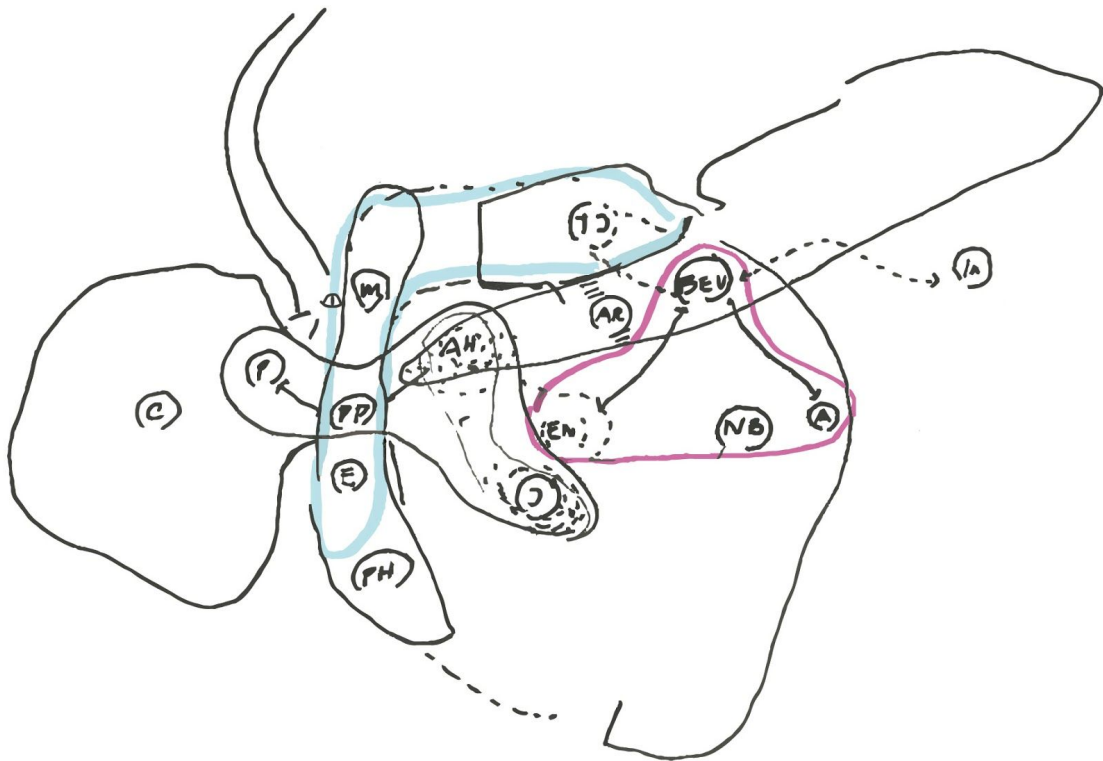
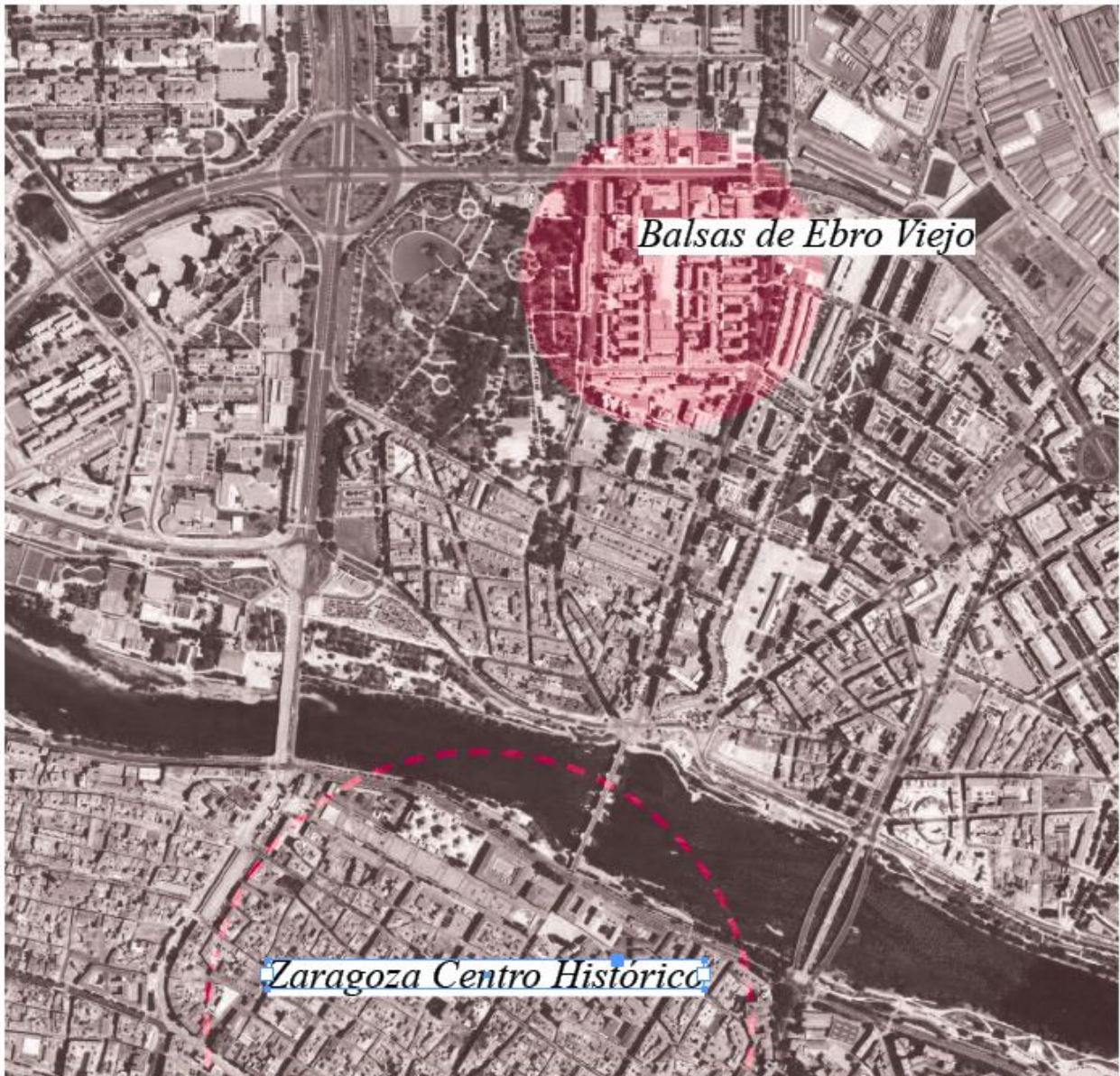


**BEV018**

**ASA CONCURSO: REHABITANDO BARRIOS, REHABITANDO CIUDADES**



*BEV Regeneración urbana del conjunto  
Balsas de Ebro Viejo en Zaragoza*



En Zaragoza existen vestigios de la ocupación de la margen izquierda casi desde la ciudad romana. El Arrabal siempre ha asumido funciones ligadas a la ciudad pero claramente externas a ella: gueto, función aduanera, religioso-sanitaria y en el s. XIX la función industrial, propiciando en los años 60 la construcción de polígonos de vivienda mono-funcionales de características similares, asociados a industrias cercanas.

Este es el caso del polígono de viviendas “Balsas de Ebro Viejo<sup>1</sup>” en Zaragoza (1975), compuesto de 1260 viviendas siguiendo estándares relativos al movimiento moderno. Estos nuevos polígonos o conjuntos edificatorios nunca llegaron a formar parte de la ciudad consolidada, e incluso en la actualidad son percibidos como actuaciones aisladas.

---

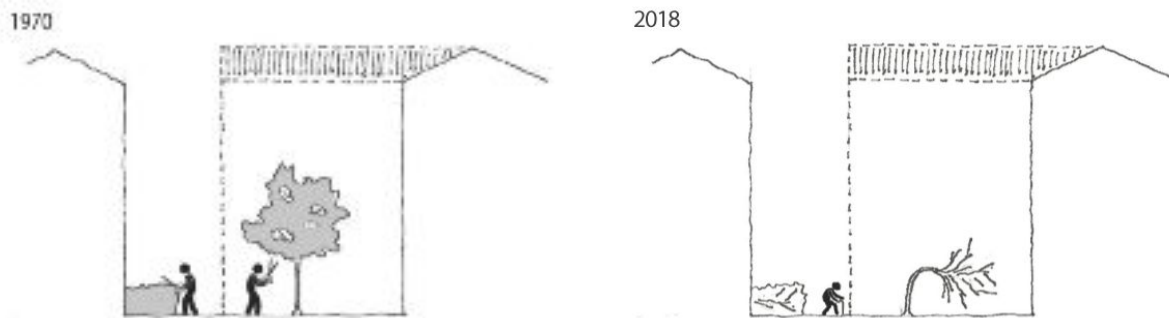
<sup>1</sup> Balsas de Ebro Viejo (BEV) es el topónimo que recibe el área de Zaragoza donde se enmarca la intervención.

Si bien la construcción de conjuntos de viviendas ligados a la industria fue algo habitual en aquellos años, lo cierto es que el área residencial que nos ocupa posee unas características urbanas y arquitectónicas que lo hacen singular.

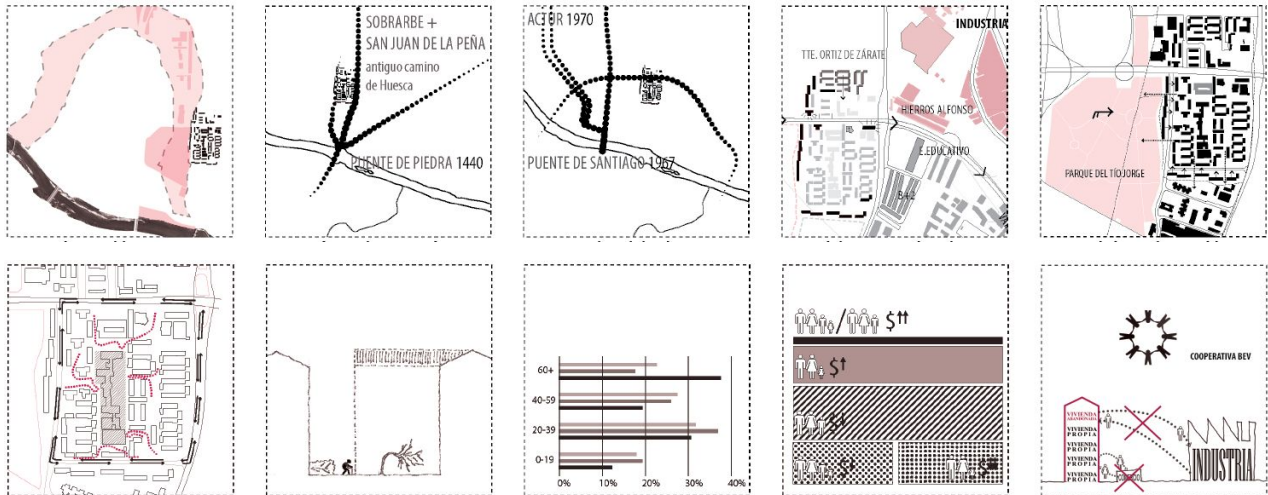
A pesar de concebirse con este carácter “proletario” en su configuración se plantean tres franjas de calidad diferenciadas: 1ª, 2ª y 3ª categorías.

Estas diferentes calidades se materializan en tres tipos de vivienda: el bloque lineal en altura para la 1ª categoría, la torre para la 2ª categoría y bloque lineal de baja altura para la 3ª categoría, dentro de los cuales se incluye la vivienda social como subclase dentro de la 3ª categoría.

Los espacios que quedan entre los bloques lineales surgen de la pura funcionalidad y el higienismo que exigen tener distancias mínimas para el correcto asoleo y ventilación de los edificios. Los empleados de la Obra Sindical del Hogar se encargaron del mantenimiento de dichos espacios durante la dictadura. Cuando ésta terminó, el mantenimiento recayó en los propietarios de las viviendas, puesto que la titularidad del espacio público es de ellos. Esto, sumado al envejecimiento de los propietarios con el paso del tiempo, ha evolucionado en espacios generados en serie sin carácter y anodinos que a pesar de las posibilidades que podrían ofrecer en realidad dependen únicamente de la actividad que los propios usuarios les den.



Además de esta deficiencia urbana, en la actualidad BEV presenta diversos problemas sociales y económicos:



El parque del Tío Jorge se construyó sobre un antiguo meandro del río Ebro que fue utilizado como escombrera. Esto tuvo como consecuencia que los habitantes del barrio asociaran al parque connotaciones negativas. Incluso los propios bloques de viviendas dan la espalda al parque haciendo que no exista una relación “orgánica” con él.

A pesar de la cercanía de Balsas de Ebro Viejo al centro de la ciudad, se percibe como una periferia, por su cercanía con una zona industrial en estado de semiabandono y la presencia de una vía rápida que divide al conjunto de vivienda en dos.

El gran espacio central situado en el centro de las viviendas está ocupado por un Colegio Público vallado. Su condición de barrera y la falta de permeabilidad del edificio educativo hacen poco práctica la configuración interna de los bloques de vivienda.

Los espacios interiores inter-bloques, pese a contar con una escala humana muy interesante, están abandonados. Parte de este problema se debe al cambio socioeconómico de los vecinos de BEV. De un barrio joven y dispuesto a realizar un esfuerzo colectivo por mantener un buen estado y aspecto de la urbanización se ha pasado a un barrio envejecido en el que la mayoría de espacios de interacción que antiguamente estaban ajardinados se han asfaltado.

Todo ello ligado al potencial que posee el conjunto en cuanto a ser motor y semilla de intervenciones similares hace que reúna todas las condiciones para encabezar la lista de prioridad y necesidad de regeneración urbana en Zaragoza. Con este trabajo se pretende desarrollar una propuesta que abarque todas estas cuestiones y que ofrezca soluciones globales.



## ACTUACIÓN URBANÍSTICA - OBJETIVOS

El proyecto, que podría enmarcarse dentro del contexto de la [EDUSI](#) de Zaragoza pretende dar solución a los problemas detectados en el análisis, a través de una propuesta que proporcione habitabilidad, calidad de vida, respeto al medio ambiente, donde además, se respeten los valores fundamentales detectados en la arquitectura existente. Dicha propuesta contempla diferentes escalas, desde la regeneración a nivel ciudad hasta la rehabilitación de los propios edificios.

Para ello se establecen los siguientes objetivos:

### Consolidación de la Cooperativa de BEV

La actual cooperativa existente en BEV puede ser el motor de todo el programa de regeneración urbana. Por ello es importante darle visibilidad y empoderamiento para ser capaz de gestionar en beneficio de los vecinos toda la operación.

### Mejorar la relación de BEV con la ciudad

La continuidad comercial de la avenida Sobrarbe – San Juan de la Peña desde el puente de piedra haría entender BEV como un conjunto central dentro de la ciudad, despojándolo de su mentalidad periférica.

- El cambio de uso en plantas bajas a comercial.
- Nueva vivienda con planta baja comercial.
- Re-urbanización de la Avenida.

### Mejorar la relación espacial y psicológica con el parque Tío Jorge.

Mejorar las relaciones con BEV y conseguir mayor permeabilidad mediante la densificación pero concentración, sin perder la escala humana.

- Demolición de los bloques de vivienda colindantes con el parque.
- Re-urbanización de la calle Valle de Oza.
- Nuevo frente al parque con un zócalo equipado permeable y vivienda en torre.
- Recuperación de la acequia para mostrar el origen del topónimo del barrio y reconciliarse con el concepto “balsa-parque-insalubridad”.

### Mejorar el frente urbano de la calle Valle de Broto.

Actualmente una vía rápida que funciona como cinturón de la ciudad y de bisagra con la zona industrial, debería ser absorbida por la ciudad y tener un carácter más urbano e integrado.

- Re-urbanización de la calle Valle de Broto.
- Nuevo colegio (trasladado) como adición del Club Deportivo BEV.
- Nuevo equipamiento de ciudad.

### Mejorar la permeabilidad del conjunto en su perímetro y su interior.

El conjunto de BEV tiene un perímetro claro que lo convierte en una isla dentro de la ciudad que resulta impenetrable. Además, en su interior, el colegio supone una barrera peatonal tanto para los propios vecinos del barrio como para cualquier ciudadano que tenga que atravesar BEV.

- Derribo de edificación puntual en la zona este-central para abrir una nueva vía central que atraviese BEV, conectando con el parque Tío Jorge.
- Nuevo frente de vivienda con planta baja comercial en dicha vía central.
- Traslado del colegio a la zona norte y renovación urbana de la zona central que deja libre (vivienda colectiva + equipamiento).

### Más plazas y menos coches.

Con la re-urbanización del conjunto se quiere conseguir más espacios de relación y menos espacios para el coche.

- Nuevo aparcamiento comunitario subterráneo.
- Reducción del número de aparcamientos en superficie.

### Mejora de la jerarquía y el carácter de los espacios del conjunto

Ausencia de actividad de los espacios intersticiales y de recorridos claros y reconocibles.

- Crear una nueva configuración en manzanas semi-cerradas.
- Re-ordenar los espacios interiores dotándolos de actividades.

### Creación de la viviendas nuevas que aporten diversidad

Una de las debilidades sociales del barrio es el envejecimiento de su población. La entrada de nueva población más diversa en el barrio se pretende conseguir a través de:

- Nuevas tipologías de vivienda tanto en las edificaciones de nueva construcción como en las ampliaciones y rehabilitaciones de los bloque existentes.
- Viviendas de alquiler para introducir población joven en el barrio.

### Mejorar las viviendas existentes

Se busca actualizar el parque edificado mediante rehabilitaciones integrales.

- Acceso a las viviendas mediante un núcleo con un ascensor por edificio y pasarelas exteriores.
- Simplificación de la gestión de la propia comunidad de vecinos gracias a la existencia de un único ascensor.
- Cambio de uso en plantas bajas por locales
- Ampliación de 1 planta en altura.
- Nueva envolvente térmica.
- Ampliación de viviendas mediante el hueco de la escalera.
- Ampliación en planta del edificio (adición) de unas viviendas en dúplex.
- Nuevas tipologías que permitan variedad social en el barrio.

### Gestión eficiente de infraestructuras

- Saneamiento separativo.
- Futuro abastecimiento mediante un calentador de distrito con Biomasa.



## Actuación de rehabilitación

Entre los distintos tipos de edificios que encontramos en Balsas de Ebro Viejo, el que aparece con mayor frecuencia es el bloque en L. Este bloque en L es el que va configurando los característicos espacios intersticiales del conjunto y el que en definitiva imprime a BEV su carácter distintivo. Por estos motivos es interesante empezar las propuestas de rehabilitación edificatoria buscando formas de rehabilitar este tipo de bloque.

Los criterios seguidos para la resolución del proyecto de rehabilitación parten de considerar que los valores de barrio residen en los espacios libres, en su configuración, escala y relación con los edificios. Se entiende que la búsqueda de estos valores permite entender el edificio como pieza urbana, sin caer en sentimentalismos nostálgicos, permitiendo trabajar en él como yuxtaposición de elementos.

El bloque en L que se propone como primera intervención (“bloque prototipo”) es el señalado en el plano debido a ser el de entrada al barrio llegando desde el centro de la ciudad; es decir, por el sur este.



PLANO DE SITUACIÓN BALSAS DE EBRO VIEJO

La ampliación en altura se entiende como una nueva cubierta plegada que otorga un nuevo carácter al edificio. El nuevo núcleo de comunicaciones y las pasarelas se acoplan al edificio existente.

El primer punto a solucionar son los problemas de accesibilidad. Con una población envejecida y con problemas de movilidad es fundamental que los bloques cuenten con ascensor. En este aspecto, la innovación de la propuesta reside en solucionar la accesibilidad con un ascensor y varias pasarelas en vez de la solución más extendida de tres ascensores (uno por cada portal). Se ha elegido esta solución más innovadora frente a la clásica ya que reduce costes, permite un ascensor de mayor tamaño, una gestión simplificada de la comunidad de vecinos (ya que se organizan según los núcleos de comunicación) y una mayor flexibilidad espacial dentro de la propia vivienda, más adecuada a la vida moderna.

Tanto en el “bloque prototipo” como en otros bloques del barrio, existe espacio para una pequeña ampliación en planta en la que se incluyen nuevos tipos de vivienda dúplex. Esta nueva vivienda no sólo supondría un apoyo económico a la rehabilitación sino que aportaría nuevos habitantes al barrio.



En las actuaciones de rehabilitación como la que proponemos siempre resultan “perjudicados” los vecinos de las plantas bajas, que en muchos casos financian actuaciones de accesibilidad que sirven al resto de habitantes del bloque y que no suponen una gran mejora para ellos. En este caso, la ampliación del bloque en altura permite reubicar a los vecinos de las Plantas Bajas en el último piso y liberar estas para usos de tipo comercial o empresarial, intentando reactivar la economía y la vida urbana de esta zona de la ciudad.

En paralelo a los cambios de accesibilidad y nuevos usos del bloque de vivienda se produce una operación de mejora de la envolvente térmica del edificio, además del cierre de los balcones, minimizando las pérdidas energéticas.

En los orígenes de la cooperativa de Balsas de Ebro Viejo, la relación y cooperación de los vecinos jugó un papel fundamental en la prosperidad del barrio. A nivel de edificio se considera interesante recuperar este espíritu comunitario con una zona de convivencia vecinal en uno de los lados de la azotea del bloque rehabilitado. El hecho de que exista una comunidad de vecinos por bloque en vez de tres, también contribuye a la unión de los vecinos.

Otro de los puntos clave de la rehabilitación es la posibilidad de separación de fases del proceso rehabilitador. Esto facilitaría la gestión de las distintas fases (accesibilidad, ampliación en altura, envolvente térmica) en la medida que fuera posible para los vecinos o se consiguiera financiación o subvenciones. Durante este proceso, los habitantes de las diferentes viviendas podrían elegir entre varias alternativas de ampliación según sus necesidades. Esta posibilidad de elección es posible gracias a la solución mediante pasarelas y un único ascensor.

