

Iniciativas de patrimonialización de conjuntos de vivienda social en Europa

Ainhoa DÍEZ DE PABLO & Luis MOYA GONZÁLEZ

Grupo de Investigación Vivienda Social, Habitabilidad Básica y Patrimonio Urbano, Universidad Politécnica de Madrid.

RESUMEN: El artículo explica los argumentos y dificultades identificados por el Grupo de Investigación Vivienda Social, Habitabilidad Básica y Patrimonio Urbano para la patrimonialización de los conjuntos de vivienda social, apoyándose en experiencias desarrolladas en Alemania y Francia, países en la vanguardia de este movimiento. Dichos conjuntos no cuentan en Europa con un nivel de protección patrimonial comparable a otras formas de vivienda, como el tejido residencial de los cascos históricos o de los núcleos tradicionales. Sin embargo, son objeto, desde mediados del siglo xx y con mayor intensidad desde finales de los años 1990, de un proceso incipiente de patrimonialización, que ha dado lugar a la protección de algunos conjuntos destacados, como la *Großsiedlung Britz* en Alemania, la *Cité des États-Unis* y el *Grand Ensemble de Les Courtilières* en Francia. Los desajustes que estos conjuntos pioneros evidencian entre las expectativas de la rehabilitación y las exigencias de la salvaguarda patrimonial muestran los problemas a los que habrá de enfrentarse el proceso de patrimonialización de los conjuntos de vivienda social. Igualmente, las soluciones por ellos ensayadas suponen un campo de prueba para estrategias de mayor escala que permitan paliar estos desajustes.

DESCRITORES: Patrimonialización. Rehabilitación. Vivienda social.

1. Introducción

En el origen del reconocimiento del valor patrimonial en el Romanticismo está el edificio o el objeto individual. La consideración de los conjuntos, pueblos o ciudades es muy posterior y se produce ya en el siglo xx. La protección legal de ambos llegará aún más tarde de la mano de una élite intelectual y política a través del reconocimiento de sus

cualidades compositivas o de sus autores. A principios del siglo xxi nos encontramos con que las unidades de barrio, entre el edificio y la ciudad, de arquitectura reciente de calidad aunque ordinaria, y la relación de esta con los espacios libres y con la marcada personalidad de sus habitantes y sus actividades, comienzan a ser objeto de atención y protección en los países europeos más desarrollados, que nos pueden indicar un camino ya irreversible.

Recibido: 15.09.2016; Revisado: 16.09.2016
Correo electrónico: lmoyago@gmail.com;
ainhoadiez@hotmail.com

El autor agradece los comentarios realizados por los evaluadores anónimos.

Dentro de este campo la consideración de los conjuntos de vivienda social como patrimonio fuerza una ampliación conceptual, metodológica y, por ende, normativa del concepto de patrimonio cultural. Las cartas internacionales que contemplan arquitecturas cada vez más recientes como las del Movimiento Moderno, no recogen los conjuntos de vivienda social de forma explícita. Así, la identificación y protección jurídica y urbanística de los conjuntos de vivienda social, en tanto que patrimonio del siglo XX, continúa evidenciando en los distintos países y regiones Europeas unos criterios vacilantes e inadaptados, dando lugar a una selección puntual e irregular centrada en gran medida en los conjuntos construidos antes de la Segunda Guerra Mundial, y careciendo con frecuencia de herramientas efectivas para su salvaguarda. Sin embargo, algunas experiencias innovadoras muestran cómo el proceso de construcción de la legitimidad patrimonial de la vivienda social ha conducido no sólo a su protección efectiva, sino a la adopción de estrategias que combinan mejoras físicas y sociales, y en definitiva a la mejora de la imagen de estos barrios, en ocasiones estigmatizados, paliando los procesos de degradación en los que se encontraban inmersos y favoreciendo una mejora socioeconómica que no implica su gentrificación y la expulsión de los residentes con menores rentas.

Los casos analizados¹ han sido elegidos por su calidad formal pero además por su evolución administrativa, social y física, que incluye luchas vecinales, actuaciones públicas con sus dudas y pruebas, el trabajo de arquitectos y artistas destacables, y otros aspectos que nos dan pautas de comportamiento para seguir o rechazar, dentro de la idiosincrasia de la producción de vivienda social en cada país (SÁINZ, 2008). Mientras que el proceso de musealización de la ciudad de Tony Garnier en Lyon y de la *Siedlung Britz* en Berlín son ejemplos destacados de máxima consideración patrimonial, el caso del *Grand Ensemble* de Les

Courtilières en la periferia de París reviste un interés particular ya que, a pesar de haber sido estigmatizado por la degradación social que ha sufrido, su calidad arquitectónica y urbanística lo ha erigido a un reconocimiento especial y han permitido su rehabilitación social y física simultáneas.

2. El tratamiento de los conjuntos de vivienda social en Francia y Alemania

2.1. El patrimonio controvertido de los Grands Ensembles franceses

La preferencia por la protección de lo antiguo, homogéneo, único, noble y extraordinario frente a lo reciente, heterogéneo, múltiple, popular y ordinario, que aún caracteriza en Francia la inscripción o clasificación preferente de ciertos elementos urbanos como Monumentos Históricos, en función de su interés regional o nacional², o alternativamente su inventariado³, se ve alterada por la progresiva aunque aún limitada inclusión, a partir de 1950, del patrimonio del siglo XX⁴. Así, aunque en 2003 sólo un 3% de los edificios protegidos como Monumentos Históricos databan del s. XX, y únicamente un 0,3% eran posteriores a 1945 (BARRÉ, 2009: 15), en 2010 la arquitectura del siglo XX representaba aproximadamente el 10% de los nuevos edificios inscritos o clasificados (MITTERAND, 2010: 4). La inadecuación de la protección clásica a través de la inscripción o clasificación de la arquitectura del siglo XX, llevó a la creación en 1999 de la etiqueta patrimonio del siglo XX⁵, con el objetivo de sensibilizar sobre su interés sin recurrir a figuras con efectos jurídicos o económicos, (GAUDARD, 2010: 6). De los 878 edificios identificados con la etiqueta patrimonio del siglo XX, 28 son *Grands Ensembles*, incluyendo Les Courtilières y L'Abrevoir, ambas obra de Émile Aillaud.

¹ La elección de Francia y Alemania también se debe al estudio de la vivienda social en estos países, llevado a cabo por el Grupo de Investigación y publicado en el libro *La vivienda social en Europa: Alemania, Francia y Países Bajos desde 1945*, donde se puede encontrar una investigación interdisciplinar del tema, fuertemente relacionada con este artículo.

