nunca dejarían de expandirse).



Con esta ilusión acabó la Crisis del Petróleo en la década de los 70. Destrucción del tejido industrial, cierre de complejos fabriles, pérdida de población... certificaron que el crecimiento había tocado techo. De ello se derivó la primera oleada de obsolescencia urbana: la de las zonas industriales. A ella se ha sumado, en los últimos años, una nueva que amenaza con convertirse en uno de los principales problemas que habrán de abordar las ciudades europeas la próxima década: la de las barriadas residenciales. En Andalucía, esta problemática nos

remite a las barriadas de viviendas sociales construidas durante el franquismo. Fueron pensadas para una familia muy tradicional: núcleos numerosos (cuatro hijos era lo habitual), dependientes del único salario del padre y que quedaban bajo la responsabilidad de la madre, convertida en "ama de casa". Tal como ponen de manifiesto Josep Maria Montaner y Zaida Muxí, actualmente este modelo está en franca decadencia. Entre finales de los 80 y comienzos de los 90 se produjo en Andalucía un gigantesco cambio humano, desatado la confluencia de varios

factores: inmigración, movilidad geográfica, nuevos modelos de familia, modificaciones en la pirámide de edad, hundimiento de la natalidad...

Y la obsolescencia tipológica es tan sólo uno de los múltiples problemas a los que se enfrentan las barriadas obsoletas. A ella se suman:

#### 1.- La obsolescencia arquitectónica:

- Equipamientos técnicos deficientes: En general, se constata una generalizada ausencia de instalaciones de climatización, precariedad de los sistemas de telecomunicaciones, etc. Además, las viviendas no están adaptadas a las necesidades específicas de colectivos con movilidad reducida.

- Deterioro físico: Los materiales utilizados en la construcción de estas barriadas eran limitados y de baja calidad, lo que ha derivado en una obsolescencia física tan grave como acelerada.

#### 2.- La obsolescencia urbana:

- Aislamiento: Aunque en la mayoría de los casos esta problemática ha ido a menos con respecto al momento en que fueron construidas, en algunas barriadas persiste la segregación espacial con respecto al resto de la ciudad.

- Carencias funcionales: La monofuncionalidad residencial, y la consiguiente inexistencia de espacios comerciales y laborales, deriva en falta de vida urbana. Se detectan, además, déficits de equipamientos.

- Degradación del espacio público: Los espacios públicos no escasean en estas. El

*Imagen de las Jornadas "Obsolescencias urbanas", celebradas en Sevilla, 3 y 4 de Febrero, 2010*

## PRESENTACIÓN

Carlos García Vázquez



problema es su indefinición espacial que, a menudo, ha inducido al abandono.

### 3.- Problemática social:

- Desventajas formativas: Los niveles educacionales y de formación profesional de los residentes en estas barriadas son inferiores a los del resto de la población, mientras que los de desempleo son muy superiores.

- Segregación: La mayoría de estas barriadas fueron concebidas para albergar a una población que vivía en condiciones de extrema urgencia social (muchos eran chabolistas). Su concentración en barrios especialmente contruidos para ellos fomentó la segregación.

¿Cómo hacer frente a esta múltiple y compleja problemática? Desde principios y valores que aseguren su sostenibilidad futura.

### 1.- Sostenibilidad arquitectónica.

- Adecuación tipológica: Las barriadas obsoletas han de adaptarse al cambio humano que se ha producido en la sociedad andaluza en las últimas dos décadas, y que ha abierto el mercado de la vivienda en infinidad de

direcciones: hacia las parejas sin hijos, hacia los ancianos, hacia las personas que viven solas, hacia las familias monoparentales, hacia los inmigrantes, hacia los estudiantes y jóvenes "milleuristas" que comparten piso... Ello requiere una reformulación tipológica.

- Respeto a los valores patrimoniales: En las tres últimas décadas, el concepto de patrimonio arquitectónico y urbano se ha expandido cronológicamente, afectando a la arquitectura construida por el Movimiento Moderno entre 1925 y 1965. En este arco temporal encajan las barriadas residenciales que han entrado en obsolescencia en las últimas dos décadas. Muchas de ellas fueron construidas por los más importantes arquitectos de la época (Rafael de la Hoz, García de Paredes, Alejandro de la Sota...) y son ejemplos de la mejor arquitectura andaluza del pasado siglo. El respeto a esta condición patrimonial condiciona la forma de intervenir en ellas.

- Aspectos medioambientales: El sector residencial es responsable del 6% de los gases de efecto invernadero. Además, desde 1985, el consumo energético de los

hogares españoles aumentó un 45% y la producción de residuos urbanos un 88%. Estos datos avalan la necesidad de trasladar al proceso de recuperación de las barriadas residenciales obsoletas los compromisos adquiridos en Kioto.

### 2.- Sostenibilidad urbana.

El problema de la obsolescencia de las barriadas residenciales debe asociarse a la apuesta por un modelo urbano basado en la sostenibilidad. El paradigma del "crecimiento interior" apela a dirigir el desarrollo de las ciudades hacia las áreas obsoletas, áreas que cuentan con un gran potencial de acogimiento demográfico y de recursos económicos. Esta estrategia de crecimiento urbano mitigaría el fenómeno al que hemos asistido en los últimos 15 años: la dilapidación de las áreas rurales y naturales que conforman las periferias urbanas contemporáneas.

### 3.- Sostenibilidad social.

La sostenibilidad social no se garantiza con la recuperación física del entorno. La revitalización de la comunidad es tan importante como la revitalización urbana y arquitectónica. Para lograrlo, es indispensable la colaboración activa de los residentes. Ello garantiza, además, el respeto a la singularidad de cada barriada.

### 4.- Involucración del mundo del conocimiento.

Cuando se contempla desde los presupuestos de sostenibilidad urbanística, arquitectónica y social anteriormente postulados, el proceso

de recuperación de barriadas residenciales obsoletas es una tarea sumamente compleja. Exige la participación de numerosos campos disciplinares: arquitectura, sociología, antropología, trabajo social, educación, economía, legislación, profesionales de la salud... Por ello, es necesario involucrar en el mismo a universidades, instituciones y centros dedicados al fomento del conocimiento. Tan sólo su participación puede garantizar ese aporte intelectual, así como su continua puesta al día a través de proyectos de investigación específicos.

### 5.- Gestión pública.

Por último, hay que reivindicar el papel directivo y de tutela que la administración pública debe asumir en todo el proceso de intervención. Únicamente ella puede garantizar la sostenibilidad urbana, arquitectónica y social, así como la involucración del mundo del conocimiento. Ello no significa que el sector privado deba estar ausente. Más bien al contrario: sin su participación, la viabilidad futura de este tipo de operaciones está seriamente amenazada. En definitiva: sostenibilidad arquitectónica, sostenibilidad urbana, sostenibilidad social, involucración del mundo del conocimiento y gestión pública.

Estos principios y valores garantizarán que intervenir en una barriada obsoleta no suponga prolongar su decadencia unos años más, sino incorporarla definitivamente al espacio de convivencia que conforma la "ciudad viva".

*Imagen de las Jornadas "Obsolescencias urbanas", celebradas en Sevilla, 3 y 4 de Febrero, 2010*

## PRESENTACIÓN

Carlos García Vázquez



## PONENCIAS.

### Obsolescencias en barrios andaluces. El caso del barrio de San Martín de Porres.

Jorge Benitez Castro.  
Director de la Oficina de Rehabilitación de San Martín de Porres. (Córdoba).

#### *Introducción a la Rehabilitación Integral en barrios*

El sistema económico ha obligado a un replanteamiento global sobre la intervención en nuestras ciudades, cobrando especial importancia el alcance de las actuaciones que mejoran la habitabilidad urbana y territorial, de forma sostenible ambiental, económica y socialmente. Como hace tiempo venimos afirmando: el futuro del planeta se decidirá en las ciudades.

La rehabilitación o revitalización de la ciudad construida que desarrolla la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio a través

de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía en más de 43 ámbitos andaluces desde el año 2004 hasta la fecha, significa recuperar su condición de ciudad compacta, contribuyendo a evitar procesos de expansión y consumo indiscriminado de nuestros recursos naturales y patrimoniales. Este proceso de intervención apuesta por mantener a la población residente como mejor garantía para preservar su condición de ciudad, mediante una rehabilitación urbana y social que mejora la calidad de vida, accesibilidad e igualdad de oportunidades. Esto está siendo posible mediante el diseño de un modelo de intervención integral, tanto en barrios que sufren obsolescencia urbana, combinando las actuaciones físicas unido a políticas educativas, formativas, de empleo y de salud. Todo ello, tiene como objetivo dar respuesta a las demandas de la población residente, como vehículo capaz de garantizar la conservación e identidad de sus habitantes.

Con la exposición de la actuación de Rehabilitación en el barrio de San Martín de Porres se pretenden evidenciar cuestiones

más generales q puedan insertarse en el caso común de la obsolescencia en los barrios.

#### *Introducción Histórica.*

La ciudad de Córdoba se mantiene en los límites de la ciudad medieval hasta las primeras décadas del s.XX. A principios de los años 50, la ciudad se ve sometida, al igual que otras ciudades andaluzas, a un proceso de migración del campo a la ciudad, consecuencia de un proceso de mecanización de la actividad agraria, y surgen en la ciudad consolidada los primeros núcleos de chabolas que circundan algunas zonas de la periferia, algunas casi llegando a niveles de tuburización. Con el fin de paliar los problemas avenidos en estas áreas, surgen por iniciativa del estado, iniciativas de carácter benéfico, social y paraestatales, las primeras barriadas de viviendas sociales. A la vez, en esta ciudad, se construye un nuevo puente que facilita el tránsito a Málaga y Sevilla, accediendo a la parte sur del meandro del río, zona que hasta entonces (finales de los 50 y 60) no

había sido ocupada por desarrollo urbano. Es en esta parte sur del meandro donde se van a emplazar estos barrios de viviendas de carácter social, en un principio aislados. A estos barrios el tiempo los va englobando en una trama urbana por lo que mejoran su conectividad, pero sin llegar a contar con todas las conexiones fluidas que debiera tener cualquier estructura barrial, quizás por el carácter unitario y ensimismado de estos proyectos. La unidad del trazado de este barrio no proviene de un estudio de emplazamiento en conjunto, sino más bien, por haber sido un proyecto realizado por un mismo arquitecto, en este caso, Rafael de la Hoz.

El conjunto de San Martín de Porres cuenta con 96 edificios residenciales, que suponen un total de 1920 viviendas. El barrio surge en 1959 en el límite de la ciudad, con el primer conjunto de 520 viviendas y contando, afortunadamente, con reserva de suelo vacío que, posteriormente se irá ocupando con distintos equipamientos.

En el año 2004, la Consejería de Vivienda y el Ayuntamiento de Córdoba se plantean

Foto aérea de la ciudad de Córdoba con la situación de l barrio de San Martín de Porres  
Foto aérea del barrio de San Martín de Porres

## PONENCIAS

El caso de San Martín de Porres. Jorge Benítez.



la reurbanización y mejora de toda la zona, cuya falta de equipamientos y urbanización, no colaboran en completar el tejido de esta trama urbana. Se plantea en esta actuación conjunta la renovación de equipamientos, espacio urbano y edificaciones residenciales. Estas viviendas se adjudicaron en régimen de acceso diferido, en las que las familias toman posesión de la vivienda, y por el pago de una pequeña cuota, acaban por tener la titularidad y la escritura de propiedad a largo plazo, por lo que en el momento en que iniciamos la actuación (2004), la mayoría ya han cumplido ese plazo y están escrituradas a cargo de sus habitantes.

La renovación de los edificios residenciales, que es de lo que en esta ocasión se va a hablar (sin olvidar la importancia y dificultad que toda la actuación tiene en su conjunto) es la parte más costosa, y cuenta con dificultades específicas en este caso concreto, tanto en su gestión, por tratarse de operar con edificios que tienen muchos propietarios, como que los mismos, se mantienen en el interior de las viviendas durante el largo proceso de rehabilitación.

Características y estado previo de las edificaciones residenciales

Respecto a la planta, la de esta promoción es la primera planta en Córdoba con aire del movimiento moderno en viviendas sociales, tanto en la manera de entender la vivienda, como en la de construirla. La planta cuenta con 4 viviendas, con un programa de 3 viviendas cada una, y en éstas, una terraza-

*Imágenes del barrio San Martín de Porres*

## PONENCIAS

El caso de San Martín de Porres. Jorge Benítez.

lavadero abierta (sin duda la zona más frágil de la vvd) a través de la cual llega la luz a la sala de estar y a la cocina. En total, unos 50-60 m<sup>2</sup> útiles. Se plantea una estructura de poderosos muros de carga de ladrillo visto en fachada, de gran valor patrimonial, probablemente surgidos de una decisión tomada por el arquitecto Rafael de la Hoz, ya que la mano de obra del momento sí conocía bien la técnica de obra del ladrillo (pero no familiarizada con el hormigón armado).

La primera promoción, que comprende el conjunto de las 500 viviendas del sector Torremolinos, se construye exclusivamente con muros de carga de fábrica de ladrillo de un pie de espesor, si bien, en fases posteriores, aparecen pórticos de hormigón en las crujiás interiores, manteniendo la fábrica de ladrillo resistente sólo en las fachadas.

La supresión de muros interiores portantes por pórticos de hormigón armado, dará a la vivienda una mejor relación de superficie útil y construída, y mayor flexibilidad para transformarse en el largo periodo de vida que le queda por recorrer.

Los terrenos del meandro presentan problemas de expansividad (incluso en otros barrios colindantes construidos con posterioridad a este, no han podido resistirla). La buena decisión de la cimentación de estos bloques, que combina pozo de hormigón armado y losa armada, hace que los edificios no presenten patologías en este sentido.

El estado de los edificios es muy dispar, ya

que se construyeron en distintas fases, por distintas empresas y habitados por distintas comunidades q han tenido mayor o menor fortuna en su mantenimiento. Los forjados son muy ligeros, de 14 cm de canto, y la cubierta inclinada, no transitable, a dos aguas, constituida por el mismo tipo de forjado y rematada con placas de fibrocemento, tenía problemas de aislamiento y humedades. La altura libre de planta de 2,20 m. hacen un ejercicio de medidas mínimas.

Tras analizar todos estos condicionantes, se descartó la opción de derribar la barriada y rehacerla, ya que a pesar de algunas deficiencias constructivas, como los problemas en las cubiertas, el mal mantenimiento de sus fachadas o la escasa altura libre de las viviendas, se priorizó el valor patrimonial de las edificaciones (primer ejemplo de arquitectura del movimiento moderno en la ciudad cordobesa), además de actuar de forma coherente con la política reciclaje de la ciudad existente, así como sostenible en cuanto a recursos económicos y ambientales, por lo que se optó por poner en marcha el proyecto de rehabilitación de toda la barriada.

#### **Reformas realizadas por sus propietarios en estos años.**

Con el tiempo, algunas intervenciones y reformas que los propietarios llevaron a cabo de forma fortuita y variada, dañaban la imagen urbana del conjunto de la barriada:

- El perfil dentado con el que se enlazan



las edificaciones deja un espacio entre sus alineaciones y la calle, que ha tenido destinos varios a lo largo de estos 50 años. Algunos de estos espacios en planta baja fueron privatizados por los vecinos, así como algunos portales cerrados con cancelas.

- Las terrazas-lavadero por las que tomaba la luz el estar y la cocina, fueron cerradas de forma unánime por todos los propietarios. Esto generó el problema de dejar el estar sin luz, por lo que los propietarios eliminaron un dormitorio uniéndolo al salón, pasando la vivienda a un programa de dos dormitorios. Los tendederos pasaron a estar en fachada, ya que la cubierta no es transitable.

- No sólo cerraron esas terrazas iniciales. Algunas viviendas en planta baja ampliaron la vivienda, mediante el retranqueo consiguiendo ampliar más de 2 metros cuadrados para su cocina.

- Por otro lado, las viviendas en su interior están renovadas y mantenidas (en cuanto a carpintería, alicatado...) sin embargo no ha sabido otros problemas de los edificios pertenecientes a la comunidad (antenas,

cubierta...).

La modestia de dimensiones y altura de las edificaciones no han conducido a que sus habitantes sintieran los elementos comunes como suyos haciendo uso de ellos. Este es un problema que no ocurre sólo en aquellos barrios con poca capacidad económica. Es por ello que una de las prioridades del proyecto fuera la creación de comunidades de vecinos que participaran en todo el proceso, así como en el futuro mantenimiento.

## **PONENCIAS**

**El caso de San Martín de Porres.** Jorge Benítez.

Imágenes del barrio San Martín de Porres



### **El proyecto de rehabilitación de las edificaciones.**

La Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, a través de su Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA), crea una oficina de gestión en el propio ámbito, donde un equipo interdisciplinar da atención personalizada a los residentes del barrio para resolver los problemas de hábitat a través de los distintos programas de rehabilitación de edificios, facilitar la participación y la integración vecinal, informar sobre los aspectos técnicos, jurídicos y sociales de la actuación, regularización de contratos de alquiler, formación de comunidades de propietarios, etc.

Esta iniciativa lleva unido un impulso de medidas que fomenten la participación vecinal, con programas de apoyo a la consolidación del tejido asociativo, creación de comunidades de vecinos, desarrollo de actividades formativas y entidades sobre el modelo de participación.

Hay un trabajo previo muy importante con las comunidades para consensuar las intervenciones. Para el orden del faseado de las obras, se da prioridad a aquellos bloques que pactan, por mutuo acuerdo, la intervención, incluyendo la instalación de ascensor, aceptando las condiciones exigidas por la oficina de gestión, es decir: autorización para el derribo de las ampliaciones "ilegales" de las viviendas, pago solidario de la comunidad del 25% de la instalación del ascensor y compromiso de su mantenimiento y autorización expresa para la retirada y reorganización de una multitud de elementos "privativos" colocados en las fachadas de los edificios. Esta dinámica ha dado paso al inicio de las obras en las comunidades más organizadas y solidarias, animando al resto de las mismas, más reticentes y desestructuradas, a convenir, en iguales condiciones, el inicio de las obras. El proyecto de renovación se centra en las zonas comunes del edificio, que son las

que realmente adolecen la rehabilitación, mediante las siguientes actuaciones:

- La sustitución de la cubierta de fibrocemento por panel de chapa de acero prelacado con el necesario aislamiento (panel sándwich), ayudando a una mejora energética del edificio. Las nuevas cubiertas se dotan de recogidas de agua y nuevos bajantes exteriores para regida de aguas pluviales.
- La instalación de un ascensor. Buena parte de los habitantes son en su mayoría mayores (los adjudicatarios de aquella época). La única solución, por el escaso espacio disponible, era colocarlo en fachada. Ello lleva a demoler la escalera existente, de ida y vuelta, y sustituirla por una de 1 solo tramo (una escalera fabricada en taller que tata de congestionar lo mínimo el espacio) e incorporar el ascensor. En esas 4 semanas de demolición, para garantizar el acceso cotidiano a cada vivienda, se monta una escalera provisional.
- Se amplió la superficie de cada vivienda

esos 2-2,5 m<sup>2</sup> pertenecientes a las antiguas terrazas y retranqueos. Se demuelen previamente las intervenciones de los distintos particulares que ya lo habían hecho mediante intervenciones sin seguridad alguna. En los casos en los que se ha tenido que demoler parte de la cocina que ya habían reformado, se le devuelve el dinero de los desperfectos. Las nuevas ampliaciones se hacen con estructuras metálicas y confiadas al muro de carga de fábrica de ladrillo. El tendido de la ropa en fachada no tenía discusión con la comunidad de vecinos, por lo que se homogeneiza mediante un sistema de cordeles en la misma.

- Se incorpora una nueva red de saneamiento a todo el edificio y una nueva batería de contadores de agua y electricidad.
- Se lleva a cabo la renovación de las fachadas, que comporta la sustitución de carpinterías y cerrajerías, y se homogeneizan y alinean los tendederos en fachada, los aparatos de aires acondicionados y antenas.

*Imágenes del proceso de ejecución del núcleo de escaleras y ascensor.*

## **PONENCIAS**

**El caso de San Martín de Porres.** Jorge Benítez.



Se hace un tratamiento en fachada del muro de 1 pie de ladrillo, saneándolo y acabándolo con pintura blanca. Los cables de sevillana son limpiados mediante una lógica de intervención por tramo de calle.

Con esta intervención se consigue un cambio de imagen urbana para el barrio, que fomenta el sentimiento identitario del vecindario con el mismo, implicándolos en su mantenimiento posterior.

-Se construye un cerramiento que deslinda lo que es la calzada y el acerado, generando un ese espacio intermedio hasta los bloques que a menudo habían privatizado de forma espontánea e independiente a la comunidad de vecinos. Ahora pasa a ser un espacio privativo de toda la comunidad, el cual se pavimenta, se dota de mobiliario y arbolado. Cada comunidad lo mantiene, mejora y personaliza mediante unas cuotas previamente asignadas. Por otro lado, este espacio ayuda a fomentar el movimiento vecinal y de convivencia.

Los conjuntos, al tratarse de 4, 5 ó 6 bloques, permiten seriar suficientemente la obra, los materiales, el proceso... de manera que se puedan ir ajustando los precios. De los 96 edificios, hay terminados hoy 31, y 39 se encuentran en obra. Los restantes en proceso de adjudicación. El coste medio de intervención prorrateado por vivienda es de 14.500 euros.

Las comunidades aportan 600 euros por caja de escalera y ascensor (7 euros por vivienda/mes), muy poco comparado con

el total. Sin embargo, en tan ventajosa situación, no era fácil recibir las demandas por parte de los vecinos. Y no sólo por su economía. Tiene que ver el "status quo": hasta ahora, las viviendas de planta baja, por su fácil accesibilidad y posible ampliación, eran las más valiosas. Este proyecto nivela absolutamente tanto las diferentes plantas, como al que en su momento hizo reforma o no la hizo.

Actualmente, el orden de intervención en los conjuntos depende de que acuerden entre sí los 4 ó 5 bloques de cada uno de ellos. Según se van terminando bloques y la gente lo ve, empieza a cambiar la actitud, y comienza la mayor demanda de actuaciones.

## PONENCIAS

El caso de San Martín de Porres. Jorge Benítez.

*Imágenes de los bloques de vivienda rehabilitados*

## La gestión en Cataluña.

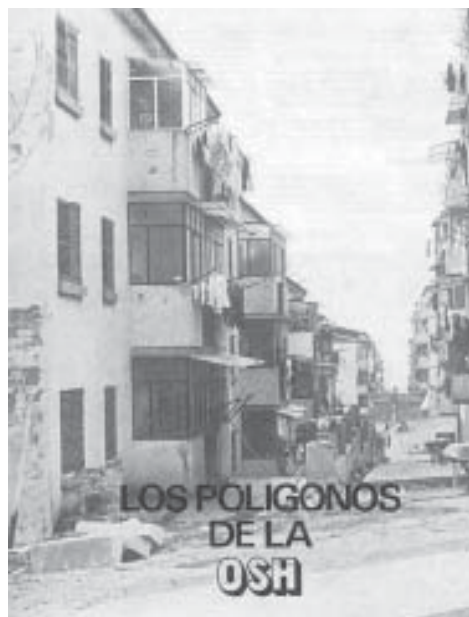
### Josep Linares (Director Técnico de ADIGSA)

La experiencia de ADIGSA (empresa pública dedicada a la gestión y ejecución de las políticas de vivienda social de la Generalitat de Catalunya) nos acerca a dar algunas soluciones a la problemática de la obsolescencia urbana mediante la revitalización de barrios residenciales y en particular de los barrios construidos en los años 1950 a 1970 en un entorno social, económico y político marcado por la fuerte migración desde las zonas rurales a las ciudades.

En aquellos momentos nuestras ciudades carecían de capacidad urbanística lo que propició la construcción de polígonos de viviendas en las periferias de las mismas caracterizados por tipologías constructivas repetitivas, equipamientos inexistentes y dotaciones viarias mínimas, en un marco de aislamiento y segregación social.

La necesidad política de solución rápida del barraquismo urbano descontrolado desencadenó la instauración desenfrenada del barraquismo vertical localizado.

En esta situación de degradación social físico-constructiva de las tramas semiurbanas generadas en las periferias de las ciudades catalanas por la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura, en el año 1985 nace la empresa Adigsa como ente de



gestión y administración social de los grupos de viviendas transferidos a la Generalitat de Catalunya por el estado central.

ADIGSA, como gestor y administrador del parque público catalán se erige como el dinamizador social de estos barrios, garantizando la concordia social de los mismos a través de una herramienta paradigma de edificación sostenible: rehabilitación del parque existente.

Rehabilitación es GESTIÓN, gestión transversal, gestión interdisciplinar, es decir, desconocimiento, sorpresa, inseguridad, duda, en definitiva, es interactuar en edificios existentes con vecinos viviendo y donde ellos son los verdaderos protagonistas.

Ante estas premisas, en el año 1985 nos encontramos con un patrimonio transferido por el entonces Ministerio de la Vivienda construido mayoritariamente entre los años 1950 y 1970 con singulares y generalizadas



problemáticas:

-35% de ocupaciones ilegales o irregulares.

-Inexistencia de comunidades de propietarios.

-Graves deficiencias de habitabilidad de las viviendas.

-Deficiencias constructivas, patologías generalizadas.

-Déficits, por no decir inexistencia de espacios urbanos y equipamientos.

-Déficit de tejido social e identitario, es decir, barrios estigmatizados.

Ante esta situación de desarraigo social y urbano nos planteamos unos retos iniciales que generaron el valor social de nuestra empresa durante todos estos años a través de la gestión directa y de proximidad por y para el ciudadano:

-Iniciamos la regularización jurídica mediante un censo de ocupantes y decretos de regularización

-Instamos la regularización económica mediante pactos de cobro de los impagados acumulados.

-Constituimos un procedimiento de creación de comunidades de vecinos.

-Iniciamos un proceso de rehabilitación física de los edificios para acabar con la inhabitabilidad consentida y pública existente.

-Generamos espacios urbanos, dotando de equipamientos para la ciudad los barrios, conjuntamente con otras administraciones públicas, para fomentar sentido social identitario. Los barrios dejan de ser guetos para incorporarse al entramado urbano existente.

La estrategia inicial de gestión se centró en fomentar el tejido social y la identidad de barrio, evitando la estigmatización y segregación manifiesta de estos barrios que representan el 3% de la población catalana, equivalente a una ciudad media de unos 250.000 habitantes.

Antes estos retos iniciales que conformaron nuestra estrategia inicial de gestión, se manifestaron diversas dificultades durante el proceso iniciado:

-Mayoría de viviendas en régimen de acceso diferido a la propiedad que conlleva la exigencia del usuario al promotor de la obligación de conservación y mantenimiento.

-Aparición constante de nuevas patologías en los edificios, que en algún caso nos obliga a la remodelación frente a la rehabilitación.

-Necesidad de recursos económicos

*Barril Verdüm, Barcelona.  
Barrio Trinitat, Barcelona.*

## PONENCIAS

La gestión en Cataluña. Josep Linares.

masivos. En la actualidad hemos realizado una inversión a través del Plan Director de Obras Revisado PDOR (directorio de obras a ejecutar), de unos 566 millones de euros en un global de unas 61.000 viviendas con una repercusión media por vivienda de 9.300 euros. Y nos resta una inversión prevista de 97 millones de euros, es decir, una inversión media por vivienda de 1.600 euros. El usuario es consciente que la ejecución de las obras de rehabilitación suponen la actualización o puesta a cero del edificio, y por consiguiente, la aceptación y asunción del mantenimiento posterior, liberando a la

Administración del mismo.

