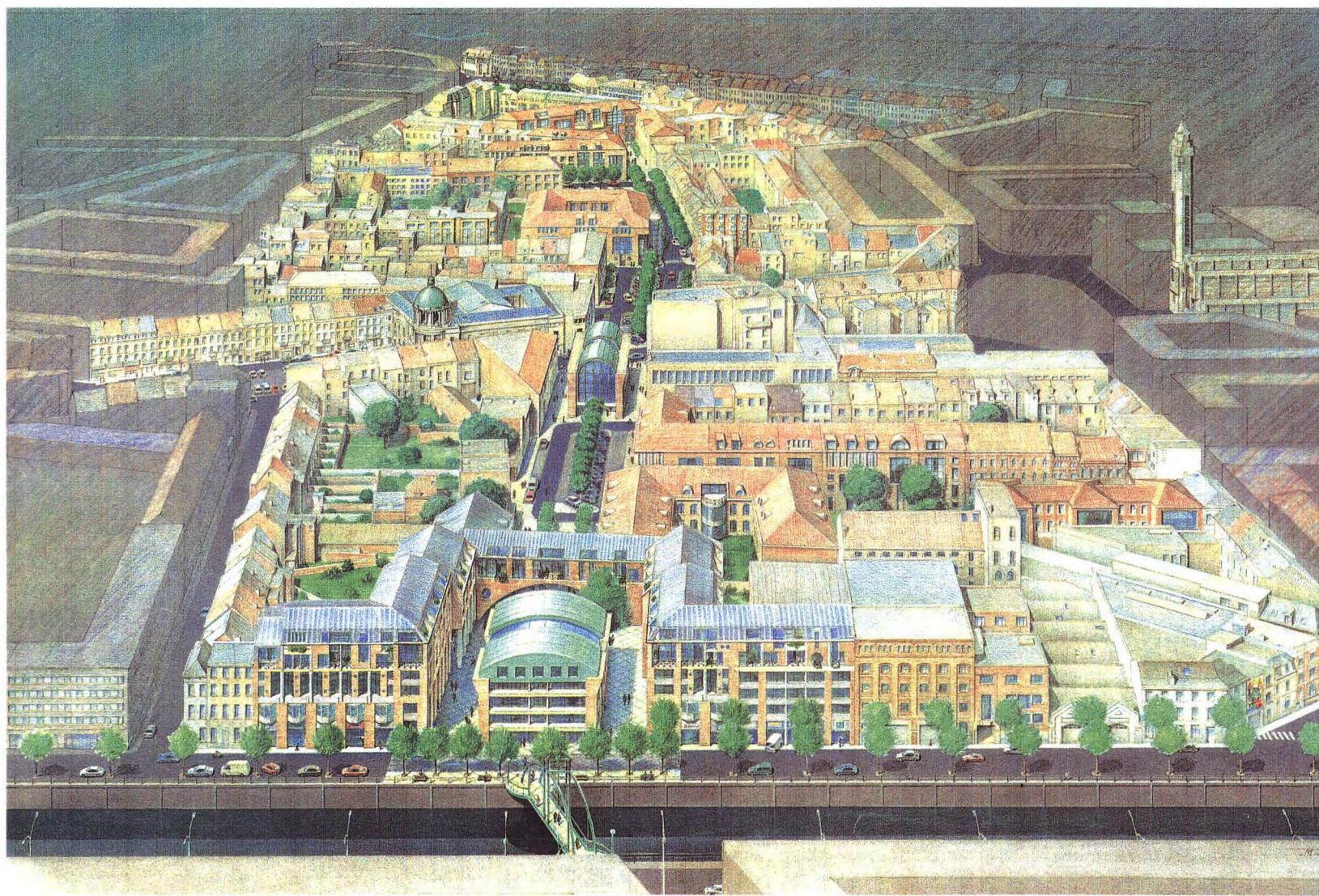


EL PROYECTO RIVE GAUCHE

Reconstrucción de Molenbeek, un antiguo distrito del centro de Bruselas perjudicado por la construcción del metro.