² El primer listado publicado por la Comisión de Monumentos Históricos de Francia data de 1840; en 2012 existían más de 44.000 elementos inscritos o clasificados, lo que implica su protección jurídica.

³ El Inventario general de monumentos y riquezas artísticas de Francia, creado en 1966 como sucesor del Inventario general de las riquezas de arte de Francia, publicado desde principios del s. XX, tiene por objetivo «inventariar,

estudiar y dar a conocer los elementos del patrimonio que presenten un interés cultural, histórico o científico» (Ley nº 2004-809 del 13 de agosto de 2004, art. 95, I).

⁴ La primera lista de edificios modernos de París y del departamento del Sena se presentó a la Comisión Superior de Monumentos Históricos en 1957. La segunda, titulada *Monumentos edificados de 1830 a nuestros días*, se presentó en 1963, e incluía obras excepcionales y protecciones parciales, limitadas normalmente a la fachada (SCHMÜCKLE-MOLLARD, 1999: 1).

⁵ La *Label XX* o etiqueta patrimonio del siglo XX es atribuida por el Prefecto o Delegado del Gobierno en la región, tras la evaluación de la Comisión regional del patrimonio y los conjuntos, de una lista indicativa elaborada por los grupos de trabajo locales.

Tras las destrucciones de la Segunda Guerra Mundial (5% de las viviendas existentes antes) y sobre todo del movimiento de personas debido al inevitable principio de un ciclo económico, el ministro de reconstrucción y urbanismo, E. Claudius Petit, promovió en 1948 algunas grandes intervenciones públicas aisladas para demostrar las ventajas de un elevado nivel técnico de producción en masa consiguiendo calidad a menor precio, y que se apoyaban en las teorías de los grandes arquitectos A. Perret y Le Corbusier. El consenso en torno a la bondad o al menos la necesidad de las nuevas formas de vivienda y ciudad que suponían los conjuntos de vivienda social promovidos en los años 1950, 1960 y 1970 y conocidos como *Grands Ensembles*, fue quizá ilusorio (TOMAS & al., 2003: 94-95), pero en todo caso tenía su eco en toda una serie de relatos de mejoras colectivas y expectativas aparentemente cumplidas de ascenso social. Sin embargo, pocos años después la imagen de los *Grands Ensembles* cambió, pasando a interpretarse como territorios en crisis (*Union Sociale pour l'Habitat*, 1975: 40), interpretación que se generalizaría en los años 1970 con el abandono de las clases medias. Las primeras críticas a los *Grands Ensembles* se centraban en sus deficiencias constructivas y problemas de habitabilidad, pero sobre todo en su aislamiento de la ciudad, su uniformidad y homogeneidad, en la falta de creación de empleos, en los insuficientes equipamientos socio-educativos y culturales, en la inadecuada repartición de los tipos de vivienda y en la política de asignación de las viviendas, aspectos que fueron tempranamente denunciados por la prensa. A partir de la segunda mitad de los años 1960 proliferaron los estudios que, desde la sociología, vinculaban forma urbana y problemas sociales, fomentando la imagen de los *Grands Ensembles* como formas urbanas patológicas, que generaban aburrimento y depresión, y se relacionaban con la delincuencia juvenil de los grupos conocidos como blusones negros (BLANC, 2003: 109). A finales de los años 1970 y principios de los 1980 se produjeron las primeras revueltas urbanas protagonizadas por jóvenes, consolidándose la imagen de los *Grands Ensembles* como territorios en crisis, que ha pervivido y se ha agravado (BACHMANN & al., 1996; LAGRAGNE & OBERTI, 2006) a pesar de las sucesivas intervenciones públicas de las que han sido objeto.

Pese a su estigmatización, algunos *Grands Ensembles* han sido identificados, en los últimos años, como áreas urbanas de interés patrimonial. Entre los primeros signos de reconocimiento patrimonial destaca la publicación en 1988 del estudio de Bruno Vayssière, basado en el análisis de 80.000 fotografías del Ministerio de Vivienda, y su defensa de una protección deliberada de la arquitectura de los Treinta Gloriosos (VAYSSIÈRE, 2002: 77). La incipiente patrimonialización de algunos *Grands Ensembles* ha estado motivada por la amenaza que para su integridad física han supuesto los sucesivos programas de intervención pública, y especialmente la normalización de la demolición con el objetivo de sustituir vivienda pública por privada y mezclarlas en proporciones adecuadas (BERLAND-BERTHON, 2009). Ello es consecuencia de la nueva Ley de solidaridad y renovación urbana de 2000, de la creación de la Agencia Nacional de Renovación Urbana⁶, y del lanzamiento del Programa Nacional de Renovación Urbana⁷.

2.2. La protección de las Siedlungen alemanas en el sistema federal

Frente al centralismo del sistema francés de catalogación e inventariado de elementos patrimoniales, la identificación y protección del patrimonio es en Alemania competencia de los Estados federados, aunque algunas leyes nacionales tengan incidencia en el mismo⁸. Los antiguos Estados de la República Federal comenzaron a aprobar sus respectivas leyes de patrimonio desde principios de los años 1970, y a partir de la reunificación se sumarían a esta labor legislativa los nuevos Estados federados. Cada Estado federado elabora un inventario de elementos patrimoniales, pudiendo tratarse de listas de elementos declarados por ministerio de la Ley⁹, o de listas de elementos declarados individualmente¹⁰.

El reconocimiento del valor patrimonial de las obras más representativas de la arquitectura de la primera mitad del siglo xx, y especialmente de aquellas anteriores a la Segunda Guerra Mundial, se refleja en su presencia en las listas de elementos declarados de los distintos Estados federados. De nuevo, la

⁶ Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, A.N.R.U.

⁷ Programme National pour la Rénovation Urbaine, P.N.R.U.

⁸ Algunas leyes estatales incluyen regulaciones que afectan al patrimonio, como ocurre en el *Gesetz zum Schutz des deutschen Kulturgutes gegen Abwanderung*, el *Bauge-*

setzungsbuch des Bundes, el Raumordnungsgesetz y el Städtebauförderungsgesetz.