-Envejecimiento de la población, manifestado en la necesidad de hacer accesible las viviendas mediante la eliminación de barreras arquitectónicas.

Ante las dificultades manifestadas diseñamos diversas herramientas de gestión basadas en la mediación comunitaria, la conservación y el mantenimiento:

-Creación de equipos multidisciplinares formados por técnicos, juristas especializados, gestores de proximidad que acercan la administración a los barrios, mediadores y asistentes sociales etc.

-Constitución de comunidades. En paralelo a la conclusión de las obras de rehabilitación se constituyen las comunidades y se escrituran las viviendas. Procediéndose al cambio de nombre de los servicios comunes contratados por la Administración.

-Dinamización comunitaria mediante programas de mediación dirigidos a los vecinos para el fomento de la cultura del mantenimiento y conservación de los elementos comunitarios y privativos, impulsando la necesidad de la rehabilitación.

-PDOR, relación consensuada con todos los barrios gestionados, descriptiva, pormenorizada, planificada, temporalizada y valorada de todas las obras necesarias para la adecuación de los edificios a los mínimos de confort actuales. El PDOR es fruto de una detallada diagnosis y una perseverante labor de sensibilización comunitaria hacia la corresponsabilidad compartida de los elementos comunitarios del edificio.

-Inserción sociolaboral mediante el programa "Posa't a punt" con el que desde 1997 Adigma garantiza la provisión y reserva de determinados puestos de trabajo en las obras de PDOR licitadas en los barrios, a personas en riesgo de exclusión social.

-Creación de la Fundación de la Vivienda Social de Cataluña constituida en 1999 por Adigma y FAVIBC (Federación de asociaciones de vecinos y barrios de Cataluña) con patronos mixtos de ambas entidades. En 2008 Adigma se desvincula del patronato, convirtiéndose desde ese momento en una

entidad totalmente privada.

Tiene como objetivo garantizar a los propietarios de vivienda social la gestión comunitaria. Ofrecen un servicio fijo de gestión y administración y dos optativos de limpieza de los elementos comunitarios y/o servicios de mantenimiento preventivo y corrector.

En la actualidad disponen de una estructura de unas 300 comunidades de propietarios, unas 4.000 viviendas y unas 10.000 personas.

En este largo periodo de tiempo de gestión Adigma se ha confirmado como una entidad en auge y constante evolución hacia un propósito u objetivo único de transferencia de conocimiento para la autogestión comunitaria sostenible y responsable del usuario de vivienda social.

Partimos de una situación de inhabitabilidad y exclusión social generalizada y consentida, analizando y actuando de forma consensuada con el usuario las acciones a desarrollar, situándonos actualmente en el ámbito de la transferencia de criterios de sostenibilidad social medioambiental integrada.

Actualmente, la habitabilidad, el concierto social, la estabilidad del tejido social existente nos induce hacia la rehabilitación energética como actuación de mejora de la edificación existente que introduce el vector energético como el motor de la acción rehabilitadora, el mantenimiento preventivo como el garante rentabilizador de la futura vida útil y sostenible del edificio y la información y



*Imagen de fachada rehabilitada.*

## PONENCIAS

La gestión en Cataluña. Josep Linares.

sensibilización del usuario como el aval de la eficiencia energética final.

Durante estos años hemos identificado en la rehabilitación energética múltiples barreras (dificultades de diagnóstico y actuación al estar ocupados los edificios, responsabilidad y seguridad del técnico sobre lo existente ante la inexistencia o imprecisión de la normativa vigente, la necesidad de equipos multidisciplinares específicos tanto de técnicos como de operarios donde primen no solo los conocimientos técnicos sino también la psicología, el trato, la sensibilidad y complicidad con el usuario, las barreras sociales y económicas que representa la gestión de comunidades etc.) que hemos gestionado mediante la concienciación medioambiental de los diferentes actores (administraciones, usuarios, técnicos etc) y asumiendo la rehabilitación energética como la única herramienta eficaz, en el ámbito de la edificación, garante del compromiso de Kyoto en relación a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI). La estrategia de lucha contra el cambio climático debe centrarse en la actuación sobre el parque de viviendas existentes, pues la obra nueva no mejora la situación actual, al contrario, genera nuevas necesidades energéticas.

Debemos centrar nuestra estrategia de lucha contra el cambio climático centrándonos en rehabilitar las 14 millones de viviendas (yonquis del watio) que disponemos actualmente en el estado español anteriores

a la primera normativa sobre aislamiento (NBE-CT-79).

Ante preguntas como: ¿por qué rehabilitación energética?, y ¿qué es para ti la rehabilitación energética en un país como el nuestro donde el sol y la falta de frío es el principal argumento?.

Preguntas de dudosa sensibilidad medioambiental, es decir, ante preguntas embarazosas sin ánimo de aportar, respuestas anticonceptivas con ánimo de ofrecer, de sumar, de contribuir a la sensibilidad técnica de gestión del clima. El sol, el buen tiempo, debe entenderse como una herramienta a gestionar y no una justificación al desconfort interno actual de nuestros edificios por ignorancia técnica.

El sol en nuestro país se encuentra en paro inducido como consecuencia de la ineficiencia técnico-energética de los diseños de nuestros edificios.

La misión del técnico es activar el paro inducido del sol para incorporar la eficiencia de su acción en la concepción bioclimática del edificio.

Rehabilitación energética es potenciar, no sólo el aislamiento (que también), sino potenciar estrategias pasivas y activas en nuestros edificios para garantizar el confort interno de nuestras viviendas.

Aprovechemos la acción del sol en toda su dimensión para rentabilizar la eficiencia de nuestras instalaciones (independientemente del clima y de la estación meteorológica), reduciendo el consumo y garantizando el

confort interno a los estándares actuales.

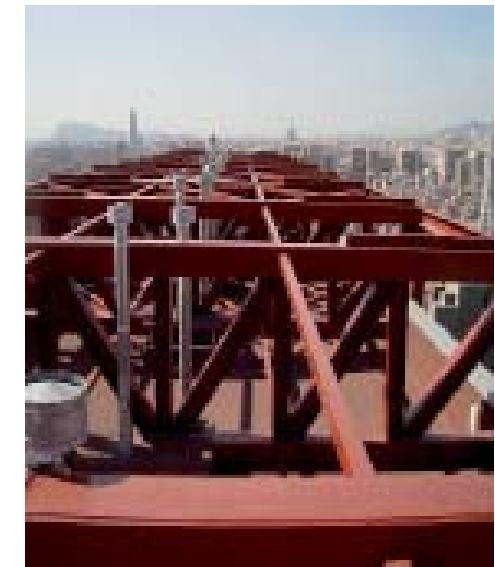
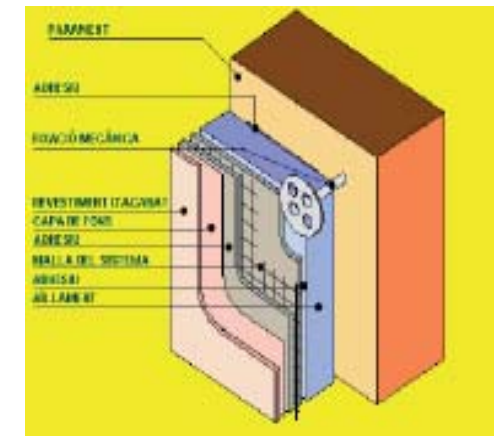
Pero además la rehabilitación energética integra aspectos no sólo ecológicos (eficiencia, economía a largo plazo), sino también sociales, es decir, es el máximo garante de la sostenibilidad, contribuyendo a eliminar la infravivienda y precariedad energética mediante la recuperación de los edificios existentes, dotándolos de los niveles actuales de confort, y contribuyendo a la revitalización urbana y a la cohesión social de nuestras ciudades.

Para mi, la rehabilitación energética es una práctica de máxima eficiencia energética al alargar la vida útil de los edificios, y en particular las acciones más eficientes y económicamente viables son aquellas que no requieren de la reubicación de las personas que las habitan.

Como muestra de esta estrategia energética rehabilitadora descrita, les presentaré un caso real que estamos afrontando en este momento y que yo denomino sueño social, energético y empresarial sostenible que requiere de la aceptación de los usuarios y de las empresas de servicios energéticos para su implementación.

Se trata de un proyecto en un barrio situado en Terrassa (Barcelona) formado por 12 bloques torre de 60 viviendas por bloque y 11 bloques lineales. Para un total de 808 viviendas.

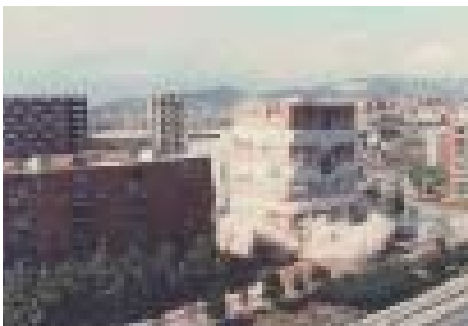
El objetivo del proyecto se centra en la implementación de una rehabilitación energética del barrio para que se convierta



Detalle de aislamiento en fachada.  
Detalle de cubierta.

## PONENCIAS

La gestión en Cataluña. Josep Linares.



en un barrio de bajo consumo energético, un barrio de bajas emisiones de CO2, todo ello en un contexto de elevada implicación y participación de los vecinos.

Para ello hemos analizado la situación energética y socioeconómica de las viviendas del barrio, definiendo las alternativas de ahorro y eficiencia energética, que técnica, económica y socialmente pueden ser viables en base a los estándares actuales normativos de confort interior.

El objetivo del proyecto se gestionará garantizando la sensibilización y concienciación medioambiental de los vecinos, garantizando la mejora del confort interior de las viviendas, la eficiencia energética global, la reducción de costos de la factura energética y el interés de empresas de servicios energéticos (ESE's) para invertir y explotar las instalaciones.

La herramientas de gestión se centraron en una diagnosis técnico-social detallada, una propuesta de rehabilitación energética mediante estrategias de mejora pasivas y activas, y un proceso de participación y sensibilización de los usuarios mediante una estrategia de comunicación en un entorno participativo.

-Diagnosis técnico-social formada por:

-Diagnosis social mediante encuesta sociológica que nos ha permitido caracterizar el tejido social del barrio.

-Diagnosis energética mediante la caracterización constructiva del edificio, la parametrización de la envolvente térmica

y estanca mediante catas, termografías, fluxometrías, análisis de infiltraciones y análisis higrométrico del interior de las viviendas para definir el uso real de las mismas.

-Propuesta de rehabilitación energética pasiva de la parte opaca de la envolvente actuando desde el exterior.

-Propuesta de rehabilitación energética activa desde el exterior sin interactuar con los sistemas energéticos individuales actuales.

-La estrategia de actuación activa se centra en la sustitución de los sistemas térmicos individuales actuales en aquellas viviendas que estén interesadas, por un sistema térmico centralizado de máxima eficiencia. Las viviendas inicialmente no interesadas se dejarán preparadas para una futura incorporación al sistema centralizado.

Para ello se realizó un estudio detallado, en base a las demandas y consumos actuales, de viabilidad energética que contempló diversas posibilidades de incorporación de energías renovables mediante la instalación de placas solares fotovoltaicas en cubierta, mediante sistema central de barrio y planta de cogeneración más solar y calderas de biomasa y gas, sistema térmico de edificio mediante sistemas de cogeneración y calderas de biomasa y/o gas etc.

Todos estos sistemas térmicos a nivel de barrio o de edificio serán controlados mediante un sistema de telegestión energética que permita la información y

control multiusuario, de forma que el vecino disponga de información real de su consumo instantáneo para el desarrollo de buenas prácticas energéticas y cambio de hábitos.

Las conclusiones de este estudio de viabilidad energética establecieron que las energías renovables no son rentables sin importantes subvenciones. Que la centralización de cogeneración por torre es la opción más rentable y por tanto de posible interés para la inversión de empresas de servicios energéticos, sin coste económico para los vecinos y aportando un ahorro en su futura factura energética, siempre que se garantice una gestión energética mediante contrato vinculante de 15 a 20 años.

-Proceso de participación y sensibilización

-Objetivos:

- Promover un proceso de participación ciudadana para facilitar la decisión de las diferentes comunidades de incorporar o no, sistemas centralizados mediante equipos de cogeneración a través de ESE's.

- Sensibilizar a los usuarios en el compromiso y la cultura de la sostenibilidad.

-Fases del proceso participativo:

**1ª fase:** consensuar y programar las actividades a desarrollar en la 2ª fase conjuntamente con la asociación de vecinos del barrio y constituir una comisión de seguimiento del proceso.

**2ª fase:** desarrollar acciones formativo-informativas sobre el funcionamiento y la gestión de un sistema de microcogeneración centralizado; recoger opiniones, dudas,



preocupaciones e inquietudes, socializarlas y programar jornadas de debate entre los vecinos y técnicos especialistas. A nivel de barrio se han coordinado actividades lúdico-festivas de sensibilización, y prevemos la organización de un cine forum para promover la sensibilidad social y la reflexión ciudadana en energías renovables y medio ambiente.

Actualmente nos encontramos en esta fase del proceso participativo.

**3ª fase:** Fase de toma de decisión mediante reuniones en cada una de las comunidades.

-Estrategia de comunicación:

*¿Dónde estamos?*

Definición mediante el diagnóstico social y técnico del barrio.

*¿Qué queremos conseguir?*

Nuestro objetivo es la toma de decisión de las comunidades con la máxima información posible.

*¿A quién nos dirigimos?*

La diagnosis social nos ha permitido caracterizar el interlocutor al cual nos dirigimos para poder adecuar el lenguaje y mensaje a transmitir para que sea totalmente inteligible.

*¿Qué diremos?*

La decisión es vuestra y sólo vuestra.

La instalación no tendrá ningún coste económico para la comunidad.

Tenéis la posibilidad de contribuir con el gobierno a la reducción de emisiones de GEI ahorrando en vuestra factura energética.

No estáis solos, la Administración pone a

vuestra disposición todos nuestros equipos técnicos y jurídicos para orientaros y acompañaros durante el proyecto.

La ESE a contratar viene a ganar dinero, pero la Administración os acompañará y asesorará para que gane el dinero justo.

*¿Qué herramientas utilizaremos?*

Estrategia de comunicación, trípticos, plafones informativos, charlas, información puerta a puerta etc.

*¿Cómo llegaremos a los vecinos?*

A través de los representantes vecinales constituidos en Asociación de vecinos. Los vecinos son los verdaderos protagonistas.

### ¿Microgeneración?

El sistema de microgeneración a desarrollar, previo aceptación de las diferentes comunidades, el interés de las ESE's y la redacción de un pliego de condiciones técnicas para su adjudicación, radica en la producción simultánea, con un solo generador, de electricidad y calor útil a partir de energía primaria contenida en un combustible, en este caso el gas natural.

La electricidad se inyectará para su venta a la red, y el calor útil será reconducido hasta las viviendas para cubrir las demandas de calefacción y ACS, en función de la potencia y horas de funcionamiento del generador.

La instalación está formada por una sala de máquinas donde se sitúa el equipo de microgeneración funcionando máximo un 50% del total de horas de demanda de calor



cubriéndose el resto de la demanda mediante sistema auxiliar centralizado de alta eficiencia (caldera). El calor residual generado se traslada a un depósito de inercia (de almacenamiento) y se aprovecha como agua caliente sanitaria y calefacción a distribuir a las viviendas. El depósito de inercia, permite al equipo de microgeneración funcionar de forma continua aumentando así su vida útil y rentabilidad.

A nivel de cada planta se instalará una subestación centralizada donde se ubicará el intercambiador de calor de cada vivienda y los contadores individuales energéticos. De esta forma cada vivienda dispondrá de la lectura real de su consumo individual y de un intercambiador de calor que sustituirá el calentador o caldera individual situado actualmente en el interior de cada una de las viviendas.

De nuevo primamos la no interferencia con el usuario, de forma que en el interior de

la vivienda tan sólo tenemos que retirar el equipo térmico individual instalado y conectar la instalación de distribución interior a la subestación situada en el exterior de la vivienda.

### A MODO DE CONCLUSIONES:

- Entender la rehabilitación como la voluntad de construir sin destruir con y para los usuarios.
- Sostenibilidad no es más que rehabilitación energética y un uso adecuado de lo diseñado.
- Un edificio es un monumento de convivencia social conmemorativo de las personas que la habitan y el mayor potencial de ahorro energético, por eso hay que conservarlo y mantenerlo para alargar su vida útil.
- La falta de mantenimiento y conservación de un edificio responde a la ruina del mismo, es decir, a la ruina social y humana de las personas que lo habitan.

Esquema de motor de combustión interna.

## PONENCIAS

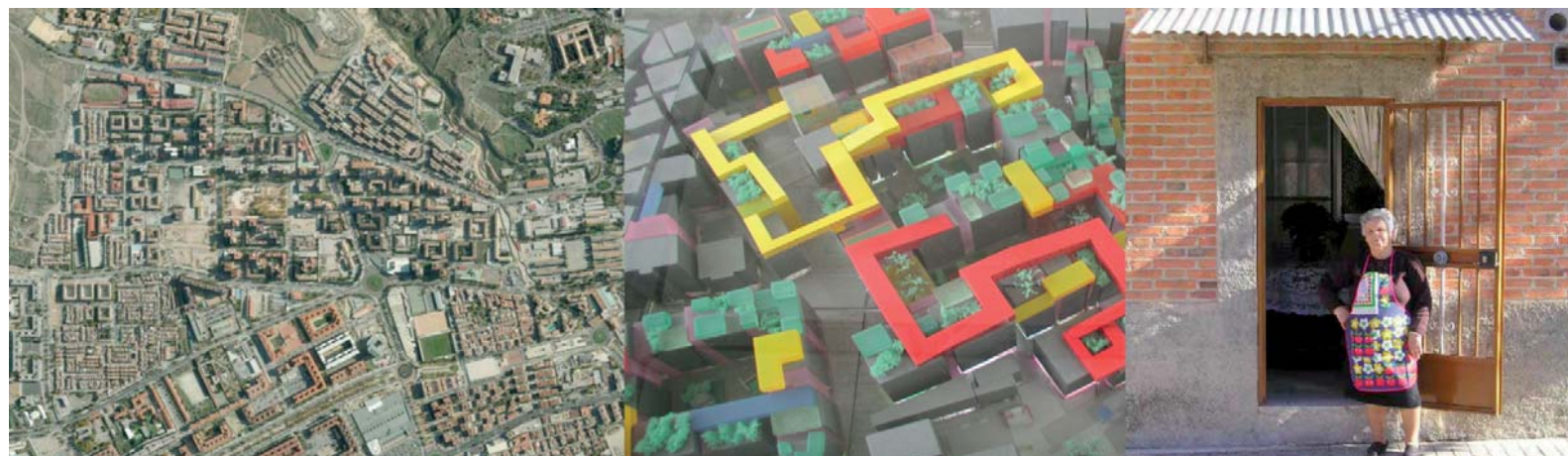
La gestión en Cataluña. Josep Linares.

## La cuestión: La obsolescencia de las barriadas residenciales.

### Elisa Valero Ramos.

El proyecto de investigación "Reciclajes urbanos: recalificación del tejido residencial para un desarrollo sostenible" se configura como un espacio para la reflexión dirigido a la mejora de la ciudad, al bienestar social, y a un desarrollo sostenible. Desde él se pretende impulsar una red de conocimiento que pueda ser transformadora, y que fundamente un cambio en los modelos de desarrollo urbano actuales. Su eficacia depende de su capacidad para aunar las investigaciones e iniciativas culturales que en esta materia se están ya realizando tanto en el resto de Andalucía como a nivel

1 Ministerio de Educación y Ciencia. Subdirección general de proyectos de investigación. Plan nacional I+D+I (2008-2011) Referencia BIA. 2008/02753



nacional y europeo, y en consecuencia proyectar actuaciones que mejoren el entorno urbano y el paisaje cultural de la ciudad contemporánea. La investigación arranca de la hipótesis de que el reciclaje tiene una mejor rentabilidad social y medioambiental al disminuir los costes (no solo económicos, sino también sociales) de realojo y los costes ambientales.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Recientes experiencias europeas apuntan que el coste económico y social de esta recuperación es siempre menor que la demolición y obra nueva. Conocer las experiencias europeas en este campo, en Francia, viviendas sociales en Mulhouse, Holanda y Dinamarca y estudiar los sistemas aplicados, problemática y resultados obtenidos. Crear un espacio de reflexión conjunta europeo en el que puedan surgir nuevos campos de investigación e iniciativas.

Además, parte de la base de que el territorio no es un bien infinito e inextinguible, sino un bien limitado y a preservar, y que los modelos de crecimiento tradicionales deben ser sustituidos parcialmente por modelos conservativos, en que sea el reciclaje y no el consumo su parámetro fundamental. De esa manera se plantea la recalificación urbana como alternativa a la recalificación (urbanística) territorial que lleva a muchas ciudades al consumo insostenible de territorio.

Es conveniente plantear alternativas de reciclaje del suelo ya urbanizado y de las edificaciones existentes. Para ello se propone la reflexión sobre diferentes modelos, bien de implementación parcial, bien de reforma, que actuando sobre la masa edificada regeneren áreas obsoletas, evitando así un posterior consumo de nuevo territorio. Por otro lado, no podemos tampoco olvidar la

gravedad que supone a nivel medioambiental la generación de residuos de forma masiva por la demolición y posterior reconstrucción de estas grandes barriadas, en su mayoría con estructuras de hormigón. Va siendo hora de analizar los costes medioambientales para redefinir los hábitos de la sociedad. La rehabilitación por un lado evita generación de residuos sólidos, escombros y por otro evita la generación de CO<sub>2</sub> de las nuevas estructuras (70%).

El objeto de la investigación se refiere a conjuntos residenciales que, construidos hace varias décadas, se encuentran ahora con la necesidad de acomodarse a una sociedad más exigente y en permanente cambio en cuanto a sus espacios de convivencia y equipamientos mínimos. Estos conjuntos se levantaron al amparo de un concepto urbanístico que primaba la provisión de vivienda en masa para un



programa familiar muy concreto y que hoy en día se encuentra obsoleto, tanto en su concepción como en su forma. La sociedad actual ha multiplicado los tipos de cohabitación en las últimas décadas. La vivienda actual se ha de transformar para dar cobijo a esta demanda. Un fenómeno que conviene analizar es la capacidad de las telecomunicaciones para fundir y desplazar los conceptos de público y privado. Internet abre la posibilidad de realizar una gran cantidad de trabajos desde casa. El concepto de no lugar, Internet y el móvil proporcionan una flexibilidad extraordinaria y puede ayudar a economizar tiempo y recursos. Tasadores, asesores fiscales, diseñadores gráficos, traductores, periodistas. "Cada vez más se

genera la política, la cultura y la economía a escala planetaria desde las casa". Los límites entre el ocio y el negocio, entre lo público y lo privado se diluyen, estamos asistiendo a una nueva revolución, que podría ser tan importante para el desarrollo urbano como la primera revolución industrial. La casa es un espacio en transformación, en cierto modo debido a la realidad del outsourcing, un fenómeno en expansión al que hay que dar cabida en la vivienda protegida. Considerar la posibilidad de compatibilizar trabajo profesional con vivienda en un único espacio flexible es un reto que hay que afrontar en este siglo XXI. Hacen falta espacios de calidad, flexibles, que hagan compatibles espacios para la intimidad y espacios para

la vida en común. Espacios generosos cualitativamente, con las condiciones óptimas para sus usuarios. Conscientes de que los verdaderos protagonistas de los espacios que proyectamos no son los arquitectos sino las personas que lo habitan. Además, toda esta evolución se ha visto acompañada por el desarrollo que ha experimentado la construcción. Las nuevas tecnologías y materiales dan respuesta a las nuevas exigencias de sostenibilidad y eficiencia energética que la construcción actual demanda. En este comienzo de siglo XXI, han surgido nuevos retos que la optimista visión moderna no alcanzó a vislumbrar. Se hace pertinente el estudio de materiales ecológicos para su inserción

en sistemas de constructivos de viviendas (polivinilo, policarbonatos, materiales que dan resultado en el campo agrícola o industrial). El reciclaje de estos grandes conjuntos residenciales implica frente a su demolición no solo disminuir consumo energético, sino producir menos residuos y conseguir una vida de los edificios más sostenible. Asimismo se hace necesaria la búsqueda de respuestas técnicas precisas a la obsolescencia de la edificación, desde el punto de vista de la construcción y de las instalaciones. Entendiendo esto como el ambicioso objetivo de resolver los problemas de la forma más eficaz y rigurosa con las intervenciones mínimas.

Este estudio pretende fijar criterios de actuación en estas importantes áreas urbanas, analizando y proponiendo alternativas arquitectónicas a diferentes ejemplos significativos que puedan servir de modelo de actuación y acicate para la mejora de las condiciones de habitabilidad y sociales de una parte importante de la población urbana.

En definitiva, lo que se pretende es avanzar hacia un proyecto de futuro para las barriadas de vivienda que sintetice de forma clara y factible las mejoras propuestas y en la que se palien las carencias detectadas. Para llevar a cabo los objetivos marcados es necesario vincular tres agentes implicados en el desarrollo de las ciudades:

-Apuesta política que favorezca y apoye la investigación y los programas de

## PONENCIAS

La obsolescencia de las barriadas residenciales. Elisa Valero.

intervención. A favor hay aspectos tan básicos como la sostenibilidad. Frente a la demolición la recuperación evita generar toneladas de residuos sólidos, atiende a la rentabilidad de las infraestructuras y apuesta por solucionar los problemas de integración social. Las posibles propuestas pueden pasar por introducir nuevas formulas de gestión, modificaciones de la normativa de vivienda social para adaptarla a las nuevas necesidades de los ciudadanos o revisar la ley de suelo.

-Inversión de capital privado, con las implicaciones de participación en las iniciativas propuestas.

Para lograrlo se requiere propiciar condiciones adecuadas y un diálogo fluido. Conviene estudiar el binomio densidad / intensidad a favor de poder disminuir costes en momentos de crisis y establecer nuevas reglas del juego.

-Participación ciudadana es un factor determinante para el éxito de la operación. Hay que contar con los propios usuarios, partir de las circunstancias reales para poder mejorarlas pero con la conciencia de identidad y reconocimiento de los valores propios. Estrategia de city marketing para destruir los prejuicios introduciendo o elevando el nivel cultural de los barrios y de esa manera apreciar mejor la riqueza que aporta la heterogeneidad.

#### **LÍNEAS DE ACTUACIÓN:**

Los temas abiertos y vinculados a la investigación se estructuran en torno a una interpretación contemporánea y sostenible de la cultura del habitar:

**a Nuevos modelos de urbanismo.** El crecimiento cualitativo versus cuantitativo. Densidad/intensidad. Ciudades de uso intensivo. Abierto 24h. Punto de partida asumir los condicionantes. Análisis urbano de la Europa en el tercer milenio. Las barriadas residenciales. Cada lugar es singular. Atender al cuerpo cierto.

**b Nuevos modelos de viviendas.** Casas de uso intensivo. El fenómeno del Outsourcing. El fracaso del zoning.

**c Nuevos modelos de construcción.** El reto de la sostenibilidad . Ultralight. Tecnología y consumoenergético. Usar y tirar versus reciclar

**d Nuevos modelos de gestión.** Una mesa de tres patas. Política de vivienda, inversión de capital y participación ciudadana. Citymarketing. Para amar las ciudades hay que saber verlas.

Se ha trabajado en líneas de actuación complementarias y estrechamente relacionadas entre si:

Encuentros de investigación, estudio pormenorizado de cinco barriadas en Sevilla, trabajos de investigación aplicada y actividades de difusión.



