

# LAS OFICINAS DE ESTUDIOS PRIVADAS

---

Gilles Rousseau y Bruno Schmit

Junto a los organismos públicos del Estado, administraciones locales y estructuras parapúblicas (CAUE, Sociedades de Economía Mixta, Agencias de Aglomeración) existe en Francia un importante círculo profesional privado, bien implantado en el conjunto del territorio nacional. Está compuesto por personas que ejercen individualmente al amparo del estatuto del trabajador independiente y oficinas de estudios de tamaño muy diverso (de unas pocas personas a varias decenas), constituidas en forma de sociedades civiles o comerciales [SCP (Sociedad Civil Profesional), SARL (Sociedad de Responsabilidad Limitada), Sociedades Anónimas].

Algunos de sus integrantes proceden de profesiones similares: arquitecto, topógrafo... El urbanismo constituye, pues, una rama más o menos desarrollada con relación a su actividad princi-

pal. Otras oficinas de estudios se dedican exclusivamente al urbanismo, campo que engloba tareas cada vez más diversificadas: desde la ordenación de espacios a la actividad económica, pasando por el desarrollo social y la comunicación.

Las oficinas de estudios privadas son numerosas y de tamaños variados. Pueden formarlas un solo individuo, un pequeño grupo de cinco a diez personas o, más raramente, un nutrido equipo de varias decenas. La mayor parte han nacido por iniciativa de jóvenes profesionales recién titulados que se agrupan para hacer frente al mercado; otras han surgido de organismos más importantes que dejaron atrás tiempos mejores.

En efecto, la mayoría de las oficinas de estudios importantes emanan de grandes agencias bien estructuradas que han logrado superar las dificultades de los diez últimos años, en el curso de los cuales han tenido que cerrar sus puertas numerosos establecimientos. El tamaño de estos

organismos y la gran variedad de competencias de sus encargados de estudios justifican las relaciones privilegiadas que pueden tener con los municipios y estructuras públicas llamadas "aportadoras de proyectos". La memoria, el saber y una parte de la formación de la profesión se perpetúan en el ambiente de estos organismos; el Estado contribuye también a mantener su existencia canalizando hacia ellos encargos particulares o ayudas específicas.

La agencia "Gilles Rousseau et Bruno Schmit" está formada por un equipo de cinco personas. La crearon hace cinco años dos urbanistas que anteriormente habían ejercido su actividad profesional en organismos públicos y parapúblicos. Desde sus comienzos apostó por la especialización y la complementariedad de las formaciones: los dos socios fundadores tienen una formación inicial de jurista y arquitecto, respectivamente, y ambos se definen como urbanistas. Esta complementariedad, unida a una formación adicional en urbanismo, les permite tratar temas muy especializados (que sólo el arquitecto y el jurista están en condiciones de tratar) y permite asimismo aunar dos sensibilidades diferentes en el análisis de situaciones y en la búsqueda de soluciones...

La agencia ha tenido un período inicial de unos dos años, caracterizado por una situación de inestabilidad y una relativa incertidumbre en cuanto al futuro. Después, con la consolidación de los encargos, se ha podido instalar más confortablemente. El equipo se ha visto reforzado con la incorporación de un arquitecto recién titulado (después nombrado encargado de los estudios) y la colaboración de especialistas en diferentes disciplinas: paisaje, ciencias sociales y economía. Estas colaboraciones puntuales pero regulares se deciden en función de los programas concretos de cada uno de los trabajos o misiones a realizar. Tal estructura pluridisciplinaria y de "geometría variable" permite un enriquecimiento y una renovación permanentes en la creatividad, afirmando competencias ligadas a la formación y especialización de cada uno en su propio campo.

La agencia es una estructura privada independiente. Funciona mediante contratos que se le encargan para misiones de estudio, asistencia técnica o asesoramiento en las áreas de urbanismo y de ordenación. Estos contratos provienen esencialmente de administraciones públicas —a la cabeza de las cuales se encuentran los municipios—, así como del Estado a nivel central o departamental, a través de las Direcciones Departamentales de Equipamiento. La agencia trabaja asimismo para organismos parapúblicos o privados: Agencias de Urbanismo, de Aglomeración, Asociación de Rehabilitación (PACT), Sociedades de Economía Mixta, Especialistas en Ordenación... La función de la agencia consiste en intervenir de manera global, directa, por cuenta de las administraciones públicas, poniendo el conjunto de sus competencias al servicio de un proyecto o bien en intervenir de manera muy especializada por cuenta de otro organismo de competencias colindantes.

## ACTIVIDADES DE LA AGENCIA

La agencia ejerce una actividad de asesoramiento y asistencia técnica a los responsables de la toma de decisiones. Puede ser una misión completa que englobe todos los aspectos de la elaboración de un proyecto de urbanismo, cualquiera que sea su objeto, o bien una intervención muy concreta en una de sus áreas de competencia específica. La función de la agencia consiste en asesorar a los que toman las decisiones de manera totalmente neutral respecto a la realización de las operaciones. La retribución se calcula a tanto alzado y no está sujeta al importe de las eventuales obras. En efecto, la agencia no ejerce la actividad de contrata de obras. La realización de los proyectos que ella elabora corre a cargo de arquitectos constructores cuando se trata de edificios privados: viviendas...

En cambio, la agencia se reserva la posibilidad de ejercer una misión de dirección de obra cuando se trata de llevar a cabo los proyectos de urbanismo que ella ha elaborado. En principio, ejerce esta función por cuenta de entidades públicas, y consiste en la realización de la ordenación de espacios o equipamientos públicos.

## INTERVENCIONES RELACIONADAS CON LA REALIZACIÓN DE UN PROYECTO

Diversos ejemplos recientes ilustran las intervenciones de la agencia directamente relacionadas con la realización de un proyecto:

### 1. Reordenación de una antigua cantera

Este estudio, iniciado antes incluso de que cesaran las actividades de los canteros en una zona de explotación de arenas de Fontainebleau, ha sido financiado en parte por el Ministerio de Industria, con la ayuda de aportaciones procedentes del impuesto parafiscal sobre graveras.

Una primera fase ha consistido en determinar un nuevo destino para esta área y concebir un nuevo perfil paisajístico, teniendo en cuenta la especial situación del municipio. En efecto, la ciudad de Champlan sufre diversos tipos de agresión ambiental: una autopista que merma una parte de los terrenos comunales, un tendido de alta tensión que la atraviesa de norte a sur, y la proximidad de las pistas del aeropuerto de Orly que limita las alturas y provoca fuertes perturbaciones acústicas...

Tras estudiar varias hipótesis, se ha decidido y programado la creación de una zona paisajística de esparcimiento. Ello disimulará una parte de dichas agresiones y ofrecerá un paisaje agradable y actividades de esparcimiento en un contexto muy urbanizado (Massy, Palaiseau...).

El proyecto ha sido presentado y aceptado en el marco de las operaciones "Banlieues 89", lo que ha permitido asignarle una subvención del Comité Interministerial para las Ciudades. Por otra parte, se ha beneficiado de subvenciones del

consejo general y del consejo regional, lo que, con una participación sustancial del municipio, permite una rápida realización.

El equipo de estudio, reforzado en esta ocasión con la intervención de un paisajista, se ha encargado del proyecto hasta en los menores detalles. Dicha paisajista cuenta con la asistencia de la Dirección Departamental de Equipamiento, que se encargará de la dirección de las obras, y de la Dirección Departamental de Agricultura, que interviene en calidad de asesora del municipio. Hoy se ha hecho pública la solicitud de oferta a las empresas. El informe completo ha sido realizado por la agencia que, a petición del alcalde, se encargará de asesorar al municipio durante la fase de obras.

## 2. Urbanización de zonas de extensión de un pueblo

Se trata principalmente de estudios previos a la ordenación de zonas de urbanización futura, llamadas zonas NA (Zonas de Urbanización Futura), previstas en el Plan de Ocupación del Suelo.

El estudio realizado para el municipio de Bouaffle, en el Departamento de Yvelines, define propuestas de ordenación para acoger nuevas construcciones. Estas propuestas, que tienen en cuenta los imperativos de protección del paraje y el conjunto de los parámetros físicos, geográficos, sociales y económicos relacionados con el pueblo han sido objeto de debate público (exposición y reuniones públicas).

Las conclusiones del estudio han permitido modificar las reglas y la distribución de zonas del POS y efectuar una consulta a diversos especialistas en ordenación, parcelación y constructores que habían ofertado ya sus servicios para intervenir en los terrenos en cuestión.

Nuestro equipo prosigue su misión de asesoramiento a la comisión de urbanismo del municipio. El plan que preconiza es la creación de una asociación territorial urbana libre, en el seno de la cual el especialista en ordenación intervendría desde fuera como asociado y como mandatario.

## 3. Proyectos de barrio

En el marco de nuestras intervenciones al servicio de los municipios, además de la transformación de las zonas todavía no urbanizadas, tenemos que preocuparnos de la evolución de los sectores ya construidos.

Un tejido en proceso de transformación, un equipamiento a programar, el cese de tal o cual actividad, no sólo sugieren destinos nuevos para los barrios, sino que suponen también repercusiones que habrá que asumir o soslayar.

Por ejemplo, en Chartres, en el corazón del barrio Saint Brice, van a dejar de funcionar próximamente los mataderos. Eso plantea algunas interrogantes: ¿qué hacer en el sitio de los edificios y terrenos recuperables y, en función de un nuevo programa, cómo controlar la evolución del barrio?

Este estudio fue precedido, a petición de la administración regional, de un análisis de la noción de "barrio". ¿A qué definición y perímetro se puede aplicar el concepto de barrio? La respuesta, o las no respuestas, a esta interrogante proceden de un análisis sistemático de cada uno de los parámetros geográficos, sociales, arquitectónicos, económicos e históricos que constituyen la ciudad... y, en cada uno de ellos, de la observación del perímetro que sugiere. Se trata de un estudio metodológico que debe ser objeto de una amplia difusión en las ciudades de importancia comparable.

Por otro lado, este trabajo ha tenido también una salida práctica, dado que el perfecto conocimiento del barrio y de cada uno de sus componentes ha permitido, al término del estudio sobre unos mataderos, proponer un programa mixto de viviendas-actividades-esparcimiento para su sustitución, y sugerir un proyecto de barrio que tenga en cuenta los efectos inducidos por esta transformación.

## 4. Mejora de las condiciones de vida en un barrio de bloques

La ciudad de Chanteloup les Vignes abarca, además de un pueblo tradicional de Yvelines, un barrio de bloques de viviendas sociales que acogen habitantes con ingresos muy modestos, con una gran proporción de extranjeros.

Paralelamente a un importante programa de rehabilitación de los edificios, la intervención de la agencia se orienta a la mejora de la calidad de los espacios exteriores y a la acción en favor del desarrollo económico.

La acción sobre los espacios exteriores conducirá a la reordenación de plazas y zonas de aparcamiento, creación de equipamientos y terrenos de juego en las zonas periféricas y afianzamiento de un eje comercial estructurador. La acción para el desarrollo económico adopta la forma de una misión de animación del medio económico local a fin de promocionar el municipio en el exterior, relanzar la comercialización de la zona de actividades, atraer a los creadores de empresas...

## SOLARES URBANOS Y DESARROLLO DE ACTIVIDADES ECONOMICAS

Los temas del empleo y la economía son preocupaciones que surgen la mayoría de las veces en las reflexiones emprendidas por la agencia.

Varios trabajos efectuados para pueblos de 10.000 a 50.000 habitantes se referían a la localización sistemática de lugares, construidos o no, infrautilizados o no utilizados y a los principios paisajísticos, arquitectónicos, jurídicos y financieros que permitirían su recuperación en forma de locales de actividades.

Concretamente, la transformación de un parking subterráneo que no llegó a inaugurarse desde su construcción hace más de quince años. Este

subterráneo cercano a una estación de Massy dará acogida, al final de las obras, a tres locales artesanales.

Se va a instalar una mampara transparente bajo un edificio construido sobre pilotes a fin de que pueda albergar locales destinados a la artesanía y el comercio.

A partir de esta idea, y de las perspectivas que sugiere, se ha efectuado un estudio general por cuenta de la Dirección Departamental de Equipamiento de La Seine Saint Denis sobre el tema de los bajos de los edificios sociales.

Este estudio expone los principales motivos del desuso de las viviendas situadas en los bajos, a la vez que investiga las causas y aporta soluciones. Existen ejemplos de utilización diferente y de transformaciones. Su exposición muestra la viabilidad de soluciones muy diversas: viviendas transformadas en equipamientos, jardines privados ligados a apartamentos, etc.

De la última parte del estudio se desprenden enseñanzas y consejos técnicos, jurídicos y financieros para iniciativas particulares al respecto.

#### COMPONENTES URBANOS: MUROS EN LA CIUDAD

Hemos efectuado estudios sobre temas especiales, como "Muros ciegos en la ciudad".

El muro ciego es un elemento muy presente en la ciudad; es consecuencia de las transformaciones permanentes impuestas por las normas de urbanismo, el mercado inmobiliario y las evoluciones de las concepciones arquitectónicas. Estos muros deben considerarse como medios de narrar la ciudad y de enlazar continuidades. Son componentes de un espacio del cual constituyen una dimensión indisoluble de las otras.

Este estudio se realizó por cuenta del Ministerio de Urbanismo hacia la misma época en que entró en vigor la ley sobre publicidad, anuncios y vallas.

#### ELABORACION DE ESQUEMAS DE UBICACION DE ANUNCIOS Y PUBLICIDAD

Con vistas a la aplicación de la ley sobre anuncios y ubicación de publicidad, se han realizado dos estudios a solicitud de algunas ciudades deseosas de ser muy estrictas, como la ley sugiere, en cuanto a la concesión de autorizaciones en determinados sectores especialmente sensibles y, al contrario, más flexibles en otros sectores en que la economía justifica un esfuerzo publicitario.

#### MEJORA DE LOS INSTRUMENTOS Y PROCEDIMIENTOS

Obedeciendo a opiniones individuales o a constataciones derivadas de estudios particulares, la agencia lleva a cabo estudios de carácter más general, más próximo a la investigación aplicada, con una preocupación constante por el realismo y la eficacia.

Dos ejemplos recientes:

a) "El contrato: instrumento del urbanismo práctico"; estudio realizado para el Ministerio responsable de Urbanismo, acompañado de una labor de sensibilización del medio profesional al objeto de fomentar el contrato como instrumento de la ordenación urbana, flexible y personalizado, adaptado a las características de las operaciones de urbanismo contemporáneas.

b) "Los problemas de la vivienda vistos a través de la actividad de los despachos de abogado". Estudio realizado para el Ministerio responsable de la Vivienda, en forma de una encuesta entre el conjunto de los organismos de consulta gratuitos que ejercen su actividad en el campo de la vivienda, con objeto de identificar los problemas que más frecuentemente se plantean y estudiar las medidas que pueden ponerse en práctica para remediarlos.

#### ACCIONES EN EL CAMPO DE LA INFORMACION Y LA COMUNICACION

Una parte importante de la actividad de la agencia está consagrada a acciones de formación y comunicación:

a) *Formación*, con la participación regular de colaboradores de los principales organismos de formación en urbanismo: IUP (Instituto de Urbanismo de París), CNAM (Centro de Formación del Personal Municipal), CFPC (Conservatorio de Artes y Oficios, Escuela Superior de Ingeniería)...

b) *Comunicación*, mediante la publicación de artículos y crónicas en revistas profesionales, pero sobre todo mediante una estrecha participación en la elaboración de instrumentos telemáticos llevada a cabo por el Ministerio responsable del Urbanismo, destinados a las autoridades municipales y a los profesionales: URBAMET y URBATEL. Para la puesta a punto de URBATEL, se ha encargado a la agencia la concepción y realización del contenido de la parte "reglamento" y participa en la elaboración de fichas de ejemplos que vienen a engrosar el fichero de experiencias locales.

El presente comentario ilustra los principios básicos de funcionamiento de una estructura profesional liberal de dimensiones modestas, como las que se requieren hoy día para ir acordes con la descentralización.

La flexibilidad de intervención de estas agencias las hace semejantes a un servicio de socorro urbanístico a disposición de los municipios. Su tamaño tranquiliza a los pequeños municipios que desean un servicio personalizado y, llegado el caso, fácilmente revocable.

La gran variedad de las intervenciones ha sido posible gracias a la diversidad de las especialidades de cada colaborador, a la sensibilidad de cada uno y a la aguda curiosidad por todo lo que atañe a la ciudad, características a las que hay que añadir una gran disponibilidad y una motivación real.