⁹ *Deklaratorische Denkmallisten.*

¹⁰ *Konstitutive Denkmallisten.*

protección de los conjuntos de vivienda de la segunda mitad del siglo XX, y especialmente de aquellos construidos a partir de 1960, sigue siendo en gran medida objeto de controversia¹¹. Así, en el inventario correspondiente a la ciudad de Berlín, de los más de cien conjuntos de vivienda catalogados, únicamente 11 son posteriores a 1950. La protección patrimonial es especialmente problemática cuando se trata de los conjuntos de vivienda social o *Grosswohnsiedlungen* construidos en los años 1960 y 1970 en la antigua República Democrática Alemana, tanto por su vinculación al régimen político que los generó, como por su producción industrial y sus carencias constructivas. De esta forma, aunque desde los años 1990 el Estado ha defendido su reconocimiento en tanto que patrimonio (ESCHERICH, 2005: 3) las *Grosswohnsiedlungen* no se han protegido como conjuntos, sino que únicamente algunos prototipos de la construcción prefabricada han sido objeto de protección y de una intervención respetuosa con el carácter original (RICHTER, 2006: 88).

3. Entre la mejora funcional y la restauración. La rehabilitación consensuada de Les Courtilières

3.1. La planificación y construcción de un Grand Ensemble singular

La creación de Les Courtilières junto a otros *Grand Ensembles*, responde a un planeamiento para la región de París desarrollado por una Comisión del Ministerio de Reconstrucción y Urbanismo y tiene un carácter testimonial para el resto del país, lo cual explica su singularidad, aislamiento y encargo a arquitectos destacados. La situación en Pantin en la primera mitad de los años 1950 era representativa de los municipios industriales de la periferia próxima a París, con un parque insuficiente y degradado de vivienda, lo que llevó al Ayuntamiento a recuperar en 1948 la antigua Oficina de Casas Baratas. Su actividad promotora se inició en 1952, gracias a la integración de Pantin en la primera fase del programa Secteur Industrialisé. Sin embargo se abandonó el proyecto inicial de integrar es-

tas viviendas en la operación de renovación del barrio de la Iglesia y se inició la búsqueda de otros terrenos en el municipio para la construcción de 150 viviendas de urgencia¹². Finalmente se identificaron unos terrenos en la zona conocida como Les Courtilières, atractivos más desde una perspectiva regional, por su proximidad y buena comunicación con la ciudad de París, que para los municipios limítrofes, al encontrarse alejados de los centros de Pantin y Bobigny, y rodeados por el fuerte de Aubervilliers, el cementerio de París y un grupo de jardines obreros o huertas familiares (DE JESUS, 2002: 13-17). En paralelo, la Comisión del Ministerio de la Reconstrucción y el Urbanismo encargó a un arquitecto reconocido y con experiencia en obras para la Administración, Émile Aillaud, el proyecto de varios conjuntos de vivienda, con un total de 1.984 viviendas, 23 locales comerciales y cuatro equipamientos educativos y asistenciales entre 1957 y 1966 (DE JESUS, 2002: 163; MICHEL & DERAINE, 2005: 19-20).

La propuesta de Aillaud para las dos operaciones iniciales de Les Courtilières continuó con la experimentación iniciada en el proyecto de L'Aubrevoir de Bobigny (DE JESUS VAZ, 2002: 48). Así, proyectó un edificio sinuoso, conocido como Serpentine, con planta baja de almace-nes privativos y cuatro plantas de vivienda, en torno a un gran parque central, y varios bloques lineales que definían la plaza del mercado al norte. Por su parte, las operaciones de la Oficina de Vivienda de Alquiler Moderado de Pantin (OPHLM de Pantin), contaban con torres en Y de trece plantas, las Tours Bleues y Tours Rouges, nueve bloques lineales de cinco plantas y dos edificios que concentraban las 153 viviendas tipo LOGECO¹³, conocidos como Le Gouffre.

El control del parque de vivienda social de Les Courtilières estuvo en manos del Estado y de la ciudad de París hasta 1983, y la asignación y gestión de las viviendas escenificó las tensiones entre París y los municipios de su periferia industrial y entre los organismos gestores y el Ayuntamiento de Pantin, así como la relativa debilidad de los municipios para el control de la política de vivienda sobre su territorio frente al Estado (DÍEZ, 2015: 373).

¹¹ Thomas Topfsten y otros autores advierten de la sobreconcentración patrimonial en una breve época arquitectónica, los años 1950, en detrimento de otras (ESCHERICH, 2005: 2).

¹² En febrero de 1954 el Ministerio de la Reconstrucción y el Urbanismo anuncia la construcción de 13.000 viviendas económicas financiadas gracias a la *Caisse des dépôts* (Caja de depósitos), como respuesta a la inter-

vencción radiofónica del Abbé Pierre, en la que pide la intervención del estado para la solución de la crisis de vivienda, a raíz de la muerte por frío de una mujer en una calle de París en el invierno de 1953-54.

¹³ *Logements Économiques et Familiaux*, viviendas económicas y familiares creadas por el Decreto de 16 de marzo de 1953.

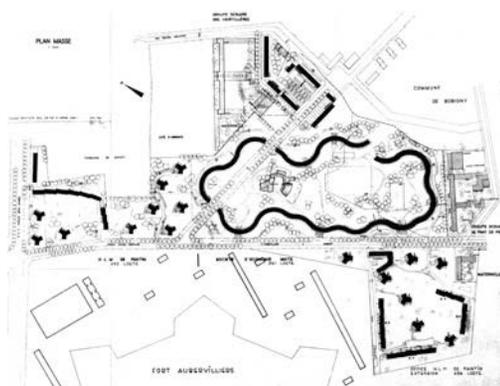


FIG. 1/ **Plan de Ordenación de Les Courtilières de Émile Aillaud**

Fuente: LEFRANÇOIS y LANDAUER, 2011.



FIG. 2/ **Estado del Serpentin y el parque interior antes del inicio de su rehabilitación**

Fuente: Los autores, 2012.

Las viviendas de Les Courtilières, en alquiler, fueron ocupadas inicialmente por obreros procedentes de áreas insalubres del centro de París y de Patin, y en menor medida por inmigrantes de otras provincias y repatriados de Argelia y Túnez, con un predominio de familias jóvenes con hijos pequeños (MICHEL & DERAÏNE, 2005: 21). Con los sucesivos cambios normativos y en la política de vivienda, la población de Les Courtilières sufrió una evolución semejante a la del conjunto de los *Grands Ensembles*, que condujo a su pauperización y a la concentración de hogares extranjeros. Así, en 1990, la tasa de paro alcanzaba el 15,1%, y el 21,2% de los habitantes de Les Courtilières eran extranjeros¹⁴. El carácter problemático de Les Courtilières se oficializó con su delimitación como Zona Urbana Sensible en 1996.