#### **PONENCIAS**

**La obsolescencia de ls barriadas residenciales.** Elisa Valero.





## RESULTADOS Y CONCLUSIONES

Este esfuerzo por influir positivamente en el futuro de las ciudades en el escenario de la globalización requiere un conocimiento profundo de las mismas para entender, desde su desarrollo y su memoria, las características que las singularizan y sus problemáticas particulares, y estudiarlas en relación con otras ciudades que están inmersas en ofrecer respuestas a las nuevas complejidades urbanas. Sólo desde este conocimiento se podrá actuar con precisión y obtener resultados que impulsen las ciudades hacia los retos de sostenibilidad y creatividad de este principio de milenio. El proyecto se planteó en un momento anterior en el que la crisis se vislumbraba, en estos dos años ha cambiado

considerablemente el estado del arte en todo lo referente a la recuperación de barrios y ha tomado un carácter más cercano próximo y urgente. La nueva entrada del CTE exige la adaptación de 23 millones de viviendas en España a una reducción de consumo de energía. En el 2011 prevén los economistas que se disparará el precio del barril de petróleo, lo que hace más acuciante encontrar nuevas alternativas energéticas. Por un lado se ha realizado un acercamiento teórico a los problemas y posibilidades que proporciona esta estrategia de reciclaje de barrios. Si bien hay una concienciación política de por dónde han de ir las nuevas líneas de actuación falta estructurar un sistema de gestión que atraiga inversión de capital y aceptación ciudadana. Estas barrios de origen social han demostrado

que las instituciones no pueden imponer ni garantizar su buen funcionamiento sin participación de los ciudadanos que en la medida que se integran en los procesos de regeneración y mejora de sus entornos urbanos. Cuando se prescinde de los ciudadanos, se observa que la presión del mercado en la búsqueda de beneficio a corto plazo ciega la sostenibilidad a largo plazo, y del mismo modo las grandes intervenciones en barrios de vivienda social han devenido en guetos de marginación.

El binomio estado-mercado, que ha marcado la evolución urbana de las últimas décadas, requiere de la participación de los ciudadanos para un desarrollo equilibrado.

Por otro lado se ha realizado un trabajo práctico o de campo. El estudio pormenorizado de cinco barrios sevillanos, atento a los orígenes, la tipología y evolución de las mismas, incluyendo datos de interés de su funcionamiento y uso actual, número de miembros en los hogares en función de la superficie y número de habitaciones de las viviendas, información relativa al estado de la edificación, instalaciones. Constituye un modelo ejemplar de análisis previo y necesario a la intervención que nos permite conocer de forma real las patologías y establecer el orden de prioridades en las actuaciones. También es modélico el levantamiento y análisis gráfico de la planimetría extraída de proyectos originales comparando las características de las

viviendas con los mínimos exigidos por la normativa de vpo andaluza actual, así como a los parámetros de sostenibilidad propuestos en el CTE, aspirando a la máxima eficiencia energética.

La intervención arquitectónica en barrios no puede plantearse con un método genérico sino que ha de responder a las características de cada conjunto residencial, se plantea aquí un método de análisis riguroso que proporcione las herramientas para un conocimiento científico atento a parámetros de distinta índole, para de esta manera llegar a la solución precisa que será diferente en cada caso.

En esta labor de repensar la ciudad construida, de reciclar sus barrios y mejorar la calidad de los tejidos existentes se hace necesario mirar la ciudad de forma creativa y para ello contar con las aportaciones que desde otras disciplinas, además de la arquitectónica, deben realizarse al entorno urbano. Como consecuencia de este proyecto se han iniciado una extensa red de investigaciones con proyección en congresos y encuentros de investigación internacionales, así como la introducción de asignaturas vinculadas al tema en varias escuelas de España para formar a los futuros profesionales de la arquitectura en nuevos campos de intervención que atiendan a los problemas reales de la ciudad. A lo largo de todo el proyecto se ha llevado a cabo una amplia labor de difusión pública y docente.

*Imágenes cedidas por el autor*

## PONENCIAS

**La obsolescencia de los barrios residenciales.** Elisa Valero.



## Revolución y Regeneración Urbana: entre el clavel y el bolígrafo.

### Nuno Grande

Este breve texto aborda el largo periodo que comprende la construcción, la obsolescencia y la regeneración urbana del Barrio de la Bouça, en Oporto (1973-2006), con el deseo de valorar hasta que punto refleja la propia historia del Portugal democrático, ese país que renació y se transformó con la Revolución de 25 de Abril de 1974.

Conocida por su iconografía, sobre todo por las imágenes de militares y ciudadanos en comunión, empuñando flores por las calles y plazas de Lisboa, la Revolución de los Claveles (como se la conoce) alimentó, en los meses siguientes, un periodo de fuertes reivindicaciones populares para mejorar las condiciones de vida, sobre todo en los sectores sociales anteriormente relegados por la dictadura del Estado Novo.

Los primeros gobiernos revolucionarios (entonces llamados "provisionales") trataban de resolver esa "urgencia" social y concretar, en menos de dos años, políticas públicas semejantes a las que otros países europeos desarrollaban, por lo menos hace dos décadas. En las calles y plazas de la revolución portuguesa, se mezclaban, entonces, reivindicaciones por los derechos de varias generaciones: derechos estructurales, como los conquistados en la Europa de postguerra – en salud, en educación, en vivienda... – y derechos culturales, como los reivindicados en el Mayo del 68 francés – en igualdad de género, en liberación sexual, en libertad de expresión.... – En este "tira y afloja" entre poder y contrapoder, cultura y contracultura, se forjó el lado más fascinante, pero también el más inestable, de este proceso revolucionario.

#### La Revolución: los años del SAAL

En el ámbito de la vivienda social, ninguna otra política estuvo tan marcada por esa fascinación y por esa inestabilidad como el programa SAAL – programas estatales de

intervención en barrios degradados: Servicios de Apoyo Descentralizado Local – lanzado, en julio de 1974, por el arquitecto Nuno Portas, entonces Secretario de Estado de Vivienda del Primer Gobierno Provisional. El programa buscaba una rápida y directa respuesta a las reivindicaciones habitacionales, representadas por comisiones de vecinos establecidas por todo el país, con base en el apoyo técnico de equipos interdisciplinarios formados, localmente, por arquitectos, sociólogos, asistentes sociales y juristas: las denominadas "brigadas SAAL".

En la ciudad de Oporto, incluida en el SAAL/

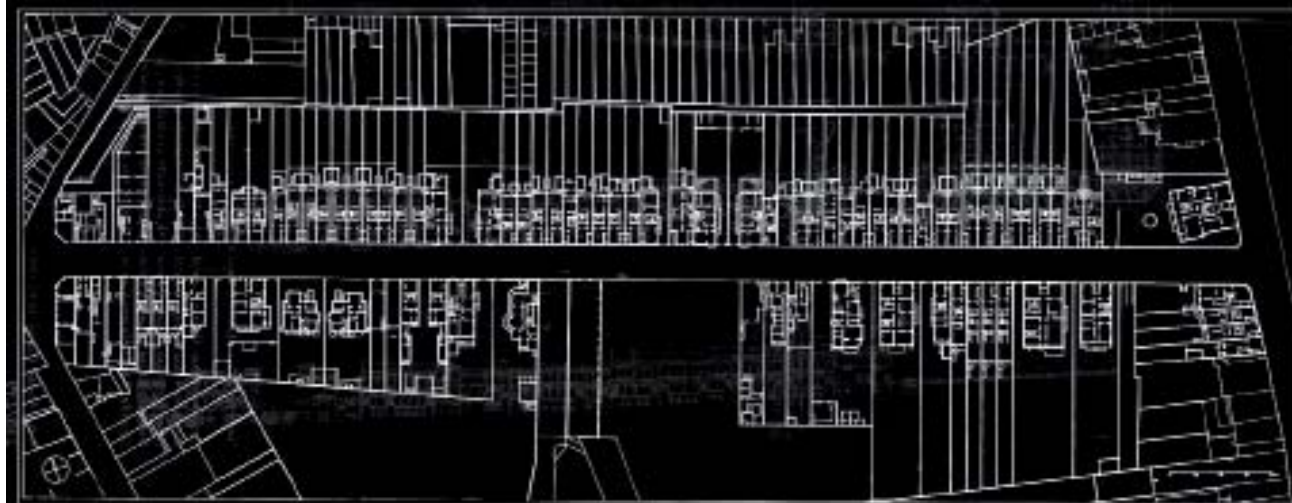
Norte, esas brigadas estuvieron coordinadas por Alexandre Alves Costa, arquitecto cuya estrategia se basaba en el sostenimiento de las poblaciones necesitadas en el centro urbano, al contrario que en tendencias anteriores, dirigidas a la erradicación de los barrios obreros tradicionales – las "islas"- y al desarraigo de sus habitantes, sistemáticamente realojados en nuevos conjuntos periféricos del tipo "Carta de Atenas". Para la mayoría de los arquitectos portugueses implicados en el nuevo programa, era un imperativo asumir esos barrios espontáneos – conformados por



Imágenes de la Revolución de los Claveles, Lisboa, 1974.

### PONENCIAS

Revolución y regeneración urbana. Nuno Grande.

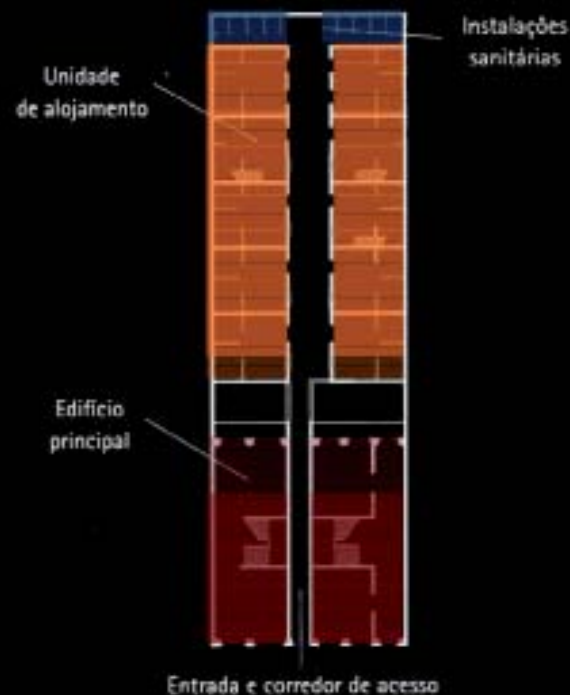


hileras de casas y calles interiores, abiertas en la parte de atrás de bloques estrechos y profundos – rehabilitándolos, o aprendiendo de su tipomorfología en el diseño de nuevos conjuntos residenciales.

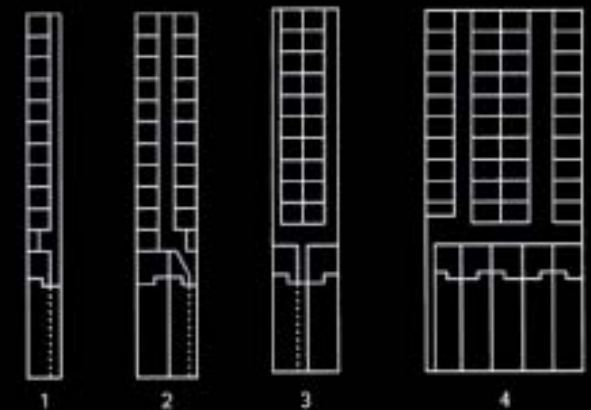
Este fue el método seguido por Álvaro Siza, en el proyecto de dos conjuntos que se integrarían en el SAAL: el Barrio de São Vítor, en el sector oriental y el Barrio da Bouça, en el sector occidental de la ciudad. En ambos casos, Siza fue más allá, integrando esa herencia portuense con las experiencias habitacionales alemanas y holandesas, de las décadas de los años 20 y 30 del siglo XX, evocando así otros periodos de la historia, en los cuales, la cuestión del alojamiento social se había vuelto crucial para el debate urbanístico.

A partir de 1975, y en pleno corazón de Oporto, se construyeron los primeros bloques de estos conjuntos, en los que se adivinaban las intenciones del arquitecto: recrear el tejido denso de los barrios obreros, con sus calles comunitarias, abrazadas por muros y rematadas por equipamientos locales, alineando casas de dos pisos, con entradas directas a partir de patios, escaleras

### Morfologia básica das "ilhas"



### Principais tipos de "ilhas"



1. Ilha construída num único lote.
2. Ilha construída em dois lotes, com corredor central.
3. Ilha construída em dois lotes, com as casas dispostas costas com costas e dois corredores laterais de acesso.
4. Ilha construída em terrenos de traseiras correspondendo a vários lotes. Filas sucessivas de casas construídas costas com costas.

Imágenes y esquemas de la tipología de vivienda "ilha" o en hilera.

## PONENCIAS

**Revolución y regeneración urbana.** Nuno Grande.

individuales o galerías comunes. El proyecto y la construcción de estos bloques nacieron de procesos participativos, colocando, frente a frente, en debate permanente, a los técnicos de las brigadas y a los ciudadanos, y excluyendo otras formas de gestión o de planificación que no resultase de su interacción cotidiana; se decía entonces: "los arquitectos son la mano del pueblo". Sin embargo, y después del restablecimiento de la tecnocracia municipal portuense - en las primeras elecciones autárquicas (locales) después de la revolución (1976) -, esta pasó a considerar el programa SAAL como un proceso de contra-gestión y de contra-plan, anárquico y radical. Su integración política fue relegada en favor de su desmantelamiento técnico, poniendo así fin a dos años de fuerte activismo por parte de las brigadas. De este modo, se imponía la democracia "representativa" a la democracia "participativa". A pesar de haber sido interrumpido, el "proceso SAAL" marcó decisivamente el resto de la fulgurante carrera de Álvaro Siza - conocido, entonces, como "arquitecto participativo" - dando lugar a diversas publicaciones internacionales y, a lo largo de las últimas décadas, a sucesivos trabajos interdisciplinares, trabajos científicos y documentales cinematográficos. Sólo los pocos bloques construidos por Siza entre 1975 y 1976 han permanecido olvidados y decrepitos durante más de 25 años, en el interior de unas manzanas incompletas y

estigmatizadas, pero habitados. Sobre esa aparente obsolescencia, escribió Rafael Moneo:

*"A pesar de que a menudo contemplamos las obras de Siza en un estado de completa decrepitud física que las hace estar próximas a la ruina, nunca llegan a alcanzarla, ya que siempre son capaces de ofrecernos algún descubrimiento. (...) Por otra parte, hay que valorar el coraje que supone aceptar la fragilidad como norma. Paradójicamente, en*



SAAL – Servicio de Apoyo Ambulatorio Local | Despacho Gubernamental de 31 de Julio de 1974



**Nuno Portas**  
Secretario de Estado de Vivienda  
1º Gobierno Provisorio



**Alexandre Alves Costa**  
Coordinador del SAAL Norte



**Álvaro Siza**  
Jefe de las Brigadas SAAL de S. Vitor y Bouça

Imágenes del "proceso SAAL"

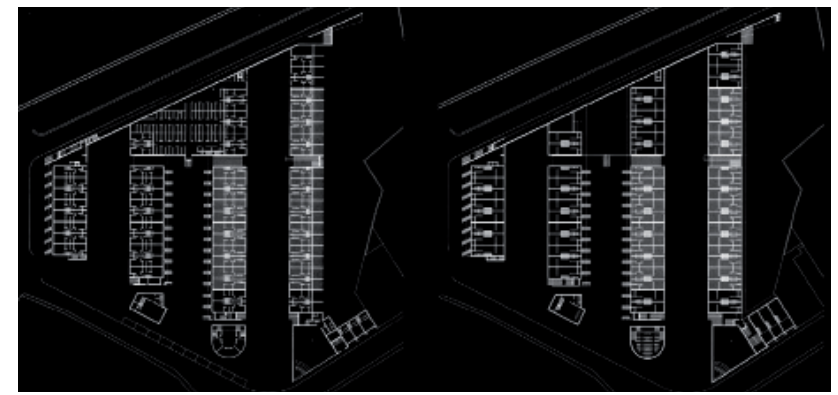
## PONENCIAS

**Revolución y regeneración urbana.** Nuno Grande.

# BOUÇA

Nome do bairro: BOUÇA  
Concelho: PORTO  
Distrito: PORTO  
Serviço: SAAL/NORTE  
Projecto: Arq.º ALVARO SIZA  
Brigada Técnica: Arq.º Anni Gunther Nonell, Maria José Castro, Sérgio Game-las e João M. D. Moreira

Nome da associação de moradores: BOUÇA  
Início da Operação: Abril de 1975  
Constituição da associação de morado-



Planimetría e imágenes de la primera fase, año 1975, del barrio de la BOCA, Oporto.

## PONENCIAS

Revolución y regeneración urbana. Nuno Grande.



*tal fragilidad radica su fortaleza”.*

#### **Regeneración: 30 años después**

Fue esa “frágil” fuerza, descrita por Moneo, la que mantuvo al Barrio da Bouça hasta los últimos años del siglo XX, periodo en que, un nuevo ejecutivo municipal decidió crear las condiciones para que allí se construyeran las casas que faltaban (72 de un total de 128 unidades), completando el trazado de Siza. Para ello, se reunieron, en una misma negociación, el Municipio, el Instituto Nacional de Vivienda, la Federación de Cooperativas Portuguesas y la persistente Asociación de Vecinos de Bouça.

La solución, acordada en 1999, englobaba un sistema de promoción cooperativo, a precio tasado y controlado, incluyendo a los antiguos residentes y demás habitantes interesados en regresar y retomar el proceso. Era, entonces, demasiado tarde:

el tiempo se había encargado de conducir a muchos de esos potenciales moradores a otros lugares, optando estos por vivir en agregados residenciales más periféricos y uniformes. Para ellos, la configuración tipológica de Bouça pertenecía a un período remoto de sus vidas, forjado en el ímpetu revolucionario y en una comunión colectivista, en cierto modo apagados por el trayecto dispar de la democracia portuguesa. De cara a esta situación, y consciente de ese modelo atípico de barrio, la cooperativa promotora decidió en 2004 lanzarlo al mercado inmobiliario, subastando públicamente las nuevas unidades. Sorprendentemente, o tal vez no, surgieron nuevos interesados por las viviendas diseñadas por Siza: matrimonios jóvenes de clase media, artistas, músicos, diseñadores y arquitectos atraídos por la posibilidad de vivir cerca del centro de la ciudad adquiriendo, a bajo coste, la obra de

un premiado por el “Pritzker” .

Diseñado para realizar una revolución política y social, el Barrio de la Bouça daba así lugar, 30 años después, a un inesperado proceso de “gentrificación” urbana.

De nuevo dirigiendo el proyecto, Álvaro Siza – ahora en colaboración con Antonio Madureira -, tuvo la posibilidad de introducir, en el renovado conjunto, algunas mejoras en infraestructura, inexistentes en 1975: espacios públicos cualificados, zonas ajardinadas, aparcamiento subterráneo, aislamiento térmico en fachadas y cubiertas, y abastecimiento de gas en el domicilio.

De igual modo, la trama urbana sufrió alteraciones significativas, siendo, a partir de 2004, atendida por una estratégica línea de metropolitano de superficie, con paradas en el barrio.

Simbólicamente, esta nueva fase constructiva fue inaugurada el 25 de abril de

2006, momento en el que, en un ambiente de cierta formalidad, se encontraron antiguos y modernos vecinos. El esperado distanciamiento inicial, percibido por ambos, fue sin embargo, desveneciéndose a lo largo de los años siguientes, dando lugar a una relación de mucho aprecio y complementariedad. En realidad, las calles y los patios de Bouça se convirtieron en lugares de paso y de encuentro cotidiano, pero también de fiestas ocasionales. En ellos se organizan hoy las populares fiestas de San Juan, y también veladas culturales de cine al aire libre, de teatro, de conferencias o de expresiones creativas, congregando gentes del barrio y otros muchos ciudadanos, de diversos orígenes y edades.

Ese tipo de “okupación” es todavía visible, de un modo más radical, en los distintos grafitis que llenan sus muros de hormigón, algo que no parece molestar a Álvaro Siza. Para

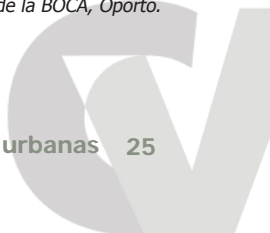
*Imágenes de la ampliación y regeneración, año 2006, del barrio de la BOCA, Oporto.*

## **PONENCIAS**

**Revolución y regeneración urbana.** Nuno Grande.



*Imágenes de la ampliación y regeneración, año 2006, del barrio de la BOCA, Oporto.*



él, como para muchos de nosotros, Bouça se convirtió en un "pedazo" de Oporto, incorporando las mejores cualidades de esta ciudad: es multifuncional, interclasista y multigeneracional.

Invitado a escribir para una exposición sobre el proceso de construcción del barrio realizada en 2006, el propio autor lo reafirmó:

La conclusión del Barrio da Bouça fue, para mí, una sorpresa. (...) Concluida la obra, la reacción del mercado demostró que este tipo de vivienda no corresponde a las tendencias actuales de la vivienda económica - para bien y para mal - pero que, por otro lado, atraen a distintos sectores de la población: estudiantes, jóvenes profesionales, familias recién formadas - protagonistas de la movilidad que caracteriza la ciudad contemporánea. (...) No es la obra perfecta. Pero, ¿es eso lo más importante?

En la inauguración de esa misma exposición, Siza se reencontró, emocionado, con muchos de los vecinos y amigos ganados durante aquel largo proceso. En el bolsillo de la solapa, el arquitecto exhibía dos símbolos de ese trayecto de 30 años: un clavel y un bolígrafo. Nada más acertado: con los dos había construido, como él afirma, una obra "imperfecta"; con los dos, había escrito, dibujándola, una gran página de la historia de un pequeño país.

Nos referimos, sobre todo, a los barrios proyectados en esas décadas por Bruno Taut en Berlín, por Emst May en Frankfurt o por

J.P. Oud en Rotterdam.

A partir del inicio de la década de los 80, Álvaro Siza será invitado a proyectar nuevos conjuntos de viviendas sociales, de promoción pública y "participativa" en ciudades como Berlín o La Haya.

\*Revistas de arquitectura de la época: la catalana CAU, *Construction Arquitectura Urbanismo*, nº30 (1975); las italianas *Città Classe*, nº 4 (1975), *Casabella*, nº 419 (1976), *Lotus International*, nº 13 (1976) y *Panorama*, nº 620 (1978); y las francesas *L'Architecture d'Aujourd'hui*, nº 185 (1976);



y AMC, nº 44 (1978).

BANDEIRINHA, José António, *O Processo SAAL e a Arquitectura do 25 de Abril*. Coimbra: Imprensa da Universidade de Coimbra, 2007.

Documental: *Os Índios da Meia-Praia*, de António da Cunha Telles. Lisboa: Costa do Castelo Filmes, 1976.

*As Operações SAAL*, de João Dias. Lisboa: Midas Filmes, 2007.

*Paredes Meias*, de Pedro Mesquita. Lisboa: Muzzak/Cinemactiv, 2009.

MONEO, Rafael, "Álvaro Siza", en *Inquietud Teórica y Estrategia Projectual en la obra de ocho arquitectos contemporáneos*. Barcelona: Actar, pp.200-251.

El "Pritzker Prize" Álvaro Siza, en 1992.

Exposición *Reunião de Obra #4*, organizada por la Sección Regional Norte de la Orden de los Arquitectos en el Museo de Transportes y Comunicaciones, Alfândega do Porto, entre octubre de 2006 y enero de 2007.

SIZA, Álvaro, "Conjunto Habitacional da Bouça", en *Reunião de Obra #4* (exposición, Alfândega do Porto, 2006). Porto: OASRN,

*Imagen del Arquitecto Álvaro Siza en la inauguración de la Exposición del barrio de la BOCA, Oporto.*

*Imágenes actuales del barrio de la BOCA, Oporto.*

## PONENCIAS

**Revolución y regeneración urbana.** Nuno Grande.

## Socialist large scale estates in East Berlin. Instruments to develop a social city .

Monica Schuemer-Strucksberg

Cities change through time, everywhere. They do not change accidentally, changes are the result of decisions which we have taken or have not taken in time. We have to analyse carefully, which decisions brought about change, in our case obsolescence, if we want to influence the development. "We" is all of us: the politicians, the administrators, the tax-payers, the stake-holders, the inhabitants of the city, the experts. Only if we know, what went wrong, and if we consent on joint responsibility for change, endangered areas of cities have a chance to become integral parts of our cities instead of danger to the cities and their society. The case of East Berlin's socialist style high-rise estate at the time of active reunification of the city was a challenge to urban planning, a chance for deliberate decisions.



"The city" had to take a conscious view at it's new self and start acting on the basis of new decisions. The high-rise estates were just one factor in future developments. They were not in the centre of discussions among internationally known architects and urbanists, but they would be quite decisive for a socially peaceful development. As in all Eastern Europe's communist countries large prefabricated housing estates determined the character of housing-conditions as well as of important parts of the city of East Berlin: at the time of reunification in 1990 the 17 large (prefabricated ) slab estates housed the majority of East Berlin's population in 270.000 apartments with 700.000 inhabitants. The population was socially well-mixed, of comparably high educational level, and of above-average income. At

the same time there was an existing deficit of 100.000 housing units in Berlin and a population growth from 3.4 million to over 4 million was expected. Questions had to be answered: How would the inhabitants act in the future, when they would find or need alternatives? What would be the function of East Berlin's high rise areas in the city's fabric? Therefore it was of importance to analyse the overall housing situation , the future housing needs – and wishes -and the instruments to meet these needs. The analysis in respect to the large estates had to take into account urban, social and psycho-political questions. It had to and could take into account the experiences of comparable former developments in French, Dutch, West-German and Scandinavian high rise estates: the seemingly unavoidable cycle

of social segregation, physical deterioration, economic downward trend in comparable concrete slab housing areas.

The results were definite:

- Berlin for a long time needs all existing housing units – on top of a large building programme.
- Berlin can not afford the costs connected with and resulting from a process of physical, economic and social decline of its large East Berlin housing areas.
- Berlin's outskirts' large housing developments have outstanding potential for lasting development – the space for change, the near green landscape, the existing public transport to the city-centre.
- The intact social mixture can prevent slums and social conflict from arising.
- Berlin must respect the acceptance and high esteem of the estates by its population, but also people's rising fears of loss and social uncertainty in the now drastically changing world.
- Berlin must find ways of actively avoiding, at least moderating, inner-city migration and social/ spatial segregation.

In order to devise instruments to reach these aims an analysis of the physical state of its East Berlin large high-rise housing stock – its physical problems, the time perspective, the potentials, solutions and their costs – as well as of the housing sector – its actors, their deficits and potentials, the rental system and its future development by law and market – resulted in political decisions:

### PONENCIAS

Socialist large scale estates in East Berlin. Monica Schuemer-Strucksberg.



- The reorganisation of East Berlin's so far communal housing administration into housing corporations (state-owned, run as private business) accompanied by privatisation of services.

- The financing of a renovation and of an urban development programme based on partnership between tenants, owners, administrations and investors.

"The cure for the slab" – a comprehensive renovation programme

Considering the necessity to avoid the threat of erosion of the good social structure and therefore of the tenants' rapidly growing demands on the site where they live and work, a technical analysis of the physical state of the ten dominant series of industrially prefabricated slab constructed housing was carried through ( a 21-volume about the "slab" ). For each construction series the necessary and applicable technical solutions were designed to eliminate the damage and defects because of the state of carbonatisation of the concrete material and of corrosion of the structures. It had to take into account the calculated remaining 10-15 years time for economically valuable renovation and modernisation. This renovation catalogue showing the respective costs for each series was the basis for shared public-private funding concentrating on the preservation of fundamental substance and repair work as well as standard adaptation mainly in respect to energy-efficiency. Financing was made available through

state-subsidized long-term credits at low interest to the corporations ( to be paid back on the basis of gradually raised controlled rents and of split of legally defined costs of modernisation between owner and tenant). The costs of the whole programme amounting to 1/4 to 1/3 of subsidized comparable new building – which was an important factor for the budget-decision in parliament.

