

# EXPERIENCIAS EXPERIENCIES

Vol. XLIII Cuarta época N.º 167 primavera 2011

# CyTET



MSP Meier Scupin und Petzet

**PHYSIKERQUARTIER**

Consorci per a la Reforma de la Gran Via a L'Hospitalet de Llobregat

**LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE LA GRAN VÍA Y LA CREACIÓN DE LA PLAZA EUROPA**

Consultora CEPA Brasil

**BIOSFERA DE FLORIANÓPOLIS. UN MODO DE HACER SUSTENTABLE LAS CIUDADES**

# Experiencias

Como se ha señalado en la *presentación*, este número 167 incorpora una nueva sección de CyTET, que lleva por título «Experiencias», y que se plantea con vocación de continuidad. Junto al contenido eminentemente científico de los artículos, se pretende con esta sección divulgar proyectos concretos, ya ejecutados o, al menos, en avanzado estado de realización, que incorporen elementos innovadores en materia de regeneración urbana integral, sostenibilidad territorial y urbana o gobernanza. La idea del Comité de Redacción es que cada número contenga tres proyectos, que a ser posible respondan a las tres escalas propias del perfil de CyTET, el edificio y la arquitectura, la ciudad y el territorio, y a contextos geográficos diferentes —también dentro de lo posible—: el español, el europeo y el latinoamericano.

Desde este momento, la revista está abierta a la recepción de proyectos para su publicación en esta sección de «Experiencias». Las propuestas deberán ajustarse al formato de los tres proyectos que se presentan en esta primera edición, con un texto de no más de 1.000 palabras, que junto a los créditos del proyecto, deberá destacar el contexto, los objetivos, las estrategias, el método y las técnicas innovadoras, los logros y, en su caso, el seguimiento del proyecto.

En esta primera edición de «Experiencias» se presentan los tres casos siguientes: *Physikerquartier* (Südstadt Leinefelde, Turingia, Alemania), un proyecto a escala de edificio y barrio; la *Transformación urbanística de la Gran Vía y la creación de la Plaza Europa*, proyecto de escala urbana en el área metropolitana de Barcelona; y *Biosfera urbana de Florianópolis. Un modo de hacer sustentable las ciudades*, iniciativa entre la ciudad y el territorio en el singular conjunto de la isla de Santa Catarina (Prefectura de Florianópolis, Brasil).

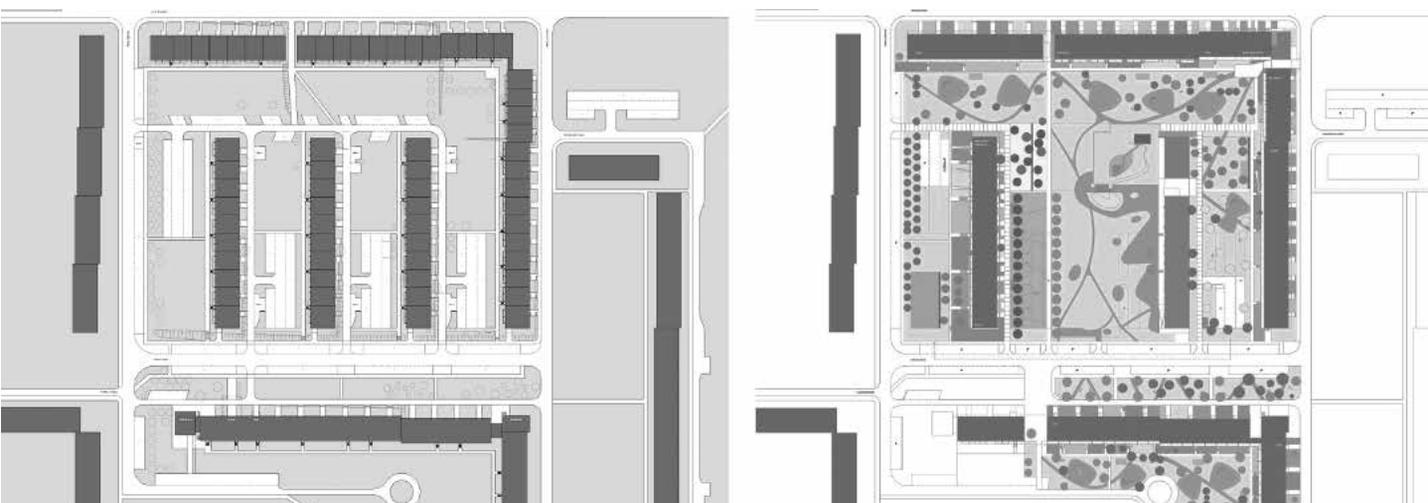
*Physikerquartier* es el primer conjunto de edificios de vivienda en ser intervenido dentro del proyecto «*ZukunftsWerkStadt*», promovido por el Ayuntamiento de Leinefelde entre 1993 y 2010<sup>1</sup>, con el objetivo de frenar el abandono y el consecuente deterioro de la localidad producido tras la reunificación alemana en 1989 y el posterior desmantelamiento de la industrial textil de la antigua República Democrática. La rehabilitación del *Physikerquartier* y del *Südstadt* en su conjunto, una iniciativa de regeneración urbana integral, se ha convertido en modelo para la intervención en polígonos residenciales modernos, especialmente en aquellos basados en sistemas prefabricados, a través de técnicas de des-densificación y desmontaje parcial, cambio de los tipos de edificios y viviendas, creación y tratamiento de espacios intermedios, equipamientos y espacio público y comunitario, y reaprovechamiento de materiales y mejora del funcionamiento energético.

La *Transformación urbanística de la Gran Vía y la creación de la Plaza Europa* supone la generación y desarrollo de una nueva centralidad urbana en un espacio periurbano degradado, pero altamente visible y accesible, en la antigua zona industrial de l'Hospitalet de Llobregat. Como se señala en el texto, el entorno de lo que hoy es la plaza Europa aparece, en el umbral del cambio al siglo XXI, como un espacio abierto y maltratado por una serie de enlaces de autopista, mal integrado por la permanencia de algunas industrias obsoletas y civilmente incapaz de dar respuesta a los ya más que evidentes síntomas de madurez por causa de su posición geográfica inmejorable. La experiencia de la transformación de la Gran Vía de l'Hospitalet de Llobregat, con una alta proporción de oferta terciaria para oficinas y equipamientos, vivienda protegida y zonas verdes, junto con el soterramiento de viario, ha permitido dar un vuelco cualitativo muy importante a este espacio, que sigue siendo en la actualidad y lo será en el futuro uno de las más accesibles y bien posicionados del Área Metropolitana, en el escenario vivo y cambiante de la ciudad contemporánea.

En *Biosfera urbana de Florianópolis. Un modo de hacer sustentable las ciudades*, el proyecto —en la escala de las relaciones territorio y ciudad— arranca del debate sobre la necesidad de conservar y mejorar los valores naturales y culturales de la isla de Santa Catarina, y de sus mares aledaños, componente fundamental de su turismo de verano, frente al impacto muy difícil de controlar de más de dos millones de personas ejerciendo actividades intensivas sobre ese patrimonio territorial. Se trata de dar un salto cualitativo ante esta situación, propiciando, por una parte, un modelo sustentable de desarrollo más distribuido a lo largo del año, y, por otra, protegiendo la isla bajo la figura de «Reserva de Biosfera en Ambiente Urbano», adoptando así la prestigiosa figura mundial de reservas de la biosfera, del programa MaB de la UNESCO, pero llevando los mismos conceptos de articulación natural/cultural, conservación/ desarrollo, a los desafiantes entornos urbanos. Como se destaca en el texto, con este renovado enfoque se consigue una articulación territorial en la se evitan o mitigan significativamente los impactos negativos de la hiperconcentración urbana, la congestión del tránsito, el avance indiscriminado de loteos periféricos insostenibles, la dispersión que encarece los servicios e infraestructuras, y una forma de vida dominada por la exclusión social y territorial.

Por el Comité de Redacción,  
Graziella TROVATO y Rafael MATA

<sup>1</sup> Juego de palabras con el término *Werkstatt*, taller, y *Stadt*, ciudad. Podría traducirse como taller de futuro o taller para el futuro de la ciudad.



Physikerquartier antes y después de la rehabilitación urbana. © MSP.

# Physikerquartier

Aínoha Díez DE PABLO

## CRÉDITOS DEL PROYECTO

PROYECTO:	Physikerquartier
FUNCIÓN:	Viviendas
AUTORES:	Muck Petzet en MSP Meier-Scupin & Petzet, Mayer, Hehenberger
EQUIPO DE PROYECTO:	Muck Petzet, Peter Moos, Jan Bohnert, Stephan Buckler, Pia Cerba, Paul Dudzinski, Gerwin Eipper, Christiane Homeyer, Birgit Müller, Thomas Neumeister y Daniela Rosenberger
LOCALIZACIÓN:	Südstadt de Leinefelde, Turingia, Alemania.
FECHA:	1997-2001
CRÉDITOS DE LAS IMÁGENES:	MSP, Future Documentation, Werner Prokschi
CLIENTE:	Ayuntamiento de Leinefelde
PRESUPUESTO:	17,5 millones de euros

## 1. Contexto

Entre 1990 y 2002, tras la reunificación alemana en 1989 y el posterior desmantelamiento de la industrial textil de la antigua República Democrática, la localidad de Leinefelde había perdido el 45% de su población. Esta pérdida se concentraba especialmente en el *Südstadt*, expansión residencial de 5.600 viviendas construida para acoger a los trabajadores de la fábrica textil instalada en la localidad en la década de 1960, siguiendo el modelo ideal de ciudad socialista.

## 2. Objetivos

Ante esta situación de envejecimiento y pérdida de la población, que afecta de forma generalizada al territorio de la antigua República Democrática Alemana, el Ayuntamiento de Leinefelde desarro-

lló entre 1993 y 2010 el proyecto *ZukunftsWerkStadt*<sup>1</sup>, con el objetivo de frenar el abandono y el consecuente deterioro de la localidad, aceptando una pérdida de 2.225 habitantes en 20 años.

### 3. Estrategias

El Plan de Ordenación (*Entwicklungsplan*) del Südstadt, desarrollado por el estudio MSP Meier Scupin und Petzet, preveía como estrategia general la creación de conjuntos urbanos diferenciados, uniendo los bloques originalmente dispersos, la demolición de las viviendas sobrantes, la diversificación y diferenciación de los tipos de viviendas, edificios y espacios públicos y comunitarios, el refuerzo de la oferta económica y de empleo y la creación de equipamientos de calidad a escala regional, todo ello en un espacio verde continuo, que permitiese la comunicación peatonal y visual entre las distintas partes y con el centro urbano y el paisaje circundante. Igualmente, se buscaba potenciar el carácter sostenible del proceso de rehabilitación urbana mediante la mejora del funcionamiento energético de las edificaciones y el reciclaje de los materiales procedentes de demoliciones y desmontajes.

El primer conjunto de edificios de vivienda en ser intervenido, el *Physikerquartier*, no sólo supo traducir los objetivos generales a escala de detalle, sino que sentó las bases para los distintos proyectos de intervención desarrollados hasta la actualidad y que han supuesto la rehabilitación urbana de gran parte de los conjuntos de edificios y espacios libres originales.



Vista desde el noreste.  
© Werner Prokschi.



Antiguo bloque de viviendas transformado en centro de vecinos, antes de la construcción del Jardín Japonés.  
© Future Documentation.

<sup>1</sup> Juego de palabras con el término *Werkstatt*, taller, y *Stadt*, ciudad. Podría traducirse como taller de futuro o taller para el futuro de la ciudad.

## 4. Metodologías y técnicas innovadoras

### Des-densificación y desmontaje parcial

En el conjunto del *Südstadt* se ha reducido la densidad de la edificación mediante la demolición de los edificios vacíos situados en áreas periféricas, fomentando la creación de un área central densa y la conexión con el entorno natural. De esta forma, se ha llevado a cabo la demolición de 1.764 viviendas, por derribos totales, parciales o desmontaje. En los bloques rehabilitados, se han eliminado en muchos casos las plantas superiores y se ha variado su volumetría, permitiendo la creación de terrazas, balcones e incluso la completa transformación del tipo edificatorio.

En el *Physikerquartier*, esta estrategia de desmontaje total o parcial se ha plasmado en la eliminación de uno de los bloques situados en el interior del área, el desmontaje de todas las plantas superiores de un segundo bloque para su conversión en Centro vecinal, y la rehabilitación integral de los bloques periféricos. El número de viviendas se ha reducido de 950 a 560, a través de los derribos y desmontajes, así como por el aumento de la superficie media por vivienda.



Bloque original y bloque rehabilitado con viviendas tipo Mäander. © Werner Prokschi.

### Cambio de los tipos de edificios y viviendas

En los distintos proyectos de rehabilitación urbana del *Südstadt* la diferenciación de los tipos de edificios y viviendas se ha logrado gracias al potencial del sistema de construcción prefabricado, que ha permitido trabajar con los volúmenes existentes con gran libertad, transformando los bloques originales en manzanas cerradas, viviendas aterrazadas, e incluso villas urbanas.

En el *Physikerquartier* se altera la relación entre los volúmenes mediante el desmontaje de los bloques interiores, la creación de una cubierta continua y la introducción de un nuevo volumen que une dos de los bloques existentes. Por su parte, la diversificación de los tipos de viviendas ha permitido adaptar la oferta a las necesidades de todo tipo de usuarios, lo que permite atraer nuevos habitantes y aumenta la mezcla social del barrio.

### Creación y tratamiento de espacios intermedios

En la rehabilitación urbana del *Südstadt* se ha prestado especial atención a la gradación entre los espacios, a través de un trabajo muy atento con los espacios intermedios entre la fachada y la calle. Se han creado nuevos portales, bandas de protección vegetal y jardines privados abiertos, y se ha mejorado y diversificado la imagen de los bloques originales a través de la introducción de volúmenes en fachada, aumentando su espesor con balcones y terrazas.

En la reconfiguración del *Physikerquartier* se ha diferenciado el tratamiento de las fachadas exteriores, entendidas como calles urbanas, con balcones y portales, y las interiores, que se abren a un gran parque y al Centro vecinal del interior de la manzana, con una estructura adosada al volumen original a modo de terrazas continuas.

a. Vivienda tipo antes de la intervención

Nuevas configuraciones de vivienda:

b. Vivienda tipo Low

c. Vivienda tipo Mäander

d. Vivienda duplex tipo Laubengang



Variación de los tipos de vivienda. © MSP.

## Equipamientos y espacio público y comunitario

Frente a la tendencia de otros proyectos recientes de rehabilitación urbana de polígonos residenciales, en el *Physikerquartier* no se fragmenta el espacio libre con el fin de privatizarlo, sino que el interior de la manzana, liberado mediante el desmontaje de los bloques existentes, se configura como un gran parque. La delicadeza de las plantas del Jardín Japonés ha llevado, en contra de lo previsto en el proyecto de rehabilitación inicial, a limitar el acceso a este recinto, vinculado al Centro vecinal.

## Reaprovechamiento de materiales y mejora del funcionamiento energético

Se han reutilizado gran parte de los materiales de construcción originales provenientes de los derribos y desmontaje, que han afectado a un 30% de los edificios del *Südstadt*, limitando la producción de desechos y el gasto energético a través del desarrollo de técnicas innovadoras de desmontaje y reutilización, tanto para la construcción de nuevas viviendas como para el tratamiento de los espacios públicos.

En el conjunto del *Südstadt* se ha llevado a cabo la rehabilitación energética y de las instalaciones de la totalidad de las 2.600 viviendas no demolidas, así como de todos los equipamientos sociales y educativos.

## Capitalización de la innovación

El propio proceso de renovación se ha convertido en una fuente de trabajo para los habitantes de *Südstadt* y del conjunto del municipio, y ha llevado a la creación de empresas vinculadas a las técnicas innovadoras de rehabilitación, especialmente de construcciones prefabricadas, produciéndose una capitalización de la innovación.



Tratamiento del espacio libre entre los bloques rehabilitados.  
© Future Documentation.



Nuevo portal de acceso a las viviendas tipo Low.  
© Future Documentation.



Detalle del cuerpo de terrazas adosado a la fachada original. © Ainhoa Díez.

## 5. Objetivos conseguidos

El proyecto *ZukunftswerkStadt* ha logrado frenar la pérdida de población de la localidad de Leinefelde, llegando a experimentarse en 2006 un aumento del 6%, de forma que la proporción de viviendas vacías se ha visto reducida en 2008 al 10% del total, y sólo del 3,5% en los edificios renovados.

Se ha logrado llevar a cabo la rehabilitación urbana del conjunto del *Südstadt* con una inversión limitada, muy inferior al coste de la demolición total y nueva construcción. Así, en el conjunto del *Südstadt*, el coste medio de la renovación de viviendas ha sido de 470 euro/m<sup>2</sup>, pudiendo llegar, en función del tipo de proyecto y el grado de intervención, a 820 euro/m<sup>2</sup>, la mitad de los costes de nueva construcción estimados en esta región<sup>2</sup>.

De esta forma, la rehabilitación del *Physikerquartier* y del *Südstadt* en su conjunto se ha convertido en un modelo para la intervención en polígonos residenciales modernos, especialmente en aquellos basados en sistemas prefabricados.

## 6. Monitorización

El proyecto *ZukunftswerkStadt* se monitorizó regularmente, a través de indicadores cuantitativos como la evolución demográfica, la oferta y demanda de vivienda o la situación financiera de los organismos gestores de la vivienda en alquiler. Los estudios llevados a cabo en 1994 y 2001 mostraron cambios importantes en la percepción de la calidad del entorno y la identificación con el barrio de sus habitantes. Igualmente, el municipio de Leinefelde-Worbis participa en la monitorización de los procesos de transformación urbana a nivel nacional y del Estado federado<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> AA.VV.: *ZukunftswerkStadt*. Urban Redevelopment in Leinefelde Südstadt. Study-visit 9th June-12th June 2008, World Habitat Award, 2008.

<sup>3</sup> AA.VV.: *ZukunftswerkStadt*, 2008.