3.2. Entre la rehabilitación funcional y el reconocimiento patrimonial

La necesidad de trabajos de rehabilitación en Les Courtilières surgió tempranamente a pesar de la supuesta calidad de la construcción, llevándose a cabo en las Torres Azules entre 1983 y 1985, y en las Torres Rojas entre 1988 y 1989, ambos beneficiarios de la financiación estatal. En 1989 se produjo la primera demolición tras la remodelación de la primera parte de la ciudad de urgencia, y la de uno de los edificios de viviendas tipo LOGECO del llamado *Le Gouffre*, en cuyo lugar se construyó la plaza Laplace en abril de 1990 (MICHEL & DERAÏNE, 2005: 22-23).

¹⁴ Censo de *Les Courtilières*, 1990.

Por su parte, los edificios edificados con técnicas tradicionales y que no presentaban defectos constructivos se degradaron al no ser objeto de una limpieza y mantenimiento suficientes (MICHEL & DERAÏNE, 2005: 23). La Asociación de Vecinos reclamó desde su creación en 1978 la realización de trabajos de mantenimiento, y obtuvo en 1980 el compromiso de la administración a cambio de un importante aumento de los alquileres, condición que los vecinos rechazaron (*Bulletin Municipal Ensemble à Pantin*, 1980: 23). A pesar de ello se acometió la inversión, que permitió entre 1980 y 1984 el aislamiento térmico de la fachada y la instalación de una doble carpintería (*Ensemble à Pantin Mensuel*, 1984).

Más allá de estas intervenciones, completadas en algunos casos con operaciones de reurbanización del entorno de los edificios, Pantin solo consiguió financiación para la creación de la plaza Laplace, ya mencionada, y para algunas de las iniciativas socioculturales (LANDAUER & POVREAU, 2007: 80), de forma que, al igual que ocurre en España, la inversión principal se centró en las viviendas y no en un aspecto de al menos igual relevancia como es la reurbanización del barrio y el tratamiento de los espacios libres.

La acción pública en Les Courtilières se vio beneficiada por la concentración geográfica de la política nacional de intervención en áreas urbanas vulnerables, conocida como *Politique de la Ville*, a partir de 1996. La situación de bloqueo de la acción pública se resolvió en parte gracias a la venta en 1999 de las viviendas del Serpentine al ayuntamiento de Pantin, de forma que finalmente el municipio tenía libertad para gestionar su parque residencial. Después de va-

rios proyectos con posturas diferentes que iban desde la propuesta del arquitecto Chemetov de mantener la idea inicial del proyecto de Aillaud a su profunda alteración en el proyecto de Kouche, Renaud y Vignaud, una carta enviada por Gérard Monnier, fundador de Docomomo Francia, al Ministro de Cultura, en la que alertaba de las demoliciones de las que iba a ser objeto Les Courtillères y solicitaba su clasificación como bien patrimonial, interrumpió el proceso. La comisión interministerial integrada por representantes del Ministerio de Cultura y del de Obras Públicas determinó la apertura del eje norte-sur propuesto en el proyecto de Kouche, Renaud y Vignaud, reduciendo las demoliciones y determinando la conservación del parque central en su integridad, sin privatizar ni fragmentar su superficie, y el mantenimiento de la composición inicial de la fachada, recuperando el color rosa y azul del proyecto inicial. Estas recomendaciones han sido consideradas e integradas en la revisión del proyecto por parte de sus autores, permitiendo conservar algunos de los valores originales del proyecto de Émile Aillaud, como son el carácter público y unitario del espacio natural central y el tratamiento cromático de la fachada.

He aquí un caso paradigmático que muestra un proceso de patrimonialización y rehabilitación que ha enfrentado a los distintos niveles de la Administración, evidenciando las complejas relaciones de poder entre el Estado central y las Administraciones regionales y locales, para las que la identificación y protección patrimonial es una herramienta más de legitimación política, y a su vez con los vecinos. Igualmente, se ha convertido en un ejemplo, no libre de controversia, de adaptación a las necesidades de restructuración urbana y mejora de la habitabilidad de los barrios de la protección de un patrimonio arquitectónico y urbano contemporáneo que se enfrenta aún a dificultades para que la sociedad asimile sus valores intrínsecos.

También es digno de ser considerado el hecho que en Francia ha sido en gran medida la Política de la Ciudad, que especialmente desde el principio del siglo XXI basa el fomento de la diversidad urbana y la mezcla de diferentes niveles sociales en las operaciones de demolición-construcción de los grandes barrios de vivienda social, el desencadenante que ha provocado como reacción frente a las demoliciones masivas la patrimonialización de algunos de estos barrios. Así, como ocurre con frecuencia en la historia, la pérdida de una forma de vida o de un elemento físico ha producido un movimiento de reacción que investiga las razones profundas de lo acertado de la acción que condujo a la pérdida.



Fig. 3/ Fachada original y rehabilitada del Serpentin

Fuente: Los autores, 2012.

4. La musealización de la vivienda social. De la cité des États-Unis al Museo Urbano Tony Garnier

4.1. Planificación y construcción de la ciudad industrial

Para el proyecto de la Cité des États-Unis, que había de agrupar el programa residencial asociado al bulevar industrial proyectado en 1917 por la Comisión de ensanche y embellecimiento de la ciudad¹⁵ al sureste de Lyon, Tony Garnier, como ocurrió en la Ciudad Lineal de Arturo Soria, se basó en su proyecto teórico de la ciudad industrial. Así, proyectó un espacio central reservado a los equipamientos públicos, situando a ambos lados bloques de tres plantas de vivienda. El eje central acogía un tranvía y carriles de circulación separados por una franja verde de la edificación y sus comercios. Las referencias a la Ciudad Lineal de Arturo Soria, que enunció en 1888 y difundió a principios del siglo XX, son evidentes en algunos aspectos. Finalmente, se vio obligado a reducir la extensión del proyecto y a aumentar su densidad, pasando de tres a cinco alturas.

La construcción, iniciada en 1921, no concluyó hasta 1934, y el conjunto finalmente ejecutado contó con 1.567 viviendas agrupadas en doce manzanas. La selección de los inquilinos originales, tras comprobar su moralidad, se llevó a cabo por cooptación, y en ocasiones por clientelismo. Se trataba mayoritariamente de obreros, junto con un 10% de integrantes de las clases medias y superiores, entre ellos profesores, médicos e ingenieros (BERTHET, 1993). Aunque el barrio sufrió un proceso de pauperización y de llegada de inmigrantes desde los años 1970 (MASCLET, 2005), este fue menos

¹⁵ *Commission d'extension et d'embellissement.*

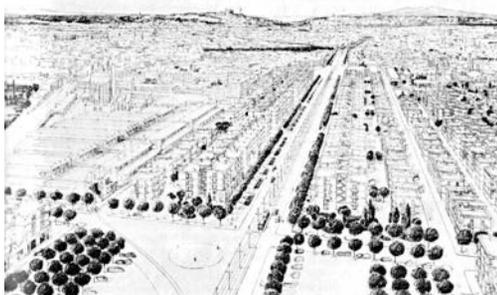


Fig. 4/ Vista general de la ciudad industrial de Tony Garnier

Fuente: BENÉVOLE, 1978.

acelerado que el experimentado por gran parte de los barrios de vivienda social franceses. Abandonado por las clases medias, los obreros permanecieron, como lo hicieron en gran medida sus descendientes, que mantenían la cultura común, forjada por la resistencia durante la guerra y su aislamiento hasta la apertura del bulevar de los Estados-Unidos en 1959. En 1983 crearon el comité de inquilinos, germen de su futura rehabilitación.

4.2. Intervención pública y musealización de la vivienda social

Desde su inauguración en 1934, los edificios no habían sido rehabilitados, de forma que en los años 1980 el conjunto se encontraba muy deteriorado, y la falta de ascensores dificultaba la accesibilidad de una población envejecida. La rehabilitación del barrio, reclamada por el Comité de inquilinos desde su formación, se iniciaría en 1986, gracias a la designación del barrio como área urbana en dificultad, lo que le permitía acceder a la financiación pública prioritaria.

La rehabilitación fue llevada a cabo por la Oficina Pública de Vivienda y Construcción del Grand Lyon. El proceso, que duró 12 años, contó con la participación de varios equipos de arquitectos y con la supervisión del Comité de inquilinos. Se rehabilitaron todas las viviendas, instalando cuartos de baño y ascensores, aislando los muros testeros por el exterior, cambiando las carpinterías y reparando las zonas comunes. Igualmente, se llevó a cabo la reurbanización de los espacios públicos.

En el marco de la rehabilitación iniciada en 1986, el Comité de inquilinos contactó en

1988 con los artistas de la Cité de la Création para que decorasen con pinturas murales los muros testeros reparados. Estos conformaron un museo al aire libre formado por 19 frescos sobre la obra de Tony Garnier y el tema de las ciudades ideales: dos murales descriptivos y uno que restituye la atmósfera de la casa de Tony Garnier, doce murales sobre la ciudad industrial y cuatro que muestran las obras realizadas por Tony Garnier en Lyon. A estos se sumaron, gracias a la obtención del reconocimiento de la UNESCO del Decenio Mundial para el Desarrollo Cultural en 1991, seis frescos de artistas internacionales que muestran su visión de la ciudad ideal. La realización de los 25 murales que finalmente integrarían el museo se completaría en 2001.

En la actualidad el Museo Urbano Tony Garnier cuenta también con un local de recepción y un apartamento restaurado al estado original, objeto de visita guiada y que evoca la atmósfera de los alojamientos de la antigua Cité des États-Unis en los años 1930. Fue acondicionado en 1991 por iniciativa conjunta del Comité de los inquilinos y la OPAC del Gran Lyon, gracias en parte a las donaciones y préstamos de mobiliario de la época de los propios vecinos.

A pesar del reconocimiento que alcanzó la iniciativa del Museo Tony Garnier, el programa de museo al aire libre no contó con la colaboración del Ministerio de Cultura, en desacuerdo con la realización de frescos murales en un barrio de vivienda social, y sin interés en la figura de Tony Garnier. Por tanto el desarrollo artístico se financió con la ejecución técnica de los testeros a cargo de las primas para la mejora de las viviendas en alquiler social¹⁶ (CHENEVEZ, 2015). El barrio, que pasó a denominarse Cité Tony Garnier en 1993 a petición del Comité de inquilinos, obtuvo en 2003 la etiqueta patrimonio del siglo XX, dependiente del Ministerio de Cultura, a pesar de su oposición inicial.

Instigado en gran medida por vecinos originales de edad avanzada, y especialmente mujeres próximas al Partido Comunista o implicadas en los movimientos sindicales o asociativos (CHENEVEZ, 2015), y gestionado inicialmente por el Comité de inquilinos, el Museo Urbano Tony Garnier se profesionalizaría en los años 2000, pasando el Consejo de Administración a estar integrado tanto por vecinos como por representantes de las Administraciones Públicas y personalidades exteriores. Así, debido a su

¹⁶ *Primes à l'amélioration des logements à utilisation locative et à occupation sociale*, PALULOS.



Fig. 5/ Vista general de la Cité des États Unis y de una de las pinturas murales

Fuente: Los autores, 2013.

asimilación en la oferta museística y cultural de la ciudad de Lyon, la antigua iniciativa vecinal se institucionalizó, y los habitantes perdieron su protagonismo en el proceso. La retirada progresiva de los vecinos de la administración del Museo, unida a la renovación de la población desde su creación, ha llevado a que se reduzca la identificación de la población con esta iniciativa, llegando a producirse conflictos entre los visitantes y grupos de vecinos, especialmente jóvenes, contrarios a las visitas y que han protagonizado actos vandálicos y han tratado de intimidar a los visitantes.

5. La restauración cotidiana de la vivienda social. La iniciativa de mantenimiento y rehabilitación colaborativa de la *Großsiedlung Britz*

5.1. Planificación y construcción de la *Großsiedlung Britz*

La *Großsiedlung Britz* fue el primer barrio tipo promovido por la empresa pública de vivienda GEHAG¹⁷, creada en 1924 por iniciativa de Martin Wagner. La GEHAG, que contaba con Bruno Taut como arquitecto y urbanista, fue el primer organismo fundado en la ciudad de Berlín para la promoción de vivienda social, y pronto se convertiría en el mayor promotor de Alemania.

¹⁷ Gemeinnützige Heimstätten-Aktiengesellschaft.

Prevista para unos 5.000 habitantes y situada en el distrito de Neukölln, al sureste de Berlín, la *Großsiedlung Britz* se ejecutó en seis fases entre 1925 y 1930. El proyecto de los arquitectos Bruno Taut y Martin Wagner, que contaba con 1.964 viviendas, combinaba viviendas unifamiliares y bloques de vivienda colectiva, que oscilan entre los 49 y los 124 m². Mientras que los bloques de vivienda colectiva definen los bordes de manzana, el interior está ocupado por espacio libre comunitario, o por viviendas unifamiliares en hilera con jardines privados. La integración y calidad del diseño urbano, arquitectónico y paisajístico, este último obra de los paisajistas Leberecht Migge y Ottokar Wagler, dió lugar a un tejido urbano singular y de gran calidad, con jardines privados, comunitarios y públicos cuidadosamente diseñados que contribuían a acentuar el orden y adecuación de la estructura urbana y la arquitectura racionalista del conjunto.

5.2. Protección, mantenimiento y rehabilitación de la vivienda social como parte de la vida cotidiana

La privatización de la GEHAG en 1998, que buscaba reducir el déficit del Estado Federado de Berlín, supuso la venta del 75% de las viviendas a una empresa inmobiliaria, permaneciendo el 25% como propiedad de la ciudad de Berlín, que también mantenía una función de tutela sobre el conjunto. El anuncio de la posi-

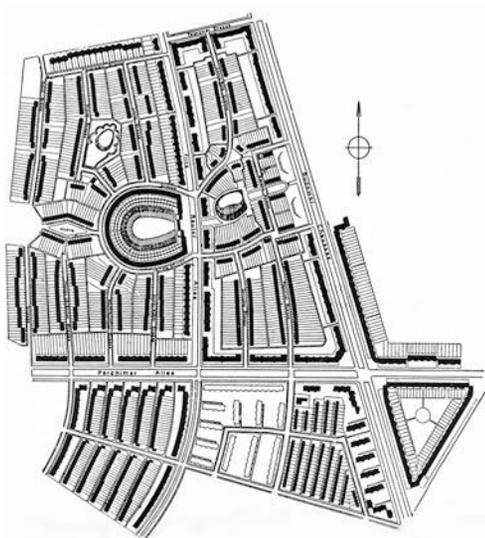


Fig. 6/ Plan de ordenación de la *Großsiedlung Britz*

Fuente: BENÉVOLO, 1978.

ble venta posterior de las viviendas unifamiliares a sus ocupantes por parte de la empresa propietaria se enfrentó a la resistencia de los inquilinos que formaron en 1999 una cooperativa de vivienda¹⁸ integrada por 300 familias, con el objetivo de adquirir la totalidad de las viviendas y que estas permaneciesen en régimen de alquiler. Al no poder hacer frente al precio exigido por el propietario, esta iniciativa fracasó, y las viviendas unifamiliares comenzaron a ser vendidas de forma individual a partir del año 2000. En la actualidad, más de 550 de las 679 viviendas unifamiliares están en manos de propietarios privados. Pero ante el fracaso de la iniciativa de convertir el conjunto en una cooperativa, los vecinos reorientaron sus esfuerzos para lograr una solución adecuada desde el punto de vista social y patrimonial. Así, en el año 2007 se fundó la Asociación de amigos y promotores del Hufeisensiedlung Berlin-Britz¹⁹ de la que partiría la iniciativa del desarrollo de un sistema de fomento del mantenimiento y rehabilitación de las viviendas por parte de sus propietarios.

El conjunto apenas había sufrido daños durante la Segunda Guerra Mundial, y su pertenencia a un gestor único había contribuido a la conservación de sus características origi-

nales, evitando la ejecución de ampliaciones en los patios de las viviendas unifamiliares y la modificación individual de las carpinterías y otros elementos característicos. El acabado de fachada, con revoque mineral coloreado, sí fue modificado durante los arreglos posteriores a la guerra, sustituyéndose en algunas zonas por un revoque incoloro, y también se modificó el color de las carpinterías. Lo mismo ocurrió en los años 1970 perdiéndose el efecto cromático original. Este se recuperaría finalmente en el proceso de restauración iniciado en 1982, esta vez gracias a análisis científicos más rigurosos²⁰. La restauración, que busca recuperar el modelo original tanto de las edificaciones como de los jardines, se ha llevado a cabo en la mayor parte del conjunto, aunque aún no ha sido concluida en su totalidad.

En cuanto al proceso de patrimonialización, el barrio fue protegido tempranamente, obteniendo en 1958 la declaración de monumento histórico, y pasó a integrarse en 1977 en la recién creada lista de monumentos de Berlín²¹. Desde 1995, con la revisión de la Ley de patrimonio de Berlín, fue catalogado como Área protegida en la lista de monumentos²². También pasaría a incorporarse como jardín protegido en 2010. La Siedlung Britz se incorporó a las seis Siedlungen berlinesas declaradas Patrimonio Mundial en 2008 (*Landesdenkmalamt Berlin*, 2009), incorporación que, si bien no aumentaba la protección efectiva del conjunto, ya preservado en su integridad física por su incorporación a la lista de monumentos, sí incrementaría su difusión y su potencial como bien turístico.

La dispersión de la propiedad, derivada de la privatización del organismo público propietario del conjunto en 1998 y de la venta de las viviendas a partir del año 2000, dificultó la conservación unitaria del conjunto. Como respuesta a este problema, se creó en 2009 la plataforma interactiva hufeisensiedlung.info, desarrollada como proyecto piloto de colaboración entre el Servicio regional de patrimonio²³ de Berlín, la Asociación de amigos y promotores del Hufeisensiedlung Berlin-Britz y cuatro especialistas, entre ellos el estudio de arquitectura Winfried Brenne Architekten y el estudio de paisajismo Katrin Lesser. Entre otras acciones es destacable la creación en 2011 de una página web con la participación

¹⁸ *Wohnungsgenossenschaft i.Gr. Hufeisensiedlung Britz-Süd.*

¹⁹ *Gemeinnützige Verein der Freunde und Förderer der Hufeisensiedlung Berlin-Britz e.V.*

²⁰ El primer informe sobre el estado de la Hufeisensie-

dlung (*Untersuchung des Gehölzbestandes der Hufeisensiedlung in Berlin-Britz, B. Drescher u.a.*), data de 1981.

²¹ *Baudenkmalbuch.*

²² *Denkmalliste.*

²³ *Landesdenkmalamt.*



Fig. 7/ Estado actual de las fachadas y espacios libres de la *Großsiedlung Britz*

Fuente: Los autores 2009.

de especialistas y vecinos del barrio, que incluye información histórica, técnica y relativa a la protección patrimonial, así como proyectos tipo y asesoría para el mantenimiento y rehabilitación de las viviendas, llegando a incorporar detalles constructivos e instrucciones para la implementación de las medidas propuestas.

Por su parte, el potencial turístico, reforzado por la declaración de la UNESCO en 2009, llevaría a la apertura en 2012 del hotel-museo Tauts Heim, una vivienda restaurada que ofrece habitaciones en alquiler amuebladas siguiendo el estilo original, y que recibió en 2013 el *European Union Prize for Cultural Heritage. Europa Nostra Award* por su aportación a la salvaguarda del patrimonio cultural.

6. Conclusiones sobre aspectos positivos adaptables a la situación española

En la protección jurídica y urbanística de los conjuntos de vivienda social en Francia y Alemania se evidencia aún, aunque cada vez con menor fuerza, la diferente valoración social de aquellos que datan de la primera mitad del siglo XX frente a los construidos tras la Segunda Guerra Mundial. Mientras que los primeros han sido objeto, desde los

años 1950, de medidas de protección jurídica como patrimonio cultural a nivel regional, nacional e incluso internacional, los segundos están aún inmersos en un proceso de construcción de su legitimidad patrimonial en tanto que repertorio, proceso que ha comenzado a plasmarse en las primeras protecciones jurídicas o urbanísticas a finales del siglo pasado.

España se encuentra retrasada con respecto a estos dos países que se cuentan entre los más avanzados de Europa, pero está en el camino si nos fijamos en algunos movimientos incipientes. Tenemos que tener en cuenta, si tomamos Madrid como ejemplo significativo, que desde los años 1970, hubo ya una corriente intelectual en el ámbito de la arquitectura que apoyaba la arquitectura ordinaria de calidad de los siglos XIX y XX, corriente que se plasmó en un Plan promovido por algunos técnicos municipales y que desgraciadamente no fue aprobado²⁴. Siguiendo el camino abierto por este plan frustrado, el Plan General de Ordenación Urbana de 1985 determinó la protección patrimonial de las Colonias históricas de hotelitos, y en el Plan de 1997, vigente, se reconocieron varios barrios de vivienda social como conjuntos protegidos, aunque estas protecciones no han dado lugar por el momento a intervenciones sujetas a criterios de conservación y recuperación patrimonial. Nos encontramos por lo tanto con la misma problemática de insufi-

²⁴ El Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de Madrid (PEPCUM) redactado en 1978 buscaba la protección completa de la ciudad en su estructura física y social. Entre las Áreas homogéneas exteriores a proteger incluía 88 Conjuntos de vivienda unifamiliar, fundamentalmente Colonias de hotelitos pero también barrios de promoción oficial. El aspecto más innovador del Plan, la

protección básica destinada a la defensa del estatuto de lo urbano, suponía el derecho de los edificios existentes a no estar fuera de ordenación en base a las determinaciones del planeamiento, y a no ser objeto de aumentos del aprovechamiento ni del desplazamiento involuntario de sus residentes.

ciente consideración para la arquitectura, tanto individual y como de conjunto, de la segunda mitad del siglo xx. También hay que tener en cuenta que España posee un patrimonio de viviendas sociales de los años 1950 asimilable al alemán y francés de los años 1930, retraso que se explica por la influencia de una Guerra Civil bastante insólita en el panorama europeo de aquellos años.

Por ello una primera conclusión de carácter general es que la protección patrimonial de los conjuntos de vivienda social de la primera mitad del siglo xx y la incipiente patrimonialización de los conjuntos de posguerra, coincidente con la generalización de los programas públicos de rehabilitación energética y funcional, que centran su actuación en gran medida en estas áreas urbanas, han de implicar necesariamente la reorientación de estos últimos, adaptándolos a las exigencias derivadas de la conservación del patrimonio urbano. De esta convergencia de rehabilitación y protección patrimonial se deriva la necesidad de flexibilizar la protección, para permitir la ineludible mejora del confort de las edificaciones y las áreas urbanas, pero también los criterios de habitabilidad de las operaciones de rehabilitación, que habrán de primar en ocasiones la preservación de la calidad arquitectónica y urbana del tejido existente al cumplimiento estricto de la normativa edificatoria contemporánea. En este sentido parece secundaria, en relación con la alternativa de demoler un barrio, la pureza del color en la Siedlung Britz o de cualquier otro aspecto superficial de los acabados. Así, establecer una jerarquía de valores junto con la utilización de nuevos materiales proporciona una flexibilidad en la actuación a todas luces imprescindible para su protección.

Las discusiones entre el Ministerio de Cultura Francés y los organismos ocupados de la rehabilitación de las viviendas evidencian, tanto en el caso de Les Courtilières, como en la Ciudad de Tony Garnier, muestran los problemas existentes para implementar simultánea y coordinadamente medidas de mejora de la habitabilidad y de protección patrimonial. La dificultad para lograr la adecuada implementación de ambos criterios, que en España requeriría la participación de los Ministerios de Cultura y de Obras Públicas y los gobiernos autonómicos y municipales, debe superarse con una coordinación basada en los objetivos.

El problema intrínseco lo encontramos en que la patrimonialización no genera una plusvalía

para la obtención de una renta inmobiliaria (ÁLVAREZ MORA 2013: 19-33). Por ello, un camino que ayuda en este sentido es desarrollar propuestas innovadoras para la generación de plusvalías que permitan la compensación de la servidumbre patrimonial, plusvalías que se obtienen en el caso de la *Großsiedlung* Britz con la creación de un museo-hotel, y en la *Cité des États Unis* mediante su puesta en carga turística.

Una cuestión trascendente para la actuación eficaz es que la gestión sea unitaria, teniendo en cuenta que el valor de la arquitectura ordinaria está con frecuencia en la repetición y en la armonía entre los espacios públicos y los privados. Mientras que Alemania y Francia todavía disfrutan de un alto porcentaje de viviendas de propiedad pública que facilita la gestión única (6% y 17% de las viviendas principales respectivamente, España 2%) en España impera la propiedad horizontal, lo que obliga a encontrar fórmulas que aúnen el interés de los vecinos por el confort y la permanencia en el barrio como vehículo de identidad. La creación de una cooperativa privada con subvenciones y control de la Administración que alquila viviendas a sus socios es una fórmula frecuente en Alemania con magníficos resultados, pues el mantenimiento es comunitario y se asegura la estabilidad de sus inquilinos y herederos, ajustando los alquileres racionalmente en el devenir del tiempo. Habrá que encontrar una fórmula parecida en España de un nuevo cooperativismo de pequeños propietarios cuyo objetivo no sea la adquisición de una vivienda como es habitual, sino el mantenimiento de las viviendas y espacios abiertos, además de las actividades culturales y formativas propias de las asociaciones de vecinos.

La participación activa y decisoria a través de la fórmula cooperativa o de otras fórmulas se revela como la protección más eficaz del patrimonio construido, ya que el uso y el mantenimiento cotidiano de los conjuntos recae en una población que los defiende porque se identifica con ellos y rechaza las operaciones especulativas que supongan su expulsión. En este sentido iniciativas como la plataforma colaborativa online puesta en marcha para la rehabilitación de la *Großsiedlung* Britz, contribuyen a la consolidación de acciones vecinales, dirigidas ya no a la labor excepcional de la consecución de grandes operaciones de rehabilitación pública, sino a la orientación y colaboración entre las iniciativas individuales.

8. Bibliografía

- ÁLVAREZ MORA, A. (2013): «Le concept de patrimoine bâti, alibi des modèles urbains soumis à la rente foncière en Europe», en: *Espaces et sociétés*, 152-153: 19-33.
- BACHMANN, Ch. (1996): *Violences urbaines. Ascension et chute des classes moyennes à travers cinquante ans de politique de la ville*.
- BARRÉ, F. (2009): «Architecture du XXe siècle et politiques publiques», en: Actas del Coloquio *Architectures et patrimoines du XXe siècle, de l'indifférence à la reconnaissance*.
- Baugesetzbuch*, de 23 de Septiembre de 2004 (BGBl. I S. 2414).
- BERLAND-BERTHON, A. (2009): *La démolition des immeubles de logements sociaux. Histoire urbaine d'une non-politique publique*. Certu, Lyon.
- BERTHET, Cl. (1993): «Des bâtisseurs aux habitants: le quartier en question. Les États-Unis à Lyon (1917-1939)», en: *Mélanges de l'École française de Rome. Italie et Méditerranée*, 2: 301-315.
- Bulletin Municipal Ensemble à Pantin*, abril-mayo de 1980.
- CHENEVEZ, A. (2015): «Les nouvelles causes du patrimoine. L'exemple du Musée Urbain Tony Garnier à Lyon», *EchoGéo*: En línea, 33, mis en ligne le 30 septembre, consulté le 15 de enero de 2016. URL : <http://echogeo.revues.org/14346>; DOI: 10.4000/echogeo.14346.
- DE JESUS VAZ, C. (2002): *De la crise du logement au grand ensemble : le quartier des Courtilières à Pantin-Bobigny 1954-1966*, Université Paris X. Trabajo fin de master no publicado, Archivo Municipal de Pantin.
- DIEZ, A. (2015): *La vivienda social como patrimonio urbano. Análisis de la patrimonialización de tres Barrios de Promoción Oficial madrileños*, Tesis doctoral de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid dirigida por Luis Moya González.
- Ensemble à Pantin Mensuel*, diciembre de 1984.
- ESCHERICH, M. (2005): «Zur Problematik der Denkmalpflege bei Bauten der 1960er und 1970er Jahre. Eine Bestandsaufnahme», en *Kunsttext*. de: 1-11.
- GAUDARD, V. (2010): «Témoigner de l'incroyable diversité de l'offre à cette époque», en V. GAUDARD & F. MARGO-SCHWOEBEL & B. POUVREAU, *1945-1975 Une histoire de l'habitat: 40 ensembles «patrimoine du xxe siècle»*, Beaux Arts Editions: 6-7.
- Gesetz zum Schutz des deutschen Kulturgutes gegen Abwanderung*, de 8 de Julio de 1999 (BGBl. I S. 1754).
- LAGRAGNE, H. & M. OBERTI (dir.) (2006): *Émeutes urbaines et protestation. Une singularité française*, Presses de Sciences Po.
- LANDAUER, P. & B. POUVREAU (2007): «Les Courtilières, cité ordinaire, histoire singulière?», *Espaces et sociétés*, 130: 71-85.
- LANDESDENKMALAMT BERLIN (2009): *Berlin Modernism housing estates: inscription on the UNESCO world heritage list*, Braun Publishing.
- LEFRANÇOIS, D. & P. LANDAUER (2011): *Émile Aillaud*, Infolio.
- MASCLET, O. (2005): «Du «bastion» au «ghetto». Le communisme municipal en butte à l'immigration», en: *Actes de la recherche en sciences sociales*, 159: 10-25.
- MICHEL, G. & P. J. DRAINNE (2005): *Aux Courtilières, histoires singulières et exemplaires*, Paris: Créaphis.
- MITTERRAND, F. (2010): «Mettre en valeur l'architecture du XXe siècle», en V. GAUDARD & F. MARGO-SCHWOEBEL & B. POUVREAU, *1945-1975 Une histoire de l'habitat: 40 ensembles «patrimoine du xxe siècle»*, Beaux Arts Editions: 4.
- MOYA, L. (2008), *La vivienda social en Europa: Alemania, Francia y Países Bajos desde 1945*, Ed. Marea Libros.
- Raumordnungsgesetz*, de 22 de Diciembre de 2008 (BGBl. I S. 2986).
- RICHTER, P. (2006): *Der Plattenbau als Krisengebiet. Die architektonische und politische Transformation industriell errichteter Wohngebäude aus der DDR am Beispiel der Stadt Leinefelde*. Tesis doctoral de la Universität Hamburg, dirigida por Martin Warnke.
- SÁINZ, J. L. (2008): «Breve historia», en L. MOYA (coord.), en: *Vivienda Social en Europa, Alemania, Francia y Países Bajos*, Ediciones Marea: 15-35, Madrid.
- Städtebauförderungsgesetz*, de 27 de Julio de 1971 (BGBl. I S. 1125).
- TOMAS, F. & al. (2003): *Les grands ensembles : Une histoire qui continue*, Saint-Etienne: Publications de l'Université de Saint-Etienne.
- UNION SOCIALE POUR L'HABITAT (1975): *Propositions pour l'habitat: Livre blanc*, Union nationale des H.L.M., Paris.
- Untersuchung des Gehölzbestandes der Hufeisen-Siedlung in Berlin-Britz*, B. Drescher u.a. (1981).
- VAYSSIÈRE, B. (2002): «Pour une patrimonialisation délibérée», en: *Urbanisme*, 322: 77-78.
- VIGNAUD, P. & al. (2002): *Requalification urbaine du quartier des Courtilières et réhabilitation du parc des Courtilières: plan de référence* (Documento no publicado, Archivo Municipal de Pantin).