Central elements of the subsidized catalogue concern the renovation in the house and in the apartments to meet technical needs : renewing water and waste water pipe systems, repairing and renewing heating facilities; installing secure and adequate electrical insulation; renewing ventilation systems for interior baths and kitchens; replacing nonfunctional sanitary equipment and fittings; laying tiles in the baths; repairing windows, loggia and balcony doors; renovating stairwells; improving fire security. All these measures were carried out with the inhabitants in their flats developing pretentious, time-economical procedures, resulting in high acceptance by the inhabitants.

Other elements as important concern the renovation of the outside: the repairing of the facade and improving the design and thermal insulation of exterior walls – here one of the first projects signalling from far „something is happening in this area, we start" -a very important signal politically and psychologically. Securing the bearing

capacity and usability of loggias and existing balconies, adding balconies where missing, measures which along with the new facades changed the sight of the whole area affected. Waste-management and -recycling and special projects for the reduction of energy consumption added to the ecologically oriented renovation programme.

These renovation activities besides providing a stable and ecologically valuable future of the buildings , in many places broke open the monotonous architecture and created neighbourhoods with distinct features.

e.g. using art to signify something very special at the border between open landscape and the beginning of Berlin.

The environment programme : a process of learning in residential areas

Especially at the end of the German Democratic Republic -the GDR-the state ran out of money and could not produce an equivalent environment along with basic housing and basic public services. Along with the monotonous architecture and the massive urban design the environment produced the poor and often shabby appearance of the estates. Berlin decided on financing an environment programme making use of area concentrated participation procedures which had already been developed in West Berlin high-rise estates and innercity urban rehabilitation programmes. Expert area-teams consisting of architects, urban planners, social scientist, social and cultural workers -the combination dependent on the



## PONENCIAS

Socialist large scale estates in East Berlin. Monica Schuemer-Strucksberg.

respective needs – organised a participatory, planning and realisation process with the inhabitants and the stakeholders of the area. Inhabitants when asked what priorities they had for development chose designing the surrounding of their living area, starting at their doorstep, creating green spaces, playgrounds, sport facilities, more private places to rest, harvest or just meet. In organising meetings with the inhabitants to discuss wishes and priorities and taking joint walks through their neighbourhood discussing needs was a first step to arouse interest in planning and create new trust into the new administration and its policies.

People were found enthusiastic in not only deciding but also joining in creating the projects starting with competitions for tiny free space at their entrances, making street-crossing safer, organising youth groups designing the reorganisation of a large public space making use of ecological and economic criteria and implementing the project, or young people designing and creating their own wooden play-house.

Schools and school-yards were a favoured field of activities. The locally established organising teams for the public programme managed to involve the school's administrations, teachers, parents, and pupils alike in planning for restructuring schoolyards, creating lively and multifunctional environments, often manufacturing benches and the like, introducing art.

The inhabitants were accepted as the experts and as such step by step moved forward to integrated planning processes. They were part of the work, worked for their own home and found new reasons to stay there. And there were first projects to find professional education or jobs for young people with problems.

The development programme: an urban cure

People get older and need nursing care, young people leave their parents' homes and need their own flat, couples have children and need more room, income and social situations diversify: as time goes on, more living space and different types of apartments are needed, if the aim of preventing people to leave the area is to be followed. The limitations of the slab construction techniques to a minimum of variations and floor-plan-types, and the residents' initial homogeneous age structure meant that the existing buildings could not satisfy the changing demand in the longer perspective. But the urban design leaves a lot of space, the urban structure allows supplementary housing construction, allows to improve the urban design of the settlements, thus contributes to an economical housing supply suited to the needs of a growing populace of mixed ages and income levels. In this way a stable mixed demographic structure might help to prevent social problem areas from developing. The renovation and the environment programme started to



## PONENCIAS

**Socialist large scale estates in East Berlin.** Monica Schuemer-Strucksberg.



attract attention by private investors and produce interest to invest there by housing corporations. And it worked: the new apartments easily found their customers in the areas as owners or renters alike. Thus on top of changing the face of the area, the community could diversify and become more lively.

The same result is reached by using the renovation programme to change entrances, sometimes with small interventions or – as in this case at a high-rise building –when adding an adequate entrance by introducing new services for the inhabitants and meeting new needs of older people, creating a new housing administration, or by allowing small business into ground floor apartments – small measures creating new jobs, which help to develop the estates from bedroom communities to more integrated working communities. “Recycling” unpopular ground floor premisses opened up for new integrative activities: an association of Russian immigrants concentrated in Marzahn-North made wide cultural and educational services available to their community including a Russian-German theatre.

Size and density of population as found in the large estates of East Berlin entitle the large estates to centres of supply, administration and entertainment, –department stores, specialty shops, practices, offices, a town hall, a tax office, a movie theatre, a secondary school, a technical college etc. –giving them the rank and function

of recognizable, independent parts of a polycentric city, supplemented by a system of sub-centres where neighbourhood residents find shops and service-facilities for their everyday needs. The space often is available, but the centres had not been built. An unmistakable architecture, different for each district centre, will contribute to make each area a home. Apartments in the upper stories of commercial buildings contribute to enlivening the sub-centres and enrich the housing development’s selection of housing. The artistic design of a city square gives the quarter an added measure of identity. The Hellersdorf-Centre was realised mainly as a private investment, the state having paved the way with organizing an urban competition and bringing about the planning law. And what might have been decisive: by implanting a city-wide higher education establishment. The political decision was very clear: to give Hellersdorf – at the far end of East Berlin –an over-regional function – one of the two technical colleges for social services in Berlin, so far situated in the center of West-Berlin. The district accepted gladly, the professors and students fought against it: a difficult situation for politics, but it was built. One of the further examples to take the big estates serious as normal parts of Berlin with a perspective for the future. With this administrative decision the Senate followed the „philosophy”, that in a polycentric city each part of the city needs –besides the necessary city-functions



–special places of supra-regional importance either in architecture or in function ( theory of „Heterotope”). An investment-programme for secondary schools enabled the districts to accelerate the realisation of secondary schools adding to the instruments for urban change.

The programme for the high rise estates in East Berlin was quite a success story. Insofar the population growth-projection had to be changed drastically – dreams of migration to Berlin because of the capitol’s functions and East-West international cooperation did not come true – most of the large estates in East Berlin could hold their ground in the competition in the housing sector much better than outside experts had

expected. In comparison to East Berlin’s central urban areas with a population loss and/or exchange of over 40 % the overall population loss in large estates rated from around 20 with extreme developments only in a few smaller regions – such as the most northern region of Berlin-Marzahn. The same picture applied to social developments. The normal age shift was a much bigger problem to the areas. Because of the initial homogenous assignment of flats to young families at GDR-times, a 100% coverage of nursery service and elementary schools had been established, leaving out e.g. secondary education and services for older people especially in the younger estates completely. Because of the normal age-shift

## POENCIAS

**Socialist large scale estates in East Berlin.** Monica Schuemer-Strucksberg.



new functions had to be found for vacant nursery-buildings and left-over space. Where a state's investment-programme for secondary schools was obviously necessary and decided upon, means for dealing with abandoned buildings had to be made available through creative financing. First projects established new functions. For instance a self-organised initiative of resident women : a centre for women founders and small-scale business, to find a new economic basis near to their home. Or: The sport-facility of a one-time elementary school was taken over by a Westberlin sports club now becoming active in East Berlin as well. In the end public financing had to bear the cost for the demolition of 150 nursery building, where new owners could not be found.

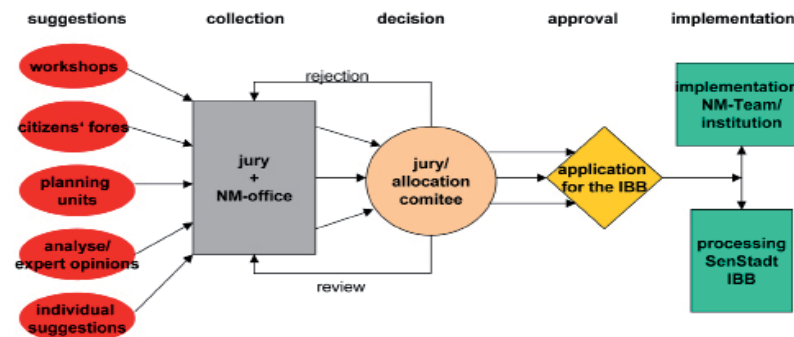
The Berlin-wide loss of population of about 20 % instead of the expected growth added to the initial problem and asked for change of policies. Now reduction became a topic of high controversial capacity. In theory inhabitants accepted the necessity of change, in practice demolition in front of their own window needed a new and positive perspective : masterplans and plans for intermediary use.

Most controversial were first measures in demolition or reduction of high-rise flat-buildings; controversial not only in the respective residential area in the stage of planning, controversial now in political and financial respect as well.

Where the political and financial decisions



## Neighbourhood Fund: How do Projects come up?



### PONENCIAS

Socialist large scale estates in East Berlin. Monica Schuemer-Strucksberg.

could be achieved, first measures of reduction of high-rise buildings – no complete demolition -were a success-story, as inhabitants became interested, stayed in the area or came back after renovation even though the cost of housing went up drastically. The project in Marzahn-North has become one of the best-known developments among experts and planners, a fantastic change in the area.

Giving the experts the power to decide: from citizens' participation to neighbourhood management with the inhabitants

All measures to develop the East Berlin high rise estates were aimed at the people living there, to give them and their home a perspective of positive and long-lasting change in now unified and democratic Berlin. The Berlin central administration, the Senate, therefore after having accomplished the necessary political and budgetary decisions established the above mentioned de-centralised management-teams in all estates. These had to initiate participation, empower and motivate tenants and owners, lead people to planning and hopefully as well to accepted democratic procedures in the parliamentary system. Essential principles guided the teams' work:

- network local stakeholders – ministerial and district administration, economic and institutional actors
- initiate cooperation – between citizens' action groups, institutions, artists, commerce, trade and housing companies,

inhabitants

- encourage projects, find financing, and help residents to put their ideas into practice
- get the residents involved and encourage them to show initiative.

With a multitude of different methods -flyers, exhibitions, walks, workshops, newspapers, websites, markets, inhabitants' plenary etc etc -a lively

participation-culture was developed and by now is the basis of every neighbourhood management in endangered areas in Berlin.

The process was complemented by an interdepartmental working group on district level and a working group of district and central administration and the management team.

With it and at the same time they achieved a profound integrated planning perspective for public and private investors. In a serious attempt to bring about co-operation between the administrative authorities, residents, the local institutionsoverlapping problems of neighbourhoods were to be dealt with in an integrated approach combining the cross-departmental assembling of expertise with the active involvement of the area residents and the local economic and social players. A programme like this could not be implemented using traditional structures and procedures. It was necessary to change the work organisation and the decision-making structures.

First attempts to organise the decision making process were established on a



voluntary basis. Projects, master plans and procedures were worked out in working groups, seminars, plenary meetings etc and put forward to the Senate administration for allowance. Step by step decision power was given over to locally organised bodies: beginning with a small annual fund to finance projects, later district funds were decided about by citizen's juries – representative for the inhabitants as the majority and local institutions and groups -with a growing amount of the available budget for every area. The area-management teams in addition to their previous work organise the process of installing the juries drawing on a random selection from the city registry and organising their working procedure according to Berlin-wide regulations. The

decision-power is now given over to the area and its inhabitants, the central government shaping the programme to be used.

Administrative reform carried through by signed interdepartmental and Senat-district agreements established a more solid basis for local decision-making. New budget money has been since concentrated on a few definite areas adding to the overall programme an even intensified participation process. The citizens juries now have the power to decide and often their decisions concentrate on educational and intercultural projects.

## PONENCIAS

Socialist large scale estates in East Berlin. Monica Schuemer-Strucksberg.



### *Perspectives*

It is real life, we are dealing with, when districts are said to become obsolete, when buildings have missed the connection to daily change and renovation, when people have become excluded from average social and cultural development. In Berlin at the time of unification there was the chance to decide upon the future development of city areas many of them bigger than medium-sized towns, before they had fallen into the cycle of physical and social deterioration. The political decisions taken at that time were decisive, making use of all the knowledge for long available. The whole city has profited. And it is never too late, though it becomes more difficult and more expensive with every year lost.

Instruments for change basically are well known and they develop with the actual problems.

One instrument that developed out of area-management projects with heavy social and ethnic problems in 2004 is the project of neighbourhood mothers: Mothers, grandmothers, women of the respective community with a six months training go from door to door, approach women in parks, at school and on market places and when accepted visit the families. They instruct them about day-care centres, schools, the advantage of full education, how to access timely medical care and public services and about non-violent rearing of children. They

try to mobilize the women and forge a path to social engagement in and outside their own community. Knowledge like that might break their isolation and shape new individual solutions. Breaking their isolation might lead to participation in broader environments.

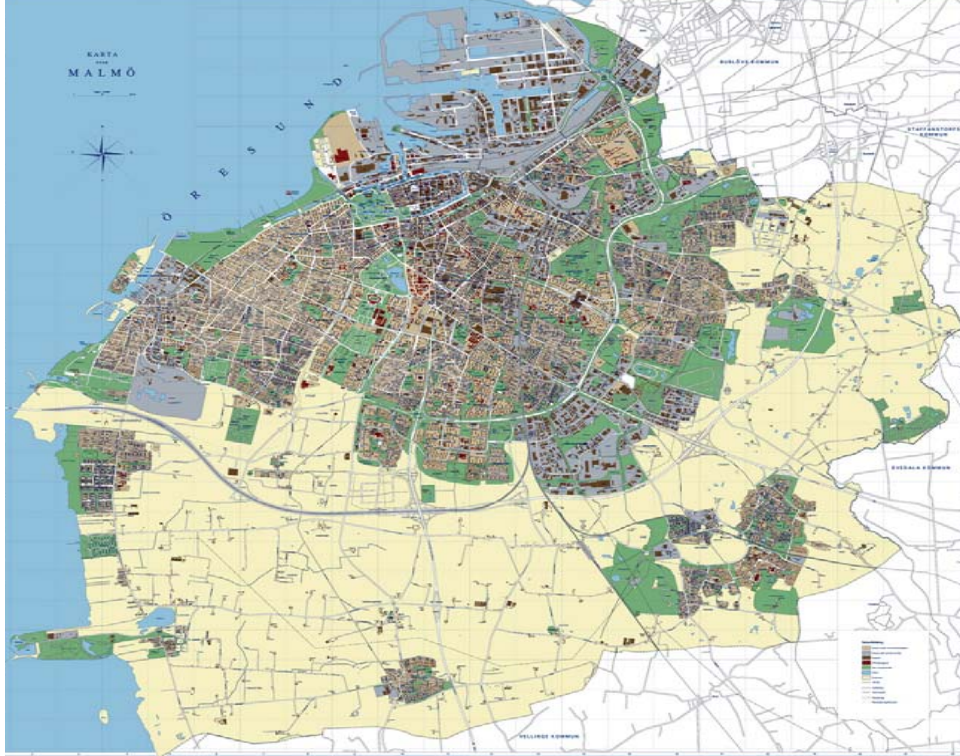
Slowly there is a growing perception that the problems of social segregation in urban housing areas ask for more individualized approach to people, irrespective of their national background, reflecting their cultural and social background. Neighbourhood management and in it the inhabitants of endangered urban areas are adding new instruments to urban development programmes to fight obsolescence. In Berlin the complexity of the "danger" to our large housing estates led to the complexity of the development programme working with physical, social, cultural and psychological elements. It was a chance and it was taken. Lessons learned in Berlin?

We needed thorough analysis and resulting development of strategy. We needed serious political and administrative decisions. We needed an integrated and integrative programme open for change. We needed a learning administration and learning stakeholders – over and over again and together. We needed to turn over power from top to down, from "experts" to "partners", from money to potential. We learned that the city is not only and not foremost the built city, but the living city, the social city.

### **PONENCIAS**

**Socialist large scale estates in East Berlin.** Monica Schuemer-Strucksberg.





## Transforming Augustenborg into an Eco-City. Malmö (Sweden)

Jennifer Lenhart.

Malmö is a city familiar with the challenges, and opportunities, inherent to the urban condition. Until recent history, Malmö built its reputation and economic base around a heavy industrial core. Roughly 20 years ago, the industry collapsed and Malmö fell into an economic slump, suffering from high unemployment. In part because of this, Malmö engaged in a strategic transformation from an industrial city, towards a city centred on sustainability with a knowledge-

based economy. Three major contributions to Malmö's transition include: a bridge, a university and a neighbourhood. The Öresund's Bridge, between Copenhagen and Malmö opened in 2000. While the decision to build this bridge was taken by the national-level governments in Sweden and Denmark, it creates a physical and symbolic link between these cities, symbolising the growing cooperation in the transnational Öresund Region. Trains link the cities every 20 minutes, academic collaborations via the Öresund's University support the mobility of students and researchers, and the region's growing importance and rapidly expanding population attract public and private investments. For Malmö, this has

also resulted in a new perception concerning its place in the world: from the south of Sweden to the centre of the Öresund.

Malmö University opened in 1998 and is today Sweden's eight largest university, helping the city to achieve its ambition to incorporate knowledge-led development. Malmö University, reputable for its practical application of learning, attracts students from across Sweden and abroad. ISU, Institute for Sustainable Urban Development, is a joint-venture between the city and the University of Malmö, linking research to reality.

In Malmö, an important part of creating a sustainable city is planning sustainable and attractive communities. The Western Harbour, the former brownfield turned eco-neighbourhood, physically demonstrates for Malmö citizens and international guests alike, the city's approach to sustainability. The Bo01 Housing Expo (2001) has become an urbanised district featuring 100% renewable energy, as well as a focus on energy efficiency, urban green and blue, sustainable transport, mixed-use and architectural diversification, within the larger city centre. Simultaneous to the development of the Western Harbour and other new neighbourhoods, Malmö also places a heightened attention on retrofitting existing neighbourhoods via engaging resident participation, greening communities and improving energy efficiency.

Such large-scale investments have led to a significant transformation of Malmö's economic base, its identity, and

its reputation. Malmö aims to serve as an international example centred on sustainability – viewing it as a process of many parts. Many issues are addressed simultaneously: transport planning includes buses, trains and discussions to incorporate streetcars; infrastructure investments for electric vehicles; a green car fleet; and bicycling and bicycle infrastructure including more than 415 kilometres of bicycle paths which facilitate cycling as a main form of transport.

Malmö invests in renewable energy whilst concentrating on energy efficiency. It focuses on a system's approach which views waste as a resource: waste is used in waste-to-energy (incineration) to provide heat for the city's district heating system, to create biogas for city buses from food waste, as well as conventional recycling.

Malmö also has a green plan, which ensures close proximity to green space and city parks, whilst investing in green roofs on new buildings. In addition to green, Malmö incorporates open storm water management to reduce urban flooding whilst providing habitat and improving aesthetics.

For more than 20 years in a row, Malmö's population has grown, in part because of its attentive and holistic approach to sustainable urban development and eco-cycle thinking. Presently, some 290,000 reside in Malmö, with an increase of 50,000 inhabitants over 20 years, much of this growth coming from students eager to study in Malmö, as well

## PONENCIAS

Transforming Augustenborg into an Eco-City. Malmö (Sweden). Jennifer Lenhart.



as companies wanting to relocate in the city. Malmö is also an international city, with more than 30% of its citizens born abroad, coming from 170 countries and speaking 100 languages.

Together with Copenhagen and surrounding urban areas, the Öresund Region represents one of the fastest growing urban districts in Europe. To accommodate rapid population growth in Malmö, targeted expansions are planned in particular neighbourhoods including, the Western Harbour and North Sorgenfri (both former industrial areas), as well as in Hyllie (where a new city tunnel will pass through) in order to densify specific districts of the city. Whilst investing in large scale (new) developments, Malmö also focuses on retrofitting existing areas, such as its public housing areas, including Augustenborg and Rosengård. In Malmö everything is connected; it is not one strategy, but many complementary strategies that ensure a holistic approach to sustainable urban development. Further detail concerning the retrofit of the Augustenborg neighbourhood is discussed below.

The transformation of Augustenborg into an eco-city

Augustenborg, built during Sweden's post-war prosperity in the early 1950s, is a neighbourhood of Fosie District in Malmö, encompassing 1800 apartments and nearly 3000 residents. At the time it was built it was one of Malmö's first public housing areas and energy-independent from the rest of the

city, supported by its own coal-fired district heating – all of which created pride in the community. The district featured an overall layout designed to ensure optimal conditions for sunlight, and apartments were spacious by a 1950s standard.

Despite original enthusiasm, by the 1980s it was a very different city district: numerous residents had moved out to more modern flats leaving unoccupied apartments. Additionally, the area suffered from unemployment, energy inefficiency in buildings, abandonment and severe environmental problems, particularly seasonal flooding from excess rainwater and run-over from sewage. Floating cars in basement garages, washing machines under water and the image of employees in small businesses rolling up their trousers and placing their shoes on their desk were a too frequent sight in Augustenborg prior to the programme's start just over 10 years ago. In addition to the costs associated with flooding, there were also significant health problems related to untreated wastewater. Clearly, Augustenborg needed a new approach, to be viewed as a system of many parts to solve some of the greatest challenges in the area, including seasonal flooding, which detracted investments and interests from small businesses and residents alike.

In 1997 the local technical facilities were closed and several key actors discussed how to transform Augustenborg into an

eco-neighbourhood. This included: Peter Lindqvist, of Malmö's Service Department; Bertil Nilsson, the previous rector of Augustenborg School and coordinator of the development project in the local city district, as well as Christer Sandgren, the previous head of MKB (Malmö's Public Housing Company) in Augustenborg. The idea was to engage public and private sector actors and to incorporate citizens, in project development, as well as later implementation. Timing was right: MKB also had planned to retrofit Augustenborg's housing structures. A group of politicians and senior officers from city departments met, as well as area residents, all who wanted to turn the area into a sustainable city district. Finances were secured from the Swedish Government's Local Investment Program (LIP). Following this, a steering committee was founded and in 1998, an area model with suggestions on how to make Augustenborg more sustainable, based on the desires of local stakeholders and residents, was presented. This included the inclusion of green roofs and an increase in urban biodiversity, a musical theme playground and an open storm water system to prevent flooding. In this first meeting, close to 400 people came. Trevor Graham, previously affiliated to Ground Work in England, was soon recruited as the project leader of Ekostaden Augustenborg.

Key features

Ekostaden Augustenborg developed as

## PONENCIAS

Transforming Augustenborg into an Eco-City. Malmö (Sweden). Jennifer Lenhart.



a process to integrate sustainable urban development, which incorporated a wide variety of hard and soft measures by which to transform the district. This included: local energy production and energy efficiency, improved facilities for waste separation, open storm-water treatment, a focus on urban green space, transport and citizen participation.

Concerning renewable energy implementation, Augustenborg produces solar energy for both heat and electricity, and in 2009 incorporated a small-scale windmill at the district school. Ideas from residents are behind the solar energy project, featuring 450 m<sup>2</sup> solar panels in Augustenborg's former industrial area, which connect to the central heating system.

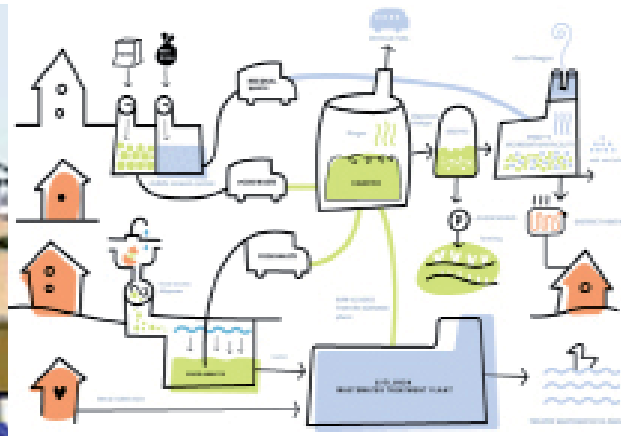
Solar panels on the new school building, and a number of demonstration photovoltaic systems increase the renewable energy profile. The Augustenborg Solar Project was an important catalyst for the initiation of 'Solar Region Skåne' (a cooperation between the City of Malmö, the Region of Skåne and Lund University to inform and implement solar energy in the region).

Concerning energy efficiency, as apartments were renovated and old plumbing replaced, they were fitted with individual hot water metering. The possible energy saving is quite significant, as residents can understand and regulate their water use. Hence, they reduce their environmental impact, as a third of all heat goes to hot water. While a pilot project for individual measuring was conducted

which found where gains could be made; it was concluded that a centrally-controlled system has greater efficiency.

Concerning housing, in addition to retrofitting existing buildings, MKB has also created two senior citizen facilities in the area: Oktagonen with 34 apartments and Sommaren with 77. Next to them there is a theme garden with raised flower beds and a greenhouse developed as a roof garden on top of a garage.

Concerning waste separation, Augustenborg has a high level of recycling compliance and is supported by 13 facilities (miljöhus) which house waste-separation services. In 2008, Augustenborg was chosen as a pilot project for separating food waste to make biogas used in city buses. Within the pilot



**PONENCIAS**

Transforming Augustenborg into an Eco-City. Malmö (Sweden). Jennifer Lenhart.



programme, a new information campaign took place, and following this, all waste flows in the neighbourhood were analysed. Augustenborg also has a collection of hazardous waste, electronics and fluorescent tubes, which has generated 3,250 kilograms in six months.

Concerning green space, Augustenborg hosts the world's first botanical roof garden, The Green Roof Institute, which features 9000 m<sup>2</sup> of green roofs, providing habitat for flora and fauna and absorbing rainwater. MKB apartments also have incorporated 2,100 m<sup>2</sup> of green roofs. In addition to green roofs, overall green space has increased 50% since project initiation, attracting birds, insects and small wildlife.

Concerning local flood management, Augustenborg has integrated a unique open-storm water system designed by local residents. This concept incorporates natural principles as to water flow and collection. Rainwater no longer causes flooding, but serves as an important asset for the area, improving the aesthetic value of the district, as well as supporting biodiversity. Many collection ponds now feature fish and other aquatic creatures. There are a total of 6 kilometres of water channels in Augustenborg. Today 90% of the storm water from roofs and hard surfaces leads into the open storm-water system. The project's original aim was 70% of all storm water – thus it has surpassed its goal.

Concerning transport, residents initiated a

car pool in 2001, now a part of the regional not-for profit organisation – Skåne's Car Pool. The car, fuelled by ethanol or biogas, is parked close to the square and used by members in the area and other parts of Malmö.

Concerning traffic, tenants undertook a survey concerning the area's traffic and resident perceptions, which resulted in an overview of the traffic situation. Restructuring Augustenborg's main throughway has diminished traffic substantially and a number of measures were taken to increase safety at the school. A new exit to the industrial area is the next step, so that heavy industrial vehicles will no longer pass by the school entrance.

**Stakeholder participation**

Local community involvement has been pivotal to the successful transformation of Augustenborg into an ecological city district, since the beginning. Residents were invited to participate in a dialogue process first to be informed about the plans for Augustenborg, but more so, to shape the process and direction of the development. Throughout Augustenborg's process of change, about one fifth of all residents have participated.