Texto:
JEAN-FRANÇOIS
VAES
Urbanista
Servicio de
Planificación de
la Región de
Bruselas

En 1977 las obras del metro de Bruselas se dieron por concluidas en el distrito de Molenbeek. Por desgracia, dejaron al descubierto una línea de demolición de un kilómetro de largo, que destripó más de quince manzanas y quedó olvidada durante 15 años, sin que nadie se ocupase de su reacondicionamiento. Esta desidia causó incalculables daños sociales y económicos al barrio, propiciando su degradación. El proyecto Rive Gauche es un esfuerzo conjunto de varias entidades públicas y privadas destinado a recuperar la calidad de vida en Molenbeek.

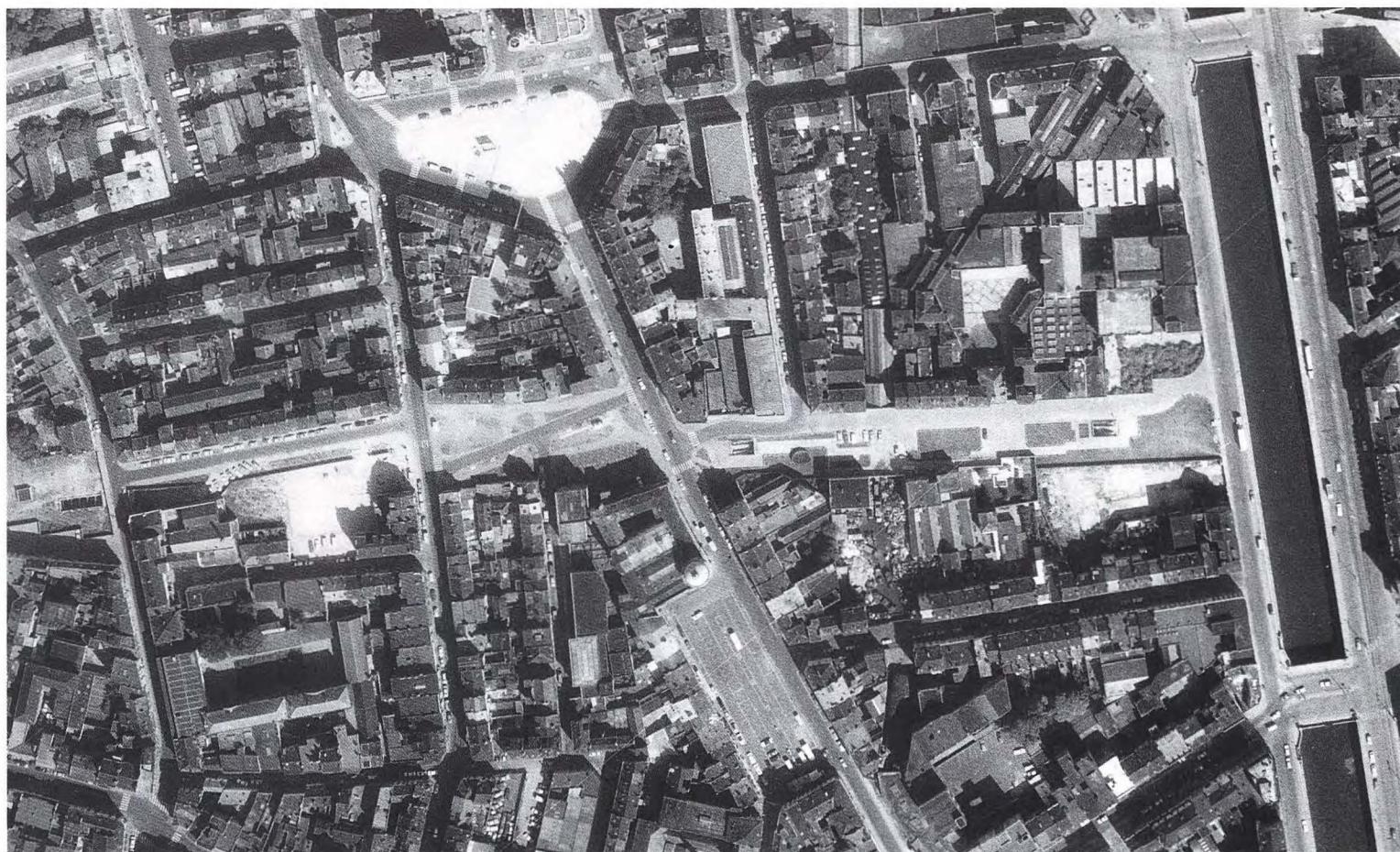
RIVE GAUCHE PROJECT

Brussels saw the conclusion of its metro system in 1977. But, after having pulled up 15 blocks, a demolition line roughly one

kilometer long was left uncovered in the district of Molenbeek. No plan for reconditioning the street level was set out until 1992, by which time the neighborhood

had degraded. Slums and squatters had settled in while crime ran high, unhealthy conditions developed, and part of the neighborhood emigrated.

