



EXPERIENCIAS

Reflexiones en torno a la experiencia en el Polígono Sur de Sevilla

Complejización del ejercicio de la arquitectura en la rehabilitación de barriadas

Surco Arquitectura*

“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.”

José Linares (2010)

* Texto redactado por José M^º López Medina a partir de la experiencia colectiva del equipo, cuya oficina permanente en Polígono Sur está integrada por José Ignacio Monsalve, Marina Lagos, Cristina Rubiño, Belén Jiménez y José Carlos Santaella

La política andaluza de intervención en barrios se ha concretado hasta ahora en la figura de las Áreas de Rehabilitación de centros históricos o de barriadas periféricas de vivienda social. En el segundo caso se ubica la experiencia de Surco Arquitectura, en las áreas de Polígono Sur (Sevilla) y Cartuja, La Paz, Almanjáyar (Granada), pero más centrada en la primera y especialmente en la barriada Martínez Montañés.

El Polígono Sur se inscribe en las operaciones de producción de vivienda social de los años '60 y '70. Su condición inicial de *contenedor de pobres* y su aislamiento urbanístico marcaron el comienzo de un proceso de deterioro que terminó desembocando en una acusada situación de exclusión y estigma social (Torres, 2005).

Desde 2005, todo el ámbito se administra mediante el Plan Integral del Polígono Sur, una apuesta por un modelo de gestión basado en la participación ciudadana y la coordinación institucional.

La barriada Martínez Montañés, construida entre 1978-79, consta de 1424 viviendas de propiedad pública en régimen de alquiler. Es la que presenta mayores cotas de deterioro físico y marginación social, debido a los problemas de inseguridad y exclusión que genera la venta de drogas y armas en algunos bloques, que empuja a las familias más normalizadas a abandonar el barrio cuando su situación se lo permite.

El deterioro físico fue causa y efecto de un prolongado incumplimiento de responsabilidades de mantenimiento, tanto por parte de los inquilinos como de la propiedad, que durante años se desentendió del cobro de alquileres (lo mismo ocurrió con las compañías de suministro en una parte del barrio).

Cuando la Empresa Pública de Suelo de Andalucía emprende la rehabilitación y regularización del barrio, los bloques presentaban patologías y deficiencias de gravedad y se decide acometer obras de rehabilitación integral -tanto en zonas comunes como en las viviendas- que en la mayor parte de los casos se ejecutan sin realojar a

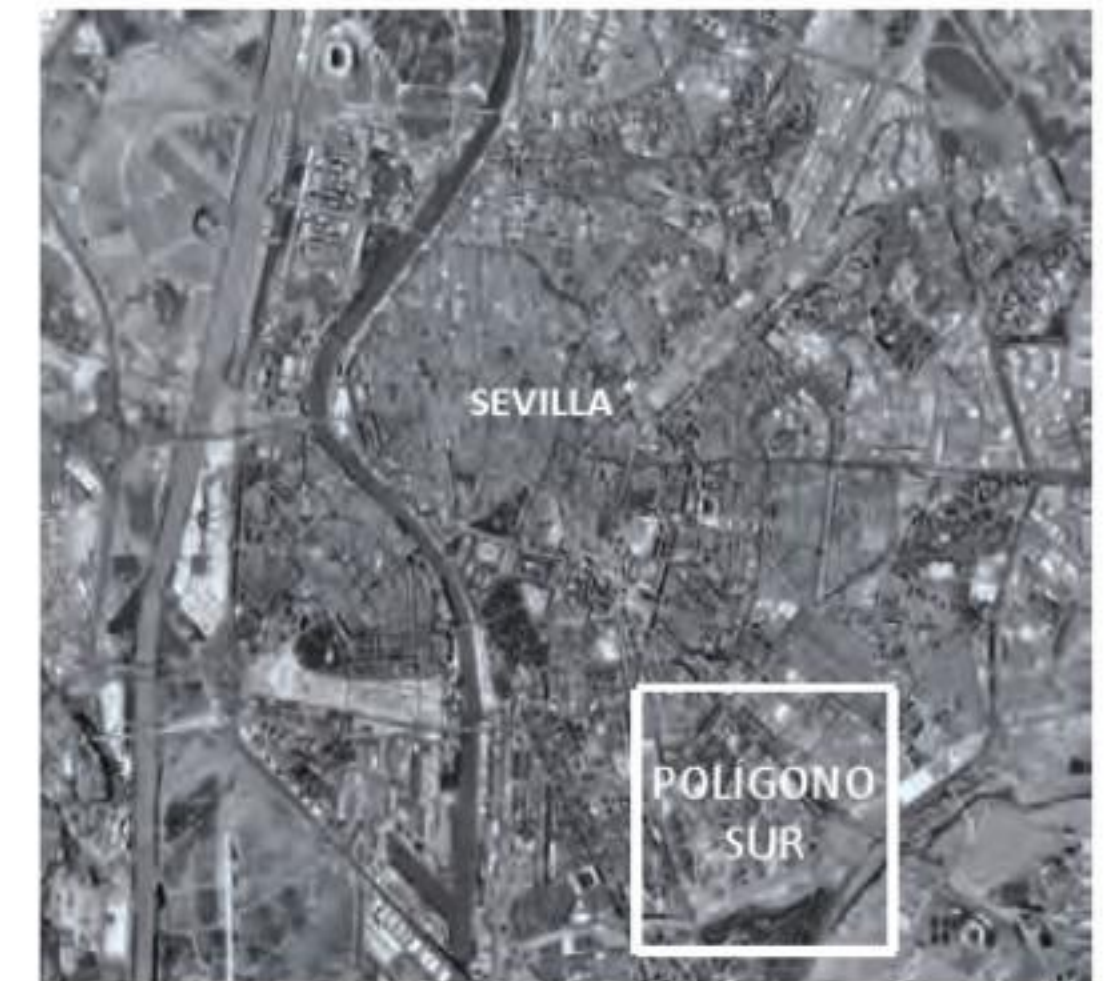
los residentes. Esto exige que la ejecución sea compatible con el uso del edificio y genera un escenario para el arquitecto que trasciende la labor técnica y pone el acento en la gestión global del proceso de rehabilitación.

Sobre esta experiencia plantearemos una reflexión acerca de la complejización que experimenta el ejercicio de la arquitectura, cuando se inserta en cuadros de problemas multidimensionales. Hablamos de la complejidad en el sentido en que lo propone Morin (1990): en la medida en que la parte *arquitectónica* del problema revela fuertes conexiones con otras de sus componentes, la intervención disciplinar tiende a complejizarse en la misma medida.

El enfoque del trabajo se apoya en varias premisas conceptuales:

- Concebir la intervención como un satisfactor sinérgico (Max-Neef, 1998), para incidir, al tiempo que se satisface la necesidad habitacional, en otros ejes de la transformación del barrio.
- Plantear la relación de asistencia técnica entre arquitectos y vecinos desde la conveniencia de construir juntos, en lo posible, tanto la necesidad como el satisfactor (Pelli, 2006).
- Entender que el rol del arquitecto debe ampliar su radio disciplinar para sumar al diseño de objetos, el diseño y la gestión de procesos (Pelli, 2010). Es preciso sustituir el *programa* del proyecto, un concepto lineal y estático, por la idea de una *estrategia* de proyecto y obra, dinámica y adaptativa (Morin, 2002).

Desde esa perspectiva el ejercicio de la profesión consistirá no sólo en diseñar un objeto arquitectónico y dirigir su ejecución, sino también en diseñar y gestionar un proceso social ligado al anterior.



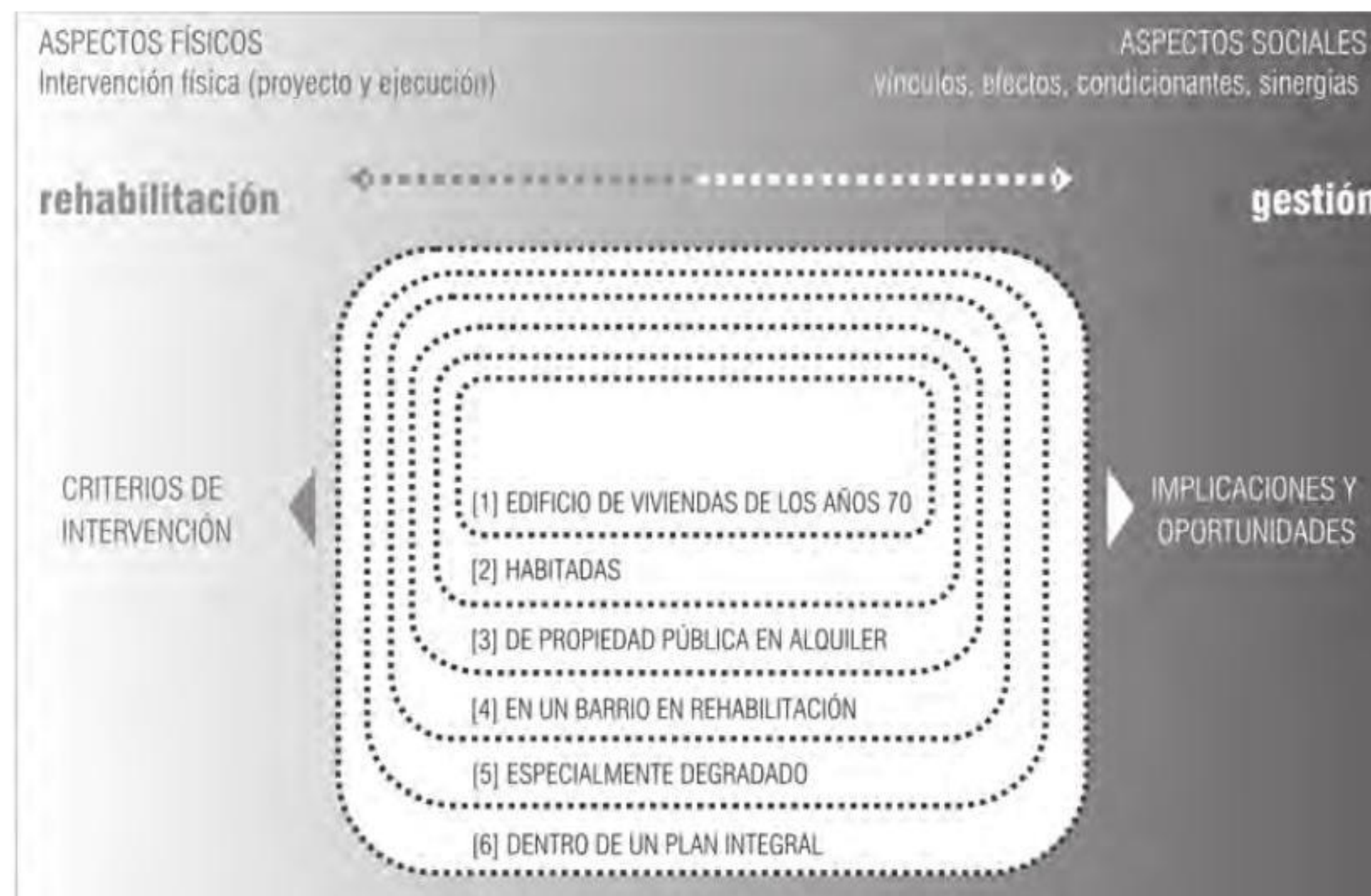
	Actuación profesional del arquitecto	
	Producto físico	Proceso social
Diseño	Diseño arquitectónico	Diseño metodológico
Gestión	Dirección estratégica de la ejecución	Gestión del proceso de rehabilitación

Si detallamos todos sus atributos, el objeto del trabajo adquiere sucesivas capas de complejidad hasta completar el siguiente enunciado:

Diseñar y gestionar tanto el producto físico como el proceso de intervención sobre un edificio de viviendas de los años 70, habitadas, de propiedad pública en alquiler, en un barrio en rehabilitación especialmente degradado y en el contexto de un plan integral para todo el polígono.

Si bien la condición de intervenir sobre viviendas habitadas es el factor determinante, cada una de esas capas introduce sus propias variables e incrementa la complejidad de la actuación. Por otro lado la cita de José Linares "Rehabilitación es Gestión" nos servirá para entender cómo cada atributo induce criterios de proyecto y genera implicaciones y oportunidades de gestión social.

1. La *edad del edificio* y la obsolescencia física o normativa de algunos elementos ya definen un alcance muy elevado de la intervención, tanto en zonas comunes como dentro de las viviendas. Además de resolver patologías, es preciso renovar las instalaciones y la cubierta, demoler elementos autoconstruidos, introducir refuerzos estructurales, instalar o renovar ascensores y sustituir revestimientos y carpinterías.



2. Sin duda el hecho de *ejecutar las obras con las viviendas habitadas* es el factor diferencial de la actuación del arquitecto. Exige invertir un alto porcentaje de la dedicación del equipo en el manejo de las relaciones con los vecinos.

En la fase de proyecto es conveniente diseñar hojas de ruta que expliquen los tiempos y compromisos del proceso. También se hace uso de técnicas de participación y de expresión gráfica adecuadas para trasladar y debatir las soluciones.

A veces es preciso recurrir a soluciones no habituales, cuya ejecución sea compatible con el uso residencial. Por ejemplo, la sustitución de las cubiertas con las últimas plantas ocupadas implica extremar las precauciones para evitar filtraciones en periodos de lluvia; la renovación de instalaciones no puede interrumpir el suministro, luego se ejecuta la nueva manteniendo la antigua en servicio... y un largo etcétera, que merecería un desarrollo específico.



Algunas de estas operaciones dentro de las viviendas son muy dificultosas con aquellos vecinos que sienten la reforma, sin haberla demandado, como una ingerencia de la administración. En ese sentido las actitudes y grados de satis-



facción con el resultado son muy diversos y así se refleja en su posterior mantenimiento.

En general el trabajo exige una predisposición a construir relaciones de confianza y cercanía con los vecinos, lo cual implica adoptar una actitud de escucha activa. Además han resultado clave factores como tener la oficina implantada en el barrio y atender las reparaciones de emergencia, que exigen la presencia casi continua de un/a arquitecto/a en el terreno.



3. El hecho de tratarse de *viviendas de propiedad pública* en alquiler exige mantener la inversión pública en unos márgenes económicos sensatos y, al mismo tiempo, obliga a conjugar la deseable homogeneidad de criterios del parque público con la heterogeneidad de situaciones existentes. Lo mismo cabe decir del equilibrio entre la racionalidad técnica, frente a las singularidades de cada vivienda: aun siendo viviendas de alquiler es frecuente que exista un sentimiento de propiedad ya que en su mayoría están ocupadas desde hace años y han experimentado mejoras que en algunos casos se verán alteradas por las obras, lo que es una fuente permanente de situaciones a negociar. En este sentido la intervención supone una oportunidad de contribuir a la clarificación de roles entre inquilinos y propietarios.

4. Al estar todo el *barrio en rehabilitación* se deben evitar los agravios comparativos entre comunidades. Al ser vivienda pública, la defini-

ción de criterios generales de intervención para todos los bloques de la barriada puede entrar en conflicto con otras premisas igualmente deseables, como por ejemplo la apertura de márgenes de participación vecinal en el diseño, o la diferencia entre los grados de autogestión de distintas comunidades, que puede hacer funcionar unas soluciones en unos bloques y en otros no.



5. Tratándose de un barrio *especialmente degradado* y estigmatizado emergen objetivos transversales, como su re-simbolización a través de la renovación arquitectónica. Aquí aparecen puntos de conflicto cuando se procura equiparlo al resto de la ciudad en términos de tratamiento formal y constructivo, porque si bien se dan problemas de convivencia y episodios de vandalismo, no podemos adoptar por sistema soluciones que contribuyan al estigma social.

Por otro lado, tampoco pueden consentirse situaciones irregulares, como la ocupación de cuartillos autoconstruidos en planta baja, que cada vecino utilizaba para fines muy diversos, muchos de ellos para guardar ciclomotores. Con el objetivo de recuperar la planta baja para usos colectivos y tras una intensa negociación, se acordó construir trasteros en la nueva cubierta y dejar en planta baja unos pequeños recintos enrejados para guardar los vehículos, bautizados como *taquimotos*. En ese sentido, una solución técnica puede generar un problema y otra puede resolverlo. Ese es también el tipo de creatividad que la sociedad exige a la profesión.



En general, el grado de dificultad de las obras varía en cada bloque, dependiendo de los vecinos que lo habitan. Las situaciones más conflictivas se dan con una minoría que no está interesada en que cambie la situación del barrio. En muchos de estos casos, como la finalización de las obras marca la reanudación del cobro de los alquileres, se multiplican las quejas sobre la calidad de la ejecución, para evitar o atrasar el pago. Por otro lado, residen en el barrio personas con enfermedades mentales o altos niveles de drogodependencia que les incapacita para mantener una vivienda, lo cual da lugar a situaciones que se han de coordinar con los servicios de atención social.

Es interesante observar cómo al principio las obras de urgencia se desarrollaban bajo la presión de unos vecinos habituados al conflicto como forma de relación, y a la amenaza como recurso para lograr beneficios de la administración. No ceder a las presiones y mantener los criterios de actuación a lo largo del tiempo ha sido fundamental para sentar unas reglas del juego que ya están asumidas. Asimismo, la mediación en conflictos derivados de servidumbres entre viviendas (ejemplo: el baño que moja el piso inferior) ha sido clave para construir confianza en el técnico y su forma de proceder, pasando el problema de la avería a un segundo plano.

6. Finalmente, operar dentro de un *Plan Integral* requiere coordinar intervenciones y conjugar distintas lógicas: la técnica (estado de la edificación), la social (grado de autogestión de la comunidad) y la administrativa y económica (contratación por bloques o por grupos). Por ejemplo, la conveniencia de dinamizar la actividad comercial -y con ella el uso de la calle- aconsejaba reservar locales en planta baja para tal fin. Pero si la creación de comercios es más lenta que la habilitación del local, éste queda expuesto a posibles ocupaciones irregulares, luego se ideó



un diseño reversible que permitía una fácil conversión del uso comercial al residencial según la demanda.

Por último, entrar en cada vivienda ofrece la oportunidad de compartir información para coordinar actuaciones con otros dispositivos de intervención (servicios sociales, salud mental, compañías de suministro, servicios de limpieza, policía...). Pero, sobre todo, abre la oportunidad de modificar, junto a las condiciones de habitabilidad, las formas de relación técnica-ciudadana, tal como afirma Víctor Pelli (2005): "el proceso, con criterios de participación y de respeto -no sometimiento- del punto de vista del receptor (...), empieza a funcionar como un reductor de la parte de pobreza que no es carencia sino exclusión".



Referencias bibliográficas

LINARES, José (2010) La gestión en Cataluña. La Ciudad Viva, nº 03 'Obsolescencias urbanas'. ISSN: 1888-5462. <www.laciudadviva.org>

MAX-NEEF, Manfred; ELIZALDE, Antonio y HOPENHAYN, Martín (1998) Desarrollo a Escala Humana. Barcelona: Norda-Comunidad e Icaria Editorial [1994] 1998/2ª

MORIN, E. (1990) Introducción al pensamiento complejo. Barcelona: Gedisa.

(2002) La mente bien ordenada. Barcelona: Seix Barral [2000] 2002/4ª.

PELLI, Víctor Saúl (2006) La acción social de vivienda como asistencia y redistribución, p. 57-64. En Habitar, participar, pertenecer. Buenos Aires: Nobuko.

(2010) La gestión de la producción social del hábitat. Hábitat y Sociedad, nº 1, p. 39-54. <www.habitatysociedad.us.es>.

(2005) Entrevista a Víctor Pelli, publicada en http://arquisocial.org/tiki-read_article.php?articleId=56, consultada el 14 de julio de 2011.

TORRES GUTIÉRREZ, F. José (2005) El análisis territorial aplicado al estudio de zonas urbanas marginadas: el caso de Polígono Sur de Sevilla. Sevilla. Junta de Andalucía.