In Augustenborg School, students are active in waste separation, composting and have witnessed the change in their community. Their school features a green roof, solar water heating and a local windmill, and their lunches are prepared to a great extent with organic local food. Students have



## PONENCIAS

**Transforming Augustenborg into an Eco-City. Malmö (Sweden).** Jennifer Lenhart.



been an important part of the process since the beginning, and Augustenborg's transformation is incorporated in their learning.

Resident involvement in Augustenborg's transformation has resulted in a more empowered community, as can be witnessed in the elections participation of local residents which increased dramatically during the project's initial stages: from 54% in 1998, to 79% in 2002.

A variety of projects were also initiated by community members, including: the development of Augustenborg's open-storm water system; 'Kaninhotellet' or Rabbit Hotel which teaches children how to take care of and respect animals; the Community Carpool; active engagement in recycling and composting as well as energy metering; and Café Summer which functions as both a café and meeting place for residents to exchange, interact and share ideas. The café is run by residents and has activities all days of the week and an open café twice a week. The residents have witnessed a profound change in their community; creating a sense of pride, as well as the desire to engage in the process of change. Augustenborg provides a living laboratory concerning what sustainable urban development can incorporate and students (from local school children to university students) have been involved in active learning, witnessing Augustenborg's transformation. The City of via Augustenborg becoming one of the most

visited and referred to examples for urban transformation and ecological development in Europe. Additionally, MKB (Malmö Housing Company) and its related efforts in Augustenborg have lifted the company's environmental profile as well as supported long-term cost savings, particularly in relation to energy consumption.

As a result of the active partnership of different stakeholder groups, Augustenborg has become an attractive, multicultural neighbourhood in which the turnover of tenancies has decreased almost 50% and previously common environmental impacts (such as flooding, energy inefficiency, etc) have decreased significantly.

Sharing Augustenborg's example

One of the main objectives of Ekostaden Augustenborg was to create a platform to support the participation of all relevant stakeholder groups in order to transform the district into an ecologically, socially and economically sustainable neighbourhood which serves to lift Malmö's profile as a sustainable city – both for Malmö residents as well as internationally.

Locally, certain features first piloted in Augustenborg have since been applied in other areas of Malmö, including green roofs and related green points in urban areas; production of biogas to fuel city buses; open-storm water management; citizen-initiated carpools and an overall focus on renewable energy in Malmö.

Internationally, Augustenborg serves as an



example as to how various urban actors can transform existing neighbourhoods into more eco-friendly alternatives. Visits to Augustenborg's Green Roof Institute, in particular, has influenced roof design and demonstrated possibilities for architects and development firms the world over. In December 2009, during the United Nations Conference of the Parties on Climate Change (COP15) in Copenhagen, Malmö hosted study tours for conference participants, featuring Augustenborg as a case for urban climate adaptation – to manage changing rainfall patterns through a more 'natural'

approach.

Summary and next steps

Some 10 years later after the initiation of Eco-city Augustenborg, the district has been transformed. Parks and traffic areas have been redesigned. The courtyards and facades rebuilt and renewed following resident input. New apartments for senior citizens were built, incorporating common spaces for resident activities. Green areas are enriched, without compromising the original style. Biodiversity has increased 50%, in part because of the inclusion of 30 green roofs which now attract birds and

## PONENCIAS

Transforming Augustenborg into an Eco-City. Malmö (Sweden). Jennifer Lenhart.



insects, and the open storm water system provides a better environment for local plants and wildlife. Since the open storm water system was installed, flooding is no longer a problem. Augustenborg even managed well when large parts of Malmö were flooded in the summer of 2007. A large solar power station contributes renewable energy to the area; at the same time as energy efficiency is a priority. Heat and hot water consumption decreased 25%.

Perhaps the most apt indicator of success, however, is how the residents approach and interact with the changes. Quality of life in Augustenborg apartments has increased, with improved public spaces, increased urban biodiversity and reduced flooding. Apartment comfort has improved, as buildings were fitted with technical devices to improve efficiency as well as renovations and insulation changes. While these are welcomed improvements, the cost has not risen substantially and the area's former problem with abandonment has been replaced by a new pride of the residents, new and long-term ones.

Unemployment is still higher than Malmö's average, but has dropped about 15%. Residents have also initiated several small and medium sized enterprises, contributing to employment, as well as to specialise Augustenborg as a city-district renowned for sustainability. As a direct result from the Ekostaden Augustenborg project, three new local companies have started:

Watreco (working with open storm water management), the Green Roof Institute and Skåne's Car Pool.

**Key lessons of Eco-City Augustenborg:**

1. Ensure a holistic approach to sustainable city development, based on many parts: social, economic and environmental;
  2. Aim to incorporate broad-based participation from various stakeholder groups – from the beginning;
  3. Support, enthusiasm and understanding from key politicians and decision-makers is vital;
  4. Communication and access to information helps residents and other stakeholders understand the project's development;
  5. Support local initiatives and small-scale businesses;
  6. Test new innovations and process strategies, noting that timing is vital;
  7. Seek funding streams from local, national and international (EU) funding mechanisms,
  8. Create a project which can lead to up-scaling and mainstreaming and help redefine the city as a whole, by which it becomes interesting and attractive for visitors and study tours.
- The transformation of Ekostaden Augustenborg is a living process, and thus while many important initiatives are implemented; new ideas are underway.

When asked, in 10 years the residents of Augustenborg would like to see small windmills on rooftops, and passive houses (without energy for heating or cooling) incorporated. Residents are encouraged by changes in their city-district and hope new residents move into Augustenborg because they are attracted to the area's eco- and social profile. A current focus is related to local climate change adaptation (as Malmö is anticipated to have an increase in rainfall) as well as urban and organic agriculture, as a way to engage the area's diverse residents. While much has happened, the district continues to be a priority area in Malmö and an apt platform to test new ideas to raise Malmö's profile concerning sustainable urban development. Ekostaden Augustenborg is never finished, and that is just the way it is supposed to be.

**PONENCIAS**

Transforming Augustenborg into an Eco-City. Malmö (Sweden). Jennifer Lenhart.



## Sistemas de gestión urbana en Holanda

### Susana Aparicio

Directora de proyectos y desarrollo urbano en el ayuntamiento de Uithoorn, Amsterdam



Cuando pensamos en los primeros actos de rehabilitación urbana en Holanda, lo que nos viene a la cabeza son esos pequeños proyectos que realizara Aldo van Eyck al principio de su carrera para los espacios intersticiales del casco histórico de Amsterdam. En aquel entonces, ni él, ni sus superiores estaban pensando en la rehabilitación urbana. Todo lo contrario, Cornelius van Eesteren, su superior en la oficina de urbanismo de Amsterdam y presidente de los CIAM en ese momento, estaba ocupado en su famoso Plan General de Ampliación de Amsterdam (AUP), que sería uno de los pocos, sino el único proyecto urbanos construido casi en su totalidad bajo los alineamientos de las ideas del Movimiento

Moderno, y con la voluntad de crear una ciudad completamente nueva, moderna en contraposición a la ciudad heredada. Sin embargo Van Eyck pronto iría descubriendo que en esos pequeños intersticios urbanos, descuidados y olvidados, se escondía un potencial enorme. "Espacios" (ruimte) convertidos en "sitios" (plaatsen) como diría van Eyck, que con estos espacios de juego escribiría la primera página de la rehabilitación urbana en Holanda.

### *Segunda renovación urbana*

Desde hace unos diez años, Holanda se ve envuelta nuevamente en un nuevo capítulo de rehabilitación urbana, esta vez ya no

en los cascos históricos sino en aquellos mismos barrios de posguerra que fueron en su momento combatidos por Van Eyck y toda su generación.

El gobierno Holandés junto con las Cooperativas de Viviendas, propietarias en gran parte de los barrios han emprendido una enorme operación que afecta a todo el país, y especialmente a las grandes ciudades Holandesas

### *Una breve reseña histórica*

Las condiciones habitacionales se volverían insostenibles a finales de siglo XIX para muchas ciudades holandesas. Esta situación,

que se daba en torno a las grandes ciudades, generó la promulgación de la Ley de la Vivienda en 1901 (Woningwet). Esta Ley determinaría en gran medida la forma en que se construirían las ciudades durante el siglo XX en Holanda. La ley establecía básicamente tres puntos:

- Regulaba la construcción de la vivienda, en cuanto a tamaño, iluminación y ventilación de los ambientes, como así de los accesos comunes y escaleras.
- Incentivaba la formación de las cooperativas, que serían las encargadas de construir viviendas económicas y relegaba al Estado a la función de controlador y ente financiero.
- Obligaba a las ciudades con más de diez mil

## PONENCIAS

Gestión urbana en Holanda. Susana Aparicio.





habitantes a generar planes de ampliación. Con esto comenzaría una etapa para las ciudades en que la vivienda económica se convertirá en un tema fundamental en el crecimiento de las mismas y a la vez los arquitectos de renombre se comprometerían en su desarrollo. El proyecto de Berlage para el sur de Amsterdam (Plan Zuid), la segunda ampliación que tendría la ciudad, sería uno de los primeros ejemplos.

### **Segunda Guerra Mundial**

Sería después de la Segunda Guerra Mundial cuando la maquinaria puesta en funcionamiento con la Woningwet se aceleraría enormemente. El Estado comenzaría con un plan nacional de reconstrucción y ampliación de las ciudades, utilizando a las Cooperativas de Viviendas como instrumento para su realización.

En pocas décadas éstas poseerían un porcentaje altísimo de viviendas, que serían a la vez sociales y de alquiler. En Amsterdam este número ascendería en el año 2000 a un 60% del total de unidades existentes en la ciudad. Para entender las cualidades de estos barrios, que son los que hoy se están renovando en todo el país, describiremos brevemente un caso de Amsterdam.

“Las Ciudades Jardín del Oeste”, son una serie de barrios al oeste del casco antiguo de Amsterdam proyectadas dentro del Plan General de Ampliación de la ciudad de 1934. El proyecto dirigido por Cor van Eesteren, en ese momento presidente de los CIAM, estaría dominado por los ideales del Movimiento Moderno. El plan se caracteriza por la determinación de zonas diferenciadas o “campos” separados unos de otros por zonas verdes y por las vías de circulación que estaba ordenado jerárquicamente.

Las construcciones originales que allí se encuentran fueron realizadas desde fines de los años ‘30 a fines de los ‘70. Las tipologías, que se repiten a lo largo del plan, varían entre bloques de tres o cuatro plantas, en tiras o en forma de L, pero siempre dejando muchísimo espacio libre público a su alrededor. Las viviendas son en general pequeñas (70m<sup>2</sup>) y no hay mucha variedad en las tipologías.

### **La reestructuración**

A fines de los ‘90, Holanda comenzará a deshacerse del llamado Estado de Bienestar y con ello a favorecer la entrada de las leyes del mercado en la economía del país. Las cooperativas serían “privatizadas” y se le daría mayor cabida al inversor privado en la construcción de la ciudad. La vivienda sería en esta transformación un punto crítico, y

especialmente para las grandes ciudades que contaban en ese momento con enormes cantidades de viviendas sociales.

La rehabilitación de las ciudades y barrios de posguerra se daría ahora dentro de un marco muy diferente al que dominó durante el siglo XX. La necesidad de renovar los barrios de posguerra llega esta vez por: La necesidad de atraer nuevamente a las ciudades a las clases sociales con poder adquisitivo, animar la compra de vivienda y reducir el porcentaje de vivienda social.

Los problemas que se encontraron al analizar la situación en estos barrios son en principio, similares en todas las ciudades y de carácter físico y social. Entre los primeros podemos nombrar: deterioro material de las viviendas, poca variedad de tipologías y tamaños, demasiado espacio verde público, homogeneidad de los ambientes urbanos. En cuanto a los problemas sociales: Las familias de clase media se van a otras ciudades, quedan solo ancianos e inmigrantes, problemas de desocupación, problemas de deserción escolar, problemas de integración. El modelo podría describirse en los siguientes puntos:

1. La ciudad heredada se considera “fallida” o “equivocada”  
La particularidad de que la propiedad de barrios completos se encuentra en mano de las cooperativas hace posible una drástica transformación física en un tiempo relativamente corto.
2. El plan prevee la sustitución de un modelo

*Bos en Lommer, Amsterdam 1937*

## **PONENCIAS**

**Gestión urbana en Holanda.** Susana Aparicio.

urbano por otro diferente que responda a las necesidades y deseos actuales de la población. En este caso serán unas ideas guiadas por las leyes del mercado.

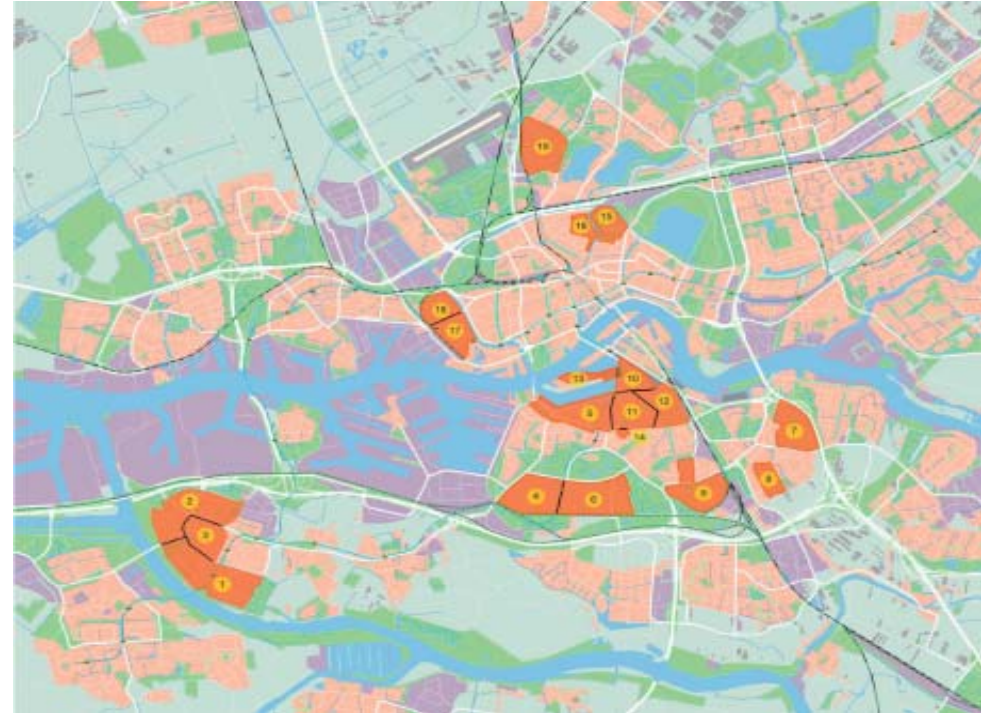
3. Se busca generar ambientes urbanos diferenciados, en contraposición al modelo Moderno

4. La forma de lograrlo es demoliendo gran parte de los edificios y estructuras urbanas existentes, para reemplazarlos por nuevos proyectos de tipologías de viviendas y modelos urbanos.

5. Este modelo de gestión, que es como se está llevando a cabo la rehabilitación urbana

en estos momentos en Holanda, es muy cuestionado por su carácter tecnocrático. Es un proceso remarcado por intereses políticos y comerciales, pero muy poco dirigido a resolverle el problema de la población existente, a pesar de que la renovación física se esté acompañando con grandes inversiones en programas sociales.

El problema que le encontramos a lo que llamaremos modelo de gestión de "arriba a abajo" es que sustituye parte de la ciudad existente por otra nueva que responde a las necesidades puntuales del momento, partiendo de la idea de una ciudad que,



Barrios modernistas (años 50-60) diagnosticados como "realizaciones urbanísticas fallidas"

como producto, no es exitosa y debe de ser reemplazada. En la práctica esto significa la realización de nuevas estructuras urbanas que corren el riesgo real de quedar obsoletas en un futuro próximo. Siendo realizado el nuevo sistema urbano de una manera tan tecnocrática como el sustituido. También es así que este modelo responde al mercado libre, dejando de lado la base social que le dió forma en su tiempo. A este modelo de reestructuración se le están ofreciendo otras alternativas en las que la ciudad es interpretada como un organismo con sus características y potencias propias. En contraposición al modelo de gestión más tecnocrático que acabamos de ver se están presentando modelos de gestión contextuales (o de "abajo a arriba") que, aunque sin sustituir todavía a los

anteriores, están comenzando a funcionar paralelamente a ellos.

Uno de estos casos lo encontramos en Hoogvliet. Hoogvliet se proyectó como ciudad satélite de Róterdam en los años 50, bajo los ideales de la New Town para dar respuesta a la necesidad de vivienda de los obreros de la empresa petroquímica Shell. La idea inicial era arrasar con el pueblito original ubicado junto a ella y "rehacer" la ciudad.

La complejidad de Hoogvliet radica en el hecho de que el modelo urbanístico se desarrolló paralelamente a la construcción de la vivienda, con sus consiguientes cambios de planteamiento y visiones. Esto resultó en una ciudad fragmentada en la que los restos del pueblo original, idílicos con su iglesia y sus callecitas orgánicas,

Hoogvliet, 1947

La creación de un New Town como ciudad satélite de Róterdam

## PONENCIAS

Gestión urbana en Holanda. Susana Aparicio.

están unidos forzosamente a una estructura moderna que respondía a los ideales de la ciudad como respuesta física al "hombre libre".

Por otro lado esta fragmentación no es solo física sino también social. Los habitantes originales, campesinos holandeses, se encontraron formando parte de una ciudad en la que la mayoría de sus habitantes eran inmigrantes, tanto internos como externos, con otras costumbres y usos. La gran diferenciación social terminó de hacer su entrada cuando en los años '70 miles de trabajadores de las colonias holandesas, Suriname y Curaçao, llegaron a Hoogvliet buscando trabajo en Shell, encontrándose con un tipo de ciudad y vivienda que poco tenía que ver con su cultura y forma de vida. Finalmente, la automatización de la empresa petroquímica resultó en una menor necesidad de mano de obra y fué así como esta ciudad ideal se encontró dividida en una zona norte, habitada por inmigrantes con una alta tasa de desempleo, y una zona sur ocupada por habitantes autóctonos de clase media.

A esto se le sumó la falta de realización de un verdadero centro urbano, el que la línea de metro no pasase junto a la zona comercial –relegándola a su uso local- y que la tercera parte de sus barrios fuesen realizados como zona suburbana en lugar de responder al modelo "moderno".

A finales de los '90 Hoogvliet se encontraba a las puertas de una reestructuración.

Siguiendo las líneas de pensamiento holandesas las diferentes corporaciones, dueñas del 80% de las viviendas, decidieron proceder al sistema de demolición y creación de una "nueva" ciudad. Para ello estaba planeado demoler 5.000 viviendas, el 30% del total habitacional.

Fué en este momento cuando Herman Meijer, concejal de Róterdam responsable de la reestructuración social y urbana así como de la "Nota de arquitectura y monumentos" decidió crear un grupo de trabajo que ofreciese otra alternativa a este tipo de gestión.

El grupo de trabajo conformado inicialmente por Crimso Architectural Historians y Gideon propusieron un sistema de gestión contextual paralelo al ya iniciado.

Este modelo se distingue del de "arriba a abajo" por las siguientes características:

-Describe de manera minuciosa lo empíricamente hallado, sin distinguir entre lo planeado y lo no planeado, lo físico y lo no físico, sin sacar conclusiones a priori.

-Considera la complejidad y contradicciones presentes como cualidades positivas.

-Pretende destilar a partir de todo lo encontrado un hilo conductor, una imagen y

una característica distintiva.

-Formula proyectos desde la continuidad de la ciudad, tal y como los ha analizado

-Realiza los proyectos como una serie de actuaciones independientes de escala limitada pero de impacto sobre la totalidad urbana a revitalizar.

Resumiendo, es un modelo de reestructuración urbana que mantiene las estructuras existentes, corrigiéndolas a través de pequeñas intervenciones.

Cómo se tradujo esto en el caso concreto de Hoogvliet?

Como paradigma contextual se tomó





la premisa de que la receta para la renovación de una ciudad o zona urbana debe de obtenerse de la interpretación y reforzamiento de las cualidades presentes.

Para ello se desarrolló un método basado en tres capas: hardware, software y orgware.

a) Con hardware se entienden las características físicas de la ciudad: sus edificios, espacio público, paisaje, naturaleza e infraestructura.

– En el caso de Hoogvliet: infraestructura a gran escala, barrios suburbanos, restantes del pueblo original frente a la jerarquía de la ciudad moderna. El polder, el río y la zona industrial de Shell.

Conclusión: La diversidad física era la cualidad más positiva

b) Software, desde los planes urbanos nunca realizados hasta los recuerdos personales: ideas, imágenes, recuerdos, opiniones, asociaciones y planes para y por la ciudad.

– En el caso de Hoogvliet: la imagen de las corporaciones de una nueva ciudad llena de iconos arquitectónicos se opone a la de los (viejos) habitantes, quienes aspiran a una ciudad tranquila y un futuro seguro.

Diferencia entre los jóvenes habitantes inmigrantes y los habitantes suburbanos y autóctonos.

Conclusión: necesidad de definir las diferentes expectativas que los diversos grupos de habitantes y usuarios de la ciudad tenían de la misma.

c) Orgware (organisation-ware), el complejo de instituciones, emprendimientos y

organizaciones en y entorno a la ciudad: gestión, estatutos, sus presupuestos y reglamentaciones (desde el ministerio de educación hasta Protección Civil).

– En el caso de Hoogvliet: el 80% de la vivienda pertenece a corporaciones, el territorio de Hoogvliet pertenece al ayuntamiento de Róterdam, la sección de urbanismo y vivienda, organizaciones semipúblicas, organizaciones privadas y subsidios disponibles.

– conclusión: modelo de trabajo conjunto a partir del cual se formarían por proyecto las coaliciones necesarias para disponer del conocimiento e intereses de las diferentes partes

A continuación se ideó un plan para unir la gestión de “arriba abajo” a la de “abajo arriba”. Las corporaciones habían comenzado ya con sus demoliciones y reemplazamiento de viviendas por nuevas tipologías, proyectos parciales independientes sin ofrecer ningún punto de intersección, es más, presentaban contradicciones entre ellos y prestaba poca atención a la realidad del sitio y sus habitantes.

Para ello se presentó un plan director llamado Lógica. Este plan director no era otra cosa que una serie de acuerdos entre las partes implicadas (empresas, ayuntamientos, distritos, corporaciones...), los cuales se reducían a:

– Mantener y reforzar la división en 9 barrios perfectamente identificables

– Mantener y reforzar la presencia de verde

entre las construcciones

– Mantener y reforzar las calles principales como parkways

– Mantener y reforzar el anillo verde que rodea Hoogvliet.

De aquí fue destilada una serie de proyectos concretos que se dividirían en:

– proyectos a corto plazo, temporales, un día, una semana, un mes...: eventos y festivales, campaña de imagen, etc.

– proyectos a largo plazo, de 5 a 10 años: parásitos escolares,

– proyectos permanentes: co-housing, viviendas para familias monoparentales.

Queremos remarcar que varios de estos proyectos, los más ambiciosos, no pudieron llevarse a cabo por una razón que J.M. Ezquiaga resumió muy bien con la frase “es imposible desarrollar iniciativas innovadoras con gestiones viejas.

Los proyectos de WiMBY! Atravesaban diagonalmente sistemas de gestión independientes y ya establecidos dentro de empresas y organizaciones. En la práctica resultó que acuerdos hechos a nivel local no pudieron llevarse a cabo porque las decisiones se tomaban a nivel nacional y no veían la prioridad en este tipo de proyectos. Hemos visto pues dos sistemas de gestión muy diferentes, destacamos también la tendencia hacia un desplazamiento del modelo “de arriba a abajo” al modelo “de abajo a arriba”, encontrándose este último todavía en estado experimental.

Queremos remarcar que un factor común

en ambas gestiones es la participación ciudadana. La diferencia se encuentra en el momento, objetivo e implementación de cada modelo.

– Gestión de arriba a abajo:

Momento: una vez puesto en marcha el proceso de reestructuración.

Objetivo: definir las necesidades y encaminar la mejora social y económica.

– Gestión de abajo a arriba

Momento: forma la base de la reestructuración.

Objetivo: establecer un canal de información en ambas direcciones que permita modificar de forma constante y continua la ciudad existente.

### **Participación ciudadana.**

Para ilustrar el modelo de participación ciudadana más usual tomaremos el caso de la ciudad Uithoorn. Este es un sistema de gestión relativamente reciente que poco a poco se está implementando en todo el país. Gestión participativa de barriada:

– Creación: 2005

– Entidades implicadas: Ayuntamiento de Uithoorn, corporación Woongroep Holland, policía regional Amsterdam-Amstelland, fundación Cardanus y las diferentes asociaciones de vecinos de cada barrio.

– Forma de gestión: a través de un programa de barrio en el que se desarrollan los temas “vivienda”, “espacio público”, “servicios”, “vecinos y sociedad” y “tráfico”.

- Formato: guía específica por barrio (formato A4) y página web ([http://buurtbeheer.uitthoorn.nl/buurtbeheer\\_uitthoorn](http://buurtbeheer.uitthoorn.nl/buurtbeheer_uitthoorn)).
- Número de barrios (distritos): 7

Para el desarrollo del programa de barrio se sigue el siguiente proceso:

1. Reunión vecinal: en cada barrio se organiza la llamada "Gran reunión de vecinos" para la cual todos los habitantes han sido invitados puerta por puerta. Todos ellos tienen la oportunidad de dar sus opiniones y objeciones durante la misma. Las reuniones de vecinos tienen lugar a lo largo del año según la necesidad de cada barrio.
2. Reunión de gestión: en ella están presentes las diferentes instancias que actúan en cada barrio y los representantes de la asociación de vecinos correspondiente. Durante esta sesión se suma a la información recopilada por las instancias implicadas los resultados de la reunión vecinal: posibles proyectos, financiación, información de cara a las asociaciones de vecinos. Esta reunión tiene lugar cuatro veces al año, dos durante la primavera y dos durante el otoño.
3. Toda la información es analizada y absorbida en el programa de barrio. Este proceso es dirigido por los representantes de las entidades implicadas.
4. El programa es desarrollado durante los dos siguientes años.

### Conclusiones.

Queremos remarcar que los casos presentados tienen un origen y desarrollo dentro de la sociedad holandesa, con sus reglamentaciones, legislaciones y organizaciones propias. No deben de ser considerados como casos que se puedan aplicar directamente en España u otro país ya que cada uno tiene sus propios sistemas. En la introducción hemos querido dejar claro el entorno social, político y económico que hizo posible el desarrollo urbano holandés tal y como nos lo encontramos hoy en día y que fué en circunstancias muy diferentes a las españolas, mas allá de que la problemática de estos barrios sea prácticamente la misma en toda Europa. Es necesario tener presente estas diferencias dentro del entorno político, económico y de gestión en el que se realizan estas reformas a la hora de reinterpretarlos y hacer uso de ello en nuestras realidades particulares. Reformas que han sido exitosas en algunos países pueden resultar desastrosas en otros si no se reinterpretan a las normas, valores y formas de uso y gestión de los mismos. También consideramos necesario destacar que un desarrollo urbano "de arriba a abajo" acarrea consigo más problemas futuros que soluciones actuales. En primer lugar no podemos calificarlo de sostenible, ni físicamente ni socialmente, ya que parte de la "tabla rasa" como premisa de reestructuración.

Es decir, nos encontramos en gran medida con demoliciones de edificios e infraestructuras que serán reemplazadas por otras nuevas. Sin duda un urbanismo que quiera ser sostenible debería optar por la opción "contextualista". Aquí son la población actual de esos barrios, sus actividades, intereses y

deseos los que se ponen a la luz junto a las estructuras físicas, tanto urbanísticas como arquitectónicas o infraestructurales. Una mirada amplia y creativa en este sentido generará la revitalización necesaria en esos sectores que se piensan decaídos, sin destruirlos.