The Rive Gauche project, a joint effort made by both public and private entities, aims to socially, economically and urbanistically regenerate the area. The objectives spelled



La axonometría de la página anterior es la imagen del distrito una vez reconstruido. Junto a estas líneas, una fotografía del Quai des Charbonnages tomada desde la rue de Ste. Marie. En la parte superior, dos fotos aéreas de la zona, en las que se aprecia el corte que provocaron en la zona las obras inacabadas de construcción del metro.

Molenbeek es el municipio de Bruselas que más ha sufrido las consecuencias de los 70 años de construcción del metro.

Estas obras, terminadas en 1977 pero realizadas en este barrio "popular" por la técnica de zanja abierta (y no por la subterránea de Bouclier), han dejado descubierta una línea de demolición de aproximadamente 1 Km. de largo tras haber destripado más de 15 manzanas. El plan de las obras, realizadas en aquel

entonces por el Ministerio de Comunicaciones, en ningún momento tuvo en cuenta las exigencias de reacondicionamiento de la superficie una vez que hubieron concluido las obras.

El corazón del municipio (a 100 metros de la casa municipal) ha quedado señalado durante 15 años, como se aprecia en las fotografías aéreas. Las consecuencias sociales, económicas, urbanísticas y políticas de este costurón urbanístico son incalculables: el esta-

blecimiento de tugurios, ocupas, insalubridad, inseguridad, imagen negativa del barrio, éxodo de los habitantes, etc. Y aunque hubo diversas iniciativas locales que intentaron aportar soluciones a la multitud de problemas debidos al estado de cuasi abandono del distrito, ninguna pasó de la etapa de la chapuza si se tiene en cuenta la magnitud de los problemas generados por la falta de terminación de la obra del metro y las fuertes limitaciones técnicas originadas

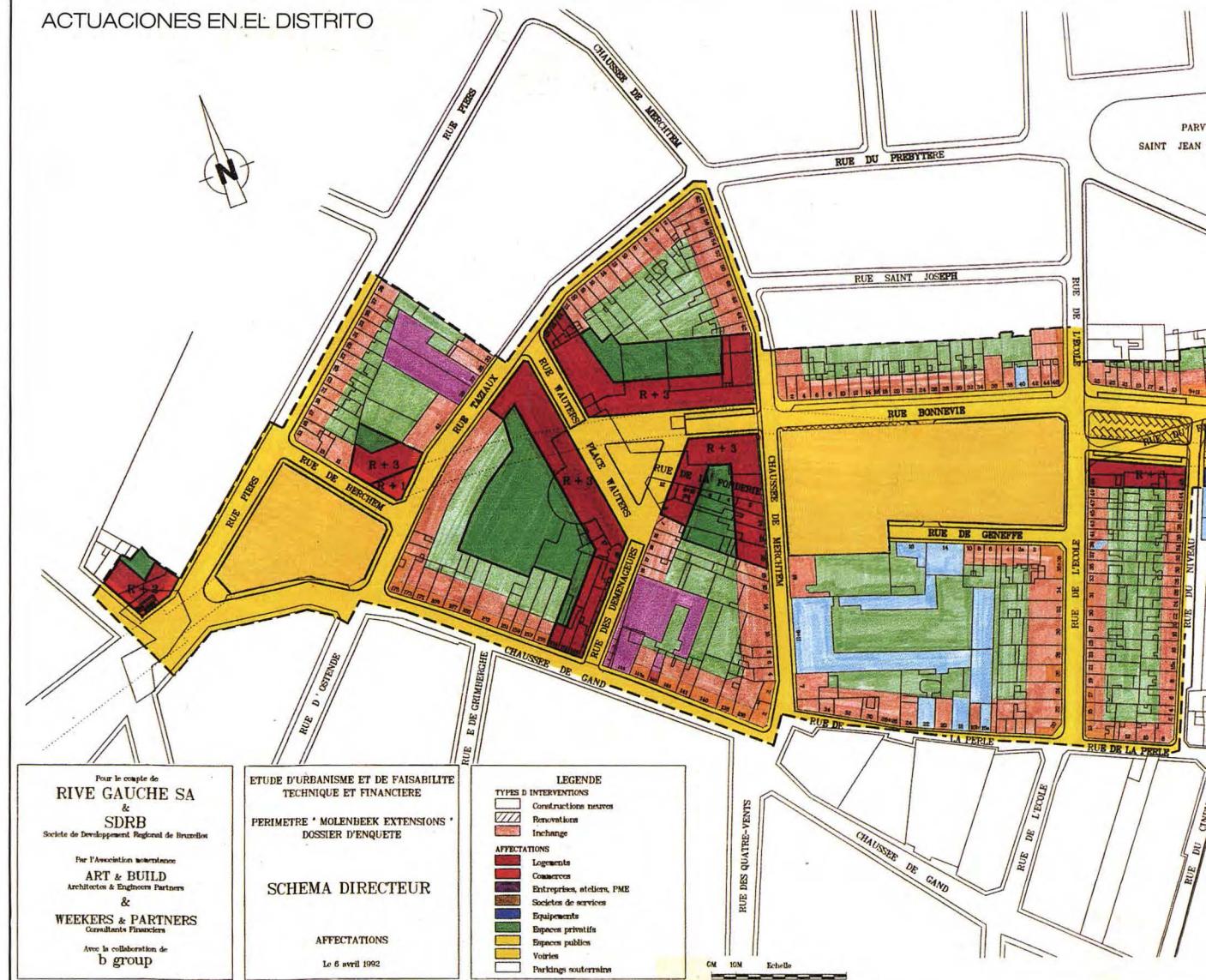
out prioritize housing, developing mixed activities, refurbishing public areas, reducing traffic and affording the canal front with renewed urbanistic value. In figures,

these goals translate into building 450 new dwellings making for a total of 45,000 square meters in floor space, 12,000 square meters being put towards businesses, and

an additional 6,000 square meters to offices. Also, special importance is attached to the rehabilitation and creation of tree-lined streets and squares.

A project of this breadth requires cooperation between the public and private sectors. Both have jointly set up the corporation Rive Gauche S.A., the major

ACTUACIONES EN EL DISTRITO



por la apertura del agujero. En la actualidad, la ambición de la comuna es acorde con la magnitud de los problemas que hay que resolver: enorme. Pero también pretende ser pragmática, y si bien la primera etapa indispensable de la empresa es la traducción de la voluntad comunal en planes, éstos no pasarán de buenos deseos si no se encuentran entes públicos y privados capaces de garantizar su realización.

Tres planes particulares

Habiendo comenzado a principios de 1992, la reflexión sobre la reconstrucción de la zanja del metro ha permitido esbozar tres planes particulares de acondicionamiento que abarcan la totalidad del territorio dejado baldío: el plan "Sainte Marie", el plan "Bonnevie" y el plan "Etangs Noirs". Todos estos señalan las afecciones detalladas de los inmuebles y de los terrenos no

promoter of the building work. Overall, the investment will total over 3,000 million Belgian francs, roughly 75 million Ecu. The Rive Gauche plan fits into planning

schemes established by the city and also respects the regional government's scheduled activities. The work on the plan was scheduled to commence in the Spring

of 1993 and in the first phase, in which Rive Gauche's private shareholders contributed 400 million while the S.D.R.B., the Brussels Regional Development Company, a para-

*regional company for economic expansion
creating public/private joint venture
companies to reactivate urban renewal
projects, provided land and complementary*

construidos, su implantación y su modelo. La necesidad de elaborar un proyecto global de reconstrucción de lo que se denomina "la zanja del metro" ha convencido tanto a las autoridades municipales como a los urbanistas y a los futuros operadores de este acondicionamiento.

Además de una búsqueda de coherencia, el enfoque global pretende sobre todo dos objetivos:

- Restablecer la confianza en este distrito afirmando claramente la voluntad de las autoridades municipales.
 - Conseguir una masa crítica de construcciones que aporte credibilidad a la operación.

Los grandes principios del acondicionamiento comprendido entre el Quai des Charbonnages y la place des Etangs Noirs, que se observan en el plano adjunto, son los siguientes:

- ### 1) Prioridad a las viviendas.

- 2) Desarrollo de diversas actividades mixtas frente al canal.

- 3) Restauración de un espacio público que pueda considerarse de calidad.

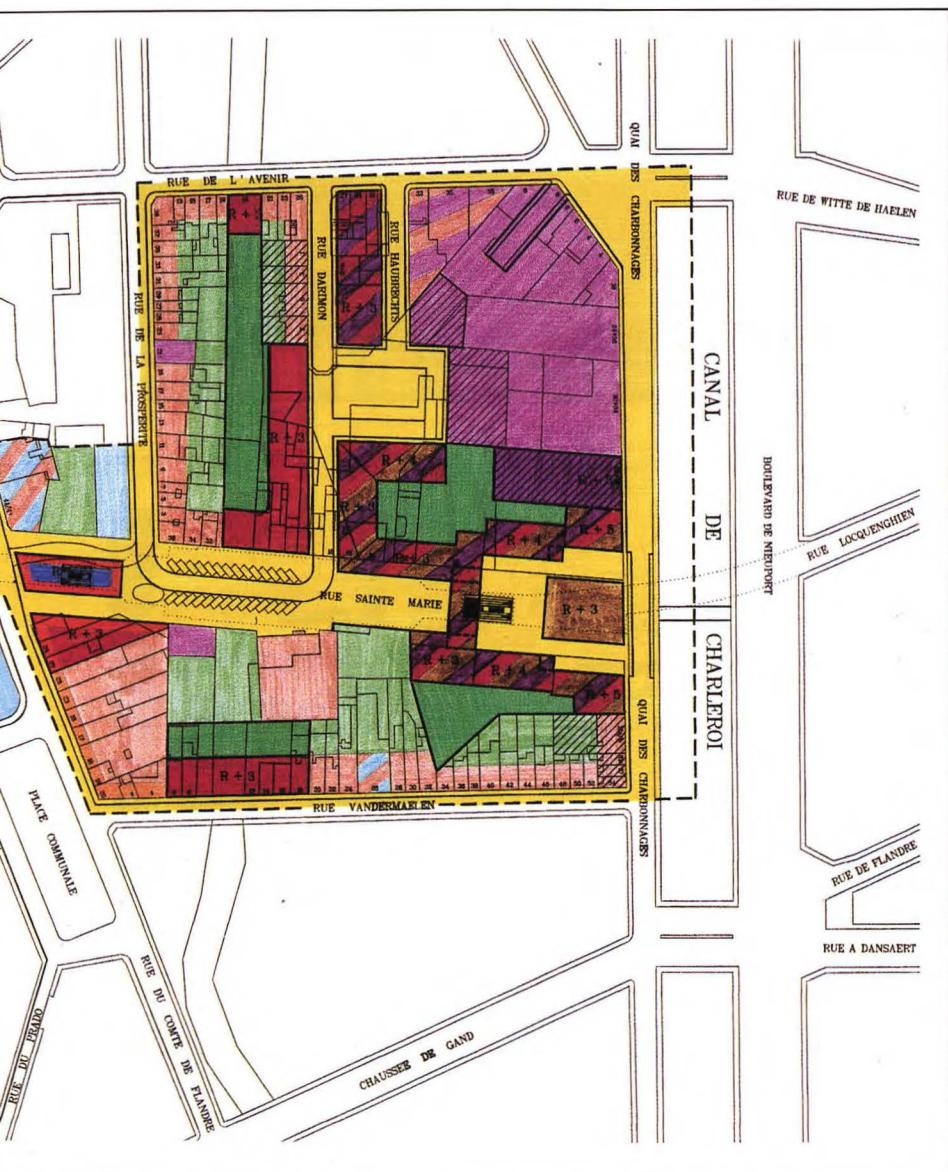
- 4) Reducción importante de la circulación de tráfico rodado.

- ## 5) Valoración urbanística del Canal.

El objetivo de la operación es, a su debido tiempo, la construcción de unas 450 viviendas nuevas, o sea aproximadamente 45.000 m², de 12.000 m² de espacios adaptados para las empresas y los comercios, y de 6.000 m² de oficinas. La parte esencial de las viviendas será construida por la sociedad Rive Gauche, que las pondrá en el mercado a precios que oscilan entre los 32.000 y los 35.000 francos por m², respondiendo a la definición de la vivienda media.

Al manifestar su voluntad de que las obras de reconstrucción y acondicionamiento del espacio público se inicien simultáneamente en los extremos de la

EL PROYECTO RIVE GAUCHE



Este plano refleja los principios fundamentales que han regido la reconstrucción de la zona comprendida entre el Quai des Chabornnages y la place des Etangs Noirs. Sobre estas líneas, una fotografía de la rue Ste. Marie y, en la parte superior, el estado de las obras de reconstrucción de esta calle en junio de 1995.

zona (place Wauters Koeckx y Quai des Charbonnages) el Municipio ha indicado claramente que no admitiría discriminación alguna entre las diferentes áreas del perímetro estudiado. Es también una manera de inducir la confianza en los actuales propietarios y de invitarlos a retomar la iniciativa en materia de renovación de su patrimonio.

La construcción de 450 viviendas nuevas "a menos de diez minutos a pie del distrito del Mercado aux Poissons y de la Grand Place" es también una contribución importante a la revitalización del centro de la villa.

La diversidad

De acuerdo con las recomendaciones del "Estudio Canal" realizado por petición del Ejecutivo Regional, el objetivo es mantener la función portuaria e industrial asociada de promover la diversidad de funciones de una forma

voluntaria. Los inmuebles que se van a construir o a renovar comprenden en los niveles inferiores empresas; en los intermedios, pequeñas superficies de oficinas, y en los superiores, viviendas (combinación vertical).

subsidies. The construction of the first canal-front building and a series of buildings facing Wauters Koeckx Square will mark the end of this first phase.

So as not to discriminate against any of the target area's perimeter, the rebuilding and reconditioning work was started at Wauters Koeckx Square and the Quai des

*Charbonnages simultaneously.
Following the recommendations set out in
the "canal study" commissioned by the
Regional Government, diversity is sought.*

Room will therefore be made for businesses on the bottom of the buildings planned, while offices will be located on the central floors and dwellings will be placed on the

rue Sainte-Marie por su "originalidad". Debería adecuarse a una empresa de servicios dinámicos y deseosa de asociarse a la reconstrucción del distrito

El espacio público

De todos es conocida la importancia capital que tiene la calidad de la ordenación del espacio público. El Municipio realizará aquí un esfuerzo particular que puede contar, en esta materia, con la colaboración activa de las autoridades regionales.

La rehabilitación y la creación de calles y de plazas arboladas y peatonales es, en este caso, el objetivo prioritario. Esto implica que la circulación de vehículos debe quedar relegada a los grandes ejes periféricos, que ha de crearse un plan de conjunto de la ordenación urbanística.

Junto a este texto, fotografía de una de las actuaciones del proyecto. A la derecha, los nuevos edificios de viviendas de la place Wauters Koeckx. El plano recoge los objetivos de la primera fase de remodelación, que comprende toda la zona, sin discriminación de ningún área.



PRIMERA FASE DEL PROYECTO DE ACONDICIONAMIENTO



* La S.D.R.B., Sociedad de Desarrollo Regional de Bruselas, es una sociedad para-regional creada en 1971 en aplicación de la ley marco de 15 de julio de 1970 llamada "de expansión económica". En la actualidad posee unas 144 Ha. de terrenos industriales y 58.000 m² de inmuebles puestos a disposición de las empresas.

Desde 1989, pone en el mercado, a precios razonables, viviendas para rentas medias, en compra o alquiler según determinadas condiciones. Su intervención, financiada por créditos regionales, permitió subvencionar parcialmente estas viviendas con más o menos el 30% de su coste, lo que las pone en el mercado al precio medio de 35.000 FB/m², unos 870 Ecu/m².

Esta ayuda para el acceso a la propiedad mediante la promoción semipública completa la política federal de ayuda fiscal a la adquisición o a la construcción de viviendas nuevas unifamiliares y la política local de construcción por sociedades públicas de viviendas sociales reservadas al alquiler.

S.D.R.B.
rue Gabrielle Petit, 6
1210 BRUSELAS
Tel.: 02/422.51.11
Fax : 02/422.51.12

nación y que su realización se ha de llevar a la práctica considerando hasta los más mínimos detalles.

Como cualquier proyecto de semejante amplitud –la red de plazas, parques y viales que esto implica alcanza más o menos una superficie de 2 Ha.–, es imposible que el Municipio pueda financiarlo por sí mismo. El deseo de las autoridades municipales y de los inversores privados es que el acondicionamiento de las calles y de las plazas se realice simultáneamente al principio de la fase inicial de construcción. Esta condición se consideró esencial para la buena marcha del proyecto.

Estas obras de acondicionamiento están totalmente subvencionadas por el Ejecutivo Regional, en la medida en que se integren en el proyecto global de la ordenación de los espacios estructuradores prioritarios del Pentágono, señalado en el plano de la página contigua.

Los equipamientos

La revitalización y la modernización de un distrito deben apoyarse también y necesariamente sobre la realización de nuevos equipamientos públicos o

sobre la modernización de los ya existentes en la zona. En este proyecto hay una serie de notas distintivas:

1) El Municipio no esperó a la aprobación de los planes particulares para poner en marcha la construcción en la esquina de las calles Comte de Flandre y del Facteur de la nueva Comisaría de Policía. El comienzo de las obras estaba previsto para mediados del año 1993 y el coste estimado era de aproximadamente 85 millones de francos. Dentro de la misma iniciativa, el Municipio tiene también previsto el acondicionamiento de la calzada de la rue du Facteur con un coste estimado de unos 25 millones de francos.

2) Otros equipamientos en vías de realización: el nuevo polideportivo se realizará en la esquina de la chaussée de Mercem y de la rue Bonnevie. Para la primera etapa la inversión necesaria ronda los 15 millones de francos.

3) Un último equipamiento deberá contribuir a identificar la originalidad del proyecto Rive Gauche reforzando considerablemente su presencia en la ciudad: se trata de la construcción de una pasarela peatonal por encima del

Canal que une directamente el distrito de Molenbeek con el cercano centro histórico.

Un montaje integrado

Un proyecto de esta envergadura debe apoyarse en una participación público-privada. La empresa es difícil, y semejante reto impone comportamientos nuevos por parte de los poderes públicos; es vital la colaboración entre el sector público y el privado.

Los planes municipales ya están en manos de inversores públicos y privados agrupados en el seno de la S.A. Rive Gauche. Esta sociedad mixta, creada el 30 de septiembre de 1991 por iniciativa de la S.D.R.B. (Sociedad de Desarrollo Regional de Bruselas), de la Prévoyance Sociale (de seguros) y del Groupe Van Roey-Franky (de construcción), será el principal maestro de obras de la reconstrucción del Viejo Molenbeek. Si se tiene en cuenta que la inversión global sobrepasa los tres mil millones de FB (es decir, aproximadamente 75 millones de Ecu), se entenderá la magnitud del esfuerzo que están obligados a realizar conjuntamente la S.A.

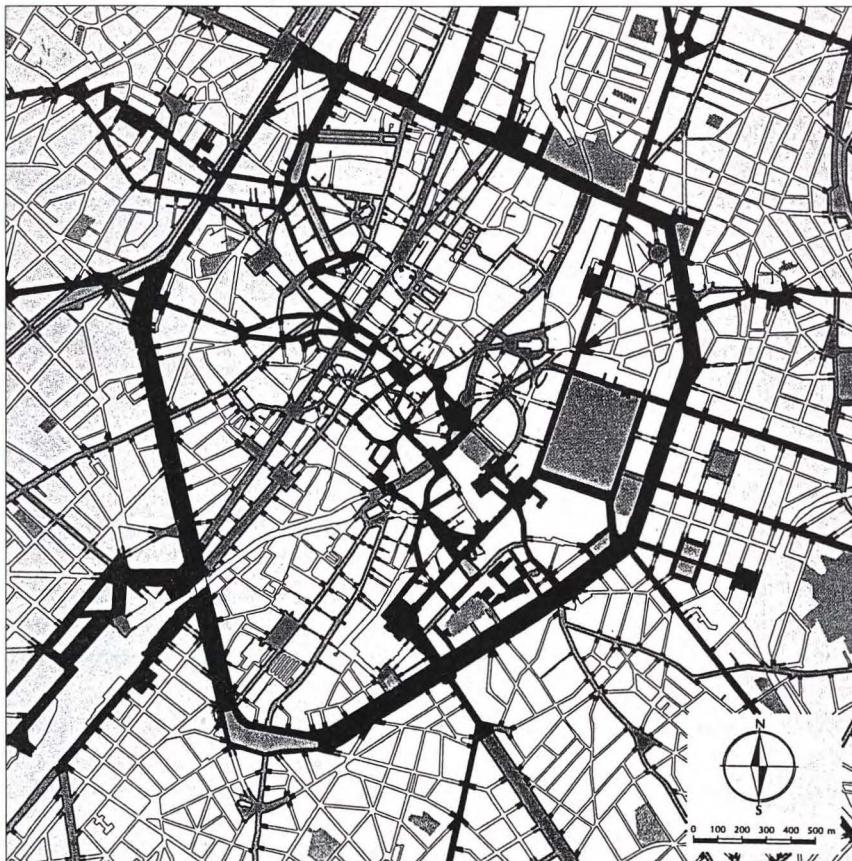
top floors. The city is making a significant effort to rehabilitate and create tree-lined and pedestrian streets and plazas. Both private and public investors alike felt that

the plan's success required the construction work to be done at the same time as the reconditioning of the streets. Even before the detailed plans were

approved, the city began to enhance the area with facilities. A police station was built on the corner of Comte de Flandre and Facteur, a street that has also been

targeted for reconditioning by this scheme. A sports complex is also to go up on the corner of chaussée de Mercem and Rue Bonnevie. Lastly, the district is to be linked

ESPACIOS ESTRUCTURADORES PRIORITARIOS



Rive Gauche, la Región y el Municipio.

En menos de un año, se trazó el plan director del distrito. En cierto modo es la imagen del proyecto que la sociedad Rive Gauche pretende llevar a cabo de acuerdo con los planes de ordenación dictados por el Municipio.

Impulsada por la S.D.R.B.*, que maneja los medios adjudicados por el Ejecutivo de la Región y concreta así las misiones que le ha asignado el mismo (expansión económica a través de la adquisición y equipamiento de terrenos y edificaciones industriales y reactivación de operaciones de renovación urbana creando sociedades mixtas público-privadas), la sociedad Rive Gauche situó el inicio de las obras en la primavera de 1993.

Los socios privados de Rive Gauche están comprometidos a aportar 400 millones en la primera fase y la S.D.R.B. es la encargada de suministrar los terrenos y las subvenciones complementarias necesarias para el equilibrio financiero de la operación.

Esta etapa inicial culminará, de acuerdo con la voluntad municipal, con la construcción de un primer edificio

**El ambicioso
proyecto costará
75 millones de
Ecuus y se apoya en
una promoción
público-privada:
la sociedad
Rive Gauche.**

frente al Canal y una serie de inmuebles frente a la place Wauters Koeckx, en el otro extremo de la zona, como se aprecia en el plano de la página contigua.

Logros y riesgos

Un proyecto de reconstrucción de tal envergadura entraña riesgos pero también se apoya en logros importantes. Entre éstos, se pueden señalar:

- Su ubicación central.
- La proximidad de todos los servi-

cios que han caracterizado a la ciudad (enseñanza, trabajo, ocio, cultura).

- La abundancia de transportes en común (dos estaciones de metro incluidas en el perímetro y proximidad de grandes viales regionales norte/sur y este/oeste).

- La calidad de los espacios públicos que serán acondicionados.

- La voluntad de las autoridades regionales de reacondicionar las orillas del Canal para convertirlas en un paseo verde agradable y una zona modernizada de implantación de pequeñas empresas.

- El precio particularmente competitivo de las viviendas puestas en venta y de los espacios dedicados a actividades económicas (alquiler o venta).

Por lo que respecta a los riesgos, tienen que ver, sobre todo, con la dificultad que supone cambiar la imagen de un barrio y devolverle el atractivo. La población estratégica a la que están orientados los programas de adquisición de vivienda es la clase media, que, desde la década de 1960, está fascinada por el encanto de la periferia verde residencial.

La fotografía superior muestra un edificio residencial nuevo en el Quai des Charbonnages. La otra recoge una de las actuaciones del proyecto. La cartografía resalta los espacios estructuradores prioritarios del Pentágono.

with the historical center by means of a pedestrian bridge.

The project's assets are proximity to important services such as schools, work,

leisure and culture, a wealth of public transportation whose quality is to be developed, the regional authorities' desire to rework the areas running along the canal

and turn them into a modernized green corridor to attract small businesses, and competitively priced housing and space devoted to business.

Its liability is that it has been thought out for the middle class who, since the 1960s, has shunned the center of the city in pursuit of the green, outlying areas.