Stedelijk Verieuwing, 1999 – 2015  
Renovación Urbana

### PONENCIAS

Gestión urbana en Holanda. Susana Aparicio.

## Entrevista a Juan Rubio del Val.

Arquitecto y Urbanista, Jefe del Área de Rehabilitación Urbana.

Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda.

**Reflexión y acción: La rehabilitación de amplias áreas urbanas es hoy un objetivo inaplazable en España.**



### ENTREVISTAS

Reflexión y acción. Juan Rubio del Val.



**CV:** ¿Qué es para ti la Obsolescencia Urbana de los barrios periféricos construidos entre 1950 y 1980? ¿Qué factores han dado lugar a ella?

**JRV:** Si acudimos a las dos acepciones de "obsoleto" según la Real Academia de la Lengua Española: "Poco usado", "Anticuada, inadecuado a las circunstancias actuales", vemos cómo se ajustan a lo que podemos entender por "obsolescencia urbana", si transferimos esas acepciones a la realidad de muchos de los barrios españoles construidos en las décadas de los cincuenta a los ochenta. La situación actual es consecuencia de las necesidades cuantitativas de vivienda al finalizar la guerra civil española y los posteriores movimientos migratorios de las

zonas rurales a las urbanas. Los requisitos de unos cortos procesos de ejecución de obra, reducidos costes, una escasa e incipiente producción industrializada y unos estándares de confort alejados de las demandas mínimas exigibles en la actualidad, pueden suponer, de no actuar sobre ellos, la retirada del mercado de vivienda o su condena a la marginalidad de un gran número de viviendas con las consecuencias urbanísticas y sociales que ello puede comportar. Estas barriadas están anticuadas y no responden a las necesidades actuales.

Visita al Grupo Giron del barrio de Las Fuentes, en Zaragoza. 18 Enero 2010.



**CV:** ¿Es la rehabilitación de los estos barrios la opción urbanística a los problemas de nuestras ciudades?

**JRV:** Sí, aunque rehabilitar el cuantioso parque de viviendas construido en las décadas de los 50 a los 80 del siglo XX es un reto complicado, que requiere salvar, entre otras muchas dificultades, la concertación de las administraciones (locales, regionales y estatales).

Según el censo de viviendas de 2001 del INE, el 47% de los edificios destinados a vivienda datan de este periodo y albergan al 57% de la población<sup>1</sup>, se trata de barrios

<sup>1</sup> "Edificios destinados principalmente a vivienda por año de construcción" y "Residentes en vivien-

que en muchos casos adolecen una falta de equipamientos o un adecuado diseño y mantenimiento de sus espacios públicos.

La población de estos barrios presenta las mayores tasas de paro, un promedio del 15,16%, más de un punto porcentual por encima del promedio del total<sup>2</sup>.

**CV:** ¿Qué oportunidades urbanísticas y sociales comportaría?

das familiares por año de construcción". Censo de Población y Viviendas 2001. Instituto Nacional de Estadística (INE).

<sup>2</sup> Tasa de paro por año de construcción de la vivienda familiar. Censo de Población y Viviendas 2001, INE.

**JRV:** Los beneficios sociales observados apuntan en la dirección de la mejora de la calidad de los entornos urbanos, la consolidación de las redes y la mejora de la cohesión social, así como el recorte en la factura energética en poblaciones con escasos recursos económicos.

Las consecuencias medioambientales de estas políticas son todas muy positivas: reducción del consumo de suelo para urbanización y de construcción de nuevas infraestructuras, reducción de las necesidades de movilidad, y disminución de la producción de residuos y de los consumos energéticos, lo que se traduce en menores emisiones de CO<sub>2</sub>.

**CV:** ¿Ha evolucionado el marco normativo de la vivienda y la rehabilitación de la misma para rehabilitar edificaciones existentes (con características tales como escasa altura libre, escasa ventilación, régimen de propiedad...)?

**JRV:** No, y este es uno de los problemas o mejor como me gusta llamarlo a mí, una de las muchas barreras que impiden que la rehabilitación despegue de manera definitiva en nuestro país.

En España, durante las dos últimas décadas, la rehabilitación se ha centrado principalmente en los centros históricos de nuestras ciudades, desde una óptica de protección patrimonial y cultural.

Sin embargo, la preocupación por la sostenibilidad ambiental y social de nuestras ciudades, unida actualmente al contexto de recesión económica, ha puesto en el punto de mira los barrios periféricos, y desde hace varios años se están desarrollando este tipo de estrategias de "fomento", que pueden caracterizarse por los siguientes rasgos:

- Se centran en el estímulo y fomento de la rehabilitación residencial y eventualmente en la reurbanización de los espacios próximos a los edificios.
- Se dirigen a los propietarios o usufructuarios privados de los inmuebles o a los inquilinos, con autorización de los propietarios.
- Adoptan formas de subvenciones económicas, desgravaciones, créditos...
- El Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, impulsa la creación de Oficinas de Rehabilitación en el marco de Áreas de

Estado real e infografía de edificios residenciales del barrio Puente Virrey Rosellón, Zaragoza.

## ENTREVISTAS

Reflexión y acción. Juan Rubio del Val.



Rehabilitación Integral en convenios con entes locales. Distinguen las ayudas en tres grandes apartados: áreas de rehabilitación integral (ARI), áreas de renovación urbana (ARU, introducidas recientemente, con apoyo a la edificación de nuevos edificios), y las dirigidas a la rehabilitación aislada.

- En los últimos tiempos se están dando mayores ayudas a determinado tipo de obras: mejora de las condiciones de accesibilidad, reducción del consumo energético, garantía de seguridad estructural y estanqueidad, etc.

**CV:** *¿Consideras que existe una descoordinación entre normativas/ordenanzas e intenciones de intervención?*

**JRV:** Las intenciones expresadas en los últimos meses por nuestras autoridades en el sector tanto a nivel autonómico como estatal, no se corresponden con las normativas que a mi juicio habría que impulsar. En concreto sugeriría las siguientes:

- Una apuesta estatal desde la administración central. Impulso de los Gobiernos de las Comunidades Autónomas e implicación de las distintas Consejerías.

- Aprobación de una Ley para la Rehabilitación Urbana (o para un Medio Urbano Sostenible), que diese cobertura legal a las políticas sectoriales (vivienda, ahorro energético, reurbanización, etc.), a las modificaciones de legislación general (Ley de Propiedad Horizontal, Arrendamientos, IRPF,

etc.) e impulsara definitivamente en nuestro país estas políticas, de manera similar a lo hecho en Francia (Ministerio de la Ciudad; Ley de las Ciudades; Agencia Nacional para la Renovación Urbana...).

- Concentración de las ayudas económicas exclusivamente en las áreas más necesitadas, vinculadas a la existencia de órganos gestores con participación de las administraciones autonómica y local, con exigencias en la implantación de energías renovables y accesibilidad.

- Extensión de las ayudas económicas a otros usos (locales comerciales) y a la "reurbanización" de los espacios libres de uso público y propiedad privada, así como a conceptos vinculados al buen fin de la rehabilitación urbana: la gestión social de las ayudas (oficinas con técnicos adecuados), costos de realojos, a la gestión administrativa (ayudas a las Comunidades de Propietarios), a la implantación de nuevas actividades productivas que revitalizasen los barrios, a la formación y el empleo vinculados a este tipo de obras (escuelas taller), en coordinación con otros Ministerios.

- Impulso y cooperación administrativa desde la administración central y las Comunidades Autónomas a programas integrados de rehabilitación urbana, revitalización económica y social de barrios vulnerables, vinculados a la existencia de entes de gestión públicos o mixtos en los que intervengan todos los actores implicados.

- La colaboración con los propietarios y otros

*Estado real e infografía de edificios residenciales del barrio Francisco Franco, Zaragoza.*

## ENTREVISTAS

Reflexión y acción. Juan Rubio del Val.

agentes privados (entidades financieras, constructoras, etc) es muy aconsejable y en algunos casos imprescindible.

- Mejora y agilización de la tramitación de las ayudas, a través de los órganos gestores creados al efecto.

**CV:** *¿Qué figura urbanística (plan u otros) y qué agentes consideras adecuados en este tipo de actuaciones? ¿y para su mantenimiento?*

**JRV:** De la experiencia obtenida en el desarrollo del Plan de Revitalización Urbana del área del Picarral-Balsas de Zaragoza, hemos identificado algunas barreras que impiden una práctica sistematizada de la rehabilitación urbana en España. Es necesario que las intervenciones de rehabilitación cuenten con un soporte legal en el que se puedan inscribir otras acciones por la multitud de situaciones y necesidades (población en riesgo de exclusión, arrendamientos ilegales, hipotecas, herencias no resueltas, problemas de accesibilidad, etc.).

Además de la legislación específica de vivienda y urbanismo, existen otras legislaciones sectoriales que afectan a los procesos de rehabilitación urbana, impidiendo su correcto desarrollo. Estas normativas concurrentes son la Ley de Propiedad Horizontal, la Ley de Arrendamientos Urbanos y la legislación fiscal.

Sería conveniente la ampliación del concepto de "obras necesarias" a los efectos de las

mayorías exigibles por razón del confort térmico y de la eficiencia de las instalaciones para su adaptación a normativas. Asimismo, sería conveniente dotar de mayor entidad jurídica a las comunidades de propietarios.

En cuanto a la Ley de arrendamientos Urbanos, cabe subrayar la importancia de garantizar la permanencia de la población residente sea cual sea su régimen de tenencia de la vivienda. Por ello, será necesaria una regulación actualizada y adaptada a los objetivos de favorecer operaciones de rehabilitación integral de barrios, de las obligaciones de propietarios e inquilinos en la financiación de las obras y de los realojos en situaciones de ruina o de rehabilitación integral del edificio.

En el ámbito del estímulo fiscal a la rehabilitación urbana sistemática e integral, debería considerarse la reducción del IVA para todas las obras de rehabilitación de edificios, o incluso su eliminación para determinadas obras de rehabilitación que comportasen ahorros significativos en los consumos energéticos o se ejecutasen en viviendas de alquiler públicas con rentas de alquiler bajas. Asimismo, sería conveniente eliminar la obligación de declarar como ingresos las subvenciones recibidas para obras de rehabilitación, en determinados supuestos (ahorro energético, etc.).

**CV:** *¿Qué podemos aprender de otras experiencias en España/Europa? ¿Cuáles son las sugerencias que destacarías como*

*Estrategia o modelo de intervención?*

**JRV:** En la cultura española persiste aún el mito de la periferia como modelo ideal de hábitat y signo de ascenso social, frente a los barrios tradicionales, lo que dificulta que se entienda la rehabilitación como una mejora de la calidad de vida. Mientras se considere la rehabilitación como un gasto de mero mantenimiento o conservación y no como una inversión, no existirá una verdadera cultura de la rehabilitación. La renovación urbana debería asociarse a la innovación, aplicando en las actuaciones de edificios y en la sustitución de las infraestructuras del barrio las más modernas aplicaciones (redes wifi gratuitas, energías renovables, transporte limpio, etc.)

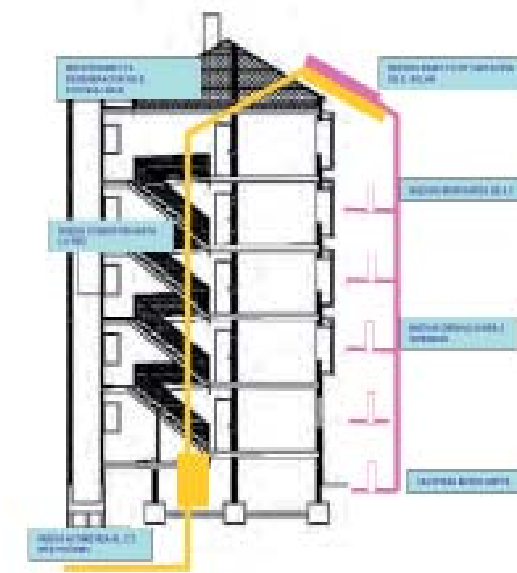
**CV:** *¿Cómo gestionáis la intervención física y la social (como el marco educativo o sanitario)? ¿A qué tipo de intervenciones en los barrios dais prioridad?*

**JRV:** Sobre las intervenciones:

- La intervención física en el caso de nuestra experiencia de Zaragoza se centra en devolver a las viviendas y a los edificios unas condiciones de habitabilidad similares a las que tienen las viviendas nuevas de protección oficial, en cuanto a los niveles de confort actuales (aislamiento térmico, accesibilidad, instalaciones, etc.), según el CTE para obra nueva,) , interviniendo preferentemente

sobre los elementos comunes de los edificios y en la reurbanización de los espacios públicos y privados de uso público, en mal estado.

- La intervención social es fundamentalmente de acompañamiento social desde el inicio de las actuaciones por medio de equipos de trabajo especializados y formados al efecto (trabajadores sociales, arquitectos, aparejadores, administrativos). Si se detectan problemas graves:, como dependencia severa en personas mayores, u otros, se derivan y su resolución se coordina con los servicios sociales del área.



Esquema de instalación energética en edificio residencial

## ENTREVISTAS

Reflexión y acción. Juan Rubio del Val.

- No es una actuación global, de barrio, como yo propugno, si no que se trata de una actuación eminentemente de rehabilitación residencial, que trata de abrir brecha y servir de ejemplo a otras áreas de la ciudad. Sobre un total de unas 2500 viviendas, de un total de 8560 estudiadas en 21 conjuntos urbanos situados en todos los barrios de Zaragoza, se va a actuar en 1.050 de ellas en este programa piloto, en el que colabora el Gobierno de Aragón y el Ministerio de Vivienda, a través de la figura de las Aras de Rehabilitación Integral (ARI) que se han declarado en esos barrios.

#### **A modo de conclusiones:**

La revitalización urbana debe plantearse en el marco de la discusión sobre la ciudad en todos sus aspectos: físicos, sociales, funcionales, ambientales y económicos. La escala más aconsejable es el barrio.

La mera acumulación de políticas sectoriales (vivienda, equipamientos, acción social, planeamiento, etc.), por sí sola, no va a revitalizar nuestros barrios. Es necesario un cambio profundo en el modo de actuar de las administraciones y de los agentes más activos.

El potencial, en términos de contribución al ahorro de emisiones de CO<sub>2</sub>, que tiene la rehabilitación del cuantioso parque de viviendas existente es muy alto y se evidencia como una de las estrategias más

eficaces para contribuir a frenar el cambio climático.

Se hace necesario reorientar e implementar económicamente las políticas públicas de rehabilitación urbana en dos líneas: concentrar los esfuerzos económicos y de gestión, y territorializar y priorizar en áreas concretas las actuaciones.

Aunque los procesos descritos sobre la gestión de la rehabilitación no están normados, ni existen figuras legales específicas, ni instrumentos legales que los recoja, no podemos quedar inactivos.

La rehabilitación en España debe pasar de la teoría a la práctica generalizada, sistematizada y con criterios urbanísticos y de sostenibilidad. La acción pública debe apoyar principalmente las fases iniciales del proceso.

Existe aún cierta tendencia en la actual cultura administrativa y política a tratar de simplificar lo que es de por sí complejo y que exige tiempos largos que se alejan de los periodos legislativos de las administraciones, lo que requiere consensos básicos en esta iniciativas.

El problema de la rehabilitación es de gestión: económica, social y administrativa, y todavía existen muchas barreras que la dificultan.

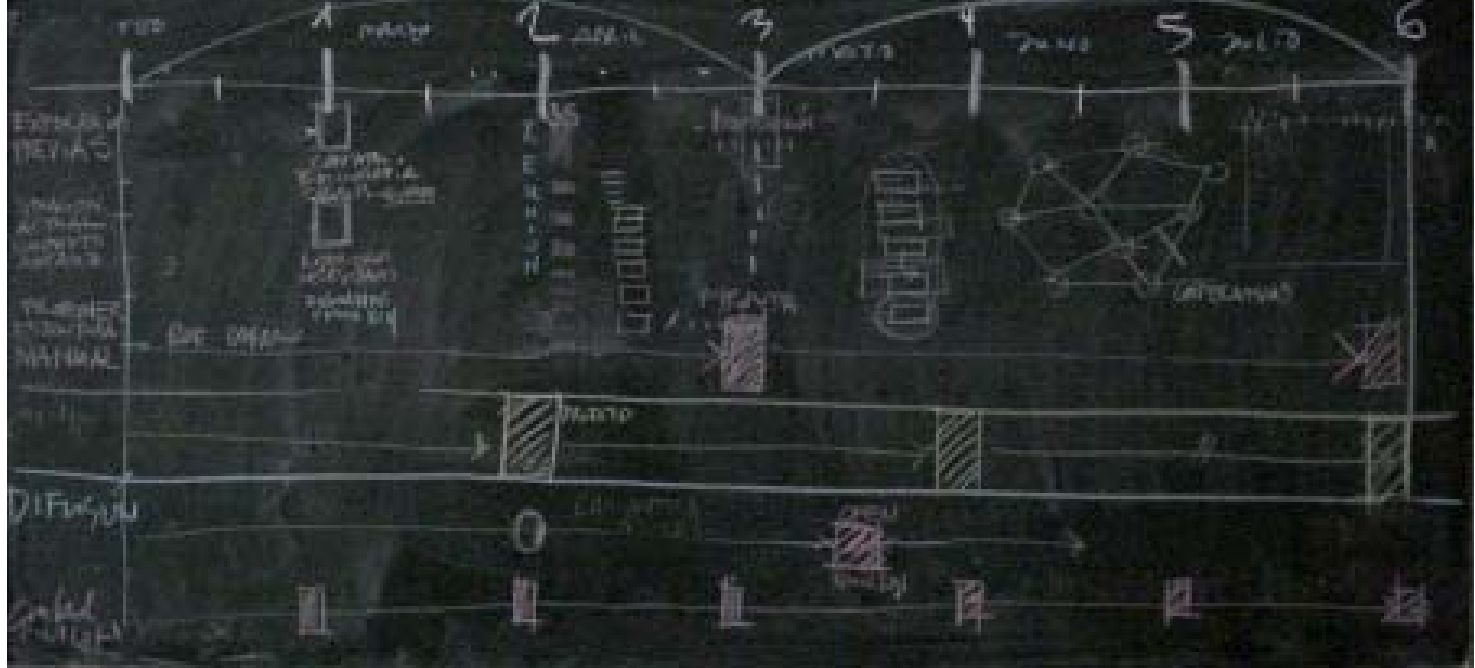


*Estado real e infografía de edificios residenciales del barrio G. Girón Zaragoza.*

*Imágenes cedidas por el autor*

## **ENTREVISTAS**

**Reflexión y acción.** Juan Rubio del Val.



## Entrevista al estudio *lapanadería*

**CV:** ¿Qué pensáis sobre la Política de Rehabilitación de Viviendas?

**LP:** Se estima que actualmente en España hay tres millones de viviendas vacías, sin contar con las viviendas de segunda residencia. Un millón de estas viviendas se han construido en los últimos años y están aún sin vender. Hay por lo tanto una sobreoferta de viviendas provocada por la construcción a demanda de la especulación inmobiliaria y un sistema financiero demasiado dependiente del ladrillo. Los datos son estremecedores y nos llevan a pensar que estamos en el momento de poner en práctica políticas de vivienda que ofrezcan respuestas a esta insostenible situación. Las razones no radican sólo en una oferta por encima de la demanda dado el problema de financiación existente cuya solución no está en nuestras manos, sino también, y en esto sí podemos actuar, en el hecho de que la vivienda existente necesita adecuarse a las verdaderas necesidades de

los usuarios a nivel económico, tipológico y medioambiental.

Así pues, entendemos que una de las vías más sostenibles económica y ambientalmente es la de trabajar sobre lo existente, y construir de nuevo tan sólo lo estrictamente necesario. Sin embargo esta tarea se puede abordar desde dos ópticas (que no son incompatibles, y que de hecho deberían ser complementarias) que aquí enunciamos:

- Modificar lo existente desde un punto de vista material, es decir rehabilitar en el sentido de mejorar las condiciones de algo que físicamente está muy degradado o que se ha quedado obsoleto desde el punto de vista normativo.

- Modificar lo existente con el fin de cambiar el propio concepto de vivienda. Aquí más que rehabilitar, estaríamos hablando

de reinterpretar, adecuar o de generar nuevos conceptos adaptados a los modos de vida actuales y que se traducen en modificaciones espaciales y tecnológicas. Estaríamos hablando de la rehabilitación concebida como instrumento para generar nuevos modelos más que para restituir los existentes.

En esta línea ¿tiene sentido la dicotomía "rehabilitación – obra nueva" si entendemos la vivienda, no como un objeto que se acaba en un determinado momento, sino como un proceso en continua transformación?

La iniciativa de Ciudad Viva de organizar las Jornadas "Obsolescencias Urbanas: el caso de las barriadas residenciales" celebradas en Sevilla los días 3 y 4 de febrero de 2010, nos parece muy pertinente en estos momentos en los que se hace inminente la necesidad de abrir el debate y la reflexión sobre el

estado de los barrios obsoletos de nuestras ciudades y la importancia de aprender de experiencias ya realizadas en el campo de la rehabilitación de las barriadas de los años 50 y 60.

Las experiencias contadas por Jorge Benítez en su ponencia "Obsolescencias en barrios andaluces. El caso de San Martín de Porres." en Córdoba y la contada por Josep Linares "La Gestión en Cataluña" dejan ver que hay Administraciones Públicas trabajando en este campo desde hace muchos años. Son experiencias concretas de rehabilitación de viviendas de estos barrios residenciales en los que se ha trabajado desde un punto de vista integral, teniendo en cuenta el contexto social, económico y cultural en el que se han insertado; y en el caso de Gestión en Cataluña añadiendo, además, algo tan importante como aprovechar estas

## ENTREVISTAS

Sobre la Vivienda. *lapanadería*.



intervenciones para rehabilitar también energéticamente las viviendas, llevadas a cabo con un trabajo paralelo de información y sensibilización del usuario para garantizar así la aceptación y por lo tanto el éxito de éstas.

Entendemos, por lo tanto, que no se trata tanto de proyectos como de "procesos de rehabilitación de barriadas", que se desarrollan a lo largo de años de trabajo común, donde la participación del usuario se hace imprescindible, trabajando con grupos multidisciplinares de profesionales de forma coordinada para conseguir una mejor integración de cada intervención en su contexto. Ahora más que nunca parece que es necesario abrir la actitud y las miradas, demasiado herméticas y disciplinares que hemos tenido los técnicos en los últimos tiempos.

**CV:** *¿Qué pensáis sobre la política de Vivienda Pública o Social existente, y qué alternativas véis?*

**LP:** Entendemos que la tipología predominante de vivienda pública derivada de la normativa de diseño actual necesita ser revisada. La situación a la que se tiene que dar respuesta actualmente es tan amplia que no se trata tanto de sustituir de golpe ese modelo, como de ir planteando poco a poco otros modelos complementarios. Sin embargo, a pesar de que las medidas

que tienden a crear un marco legal y económico para este tipo de viviendas son fundamentales, consideramos que existen todavía muchas cuestiones por resolver que afectan al propio concepto de vivienda. Sólo a modo de ejemplo enunciaremos algunas de estas cuestiones:

- Históricamente, el modelo de vivienda social ha sido la propia vivienda libre, pero optimizada económicamente. En esta coyuntura nos preguntamos si la vivienda

social (o al menos parte de ella) no debería ser de partida conceptualmente diferente y estar regida por otros parámetros a los de la vivienda libre. ¿Debe la vivienda social ser algo más que una vivienda económica?

- Relacionado con lo anterior, y dado que uno de los primeros objetivos en el diseño de la vivienda protegida ha sido la optimización económica, los criterios de diseño se han focalizado en el interior de la vivienda, y en la minimización de los espacios y servicios

comunes. De ello se deriva que el modelo de ciudad que la vivienda social ha propuesto de una manera implícita sea el de la vivienda como célula social autosuficiente, en las que tanto las relaciones con otras viviendas como con el entorno inmediato son obviadas, cuando no directamente negadas. ¿Qué modelo de ciudad debe proponer la vivienda social?

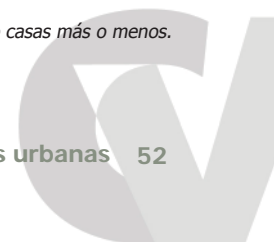
- Con el aumento de demanda de vivienda por parte de determinados "perfiles sociales"



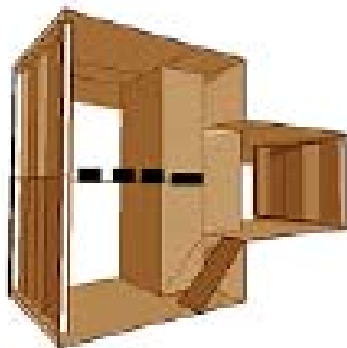
*Imágenes de una de las viviendas de Alcalá, Sevilla. Proyecto casas más o menos.*

## ENTREVISTAS

**Sobre la Vivienda.** *lapanadería.*



## vivienda



aparecen nuevas necesidades asociadas a estos perfiles. ¿Deben existir diferentes tipologías de vivienda social adaptadas a las necesidades de estos diferentes perfiles? ¿Cómo puede conjugarse esto con una adecuada mezcla e hibridación social?

- Otro aspecto que dado el entorno sociocultural y geográfico desde los que realizamos este análisis -el andaluz- consideramos de especial relevancia, es la inexistencia de espacios exteriores como parte del programa de la vivienda.

¿En nuestro contexto, son este tipo de espacios un lujo o una necesidad? ¿Debe la vivienda social ser genérica y atender a modos de vida globalizados, o debe poder adaptarse al contexto socio-geográfico en el que se inscriba?

El hecho de que todas estas cuestiones estén relacionadas y sean inseparables unas de otras nos indican que quizá la solución no

pasa por plantear propuestas parciales, sino que habría que hacer un esfuerzo conjunto desde diferentes ámbitos (Administraciones Públicas, sector privado, ciudadanía, etc.) para replantear el propio concepto de vivienda preguntándonos ¿qué es una vivienda social hoy y qué necesidades tienen los usuarios actualmente?

Interesante en este sentido es el acercamiento que hace Mónica Shuemer en su ponencia sobre la situación de los barrios sociales de Berlín del Este y los instrumentos que describe para la adaptación y mejora de estas viviendas sociales. Tras consultar a la población y analizar sus prioridades, las intervenciones en general se centran en la mejora de las zonas exteriores alrededor de las viviendas y se concretan de manera diversa en la construcción de zonas de juego, zonas deportivas, cines al aire libre o zonas para tener privacidad en el espacio

público donde encontrarse o descansar... Se trata de intervenciones que tienen en cuenta la diversidad de la comunidad y trabajan para una mejor integración social que pueda prevenir futuros problemas, así como evitar posibles emigraciones de los habitantes hacia otras zonas de la ciudad. Son procesos en los que la implicación de la población no ha estado sólo en la toma de decisiones, sino también en el propio proceso y ejecución de las intervenciones de adaptación y cambio del barrio.

**CV:** ¿Qué pensáis sobre el régimen de alquiler y propiedad de viviendas?

**LP:** En el modelo predominante de vivienda social, ésta al cabo de los años de ser comprada pasa directamente a ser libre, beneficiándose así el primer propietario individualmente de una plusvalía colectiva derivada de una financiación pública.

Entendemos que es muy importante desligar (en la medida de lo posible) la vivienda del carácter que tiene actualmente como objeto de consumo e inversión, y acercarla a su acepción de objeto cultural, una infraestructura habitacional, reflejo de nuestras costumbres y hábitos privados y colectivos.

El alquiler de vivienda pone de manifiesto más explícitamente la necesidad de que el espacio deba tener capacidad de adaptación y versatilidad, por lo que a nivel tipológico,

tecnológico y energético debe la vivienda ser repensada seriamente. Además, creemos importante también enfrentarnos a las necesidades habitacionales que tienen las viviendas para su mantenimiento, para que cualquier cambio o reparación no sea una fuente de problemas para los usuarios.

Hay modelos de gestión que permiten una mejor adecuación de las viviendas a las unidades de agrupación social o modelos familiares actuales, dadas la escasez de tiempo por las largas jornadas laborales y el desmembramiento de la familia tradicional. Como ejemplo podría citarse la autogestión comunitaria, que puede ser una alternativa de auto-organización de la vida cotidiana, donde cada miembro de la comunidad puede aportar en la medida que pueda, repartiéndose así responsabilidades del uso y mantenimiento de las mismas.

Otra opción interesante es la que pueden ofrecer las empresas de gestión del habitar, encargadas de gestionar una comunidad de vecinos o diversas comunidades de vecinos, ofreciéndoles los servicios que puedan extraerse de las viviendas, tales como lavandería, catering, limpieza... y pudiéndose además dedicarse al mantenimiento de éstas de manera generalizada, disminuyendo así los gastos y molestias.

En este sentido Susana Aparicio en las Jornadas "Obsolescencias Urbanas" describe actuaciones concretas de escala limitada, pero de gran impacto sobre la totalidad urbana a revitalizar. Resulta interesante la

Esquema de vivienda.

## ENTREVISTAS

Sobre la Vivienda. Iapanadería.

experiencia del "Co-Housing" que busca alternativas tipológicas de viviendas con objeto de responder a la diversidad poblacional de la zona, construyendo viviendas independientes, pero con espacios comunitarios y algunos servicios compartidos en función de los intereses concretos de los habitantes. Así mismo en otra experiencia que describe Susana se pretende dar respuesta a las necesidades habitacionales familias monoparentales, un grupo social no atendido y que da forma a unas viviendas individuales insertadas en una colectividad de apoyo. Lamentablemente fueron proyectos que no llegaron a realizarse ya que para ello se necesitaron sistemas de gestión alternativos a los convencionales, y como comenta ella, no pueden hacerse proyectos innovadores con una gestión tradicional urbana.

Deja claro Susana Aparicio la importancia de la participación en todos estos procesos de gestión y rehabilitación urbana alternativos, y el trabajo multidisciplinar que permita atender a las diferentes expectativas que tienen las zonas urbanas con diversidad social. Igualmente pone énfasis en la importancia de no trasladar unas soluciones directamente de un contexto a otro, así como plantear soluciones específicas adecuadas a cada lugar que atiendan los deseos y necesidades de los habitantes y donde el modelo de gestión sea de abajo a arriba, planteando canales de información en ambas direcciones entre el la Institución

Pública y el de los ciudadanos.

**CV:** *¿Cómo es un espacio intermedio saludable? ¿Cómo puede complementar estos espacios/entornos inmediatos a la vivienda?*

**LP:** La arquitectura popular andaluza tiene una manera de habitarse acorde con el clima local, donde, por ejemplo, los espacios exteriores tienen mucha importancia y se relacionan con el espacio interior a través de zaguanes, galerías, patios, terrazas y balcones...

Son espacios donde de manera popular se han mejorado las relaciones entre lo privado y lo público y donde las relaciones entre el interior y el exterior han abierto posibilidades a niveles espaciales, energéticos y humanos como espacios de transición.

La normativa vigente y las leyes del mercado han ido haciendo que poco a poco estos espacios exteriores estén desapareciendo de las viviendas, por su bajo valor de cambio, aunque tengan un gran valor de uso. Las viviendas de usuarios con bajos recursos son las que menos pueden tener estas cualidades espaciales, ya que sus dimensiones se han reducido generalmente a los mínimos.

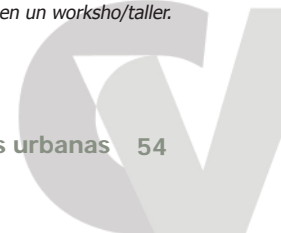
Si fuéramos conscientes del ahorro energético, económico y espacial que la construcción de estos espacios ligados a la vivienda puede darnos a lo largo del tiempo, además de los beneficios humanos



Imagen tomada en un worksho/taller.

## ENTREVISTAS

Sobre la Vivienda. Iapanadería.



y sociales que permiten, seguro es que las normativas vigentes y el propio mercado las demandarían mucho más. En estos tiempos de crisis, quizás sea el momento para reivindicarlos y de mirar no tan sólo al beneficio a corto plazo, sino en invertir para recuperar estos espacios perdidos, así como reinventar otros nuevos.

En este sentido en las Jornadas Obsolescencias Urbanas tuvimos la ocasión de escuchar a Nuno Grande contar en una interesante intervención la "revolución y regeneración urbana: el barrio de Bouca de Alvaro Siza en Oporto" la historia reciente de Portugal a través de la historia de este barrio social. En la revolución portuguesa se realizó un proceso de transformación de zonas degradadas del centro de la ciudad de Oporto y una generación de barrios sociales reivindicados por la clase obrera que exigió tener acceso a una habitación digna, "¡queremos vivienda para nosotros como la de los burgueses!".

El barrio de Bouca tenía unas condiciones mínimas de habitabilidad y estaba en un estado muy precario. En el año 1974 se plantearon que en vez de destruirlo y desplazar a las familias a la periferia, mantener a dichas familias en el centro de la ciudad y dignificar el estado de estas viviendas. Se contaba para ello con equipo de trabajo multidisciplinar y con un proceso de participación de los vecinos en el diseño de éstas. En el barrio de Bouca se puede ver

cómo Alvaro Siza interpreta la complejidad de la ciudad existente y en su intervención plantea la importancia de la calle y la estrecha relación entre vivienda y espacio público, algo que los conjuntos de vivienda social modernos habían perdido. Este es un buen ejemplo que muestra, entre otras cosas, cómo la vivienda social necesita de estos espacios de relación y convivencia para verdaderamente poderse llamar "social".

Alrededor de estas temáticas gira el trabajo que estamos realizando en el estudio lapanadería en el proyecto de investigación "casa más o menos: la vivienda como proceso"\* , en el que estamos profundizando sobre la necesidad de adecuación de la vivienda al usuario, entendiendo al usuario como colectivo anónimo al que habría que ofrecer viviendas atendiendo a sus necesidades reales tanto en el momento de acceso a la vivienda como y a lo largo de la vida útil de ésta.

Esta línea de investigación se desarrolla paralelamente de forma teórica y práctica y se ha materializado hasta el momento en un proyecto construido concreto que realizamos en Alcalá 01 (2004-2007) donde se hace partícipe al usuario en el acabado de su propia vivienda. ([www.casamasomenos.net](http://www.casamasomenos.net)). En este proyecto se ofrece la posibilidad de acercar el acceso a la vivienda a los usuarios que estén interesados, permitiendo que ésta pueda ser entregada más o menos en bruto en función de las posibilidades económicas de cada uno. Se pretende así evitar el gasto

añadido que en muchas viviendas tiene el usuario al demoler tabiquería, cambiar instalaciones o poner acabados a su gusto antes de entrar a vivir a una vivienda entregada como nueva, dándole además así la posibilidad de personalizarla desde el primer momento.

Por otro lado en la propuesta para el Concurso J5 como proyecto de investigación de vivienda social en Vélez Rubio en el año 2008 trabajamos con el concepto de vivienda como agregación de módulos-estancia de 14 m<sup>2</sup>, sin uso predeterminado anexo a una zona técnica de servicio. Este módulo configura espacios en doble altura que permiten ser ocupados cuando sea necesario mediante entreplantas de fácil construcción. Además, el conjunto de viviendas encierra un patio comunitario donde se insertan unas habitaciones exteriores conectadas con cada una de las viviendas. Estas habitaciones exteriores, cuentan con una infraestructura básica para que cada usuario determine el uso a su manera, y puedan ser utilizados como taller, pequeño invernadero, almacén, estudio, o simplemente un lugar cubierto para disfrutar del patio. Se trata de una parte de la vivienda, desde fuera de ésta, que da licencia para imaginar y prever que los usuarios puedan necesitar lugares imprevistos por los proyectistas. A nivel económico esto se hace posible por haber reducido costes con las escaleras de acceso que se ubican en el patio como estructuras ligeras al aire libre.



[www.despachodepan.com](http://www.despachodepan.com)

\*Este proyecto de investigación ha recibido la Subvención a las Actividades de Investigación en materia de Vivienda y Arquitectura de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, a través de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura en el año 2009.

*Imágenes de las viviendas de Alcalá, Sevilla. Proyecto casas más o menos.*

## ENTREVISTAS

**Sobre la Vivienda.** *lapanadería.*

## ARTÍCULOS DE OPINIÓN

### EL FUTURO YA NO ES LO QUE ERA

**Juan Requejo Liberal.**  
Consultor de planificación

Hay muchos aspectos de esta crisis que no son todavía fácilmente interpretables. Uno de ellos es la profundidad de su naturaleza estructural, aceptando de partida que la crisis no es exclusivamente financiera y descartando que, en el caso español, sea posible explicarla suficientemente sumando crisis financiera y crack inmobiliario. Me posiciono con los que piensan que la crisis financiera, e incluso la inmobiliaria, son manifestaciones de procesos estructurales más profundos que han iniciado una fase de intensas transformaciones.

Esta visión, de mayor alcance, tiene, sin embargo, algunas interpretaciones que son muy positivas por su capacidad de contribuir

a la construcción de un modelo de sociedad más adecuado a nuestras necesidades contemporáneas, un modelo más adaptado, más evolucionado. Es posible que de esta crisis salga un nuevo modelo de sociedad con un mayor contenido social, en el sentido de gestión colectiva de las necesidades reales o percibidas, al tiempo que resuelve sus graves problemas con el medio ambiente y el territorio y con la difícil aceptación de la dimensión de la humanidad que aspira a “vivir bien”, es decir como nosotros.

La utopía liberadora de los oprimidos que protagonizó el cambio de siglo del XIX al XX, y que fracasó como opción histórica durante el desarrollo del siglo XX, va a tener una cristalización imprevista en el final del sistema capitalista, en el de las democracias parlamentarias. De alguna forma, hay que retomar los principios de Charles Fourier y sus falansterios, o parte de los planteamientos de K. Marx y F. Engels, para construir un nuevo argumento de liberación y gestión colectiva adaptado a una tierra “caliente, plana y abarrotada”.

Aunque resulte chocante, estas reflexiones filosóficas están fuertemente relacionadas con las “obsolescencias urbanas”. Con esos espacios urbanos que han envejecido prematuramente y que ya no cumplen satisfactoriamente las funciones exigibles, con los criterios contemporáneos. Las barriadas residenciales es un producto propio de la situación creada con la intensa acumulación de población en las ciudades y del extraor-



*Fotografías del barrio de La Chanca, Almería, antes y después de la intervención.*

## ARTÍCULOS DE OPINIÓN

**El futuro ya no es lo que era.** Juan Requejo Liberal.



dinario éxito de éstas como factor de crecimiento demográfico, de prolongación de la vida media de sus habitantes y de mejora general de las condiciones de vida, el cual alcanza todo su esplendor en la segunda mitad del siglo XX.

Las imágenes de las barriadas obreras son la expresión visible de como responde, en materia de vivienda, la lógica de mecanización de procesos propia de la sociedad urbano-industrial. Las vistas de numerosos edificios homólogos, con cientos de pisos equiparables, expresan a la perfección la producción industrial de bienes. Las nuevas ciudades chinas han elevado estas imágenes a la condición de caricatura excesiva y desconcertante.

Con estas barriadas se trata de dar respuesta masiva y viable a las necesidades de acogida para los miles de personas que han abandonado el campo, huyendo de un modelo de vida agotado y en busca de la abundancia y seguridad propias de la ciudad contemporánea. Esta respuesta habitacional se logra aplicando una fórmula de producción seriada, optimizando tecnologías y procesos constructivos en un entorno de energía barata.

En este ámbito se aplica el mismo criterio mecanicista, eficaz y despiadado, de otros ámbitos de la exitosa sociedad urbano-industrial. Se introduce una mejora histórica indudable. Nunca en la historia de la humanidad se ha constatado la existencia de una civilización (solo en el mundo occidental contemporáneo) que disponga de

tales cantidades de energía para tratar de proveer a todos sus miembros de bienes básicos (comida, vestimenta, cobijo y salud). La población que carece de vivienda procede del campo o son sectores marginales de los barrios históricos, reconvertidos en espacios centrales de la ciudad, de donde son expulsados los que carecen de un nivel de renta suficiente.

La concepción del mundo, y con ella sus referentes organizativos, de los grupos poblacionales que se enfrentan al grave problema de la vivienda son los de la sociedad tradicional: soluciones individuales para cada familia con patrones comunes procedentes del conocimiento social consolidado. Estas pautas dan como resultado los pueblos rurales, donde no hay repetición monótona de edificaciones iguales, pero si unas tipologías e invariantes constructivos o las tipologías de edificación popular en entornos históricos.

Por el contrario, las soluciones que se les ofrecen en las barriadas son confortables (en términos comparativos), pero industriales. Son soluciones seriadas que no necesitan ser eficientes, ni retroalimentadas, ni precisan de gestión colectiva, como el mantenimiento de caminos, la gestión del agua y del bosque en el campo, o los servicios comunes en los patios andaluces tradicionales. La lógica productivista es capaz de abordar y terminar grandes operaciones de vivienda ("las 3.000 viviendas", por ejemplo) que "resuelven" de forma mecanicista el problema crítico, grave e incuestionable del alojamiento de más de 10.000 personas. Operaciones

## ARTÍCULOS DE OPINIÓN

El futuro ya no es lo que era. Juan Requejo Liberal.



que dan lugar a unas grandes zonas urbanas monoespecíficas, con función urbana única y especializada en proporcionar residencia. Este carácter monofuncional se hace obsesivo, puesto que el propósito de habitabilidad de estas barriadas se centra en la unidad de alojamiento para familias: la vivienda. Factores como la inserción de la barriada en el territorio y en la trama urbana, la optimización energética o la gestión eficiente de agua, quedaron en un segundo plano, acuciadas las operaciones por la imperiosa necesidad de resolver la "necesidad básica" del alojamiento.

La falta de inserción territorial de estas barriadas ya se pone de manifiesto en la escasa atención que se presta al factor climático. No hay, tampoco, un suficiente reconocimiento de los factores inmediatos del emplazamiento para adaptar los edificios y sus funciones a las condiciones particulares del lugar (topografía, cauces, escorrentías, elementos identitarios...). También se manifiesta esta falta de inserción territorial en la dificultad para resolver el buen funcionamiento y articulación de espacios públicos, o en la ordenación y ubicación de locales para ubicar talleres, servicios productivos y personales y comercios, cuando existen.

Los problemas estructurales de las barriadas se manifiestan, asimismo, en su frecuente ubicación desconectada de los espacios productivos y de los espacios de centralidad urbana, dando lugar a una dificultosa resolución de las necesidades de movilidad de

la población residente, lo cual provoca a su vez, marginalidad por mala conectividad, o bien, cuando se resuelve mediante vehículo privado, una incidencia adicional en el coste energético de la obsolescencia, además del coste económico para las familias.

La falta de planteamientos energéticos en el diseño de los edificios ha sido tratada profusamente en los últimos meses, en diversos foros y en muchos artículos, por lo que no tiene sentido insistir sobre el tema, tratándose además de una cuestión adoptada como prioritaria en las conversaciones entre partidos políticos para afrontar la crisis como medida de estímulo de la actividad económica. Unicamente creo conveniente recordar que el cumplimiento de los compromisos europeos para el 2020 de reducir un 20% el consumo de energía, debería trasladarse sin más demora a todos los ámbitos del consumo, incluido el sector residencial.

Estas grandes operaciones urbanas, las barriadas, se inician en los sesenta y se van construyendo de forma paulatina hasta los ochenta. En la actualidad, los instrumentos de planificación son más sofisticados y los mecanismos de intervención parten de un reconocimiento de la complejidad y de la necesidad de incorporar actuaciones transversales. La experiencia del Comisionado para el Polígono Sur de Sevilla es un buen ejemplo, encomiable por la enorme dificultad a la que se enfrenta, independientemente del debate sobre la interpretación del valor de los resultados obtenidos y de la adecuación



y suficiencia de los medios puestos en juego. Hace poco tiempo, unos años tan solo, se podía tener la convicción de que el problema era complejo por la dimensión de los espacios urbanos afectados y por la forma simplificada de resolver la habitabilidad. Podíamos pensar que buena parte de la problemática no resuelta era resoluble, disponiendo de recursos y de algo más de tiempo. El problema del tiempo es consecuencia lógica de la velocidad de los procesos de cambio, los cuales se aceleran en todos los países cuando se enfrentan a la gran transformación urbano-industrial. Esa velocidad impide que las soluciones urgentes sean, al mismo tiempo las más convenientes, y, como consecuencia, las primeras intervenciones pueden ser interpretadas como medidas de choque, que serán reorientadas y corregidas más adelante con iniciativas valiosas como las del Comi-

sionado para el Polígono Sur.

La sociedad, en su conjunto, comparte la idea de que la solución de este tipo de problemas reside en el ámbito público. El estado, las administraciones más cercanas del mismo, ayuntamientos y comunidades autónomas, deben de colaborar, esforzarse y coordinarse para resolver el problema. Y deben hacerlo de una forma planificada y participada. Ese es, creo yo, el convencimiento de la mayor parte de los profesionales relacionados con esta problemática y también de la población en general. Por tanto, el futuro es una realidad que debe ser imaginada por procesos de planificación participativa y posibilitada por dotaciones de recursos técnicos y financieros ajustadas y apropiadas a las necesidades y propósitos fijados para el futuro. Si las cosas no son así es porque alguien no está haciendo lo que debiera y surgen muchos

## ARTÍCULOS DE OPINIÓN

**El futuro ya no es lo que era.** Juan Requejo Liberal.

discursos legítimos de denuncia instando a que se resuelvan y se corrijan las injustas situaciones que se viven en esta parte de la ciudad. El futuro es una realidad imaginada de forma compartida y perfectamente descrita por profesionales del diseño urbano, del desarrollo económico y de la integración social. La descripción de un futuro mejor es reclamada por la ciudadanía como ingrediente de la pertenencia y estímulo del esfuerzo colectivo.

Sin embargo, esta crisis viene a romper esta convicción ideal. El futuro ya no es lo que era. Hay que aceptar una nueva frustración. Una realidad histórica de gran calado. Los grandes problemas de la humanidad como el cambio climático, los grandes problemas de las grandes ciudades no van a ser resueltos por una sociedad totalmente organizada que cuenta con un eficaz y poderoso sector público que sabe lo que nos conviene y que tiene la obligación de proveernos el bienestar. Esta sensación de relativa seguridad estaba asociada a una gran disponibilidad de energía y recursos que permitía contar con una administración pública planificadora y que justificaba una sociedad convencida de su derecho a construir su futuro.

Esta crisis va a demostrar que estos principios de organización social y económica se agotan al mismo tiempo que la disponibilidad de energía barata. Y que en nuestro ámbito se verá que es preciso abordar los problemas desde una nueva perspectiva en la cual los edificios deben estar bien integrados

en el territorio y en la ciudad como condición mínima para que funcionen, adaptándose a las condiciones locales, no imponiéndose a ellas con la prepotencia que da la tecnología y los recursos. Que las construcciones, las antiguas y las de nueva construcción, deben ser energéticamente eficaces y eficientes para que sea asumible el consumo y soportable el coste del confort y lo puedan pagar sus habitantes, y que la construcción de estos nuevos modelos debe partir de nuevas formas de gestión colectiva en la cual se compartan muchos más asuntos de interés común que la cuota de la comunidad de propietarios para la limpieza, el ascensor y la luz de la escalera.

Nos enfrentamos a unos años excitantes en los cuales es preciso definir nuevas formas de afrontar los problemas básicos de las ciudades. En este nuevo escenario la autosuficiencia cobra una importancia nueva, que en cierta medida recuerda la lógica con la que se organizaban las comunidades rurales. Ningún edificio, ninguna barriada, ninguna ciudad o territorio podrá reclamar que se le resuelvan sus problemas de metabolismo urbano e integración social, si no ha extraído previamente todo el potencial de su propio espacio y emplazamiento. Sólo se debería pedir a la red la energía que no has sido capaz de obtener en tu propio lugar, una vez optimizada tu adaptación al medio y al territorio.

Las utopías gestadas en el inicio del siglo XX, como el falansterio de Fourier ó las ciudades

justas de Owen, son antecedentes a desempolvar para imaginar formas nuevas porque el futuro ya no es imaginable técnicamente, ya no podemos planificar como lograr un diseño que plasme los objetivos consensuados socialmente porque no hay un escenario estable de referencia. El futuro ya no es lo que era.

En este contexto, la gestión pública, apoyada por la sociedad civil emergente, deberá asumir el papel de motor social del cambio. Las administraciones, su capacidad de gestionar los intereses generales, serán un componente básico del nuevo modelo, pero será imprescindible también construir nuevas formas de gestionar y organizar social-

mente los intereses colectivos en las cuales tengan cabida las organizaciones de la sociedad civil y mecanismos correctores de la tendencia perversa de la gestión política democrática a centrarse en los planteamientos locales y de corto plazo. Los próximos años verán surgir barriadas con redes gestionadas colectivamente y que optimizan todas las oportunidades de autosuficiencia y diseños de ciudad en los que se integren las dimensiones sociales, las económicas, las territoriales, las ambientales y las metabólicas (agua, materiales, energía y residuos). La planificación tendrá un nuevo papel, alejado de soluciones técnico-mecánicas, y más próximo al de orientador de procesos.



*Ilustración de la ciudad utópica de Owen.*

## ARTÍCULOS DE OPINIÓN

**El futuro ya no es lo que era.** Juan Requejo Liberal.

## DISTOPÍAS Y DESTOPÍAS

### ¿Qué futuro para la rehabilitación?

Elena Morón Serna, Arquitecta  
Directora del Área de Rehabilitación del  
Casco Norte de Sevilla

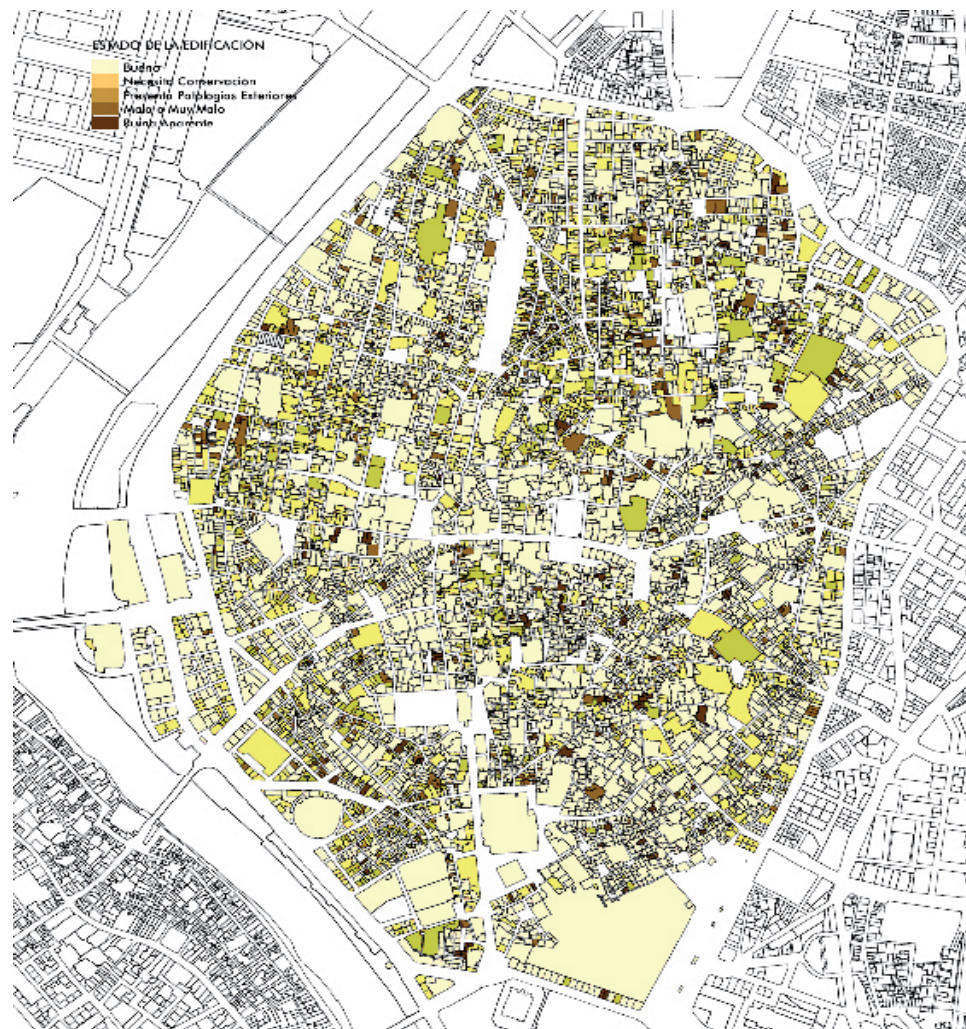
En "Arquitectura de los cognoscentes", un texto que F. Nietzsche incluye en *La gaya ciencia*, se describe la ciudad ideal como una sucesión de lugares armoniosos, el escenario acorde a los pensamientos elevados del sujeto filosófico. Recuerdo este pasaje, utilizado por Carlos Martí en lo que él llama "la profecía de Nietzsche"<sup>1</sup>, al compararlo mentalmente con las imágenes cinematográficas que me vienen a la cabeza con los términos futuro y ciudad. Me divierte imaginar cuál hubiera sido el resultado si hubiera dispuesto del recurso de una cámara de cine en lugar del lenguaje escrito. El contraste visual resulta tan extremo que plantea de forma inevitable la distancia, no sólo cronológica, entre las visiones ideales del hecho urbano y el realismo sucio que ha caracterizado a buena parte de las películas de ciencia ficción que nos presentan un futuro inmediato, de oscuro paisajismo en su hipertrofia de las tendencias más negativas de la sociedad del presente. Las pantallas nos ofrecen repetidamente una visión *distópica* de la ciudad.<sup>2</sup> Frente a las utopías optimistas, y empujadas por la combinación de culpabilidad y apariencias que la contemporaneidad proyecta en su horizonte más cercano, se ha ido abriendo paso una alternativa de verdaderas distopías, expresiones futuristas en forma

1 Carlos MARTÍ ARÍS, *La cimbra y el arco*, Barcelona, 2005, págs. 66-69.

2 David RIVERA, "La arquitectura del futuro próximo", en VV.AA., *Paradigmas. El desarrollo de la modernidad arquitectónica visto a través de la historia del cine*, Madrid, 2007, págs. 91-127.

de distinciones anómalas y negativas. Las "construcciones que dan a entender la elevación y el apartamiento" o "los paseos largos y porticados" que defienden del ruido la reflexión del pensamiento superior, con que nos describía la ciudad romántica ideal el filósofo alemán, jamás hubieran servido como escenarios para *Blade Runner* (Ridley Scott, 1982) o *Doce Monos* (Terry Gilliam, 1995). Ideales o pesimistas, estas visiones comparten al menos el carácter unitario de su interpretación. La ciudad aparece como un hecho global, reconocible en su identidad como conjunto, de rasgos y cualidades indiferenciados. Proyectadas o ubicadas en un tiempo indefinido, las ciudades se contienen en unos límites tan evidentes en su carácter implícito que resultan invisibles. Sin tiempo, sin bordes, sin forma interior; una unidad de elementos atados tan solo por una tradición y un pasado también indefinidos. La ciudad histórica ha sido la tautología más repetida: como si hubiera alguna ciudad que no lo fuera. La psicología dice que ignoramos los tiempos del pasado para no aceptar nuestra propia condición efímera. Lowenthal expresaba bien el trasfondo de esa actitud: *El pasado es un país extraño*<sup>3</sup>. La aceleración de la contemporaneidad ha llevado consigo una discontinuidad respecto del pasado, una ruptura con lo anterior. Con varias consecuencias: primero, esa discontinuidad implica un distanciamiento, sentimos el pasado como

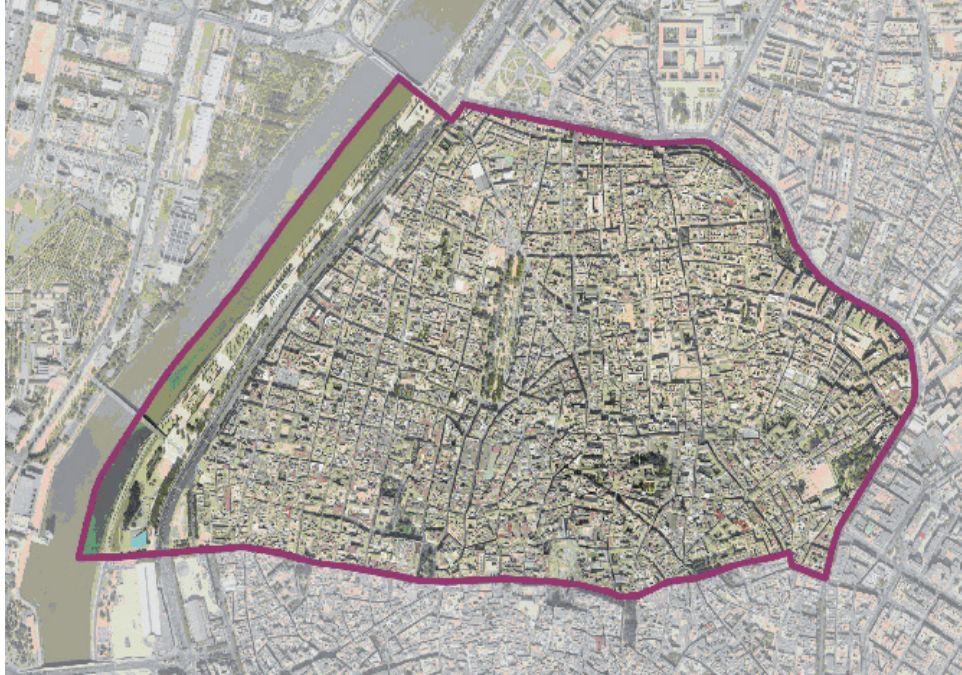
3 David LOWENTHAL, *The past is a foreign country*, Cambridge, 1985.



Estado de la edificación según Programa de Actuación. Mayo 2007

## ARTÍCULOS DE OPINIÓN

Distopías y destopías. Elena Morón Serna.



algo más lejano de lo que verdaderamente es. Lleva consigo también una incompreensión: a fuerza de verlo algo distante y discontinuo tendemos a no reconocernos en él, como si no fuéramos nosotros mismos. La humanidad se escinde en dos especies: una, presente continua, sin tiempo ni caducidad, y otra, llena de tiempo, en un pasado que no se reconoce común. Este extrañamiento acarrea a su vez la homogeneización: “todo” el pasado nos aparece como algo homogéneo, no estructurado por el tiempo. En la medida en que no somos capaces de valorar la separación en el tiempo de unas épocas y otras, la diferenciación se establece solo entre lo antiguo y nosotros. Expresiones tópicas por habituales (entorno, adecuación, diálogo,...) resultan circulares y simples al no salir de ese desenfoque ensimismado. De igual modo, habría que añadir que negamos al hecho urbano las diferencias internas para esconder nuestras propias contradicciones. Toda la diversidad y diferenciación de la ciudad de Sevilla van quedando cada vez más sepultadas bajo la uniformización de la visión superficial. Pero distinguir, diferenciar, diseccionar, son tareas intelectuales, instrumentos para el conocimiento, que no pueden quedar relegados al simple plano de la división administrativa. No se trata de tener mayor o menor simpatía hacia las generalizaciones o las escenografías comunes. La trascendencia del peso de una actitud u otra puede llevar a condenar a la totalidad del centro histórico con la imposición de la explotación turístico-monumental como

única salida de futuro por la única razón de compartir un mismo pasado común. Cuando analizamos las posibilidades de intervención para la regeneración del Casco Norte de Sevilla, estamos hablando de una parte esencial de la ciudad, pero sobre todo de lo que aporta en su singularidad a un conjunto diverso, de cualidades y potencialidades extraordinariamente amplias. En la recurrente discusión sobre centro-periferia, acostumbro a incidir en la conveniencia del uso del plural, evocando la complejidad de mis propias sensaciones cuando intento explicar, o explicarme, la realidad del Casco Norte de Sevilla. Siempre me llamó la atención cómo podían convivir las realidades de pertenencia al centro histórico y de desplazamiento respecto de él, de constituir de algún modo un elemento nuclear y un límite producto de la expansión. Hablar de *centros* y *periferias* al menos me permitía la posibilidad de incluirnos entre unos u otras según el punto de vista que se adoptara. Perfectamente diferenciada en sus características urbanas (densidad y estructura de la población, modelo de trama, actividades socioeconómicas, sentimiento identitario), dentro del conjunto de la ciudad constituye un área de personalidad propia que, además, alberga en sí misma la condición cambiante de ser considerada en ocasiones centro urbano para el conjunto y en cambio periferia norte cuando se entiende únicamente como parte del centro histórico. A veces centro –para la visión periférica-, a veces periferia –para la visión central-. La contradicción teórica se

*Delimitación Administrativa del Área de Rehabilitación del Casco Norte de Sevilla  
Gradiente de potencialidad de parcelas de interés según estudio del AR Casco Norte para actualización del Programa de Actuación. Octubre 2008*

## ARTÍCULOS DE OPINIÓN

Distopías y destopías. Elena Morón Serna.

presenta en forma de cicatrices, bien visibles sobre el paisaje urbano: las calles de este área parecen alternativamente víctimas de lo peor de la expansión residencial de los años sesenta y setenta, y paradigmas de la mejor de las sensibilidades arquitectónicas de las últimas décadas.

Sería demasiado fácil por mi parte proponer aquí que la rica diversidad del Casco Norte de Sevilla acoge la dualidad *u-topía/dis-topía*. Porque en cualquier caso, más allá de las calificaciones morales del *deber ser* que subyacen en el pensamiento utópico, me interesa mucho más reparar en la tensión de desplazamiento que supone esa doble condición de centro-periferia. Si me empeño en aportar la condición del *lugar* a un discurso que debería basarse, en sentido estricto, en el *no-lugar*, es para proponer la visión interior como única alternativa factible que permita conocer la realidad y las posibilidades de un espacio.

Cuando es generado a partir del concepto de límite, el lugar mental tiene mucho de espacio encerrado tras una membrana impermeable. Por el contrario, la propuesta de la percepción interior quiebra las limitaciones de la unidad y multiplica las perspectivas de comprensión. Contemplada desde la distancia exterior, la densidad no va más allá de una conclusión superficial cercana al tópico; evaluada desde la percepción sensible, la materia urbana adquiere la delicadeza compleja de un tejido de perforaciones, hendiduras y marcos superpuestos. La fuerza de la capacidad modeladora del vacío impone

su protagonismo decisivo en la composición de este fragmento de historia urbana. La idea de "figura-fondo" se diluye en la superación dialéctica capaz de conformar la más perfecta gama de grises, tan sutil como nítida. Me gusta pensar en esta parte de Sevilla como imagen resultado de una serie de vacíos activos, a modo de un Oteiza multiplicado e interseccionado, que sigue esculpiendo desde dentro una forma permanentemente contemporánea.

Atender este nivel más profundo de la percepción requiere de instrumentos de análisis precisos, también de herramientas conceptuales específicas. No es una cuestión de voluntarismos o de sensibilidades especiales. Nuestro conocimiento avanzará en la medida en que disponga de los recursos adecuados para los interrogantes certeros. La multidisciplinariedad ya no es un deseo bienintencionado, sino una realidad tangible y obligada. Los mapas cognitivos despertaron enormes expectativas en sus posibilidades de aplicación al estudio urbano, un interés que sigue vivo en geógrafos, arquitectos urbanistas, sociólogos urbanos, antropólogos, expertos de marketing, neurólogos y psicólogos ambientales... Todos ellos tienen en común su preocupación por el estudio de las situaciones reales del vivir cotidiano. Estos mapas nos ayudan a entender cómo nuestra mente nos guía en nuestros desplazamientos, cómo manejamos la información espacial de que disponemos en nuestro cerebro para la resolución continua de nuestra situación en el espacio. Es un "mapa" dentro de la mente,

que alude a una interioridad cuya estructura y forma adopta en la memoria la información visual y que plantea cómo se engendra en la interioridad mental la representación del mundo exterior<sup>4</sup>. Sería muy interesante que pudiéramos disponer de estos estudios para superponer su información con la que ya ha sido sistematizada, evaluada y presentada por trabajos tan valiosos como el Programa de Actuación para nuestra área del Casco Norte de Sevilla<sup>5</sup>.

Diagnóstico y objetivos constituyen siempre elementos imprescindibles en las políticas de rehabilitación urbana. Todo lo que proporcione solidez a ambos contribuirá a evi-

4 Conancio de CASTRO AGUIRRE, "Mapas cognitivos: Qué son y cómo explorarlos", Scripta Nova: Revista electrónica de geografía y ciencias sociales, Universidad de Barcelona, 1999, Nº. 3, 32-54.

5 VV.AA. Programa de Actuación del Área de Rehabilitación del Casco Norte de Sevilla, Sevilla, 2007.



tar el fracaso de las concepciones irreales, multiplicadoras, en su ambigua fragilidad, de disfunciones más que implementadoras de soluciones. Conviene mantener la prevención hacia la dicotomía moral que presenta la doble cara del discurso idílico y la práctica perversa. Como estrategia para superar la presión que nos obliga a este doble horizonte sin salida, podríamos comenzar por la desactivación de los mismos prefijos, defender la importancia del *lugar* en su propio valor. Desechar la negación, denunciar como interesada la descalificación. Y si fuera preciso continuar con el difícil juego del lenguaje, proponer *destopía* como alternativa, con toda su fuerza de inversión superadora del dilema gastado, pero con todo el cuidado de que no se transforme en sinónimo de deslocalización. Son las mismas cualidades de los espacios que han sido preparados como ámbitos de intervención las que demandan la continuidad en la movilización de los recursos. Todo el trabajo realizado hasta hoy ha de servir para evitar que, de igual modo que en épocas pasadas el beneficio fácil llevó a la construcción masiva de la ciudad extendida, una interpretación sesgada de la rentabilidad social y política vuelva a relegar a las mismas zonas de la ciudad en el tiempo de la rehabilitación.

Man Ray, Rayograma  
Oteiza, Caja vacía.

## ARTÍCULOS DE OPINIÓN

Distopías y destopías. Elena Morón Serna.

## Combatiendo la obsolescencia: la opción de la resiliencia social y ecológica.

Manuel Calvo Salazar

La obsolescencia urbana es un fenómeno recurrente en la ciudad moderna; recurrencia paralela a aquella que, desde instancias de diferente tipo, han intentado intervenir en esas realidades para frenar este proceso. Esta intervención pretende saldar una deuda con el pasado y presente de ciertos tejidos urbanos que fueron diseñados y ejecutados para solventar necesidades urgentes de vivienda y habitación en ciertas épocas de nuestra historia reciente.

La intervención de renovación física sobre los edificios y los entornos urbanos de las barriadas degradadas posee en Andalucía una historia que suma ya varias décadas y que nació paralela a la preocupación por el estado, a veces lamentable, de tejidos ur-

banos completos. Lo más grave del asunto, sin embargo, no es que los tejidos urbanos y los edificios envejeczan y tengan que ser rehabilitados para mejorar la calidad de vida de habitantes que no poseen recursos para acometer estos arreglos, sino que estas barriadas han envejecido a una velocidad inusitada y desconocida en toda la historia urbana anterior. En estos casos, hay edificios que no poseen más de cuarenta años y que presentan un deterioro mucho más profundo del que por edad les correspondería. Podría afirmarse, así, que los procesos de obsolescencia son especialmente graves por la intensidad en que este envejecimiento se ha producido.

Es evidente que el diseño inicial de estos es-

pacios edificados es en gran medida culpable de esta realidad, es decir, muchas barriadas llevan en su genética la predisposición al deterioro físico. Pero también lo han sido las especiales características del tejido social que los habita. Así pues, los procesos de obsolescencia son especialmente preocupantes porque el deterioro físico va de la mano del deterioro social, que es mucho más difícil de solventar y para cuyo tratamiento no están preparadas las metodologías de intervención al uso. De otra parte, la corrección de este deterioro social lleva tiempo y es tributaria de una acción permanente en el espacio y en el tiempo, de tal manera que es difícil la consecución de metas en el corto plazo.

Mi opinión al respecto es que las intervencio-

nes institucionales son imprescindibles para corregir la obsolescencia urbana, pero hay que tener claro que estas intervenciones han de tener un fin social. La renovación física de los espacios degradados ha de comprenderse como una herramienta más de intervención social y siempre a su servicio, si consideramos como válidas las premisas de que la ciudad física no es más que un producto de la construcción social del espacio urbano. La intervención física, en suma, podría entenderse en consecuencia como un método para ganar tiempo. Me congratulo al comprobar que este nuevo enfoque no sólo es comprendido por las acciones que se están llevando últimamente a cabo, sino que también está siendo aplicado con relativo éxito

Fotografía realizada por Rafaela Rodríguez.

### ARTÍCULOS DE OPINIÓN

Distrito y el espacio público en Sevilla. Manuel Calvo Salazar.





global en muchos puntos de Andalucía . Empoderamiento social: ganando resiliencia.

No es mi intención añadir una reflexión más, por otra parte quizás no muy rigurosa, al prolijo debate sobre la obsolescencia de las barriadas y el modo de gestionar estos procesos, sino aportar algunos elementos conceptuales que pueden ayudar a mejorar, siquiera teóricamente, las propuestas de intervención ampliando su capacidad de gestión del espacio urbano (social y físico) degradado.

Acertadamente se ha dicho que la base de una opción social renovada que pudiera surgir de estos espacios requiere el empoderamiento de la gente que vive en estos lugares. El asunto es cómo conseguirlo.

En este momento, considero que existe en Ecología un concepto que puede resultar

clave en la conformación de algunas respuestas. Este concepto es el de resiliencia. ¿Qué es la resiliencia?. La resiliencia se define como aquella capacidad de los sistemas (sociales, físicos, territoriales, económicos, etc.) para soportar eventos de perturbación y conservar o recuperar unas determinadas características funcionales en breve espacio de tiempo tras esa perturbación. Un sistema con altos niveles de resiliencia destaca por ser robusto, lo que le confiere la capacidad de ser relativamente estable, aun bajo la ocurrencia de algún evento perturbador.

La resiliencia posee tres ingredientes básicos:

- La diversidad: que se define como el número de tipos de elementos que conforman el sistema. Una mayor diversidad conlleva un mayor grado de resiliencia dado que si falla funcionalmente alguno de sus componentes,

el sistema posee capacidad de sustituir esa función mediante el concurso de algún otro componente alternativo. En definitiva, un sistema diverso trata de "poner los huevos en muchas cestas" diferentes.

- La modularidad: que hace referencia al tipo, cantidad y cualidad de las conexiones que se establecen entre los componentes. Mientras más conexiones se produzcan, mayor será la capacidad de resiliencia, porque las conexiones que en un determinado momento pueden fallar siempre podrán ser recompuestas o compensadas por otras conexiones.

- Intensidad de retroacción: se refiere a cómo de rápido o de intensamente las consecuencias de un cambio en alguna parte del sistema es advertido por las demás partes. En la medida en que los elementos del sistema estén ricamente conectados, la retroacción en la información será más intensa

y rápida, y por tanto, será más fácil atender a las demandas de cambio que puedan producirse tras un evento perturbador.

Puede intuirse ya que si existe una característica común de los tejidos físico-sociales de las barriadas degradadas es precisamente la falta total de resiliencia: la diversidad social es muy baja; las conexiones sociales en estos barrios son a menudo escasas, desiguales o conflictivas, tanto en su interior como con respecto al exterior; y la intensidad de retroacción es siempre muy difícil, porque los órganos decisorios (la administración) no son reconocidos o simplemente están ausentes (falta de tejido productivo privado, por ejemplo). En definitiva, se trata de una situación de degradación de un sistema social, que no es capaz de soportar la más mínima perturbación y que, ante cualquier dificultad, se viene abajo con pasmosa ra-

Fotografías del barrio "El Puche", Almería.

## ARTÍCULOS DE OPINIÓN

Combatiendo la obsolescencia. Manuel Calvo Salazar.

pidez. De esa manera, son más vulnerables ante la ocurrencia de una crisis económica, porque el empleo escasea de manera más intensa y más rápidamente que en cualquier otro lugar de la ciudad consolidada.

En esta situación de baja resiliencia, no es posible atender, por ejemplo, a los arreglos habituales de los edificios, con lo que éstos están condenados a sufrir una paulatina degradación, que se acelera por su particular diseño o por los materiales de calidad escasa utilizados en su construcción. A este respecto, no es casualidad que una de las acciones que primero han de acometerse en cualquier proceso de rehabilitación de estos espacios sea la formación de Comunidades de Vecinos, figura que es inexistente en un número nada despreciable de ocasiones. Podría afirmarse que es imprescindible, en primera instancia, la generación de un mínimo sistema social conectado que genere algo de resiliencia ante la eventual intervención física de rehabilitación.

Así pues, conseguir el empoderamiento social de los habitantes de estos barrios es un objetivo irrenunciable de las intervenciones más modernas. Las personas que viven en estos barrios han de convencerse que la salida de su situación reside en gran medida en la capacidad propia de generar un sistema social robusto, lo cual es una tarea colectiva, donde la decisión sea compartida y gestionada socialmente. Este proceso puede ser lento, pero es el único viable.

Si la intervención sobre la obsolescencia se singulariza en una intervención física aisla-

da, sin crear redes sociales adecuadas, el deterioro ulterior está prácticamente garantizado. El diseño de la intervención social podría encontrar en los conceptos ecológicos y sistémicos, una fuente de ideas muy interesante.

En este sentido, ejercen un papel preponderante las soluciones simples, de carácter local, flexibles, robustas, inteligentes, imaginativas y basadas no en la tecnocracia de las intervenciones acostumbradas, sino en la necesidad de que las personas que viven en las barriadas comprendan la urgencia de poner freno a la situación de deterioro y que estén dispuestas a protagonizar un proceso de renovación integral. La Administración, en este caso, ha de actuar de catalizador del proceso, proponiendo caminos y aportando profesionales que ayuden a materializarlos y hacerlos posible; ha de lubricar, ya sea con recursos económicos o humanos, un proceso que los habitantes deben asumir como propio.

La obsolescencia del resto de la ciudad

A decir verdad, en términos de resiliencia, es difícil abstraerse de la conclusión de que la totalidad de la ciudad actual es un tremendo ejercicio de obsolescencia. Obsoleto, según la Real Academia de la Lengua, es aquéllo que o bien es "poco usado" o bien es "anticuado, inadecuado a las circunstancias".

La característica diferencial de la ciudad a lo largo de la historia ha sido la facilidad de la creación de redes de relación cercana entre humanos, a diferencia del medio rural, donde estas relaciones tendían a ser más difi-

les. Sin embargo, la tendencia contemporánea a la soledad en tejidos muy poblados es una consecuencia del crecimiento de las opciones individualistas frente a las colectivas. La ciudad hoy día es el espacio de lo individual, y ello se trasluce en todos y cada uno de sus rincones y formas de organización urbanas. Aunque parezca paradójico, la ciudad actual es el espacio de la individualidad en un espacio de enorme densidad humana. Ha dejado de ser un proyecto colectivo. Pero una ciudad que renuncia a complejizar y conformar redes colectivas y cercanas muy

nutridas puede sólo mantenerse mediante una entrada abundante de energía. Si nuestro deseo es eliminar nuestra relación personal con el tendero del barrio y sustituirla por la relación comercial entre el gran detallista de alimentación, deterioramos nuestra capacidad de enfrentarnos ante una hipotética situación de carestía. Somos, de esta manera, muy vulnerables ante las perturbaciones que pudieran producirse.

Si algo ha demostrado la crisis económica que atravesamos es que nuestro sistema social y económico posee una vulnerabi-



Fotografía realizada por Mar Ruiz..

## ARTÍCULOS DE OPINIÓN

Combatiendo la obsolescencia. Manuel Calvo Salazar.

lidad sin precedentes. Es inquietante que el hundimiento de un solo banco (Lehman Brothers) estuviera a punto de generar un desastre económico de una magnitud inimaginable. La dependencia de las sociedades avanzadas es tan patente que causa pavor imaginarla. Pero, al fin y al cabo, no es la inestabilidad del sistema financiero el mayor problema de resiliencia al que podemos enfrentarnos.

La ciudad actual, individualista, dependiente, vulnerable y carente de identidad social colectiva, está edificada sobre dos suposiciones que arrojan, si cabe, más leña al fuego:

- La necesidad de un suministro de energía abundante, intenso y barato, lo cual sólo puede conseguirse en la actualidad mediante el concurso de los combustibles fósiles.

- La asunción de un paradigma de desarrollo basado en el crecimiento ilimitado, de manera que la ciudad debe poseer una dinámica de crecimiento físico constante.

La organización de la ciudad necesita de ambos factores para poder existir en el espacio de la economía globalizada. Esta afirmación es tan real como irreal es imaginar que ambos factores pueden ser mantenidos indefinidamente: no puede comprenderse ni un consumo energético sin límites ni un crecimiento constante en el mundo físico en el que vivimos. El crecimiento constante de la ciudad y de la economía son entelequias sin ninguna base real, son, en definitiva, una utopía de imposible consecución.

Muchas ciudades han comenzado a darse cuenta de este reto y están diseñando so-

luciones propias que doten de mayor resiliencia a sus tejidos sociales y económicos, generando opciones de metabolismo físico muy diferentes al habitual (energías renovables, descenso del consumo de energía, acortamiento de las redes de producción y distribución de alimentos, etc.). El resultado está siendo la conformación de un nuevo movimiento de modernización hacia modos locales de producción y distribución, basados en tejidos sociales robustos, de mayor resiliencia, y en la toma de conciencia de la realidad energética de cada territorio.

La realidad es que muchas ciudades y regiones están adoptando enfoques parecidos a este por simple competitividad. Lo competitivo, en el futuro a medio plazo y entendido como una expresión de viabilidad en un entorno determinado, es un acicate al cambio hacia formas de organización menos demandantes de recursos naturales y, en consecuencia, menos dependientes de factores o suministros externos y lejanos. No hay nada más que observar qué le pasa a una ciudad moderna y de un determinado tamaño cuando hay un fallo en el suministro eléctrico: la totalidad de la ciudad se para y/o se desorganiza. La buena noticia es que un apagón genera, de pronto, un espacio para la vida colectiva desde el momento en que normalmente domina la conversación familiar a la luz de las velas.

Es evidente que no estoy pensando en un futuro sin luz eléctrica, pero este hecho ha de hacernos pensar sobre la obsolescencia de un modo de vida tan dependiente, que

hace de su vulnerabilidad un elemento significativo de su existencia. Somos tremendamente vulnerables porque nuestras conexiones son con muy pocos y monótonas (baja diversidad), con poca calidad (baja modularidad) y con poca capacidad de reacción (poca intensidad de la retroacción). Somos escasamente resilientes y, por lo tanto, muy muy obsoletos, dado que nuestras ciudades son "inadecuadas a las circunstancias" de nuestro mundo físico y social.

Existen sectores donde esta obsolescencia es más patente que en otros. El ejemplo de la movilidad y el transporte es el más evidente. La tendencia al incremento de las relaciones de transporte entre ciudades y territorios va en aumento, independientemente de las necesidades energéticas que ello está produciendo y los problemas de suministro que se presentarán en un futuro a medio plazo. Otros sectores obsoletos y necesitados de intervención reformadora son el uso de la energía en las edificaciones o la apatencia al consumo desmedido de mercancías manufacturadas muy lejos de nuestras fronteras, incluyendo los alimentos.

Los nuevos modos de generar ciudad: la oportunidad de las barriadas  
Como se ha afirmado en párrafos anteriores, es positivo comprobar cómo los procesos de intervención pública en las barriadas degradadas han realizado el largo viaje que separa la preponderancia de la intervención física aislada hasta la intervención social integral. Podría ser el momento de ir proponiendo otra "vuelta de tuerca".



## ARTÍCULOS DE OPINIÓN

Combatiendo la obsolescencia. Manuel Calvo Salazar.

Puente en Córdoba.

Teniendo en cuenta la obsolescencia de la ciudad actual en su conjunto, es cuestionable que la solución a la obsolescencia de las barriadas sea integrarlas en un tejido productivo y urbano igualmente obsoleto (aunque ciertamente quizás no tan degradado). En suma, considero que las intervenciones públicas en materia de obsolescencia son magníficas oportunidades para generar dinámicas urbanas diferentes que sean realmente modernas y respondan a los retos que se nos están planteando como sociedad. Si la salida de estos barrios pasa por la generación de un tejido social resiliente que tome conciencia de su realidad social y actúe en consecuencia, no veo dificultad alguna para que esta misma toma de conciencia se extienda hacia otros elementos, como la importancia de generar dinámicas vitales de menor consumo energético, de nuevos modos de moverse por la ciudad o de acceder a lugares y servicios o de producción y distribución de alimentos, por ejemplo. La teoría de redes nos enseña que no es posible la generación de nodos urbanos con gran actividad si no es a costa de la actividad de otros nodos urbanos existentes. Si se desea que las barriadas degradadas, espacios de especial obsolescencia, jueguen un papel

importante en la ciudad actual, la estrategia de intervención ha de estar centrada en conseguir que estos espacios jueguen a "algo diferente". De esta forma, se convierten en espacios de oportunidad para ensayar nuevos modos de vida urbanos. La adscripción de estas intervenciones a la denominación de Eco barrios está quizás muy manida. Pero desde el punto de vista sistémico, las intervenciones sobre áreas urbanas aquejadas de obsolescencia podrían confirmar que estas ideas son válidas; si se tiene en cuenta que el concepto de Eco barrio significa mucho más que un espacio donde se instalan placas solares o se ensayan propuestas arquitectónicas atrevidas.

La oportunidad que supone la emergencia (en el sentido sistémico de propiedad emergente) de un tejido social robusto y resiliente delimita un espacio de juego sensiblemente diferente. El sistema social que surge de las intervenciones de rehabilitación podría ser, en definitiva, el elemento diferencial de estos espacios con respecto al resto de la ciudad: es su arma más eficaz para luchar por un presente y un futuro más interesante y emocionante, proponiendo también caminos para solventar la obsolescencia de la ciudad contemporánea en su conjunto.



*Edificio rehabilitado en el barrio Martínez Montañés, Sevilla.*

## **ARTÍCULOS DE OPINIÓN**

**Combatiendo la obsolescencia.** Manuel Calvo Salazar.



Empresa Pública de Suelo de Andalucía  
Dirección General de Vivienda y Arquitectura  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA