

Reflexiones sobre el proyecto urbano residencial reciente

EL CASO DE PARÍS A TRAVÉS DE LAS ZAC REUILLY, BERCY Y TOLBIAC

CONSIDERATIONS ON RECENT HOUSING URBAN PROJECT.
Paris case through the Reully, Bercy and Tolbiac ZACs

Isabel Cristina Arteaga Arredondo

Universidad de Los Andes, Bogotá, Colombia, Profesora
Asistente Departamento de Arquitectura, Arquitecta,
D.E.A en Urbanismo, iartega@uniandes.edu.co

Recibido 17 de abril de 2008

Aprobado 17 de mayo de 2008

Resumen

La transformación urbanística de París llevada a cabo entre los años ochenta y noventa del siglo XX tiene como uno de sus principales protagonistas el proyecto urbano residencial. Este tipo de proyecto se enmarca en un cambio cultural frente a las ideas del urbanismo precedente –las renovaciones modernas de los años cincuenta a setenta–, el cual se caracteriza por afrontar la recomposición de la ciudad sobre sí misma, por conducir una nueva mirada hacia los valores de la forma urbana tradicional y por interesarse en los espacios obsoletos y degradados como oportunidad de actuación. En este ámbito, los barrios residenciales recientes se caracterizan por responder a estas ideas, específicamente a través de las reglas urbanas y arquitectónicas con las cuales se define el proyecto. El artículo se centra en identificar algunas de estas reglas como instrumento de definición de un nuevo espacio urbano acorde con la recomposición de la ciudad, y plantea algunas cuestiones sobre la tradición y la innovación en la intervención urbanística de la ciudad contemporánea a partir de los casos de las ZAC Reully, Bercy y Tolbiac.

Palabras clave

Proyecto urbano residencial, Transformaciones urbanas, Reglas urbanas, ZAC, Urbanismo París.

Abstract

The urban transformation of Paris, that took place between the eighties and nineties of Twenty Century, has as one of its principal protagonists the urban residential project. A type of project that is placed in a cultural change opposite to the ideas of the previous urbanism –the modern renovations of the fifties to seventies– which is characterized for: confronting the city transformation upon its own study; giving a new look to the form of the urban traditional values; and, being interested in the obsolete and degraded spaces as opportunity to act. Therefore, the new residential neighborhoods are characterized for answering to these ideas, specifically across the urban and architectural rules with which the project is defined. In the article I identify some of these rules as instruments for the definition of a new urban space according to the city re-composition, and raise some questions about the role of the tradition and the innovation in the urban development intervention of the contemporary city, analyzing the cases of the ZAC Reully, Bercy and Tolbiac.

Key Words

Urban Project, Urban transformation, Urban laws, ZAC, Paris Urbanism.

El proceso por el cual París se convierte en referencia de las transformaciones urbanísticas recientes se lleva a cabo a partir de los años ochenta bajo dos conceptos opuestos: por una parte, engrandecer la ciudad a través del monumento arquitectónico (los *grands travaux* del mandato presidencial de François Mitterrand) y, en contraposición, recomponer el tejido urbano a través de piezas que se articulen con el entorno (la revisión del planeamiento en la alcaldía de Jacques Chirac). Es bajo este último concepto que se llevan a cabo aquellos proyectos residenciales que se consideran más significativos de esta transformación y los cuales son objeto de estudio en este artículo.¹

El proyecto residencial se constituye prácticamente en una constante histórica en París durante el siglo XX; sin embargo, aquí se asiste a un momento clave de su renovación frente a los principios urbanísticos precedentes: la crítica al urbanismo moderno y sus resultados en la renovación de las áreas centrales y en la construcción de las periferias durante la segunda posguerra.

Hacia finales de los años setenta se asiste a un cambio, un retorno hacia la ciudad heredada y su valoración como la apuesta urbana y arquitectónica más vanguardista del momento. La recomposición de la ciudad, es decir, la conclusión de aquellas partes interiores que requieren atención por su obsolescencia o degradación, constituyó el lema de esta década y de las dos siguientes en la intervención urbanística, apoyándose en una relectura de los elementos que constituyen la forma urbana tradicional.

Ordeig (2004) señala que en los procesos de recomposición de la ciudad se reconocen tres modos de operar: la reestructuración, que cambia el modelo de ordenación establecido; la renovación de actividades para nuevos usos, y la rehabilitación, que significa la mejora y puesta nuevamente en dinámica. En estos diversos niveles de complejidad, los proyectos residenciales aquí estudiados se enmarcan en la reestructuración de espacios obsoletos o en deterioro y que se constituyen en una oportunidad.

En este marco, una nueva generación de *Zones d'aménagement Concertée*, mejor conocidas como ZAC, fue puesta en marcha después de aprobarse el principal programa de orientación técnica y política de los años

ochenta, el Plan Programa del Este de París (PPEP). Este Plan, emprendido por la administración municipal, tenía como objetivo la valorización de las áreas deprimidas de la zona Este y tuvo como tarea coordinar todas aquellas intervenciones que podrían reequilibrar la ciudad, obligando a todos los proyectos municipales a respetar una lógica de programación técnica y de gestión.

Las acciones aquí propuestas fueron prioridad de la municipalidad y jugaron un papel importante en la transformación de la ciudad. De estas acciones se derivaron proyectos urbanos en tres escalas de intervención: las grandes operaciones urbanísticas que posteriormente se convertirían en nuevas zonas de centralidad (como Bercy, Rive-Gauche y la Villette), las operaciones ZAC enfocadas hacia la construcción de nueva vivienda y las pequeñas intervenciones para el acondicionamiento de calidad de vida urbana.

Este artículo se centra en las ZAC residenciales enmarcadas en la renovación del pensamiento urbanístico en Francia a finales de los años setenta. Tiene como objetivo tipificar las operaciones residenciales llevadas a cabo con este procedimiento a través de tres ejemplos escogidos de las propuestas del PPEP y de acuerdo con su evolución hasta la actualidad. Es importante comparar las primeras operaciones surgidas de un cambio cultural, pasando por operaciones consideradas como exitosas por su método de concepción y desarrollo, finalizando con las actuaciones llevadas a cabo en los últimos años y tal vez con otra perspectiva diferente a la de las primeras operaciones surgidas de la revisión de los principios urbanísticos del Movimiento Moderno.

La finalidad del trabajo es identificar algunas de las reglas generales de implantación y desarrollo espacial de dichos proyectos y así aportar criterios a la reflexión sobre la intervención urbanística en la ciudad al finalizar el siglo XX... ¿Esta intervención está dirigida hacia una renovación de los criterios trabajados en las últimas décadas o continúa con aquellos encaminados sobre el regreso a la ciudad construida en el tiempo?

1. Una nueva posición frente a la construcción de la ciudad

Entre las décadas de los cincuenta y setenta, París experimentó una transformación de tal magnitud que a menudo se compara con aquella realizada por Haussmann en el siglo XIX: grandes sectores de la ciudad fueron renovados bajo los conceptos "Modernos" de un urbanismo

* Las imágenes de este artículo fueron suministradas por la autora.

1 Este artículo está basado en una investigación académica que se llevó a cabo en el doctorado en Urbanismo de la Escuela Técnica Superior de Barcelona en el año 2001 y su actualización como parte del estado del arte de la tesis doctoral en marcha.



Imagen 1 Renovaciones en la segunda posguerra. Manzana No. 4 en el distrito XIII (Sector Italie) al sur de París, 1971. **Fuente:** Lucan (1992).

marcado por la Carta de Atenas. Las actuaciones de renovación urbana –instrumento principal del Plan Director de Urbanismo de 1959– cubrieron amplios sectores en prácticamente todos los distritos de la ciudad, con las cuales se introdujo la idea de *tabula rasa*, así como una fuerte densificación vertical, afectando tejidos antiguos y barrios ya consolidados (Imagen 1).

Al mismo tiempo se identificó en estos años una progresiva desindustrialización de la ciudad frente al crecimiento del sector terciario y la consecuente pérdida de población en la ciudad central de una aglomeración en expansión. Un

nuevo ciclo económico comenzó a cambiar las ciudades de la producción industrial hacia las finanzas y los servicios especializados; en consecuencia, se presentó una progresiva terciarización de la economía urbana, acompañada de un declive de los espacios industriales que entraron rápidamente en obsolescencia y desuso: los puertos, las grandes naves, las instalaciones ferroviarias, los mataderos, los gasómetros, las estaciones de mercancías, los depósitos, etc. (Imagen 2).

Estos fenómenos condujeron a una fuerte manifestación en contra de lo que se consideró entonces una transformación negativa de la ciudad: la composición social fragmentaria, la desaparición progresiva de la residencia y la destrucción del paisaje urbano tradicional. Estas manifestaciones, que se agudizaron claramente después de mayo del 68, llevaron a un retorno y valoración de la ciudad tradicional, marcando así un periodo de revisión de los principios urbanísticos hasta entonces aplicados en la construcción de la urbe.

Esta revisión se elaboró en un momento de recesión económica e inmobiliaria, consecuencia del primer *shock* petrolero a mediados de los años setenta. En este momento, la disminución de inversiones fue propicia para renovar la reflexión sobre la ciudad según la idea de “lo pequeño es bello”, privilegiando las intervenciones a pequeña escala, lo que mejoraría la



Imagen 2 Estación de mercancías de Tolbiac, la cual forma una importante ruptura entre los barrios del distrito XIII y el río Sena. **Fuente:** APUR (1987).

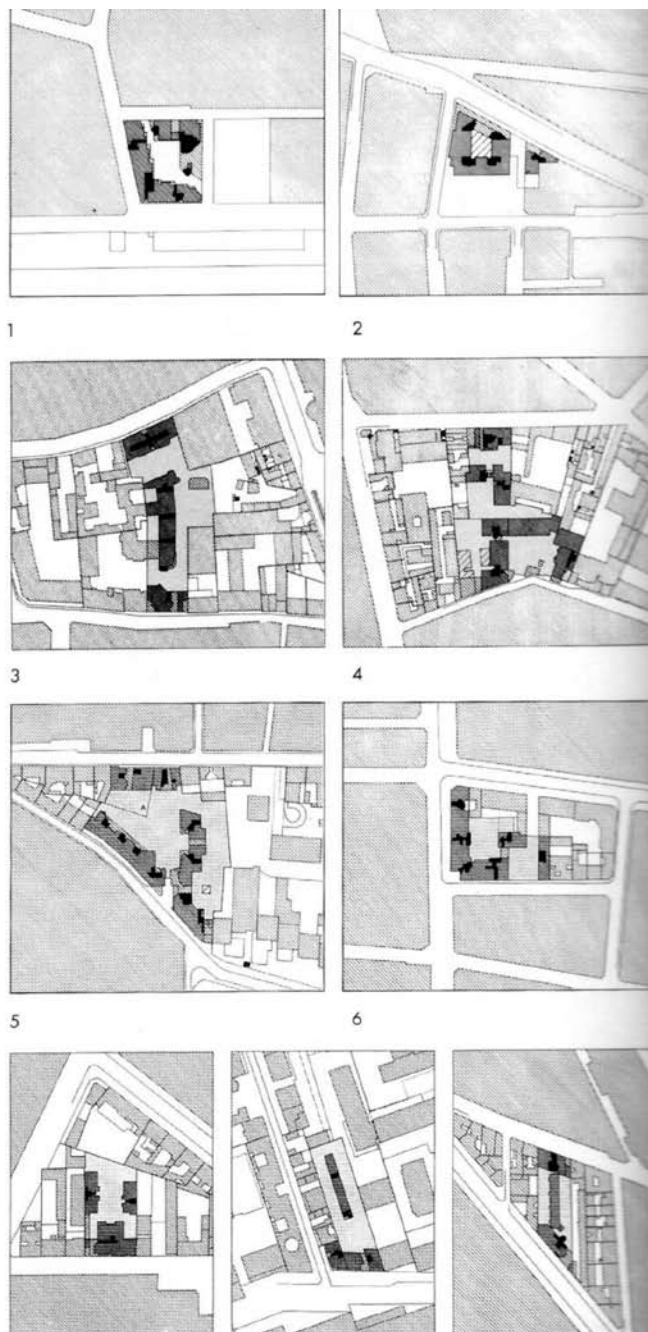


Imagen 3 Proyectos de vivienda de dimensiones reducidas producto de la revisión del planeamiento de finales de los años setenta. Fuente: Lucan (1992).

relación con el entorno y el paisaje urbano. Es decir, un momento a favor de la producción de un urbanismo a “escala humana” en contra de las extensas y radicales renovaciones urbanas (Imagen 3).

Fue en este momento cuando se desencadenó lo que algunos autores han denominado “una nueva cultura urbana y arquitectónica” en Francia, que se caracterizó por un regreso a la forma urbana tradicional donde

la calle, la manzana y la parcela, unidos a la idea de la persistencia de la historia en el tejido físico de la ciudad, constituyeron la nueva noción sobre la cual construir la *ville sédimentaire*: la ciudad que crece sobre sí misma en un permanente proceso de readaptación del patrimonio construido (Imagen 4).

En este nuevo escenario tuvo una especial importancia la articulación de tres enfoques: el científico-disciplinar, llevado a cabo en Italia durante los años sesenta; el social, proveniente del debate a la ciudad producto de las ideas funcionalistas y el cual se vio facilitado por la sociología urbana de Henri Lefebvre y su escuela, y el enfoque histórico, producto de los estudios sobre la ciudad del siglos XVIII y XIX, que permitieron iniciar una nueva mirada sobre el paisaje urbano teniendo en cuenta la variedad de tejidos consolidados.

En este ámbito, la formulación y ejecución de proyectos residenciales a partir de los años ochenta en París, constituye una de las principales herramientas con las cuales se lleva a cabo la transformación urbanística reciente. Desde el planeamiento, la revisión de la política de renovación en el período 1977-1979 forma un marco en el cual convergen estos proyectos y que está compuesto por tres instrumentos diferentes: la redacción de un nuevo Plan de Ocupación del Suelo (POS), la formulación de un plan – programa para equilibrar la ciudad, y la renovación del procedimiento ZAC.

Por una parte, la búsqueda de una complementariedad entre renovación y rehabilitación –especialmente en aquellas áreas de renovación “moderna” en curso y que se debía detener– debería enmarcarse en una nueva reglamentación más restrictiva: el nuevo POS redactado en 1974 y aprobado en 1977². Su elaboración estuvo guiada por una revisión en cuanto a la destinación del uso del suelo y de la densidad máxima permitida, abandonando así la criticada urbanística precedente. Pero además, el nuevo contexto urbano arquitectónico se le transfiere mediante la relectura del territorio urbano y la identificación del tejido que lo compone. En este proceso se restablece la continuidad lingüística con las reglas tradicionales parisinas que se habían desarrollado entre 1784 y 1902, especialmente aquellas derivadas del urbanismo de Haussmann, y se separa definitivamente de los enunciados funcionalistas de

2 Como documento de urbanismo, este plan fija las reglas generales de uso del suelo, define los derechos agregados a cada predio, organiza el tejido urbano asignando destinación a la edificación, las densidades, la localización de equipamientos y la protección de los espacios naturales y agrícolas (Merlin, Choay: 2000).



Imagen 4 Rue Rivoli. 2004. Fuente: Isabel Arteaga.

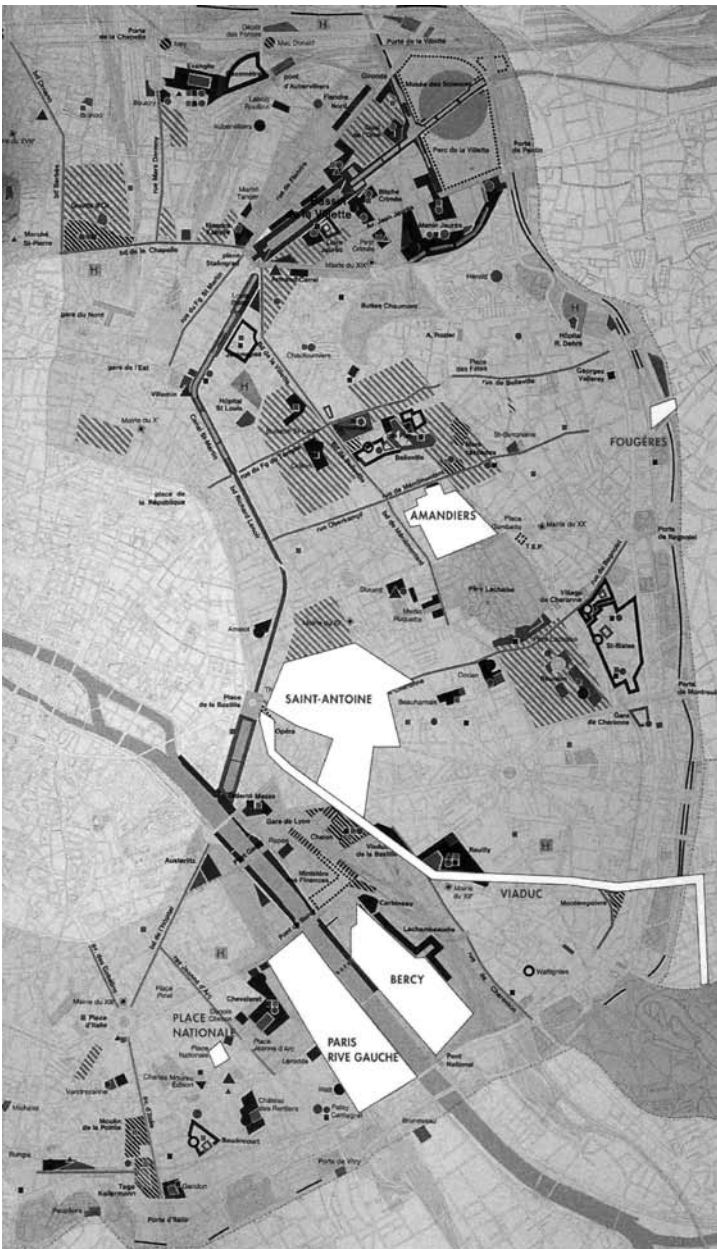


Imagen 5 Plan Programa del Este de París, 1983. Plano general. Fuente: APUR (1987).

la Carta de Atenas. Reaparece así la regla edificatoria sobre el regreso al alineamiento vial de las edificaciones, la disminución de la altura límite a edificar, la parcelación tradicional del suelo, el tratamiento de los interiores de manzana, todo ello para continuar con los rasgos esenciales de la morfología urbana de los tejidos constituidos.

Por otra parte, la obsolescencia de los espacios industriales condujo al establecimiento de políticas que permitiesen hacer ciudad sobre sí misma, especialmente en el lado este, donde se encontraba la mayor parte de terrenos en desuso. El Plan Programa del Este de París PPEP (1983) se propone entonces como un instrumento marco de carácter flexible destinado a prever, organizar y coordinar un conjunto de actuaciones diversas para reconquistar estos espacios en el lado este y alcanzar el equilibrio de la ciudad³. Para coordinar todas aquellas intervenciones que alcanzarían este objetivo, el plan integró y articuló conceptos e instrumentos que se relacionaban con la nueva perspectiva urbanística y arquitectónica. Las acciones propuestas en este marco se tradujeron en proyectos urbanos de diversa naturaleza y escala donde la reflexión se centró en alcanzar los niveles tradicionales de calidad de vida urbana: las grandes operaciones de centralidad, las actuaciones determinadas como procedimiento ZAC, los programas de rehabilitación de vivienda, y las actuaciones de escala local. (Imagen 5)

Finalmente, la revisión de las operaciones que se desarrollaban en París bajo el procedimiento ZAC hasta los años setenta, se llevó a cabo bajo los nuevos conceptos urbano-arquitectónicos frente a una crítica a los resultados espaciales y sociales anteriormente alcanzados desde su puesta en marcha diez años antes⁴. Esta renovación se dio en tres ámbitos: jurídico,

- 3 París tiene una característica muy antigua y permanente: su desequilibrio entre oeste y este. Al oeste se han localizado la vivienda de alto *standing*, el comercio y las oficinas de alta jerarquía, mientras al este se han localizado la industria, los ejes ferroviarios y las estaciones de pasajeros, mercancías y mantenimiento, los equipamientos de abastecimiento urbano, la actividad artesanal, la población pobre e inmigrante.
- 4 La ZAC se pone en marcha a partir de la Ley de orientación territorial de 1967 como procedimiento del urbanismo operacional, con el fin de sustituir los errores de funcionamiento producidos por las Zonas à urbaniser en Priorité, ZUP, durante las décadas de los cincuenta y sesenta. El ordenamiento concertado se apoya en la reunión de representantes públicos con diferentes categorías de ciudadanos (propietarios, constructores y usuarios) interesados en tomar decisiones de puesta en marcha y ejecución de operaciones de urbanismo (Merlin, Choay, 2000).

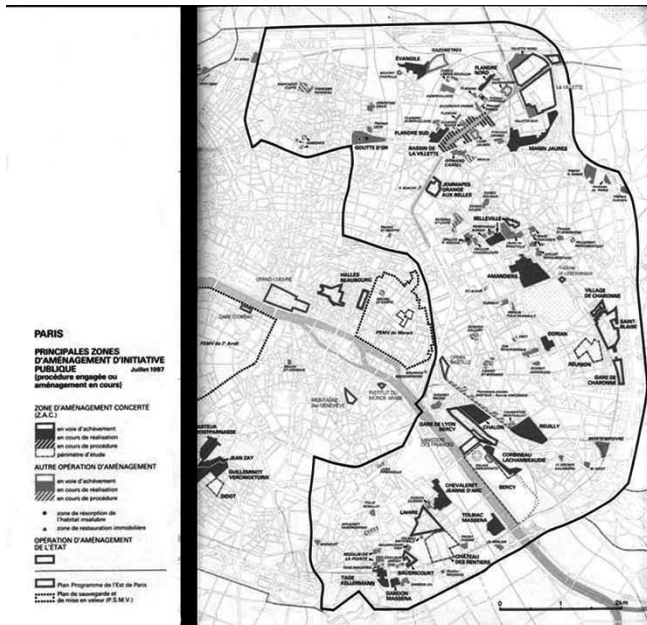


Imagen 6 Principales zonas de ordenamiento de iniciativa pública, entre ellas las ZAC. PPEP, 1983. Fuente: APUR (1987).

participativo y proyectual. En cuanto al marco jurídico, una definición más clara y precisa de las relaciones entre las ZAC y los documentos de urbanismo, pues en un comienzo su carácter flexible abrió el camino para su creación y manejo prácticamente de forma autónoma, sin remitirse al planeamiento general de la ciudad. En cuanto a las colectividades locales, una mejor información pública de las operaciones, la garantía a los propietarios sobre la adquisición de sus terrenos en contra de los intereses privados, y la afirmación de la responsabilidad civil en las operaciones de ordenamiento. En cuanto a la forma misma de la operación, la reducción del tamaño del área a intervenir y la aplicación de los principios generales del retorno a la forma urbana de manzana, la calle y la parcela dentro de las líneas propuestas por el POS, la recomposición del tejido urbano, el predominio de la residencia con mezcla de actividades terciarias y el énfasis en el espacio público (Imagen 6).

2. Los nuevos barrios residenciales bajo el procedimiento ZAC

A pesar de que las ZAC se constituyen en instrumentos de continuidad con las políticas de planeamiento iniciadas en 1950, puede decirse que estas operaciones son la fase final de proyectos antiguos pero con un nuevo enfoque urbano, resultado de cambios estructurales en la ciudad misma. Es decir, el paso de la renovación a la recomposición del tejido urbano.

Este enfoque, basado en el principio de continuidad urbana, se comienza a aplicar a los proyectos ZAC con tres premisas: la recomposición del tejido urbano en beneficio de la conservación del paisaje urbano tradicional, la mezcla de actividades en contra de la especialización funcional y el énfasis en el espacio público como elemento estructurante en la composición morfológica de las nuevas piezas residenciales.

En este ámbito, el desarrollo urbanístico de estas operaciones se caracteriza por la ocupación de terrenos obsoletos o vacíos, la relevancia de los espacios públicos como ejes compositivos y estructurantes del conjunto, la configuración del espacio construido en manzanas y parcelas, y la mezcla de actividades que complementen la función residencial. Sin embargo, se conjugan también los principios modernistas considerados de carácter positivo: la manzana se abre hacia el tejido circundante, se cruza por muchos pasos en la mayoría públicos y para peatones en primer piso, a la vez que se vuelve permeable debe alinearse con la calle y respetar el volumen edificado del contexto.

Constan de un pequeño programa de actividades terciarias, así como de actividades industriales y artesanales, con el fin de asegurar la diversidad de funciones y de modos de ocupación tradicionales. De acuerdo con las acciones del PPEP, las actividades comerciales deben ser localizadas en la planta baja de los inmuebles no solo para ofrecer comodidades a los habitantes sino también para contribuir con la presencia de comercios justo al lado de la vivienda, la animación de la calle y el marco de vida de aquéllos.

Por su parte, el desarrollo arquitectónico se caracteriza por no buscar la definición detallada de la edificación e integrar el concepto de diversidad espacial que se quiere lograr en los nuevos barrios. Para ello se establece un arquitecto coordinador que define una serie de indicaciones detalladas sobre composición de la arquitectura y que controle a su vez los proyectos arquitectónicos, y así conducir un verdadero proceso de coordinación del espacio urbano a construir. Desde esta óptica, la tarea del urbanista no es solo fijar un cierto número de restricciones coercitivas sino también favorecer un trabajo colectivo entre diversos profesionales.

Los arquitectos que comenzaron a participar en estas operaciones retomaron en cierta medida los principios del urbanismo haussmanniano, realizando un juego compositivo en los límites de la parcela, es decir entre lo público y lo privado: la construcción de una ciudad que se caracterice por su estética, aquello que el transeúnte percibe desde la calle, es decir, una ciudad construida desde su paisaje.

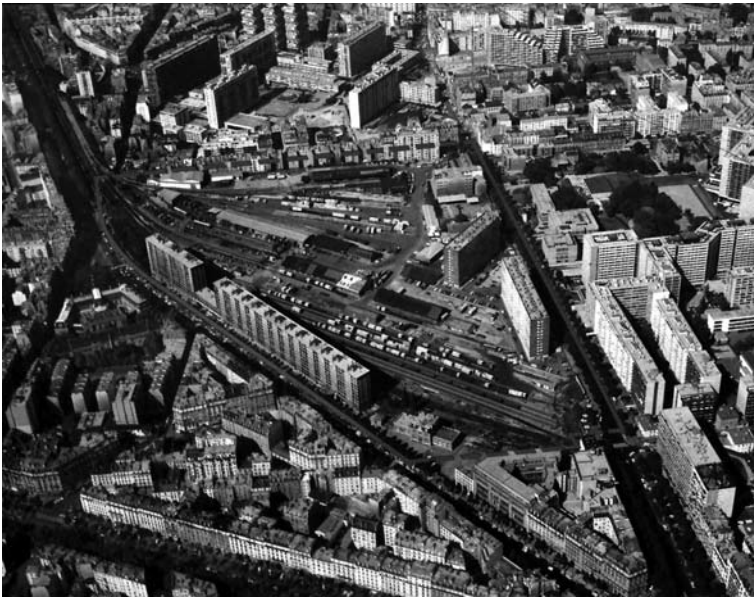


Imagen 7 El espacio de intervención: La estación de mercancías de Reuilly. **Fuente:** APUR (1987).

Es de esta forma como se ha pasado de los programas de gestión única y concentrada de parcelación y urbanización a un proceso de edificación abierto a las intervenciones de varios arquitectos y promotores públicos y privados, que espontáneamente intentan darles a los nuevos conjuntos urbanos un carácter de diversidad y heterogeneidad, con la construcción sucesiva de la ciudad en el tiempo.

Los ejemplos retomados para la observación de estas operaciones representan el proceso mismo de evolución que el procedimiento ZAC ha tenido desde su revisión a finales de los años setenta. La primera generación está marcada por los cambios en el pensamiento urbanístico pero a la vez por la continuidad con algunas disposiciones del urbanismo moderno: ZAC Reuilly. La segunda generación está representada en una operación que ha jugado un papel importante en la valoración de las reglas arquitectónicas: ZAC Bercy. El último ejemplo, la ciudad de finales de siglo identificada con la nueva operación urbanística: ZAC Tolbiac. Con la observación de estas tres operaciones se identifican algunas de las reglas con las cuales se concibieron y construyeron los nuevos espacios residenciales, enmarcadas en el proceso de transformación y revaloración de la ciudad intramuros.

3. Entre el bloque y la manzana. Las reglas de la ZAC Reuilly

Esta intervención es una de las primeras ZAC proyectadas y construidas luego de ser aprobado el PPEP, signo igualmente de la nueva política municipal. Ocupa una gran manzana triangular de 12,5 hectáreas, en el terreno de la antigua estación ferroviaria de mantenimiento Reuilly, que posteriormente fue liberada por la *Société Nationale des Chemins de Fer Français*, SNCF. El sitio se caracteriza por una amplia plataforma horizontal construida el siglo pasado para alojar la estación al lado de la línea Bastille - Vincennes, y se constituye en una isla en medio del distrito N° 12. En sus bordes se encuentra ocupada por algunas edificaciones que hacen aún más vacío el gran espacio de la estación ferroviaria, y que serán conservadas como parte del lugar. (Imagen 7).

En 1986 se inicia la operación con una apertura del interior de la manzana triangular, para lo cual se apoya en la realización de dos amplios espacios verdes: un gran parque al extremo oeste y un paseo peatonal que prolonga el espacio verde hacia el este. La corriente verde

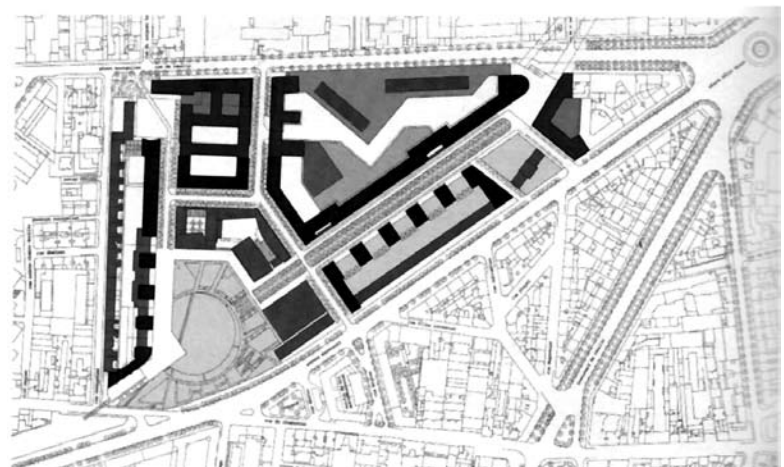
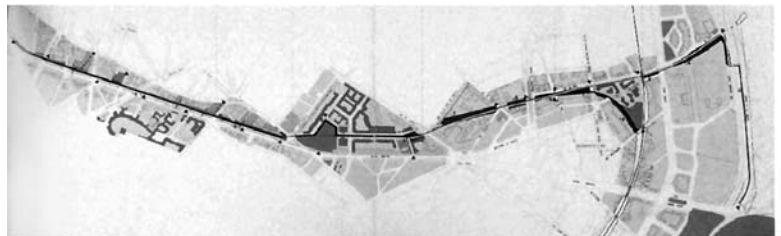


Imagen 8 La "corriente verde" Bastille-Vincennes y la propuesta de la ZAC Reuilly. **Fuente:** APUR (1987).

Bastilles - Vincennes, propuesta en el PPEP, pasa por este proyecto a través del paseo; en la intersección de estos espacios se localizan los equipamientos colectivos, como escuela, piscina y espacios deportivos, formando así un centro de barrio al interior de la manzana abierta al tejido circundante (Imagen 8).

Las construcciones de tipo residencial se disponen en torno a estos espacios públicos de forma alineada, mientras que las edificaciones comerciales, de oficinas y hoteles se disponen en los bordes de la manzana. El nuevo tejido se genera a partir de la definición de los espacios públicos mencionados, de las calles de servicio necesarias y de las edificaciones existentes, formando una red de manzanas de diversos tamaños y reducidas calles vehiculares, tan solo las necesarias para dar acceso a la residencia y continuidad al tejido del entorno.

Esta primera propuesta a manera de plan zonal se enriquece con el estudio de tres proyectos que aportan ideas para su definición por parte de las autoridades en urbanismo de la ciudad. Una vez definido este plan zonal, se asigna al arquitecto Ronald Schweitzer para coordinar las directrices urbanísticas con las propuestas arquitectónicas por definir. Este proceso tiene como resultado la subdivisión del suelo en lotes de intervención para cada manzana y las siguientes reglas arquitectónicas:

- La organización en bloques sucesivos en las manzanas que aún albergan edificaciones en sus bordes, lo que permite el asoleamiento en su interior y en las edificaciones del entorno, sean preexistentes o nuevas. Estos bloques se alinean sobre la calle a través de un basamento continuo que delimita la manzana o espacio privado, y a su vez respetan las alturas de los edificios circundantes.
- La alineación de bloques continuos sobre las calles internas de servicio y sobre las calles externas, delimitando las unidades de manzana completamente libres de edificaciones existentes. Así se refuerza el papel del espacio público y de la calle tanto al interior como al exterior del proyecto, especialmente en los puntos de cruce o nodos entre el nuevo proyecto y el sector. El resultado es una fachada fuerte y continua que se adapta sin cambios radicales en el entorno consolidado y se reproduce al interior del nuevo barrio.
- La conservación de espacios libres al interior de las manzanas definidas, con carácter de lugar

utilizable por la combinación de terrazas y arborización que allí se plantea. En algunos casos estos espacios son permeables a los espacios públicos externos.

- La continuidad del espacio a nivel del peatón con un basamento que albergará la actividad comercial en locales de dos plantas, con un retroceso que es cubierto por una galería: elemento de unión funcional.
- Los remates o áticos que forman un juego compositivo en fachada bien sea por sus retrocesos o por la relación vacíos - llenos.
- Las alturas edificables comprenden ocho plantas a las que se les suma el ático cuando se trata de las edificaciones continuas. La residencia se localizan a partir de la tercera planta y los volúmenes edificados con estas alturas en relación con la dimensión de la calle conforman espacios públicos y privados asoleados.

El resultado es una operación de recomposición y a la vez de renovación; ya que se juega con lo existente al interior de la gran manzana triangular, se integró el nuevo tejido interno con los principales ejes del sector circundante, y se continúa con algunos preceptos del urbanismo precedente: la distribución en grandes manzanas y la inserción de bloques aislados al interior del proyecto. Sin embargo, el espacio que se desarrolla al interior parece negado a la ciudad que lo rodea, la vitalidad se traslada al interior del proyecto y solo los puntos de conexión con el entorno se resuelven con plazas. La jerarquización del recorrido y la preeminencia dada a la circulación peatonal acentúan el carácter introvertido del barrio. (Imagen 9)

La apertura interna de la manzana a través de los espacios públicos – verdes se constituye en la innovación del proyecto, que fija en estos elementos también la estructura



Imagen 9 ZAC Reuilly, 2004. Fuente: Isabel Arteaga.

del nuevo lugar. La manzana se vuelve a nivel del peatón un espacio permeable, y con esto, su patio interno se convierte en espacio colectivo para disfrutar, no solo para otorgar condiciones necesarias de iluminación y ventilación natural.

Finalmente, se logra construir un centro de barrio al interior del proyecto –una de las condiciones de las nuevas disposiciones urbanísticas–, ocupado por un significativo y dinámico espacio público, los equipamientos colectivos y la concentración del sistema vehicular-peatonal.

4. Entre espacio público y arquitectura. Las reglas de la ZAC Bercy

Las intenciones de ordenamiento del barrio de los vinos Bercy habían sido formuladas desde 1973 con el Esquema de transformación del sector Sena - Sudeste. La misma propuesta se cristaliza al interior del Esquema Director de París de 1977 y posteriormente en el PPEP, en 1983. (Imagen 10)

Esta ZAC se engloba en una superficie de 50 hectáreas que conforma toda la zona de transformación de Bercy, de las cuales 7 aproximadamente son desarrolladas como la residencia *front du parc*. La mayor parte de los terrenos eran de propiedad municipal ocupados por cultivos y almacenes vitivinícolas que fueron quedando inmersos



Imagen 10 El espacio de intervención: La zona de vinos de Bercy. Fuente: APUR (1987).

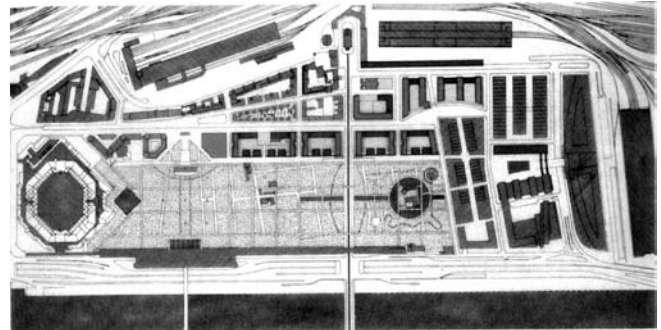


Imagen 11 Plan general para la ZAC Bercy. Fuente: Lucan (1992).

en la ciudad. El programa general de ordenamiento de la zona incluye la creación del parque de Bercy, de carácter urbano, la creación de un nuevo barrio de oficinas y comercio agroalimentario, la construcción del Palais Omnisports y de un nuevo complejo residencial. (Imagen 11)

La primera fase del proyecto que corresponde al plan zonal, se concentra en la conformación morfológica del nuevo barrio a partir del alineamiento sobre el parque en 400 mts. de longitud, de una estructura vial que lo rodea y del gran parque ya realizado. Se configura una estructura reticulada que forma manzanas de dimensiones y alturas regulares (80 x 50 mts.) que evocan el urbanismo de finales del siglo XIX, donde cada manzana tendrá en su interior un 25% de espacio libre y ajardinado, formando un centro de manzana también regular.

Antes de imponer la subdivisión del suelo y de asignar los lotes a los promotores, se inicia la segunda fase con el nombramiento de Jean Pierre Buffi como arquitecto coordinador de la operación, quien se encarga de definir los proyectistas participantes en la intervención y proponer una imagen global del proyecto, en especial sobre el parque. El propósito era imponer a los promotores un marco preciso de normas que exigirían un diseño de conjunto urbano.

Como del parque como principal condicionante, se analizan dos jardines tradicionales de París: *Les Tuileries* y su frente continuo y homogéneo, y los *Champs de Mars* con un doble frente de diferentes alturas, cortadas de forma transversal. Se opta por el segundo ejemplo, concibiendo un frente de parque abierto, discontinuo e individual, con una alternancia de llenos y vacíos.

Buffi fija seis reglas generales para el conjunto, basadas en una reflexión sobre en la manzana cerrada, pero al tiempo se parte de una apertura

cada vez mayor de cada manzana hacia el parque, la unidad y a la vez diversidad pero coordinadas en beneficio del conjunto y modernización estilística. En este contexto, las reglas propuestas son:

- “Permitir al barrio mantener un máximo de relaciones con el parque”. De esta forma, el frente edificado no forma una barrera de extensa longitud sino unas manzanas abiertas al máximo por medio de unas aperturas que atraviesan los espacios interiores. Cada manzana reagrupará sobre este frente unos bloques o pabellones separados de sus vecinos, que permiten la asoleación al interior de la manzana y la secuencia rítmica de la fachada.
- “Unidad de concepción”. Cada lado de la manzana que forme una calle es realizado por un arquitecto, dando así unidad al espacio urbano.
- “Devolver los techos habitables”. Recordando la Ville Saboye, se propone coronar los pabellones frente al parque y así consolidar una diversidad rítmica para tan larga fachada.
- “Una escala urbana tipo dúplex”. Se obtiene al disponer balcones y galerías cada dos plantas. El espacio privado se ve influenciado por esta regla exterior, configurando unidades de vivienda en dos plantas.
- “Crear una relación unificadora entre edificaciones”. Con estas galerías y balcones se configurará un elemento metálico que une los pabellones aislados.
- “Un revestimiento homogéneo”. A los inmuebles se les asigna piedra blanca para los frentes extensos y gris para las calles transversales. (Imagen 12)

A partir de estas reglas generales se define la composición volumétrica de cada manzana por medio de

cuatro elementos que reflejan el sistema mismo de parcelación e intervención:

- El inmueble lateral perpendicular al parque, que forma la unidad de imagen en la calle corta con dos parcelas operativas entregadas a un mismo arquitecto.
- El inmueble cornisa o marco que cierra la manzana posterior al parque.
- El bloque o pabellón. Una vez cerrada la manzana en tres costados, estos elementos aislados formarán la diversidad en la fachada frente al parque y conectarán los centros de manzana ajardinados con el parque, y permitirán la asoleación y las visuales al parque de las edificaciones posteriores.
- La unidad de conexión, que garantiza la continuidad del frente sobre el parque uniendo los pabellones de forma horizontal.

Tales elementos se traducen en normas figurativas definidas en dimensión y representados gráficamente en planta, sección y perspectiva. Para la producción de estas reglas, Buffi retoma ejemplos de arquitectura residencial ya construida y en cierta forma paradigmática: la casa Rustici de Guiseppe Terragni, en la que se asocian los balcones horizontales; la arquitectura de Adalberto Libera, referida en los inmuebles laterales, y las terrazas habitadas de Le Corbusier, reflejadas en los remates de los pabellones con una vivienda dúplex de carácter singular.

La imposición de materiales comunes y la organización de la división del suelo en lotes operativos completan la acción de las reglas. El resultado no es un conjunto de fachadas unitarias sino una secuencia rítmica de elementos insertados en dos categorías de intervención: la relativa a los inmuebles laterales o *refend*, que aseguran la estructura y la unidad arquitectónica en la fachada sobre las calles cortas, y la relativa a los pabellones o bloques, que permite una mayor libertad y posibilidad de expresión a los arquitectos. Éstos, a su vez, han respetado las normas compositivas y dimensionales dadas por Buffi, conservando la idea propuesta en el frente del parque, lo cual no ha impedido aplicar en cada parcela las expresiones arquitectónicas individuales. Así, el frente sobre el parque se reconoce como una fachada homogénea pero con diferencias arquitectónicas, mientras que la fachada posterior (calle *Pommard*) parece olvidada de estas normas compositivas que tanto enriquecen la fachada frente al parque. No basta con la continuidad y alineamiento dado a las edifica-

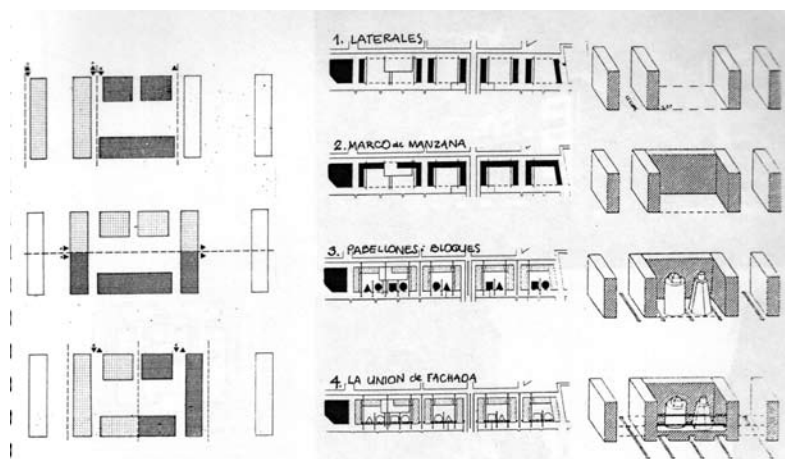


Imagen 12 Proceso de definición de las reglas del proyecto. Jean Pierre Buffi. Fuente: L'architecture d'aujourd'hui N.º. 294. Dossier: Paris, projets sur la ville.

ciones llegando a formarse casi como la parte posterior del proyecto, como si el diseño global fuera pensado exclusivamente hacia el parque. Aunque este hecho se relaciona con la orientación solar, y por tanto en la disposición de las zonas sociales hacia el sur y habitaciones y servicios la norte, no significa que se deba olvidar la importancia de un frente igualmente relevante para el conjunto, surgiendo así un desequilibrio en la organización del espacio creado.

Por último, es importante resaltar en este proyecto el retorno hacia algunos aspectos característicos del urbanismo del siglo XIX, como el centro de manzana o la imagen del espacio calle. La recuperación de estos elementos se da a través de algunos cambios en el concepto mismo, como las mayores posibilidades de uso del centro de manzana convertido en zonas ajardinadas para el ocio y su apertura cada vez mayor hacia el espacio exterior, en este caso el parque de Bercy. O también en la conformación de una imagen homogénea para las nuevas calles con una volumetría constante y con manejos compositivos similares, asemejando casi las calles del centro tradicional parisino (Imagen 13).

5. Del monumento arquitectónico al tejido urbano. Las reglas de la ZAC Tolbiac

Esta ZAC se inscribe en el sector *Seine-Rive Gauche*, proyecto de gran magnitud emprendido al inicio de los años noventa. Esta amplia zona de 130 hectáreas pretende la reconversión de vastos terrenos antes industriales hoy en desuso, y de la gran zanja conformada en el tejido urbano por las líneas ferroviarias de la Estación de Austerlitz, que conectan la región con la ciudad. (Imagen 14)



Imagen 13 ZAC Bercy, 2004. Fuente: Isabel Arteaga.



Imagen 14 El espacio de intervención: Las vías férreas en el sector de Tolbiac. Fuente: APUR (1990).

Esta zona se organiza en torno a tres ZAC diferenciadas: al este Massena y la universidad, al centro Tolbiac y la Biblioteca Nacional de Francia, y al oeste Austerlitz y el polo tecnológico. En 1991 se define un plan zonal que propone el reordenamiento de los muelles frente al río Sena para su puesta en valor, el recubrimiento total de las vías férreas para superar el aislamiento del río y la construcción de una gran avenida asociada a un nuevo centro de negocios. Al tiempo se tiene en cuenta la presencia de otras actividades necesarias para la creación de una nueva zona central: viviendas, equipamientos, comercio y espacios públicos (Imagen 15).

Este plan también inserta alturas edificadas mas moderadas, que van de los 35 metros para edificios de oficinas –sobre la Avenida– hasta los 24 metros para edificios residenciales –sobre la orilla del río. La línea de inclinación virtual entre avenida y río es el resultado de la inclinación misma de la placa de concreto, la *nueva topografía del suelo* (Imagen 16).

La relación entre la calle y la edificación está condicionada por la iluminación y la ventilación natural. Esto se garantiza con la relación altura de fachada - dimensión de la calle, que en este caso

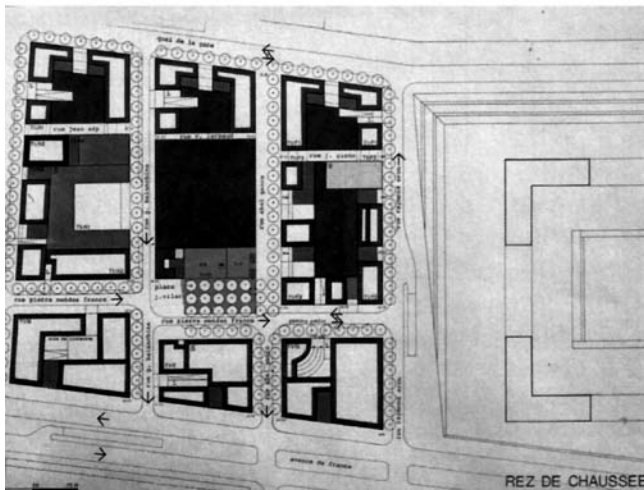
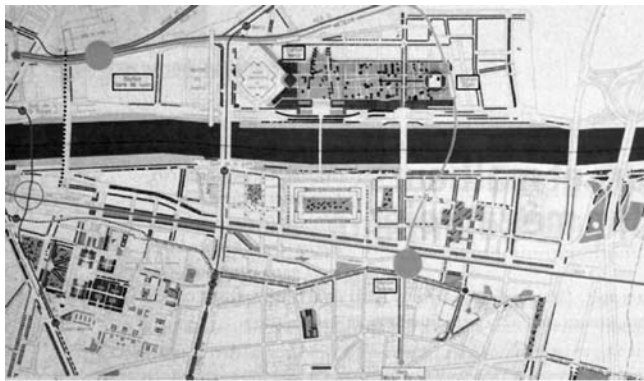


Imagen 15 Plan general para el sector Seine-Rive Gauche y en éste de la ZAC Tolbiac. **Fuente:** APUR (1990).

será de 14 metros para la calle y la altura de fachada 24 metros en el caso de las edificaciones residenciales y para inmuebles de oficinas y actividades terciarias es posible reducir este espaciamiento. No se aplican dimensiones en ningún caso sino fórmulas preestablecidas, continuando con la tradición de algunas reglas de finales del siglo XIX y comienzos del XX.

A partir de esta estructura, la ZAC Tolbiac se plantea bajo dos parámetros: la Biblioteca Nacional de Francia, intervención estatal correspondiente a los *grands travaux* de Mitterrand, cuya lógica de inserción es urbana, y la conformación de un tejido residencial de lógica local, donde juegan un rol importante los espacios públicos en la conformación y disposición del espacio privado: manzanas como lotes de intervención. La coordinación de la operación es encargada a Roland Schweitzer –ya había coordinado la ZAC Reuilly–, quien continúa con la reflexión sobre la manzana cerrada y la relación de los espacios públicos con el espacio privado: la manzana definida por el viario se abre o se fragmenta, conservando virtualmente su volumetría cerrada y continuando con la alineación sobre la calle.

Cada manzana es asignada a un grupo de arquitectos, quienes se comprometen a seguir con las reglas generales definidas por Schweitzer para el proyecto:

- Para lograr la vida urbana en el nuevo barrio, se les asignan a los inmuebles el rol de *baluartes* cuya fuerza residirá en la horizontalidad. De esta forma se conserva el alineamiento sobre la calle y la posibilidad de ubicar comercios de segundo nivel.
- Las fachadas no tienen elementos sobresalientes para no reducir la noción de baluarte y son cruzadas por galerías y aberturas intercaladas que abren el interior de la manzana hacia el exterior.
- Cada abertura es ocupada por amplias terrazas a fin de ofrecer desde el otro lado del Sena la perspectiva rítmica entre vacíos y llenos, y no de una barra compacta. Así se observa una apertura visual de la manzana hacia su interior.
- Para la libertad del peatón, los inmuebles son abiertos en la planta baja y se permite la comunicación directa con el espacio verde al interior de la manzana. Las viviendas comienzan a partir de los siete metros de altura, a la altura de la plataforma de la Biblioteca Nacional.
- Al interior de la manzana se crean jardines y plazas de carácter público, donde la escala doméstica predomina y se permite una expresión arquitectónica más libre.



Imagen 16 Plataforma sobre las vías férreas como nuevo suelo y sobre ésta la Biblioteca Nacional de Francia en construcción. **Fuente:** Urbanisme N°. 297.

- Las edificaciones se rematan con unidades de vivienda que gozan del contacto visual con el Sena, siempre y cuando se respete la línea virtual de altura permitida dada por la inclinación del nuevo suelo y definida por el plan zonal. Estos remates forman una fachada suplementaria desde el otro lado del río (Imagen 17).

Estas reglas sobre la forma urbana son condicionadas por la Biblioteca. Si bien este elemento se configura como un polo de peregrinación turística y por tanto de atracción, su implantación central en el área y su monumentalidad afectaron la concepción del tejido residencial. Así, la relación entre estos elementos es desequilibrada tanto en lo funcional como en lo formal.

Sin embargo, un logro importante es la relación creada entre espacio público y espacio construido, sean piezas residenciales o de oficinas. El continuar con la fragmentación como concepto, se considera un acierto al aplicarse a la manzana tanto en planta como en alzado: la apertura de la volumetría respetando la alineación con la calle, y la apertura de la edificación a nivel del peatón hacen más abierto el espacio interior de manzana a su uso como espacio lúdico sin perder su función higienista (ventilación e iluminación natural). El resultado son normas convertidas en disposiciones compositivas tanto del volumen como de la fachada.

En este sentido y contrario a Bercy, esta operación otorga más libertad de expresión arquitectónica al proyectista: un ejemplo es la falta de materiales comunes para el revestimiento de las edificaciones. El resultado es una mayor diversidad en el lenguaje arquitectónico utilizado y en el tipo de vivienda a desarrollar al interior.

Queda por revisar al futuro el desarrollo de la operación, no solo como unidad sino al interior del conjunto Seine-Rive Gauche. Debido a su estado en proceso de consolidación, no se conocen aún las relaciones establecidas con la nueva avenida, las oficinas, el resto del proyecto y la ciudad.

Por ahora se observa la ausencia de la *vida urbana* propuesta desde las reglas: los locales comerciales se ocupan lentamente, los parques y las edificaciones de oficinas están en proceso de finalización, las edificaciones residen-



Imagen 17 ZAC Tolbiac, 1997. Fuente: Urbanisme N°. 297.

ciales recientemente se habitan. Por lo pronto, las condiciones básicas de urbanidad están dadas: locales comerciales en planta baja sobre la residencia, espacios públicos al interior del tejido, espacios para el peatón pero también para la circulación vehicular en diferentes niveles jerárquicos, conexiones de transporte urbano y regional, centro de negocios conectado con los sistemas de transporte; es decir, una mezcla de actividades que darán forma a un centro nodal que supera la escala urbana. Queda en entredicho la competencia funcional entre la biblioteca y la zona residencial: la atracción de la biblioteca es muy fuerte y genera conflictos con la zona residencial debido a las diferentes escalas entre ellos y las reglas propuestas intentan un diálogo fallido ante la monumentalidad del equipamiento cultural.

6. ¿Un retorno al urbanismo del siglo XIX? Reflexiones finales

Las ZAC posteriores a la revisión de los años ochenta, en las cuales se comienzan a aplicar las nuevas disposiciones del urbanismo francés, fueron elaboradas siguiendo en esquema evolutivo que les vuelve cada vez más precisas en su definición del carácter morfológico y compositivo de los espacios.

En general, las implantaciones urbanas son concebidas a partir del espacio público, en ocasiones verde, a partir del cual se genera la repartición del suelo y las normas urbanas y arquitectónicas. Sea un *parti* irregular o una red viaria reticulada, los nuevos barrios son generados siempre a partir del espacio público, cuestión que no es nueva, ya que desde Haussmann la transformación de la ciudad se pensó desde la concepción de espacios públi-

cos para el ocio y el esparcimiento de los habitantes de una ciudad insalubre.

En cuanto a las reglas urbanísticas, se identifican varias disposiciones comunes a los proyectos residenciales revisados:

- Alineación de la edificación sobre la calle.
- Altura edificable máxima (ocho plantas) y volumen constante, acercándose más al existente en la ciudad y enfocándose a la consolidación del paisaje urbano parisino.
- Ocupación de la manzana dando relevancia al espacio libre interno, otorgándoles un uso como lugar lúdico o verde, más allá del simple carácter higienista que lo generó. Un aspecto adicional es la libre circulación del peatón a través de los espacios libres internos y externos a la manzana, en la planta baja de la edificación.
- Composición tradicional de la edificación (desde Sullivan, Haussmann y Cerdá) de basamento, cuerpo y remate. Basamento de la edificación diferente tanto en forma como en actividades a través de la utilización de galerías o simples retrocesos, localizando allí locales comerciales en las primeras dos plantas. Remates de los volúmenes con áticos o con lenguaje arquitectónico diferente, todo esto acercándose a una recomposición del tejido y del paisaje urbano parisense (Imagen 18).

Sin embargo, existen diferencias en el aspecto arquitectónico.

En Reuilly, sobre un terreno que se reparte y estructura en torno al espacio público, se fragmenta en parcelas operativas entregadas a diversos promotores. Las normas arquitectónicas se limitan a la definición de algunos principios comunes, permitiendo mayor libertad compositiva.

Más tarde, en Bercy, el arquitecto coordinador juega un papel más importante, por ser el encargado de proponer la imagen global del proyecto y de nombrar los arquitectos participantes antes de la asignación de lotes a los promotores privados, existiendo como único vínculo la matriz parcelaria. Aquí el urbanismo y la arquitectura

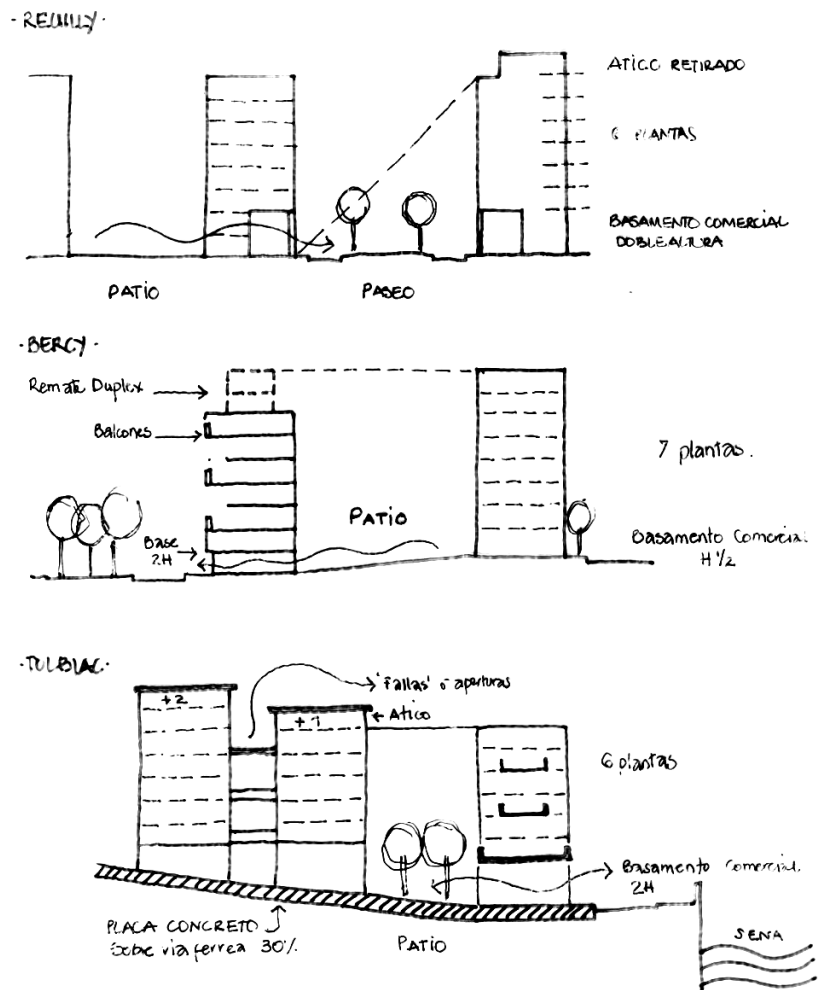


Imagen 18 Relación entre los espacios libres y los espacios construidos en las tres ZAC estudiadas. Fuente: Isabel Arteaga.

proceden de común acuerdo a la subdivisión parcelaria del terreno y la estructura de la manzana, así como las demás normas dimensionales. Las reglas van más lejos de su función normativa y se transforman en propuestas sobre el espacio urbano, demostrando que sí es posible imprimir un lenguaje espacial diferente al interior de una lógica común.

Sin embargo, estas normas se vuelven controversia cuando intentan regular la unidad privada residencial desde el condicionamiento de la fachada dúplex. Estas restricciones, denominadas así por promotores más que por arquitectos, generaron debates en torno a la función real y el campo de aplicación de las normas urbanísticas.

Finalmente, en Tolbiac, las normas vuelven de nuevo a ser más "flexibles: cierto grado de libertad en la composición de fachadas genera una diversidad espacial, propia de las ciudades construidas parcela a parcela. Las

normas generadas para las fachadas hacia la calle regulan mucho más el volumen que los elementos de la composición de las mismas: apertura del volumen con cierto ritmo, utilizando terrazas y balcones.

En este sentido surge una cuestión: ¿el ordenamiento urbanístico planteado desde unas normas que condicionan la ocupación, el volumen, la fachada y a veces al interior de la vivienda, debe implantarse en la construcción de la ciudad actual? Los resultados en estos tres proyectos han generado debates que, aunque no se concentran en lo urbanístico por ser un acuerdo común en el nuevo urbanismo, sí se centran en la relación entre las normas arquitectónicas y la libre creación de formas urbanas, entre el orden y el libre albedrío, entre los intereses colectivos de la ciudad del urbanista y los intereses individuales del arquitecto proyectista y el promotor. ¿Existe por tanto un regreso a los principios urbanísticos del pasado siglo o es su adaptación para la transformación no solo del proceso de la intervención sino de la ciudad contemporánea?

La polémica en torno a la intervención en la ciudad generada por el urbanismo del movimiento moderno que hizo tábula rasa de la continuidad del sistema urbano, condujo a un regreso hacia los componentes de la ciudad tradicional. Pero hasta qué punto son elementos característicos de la ciudad en su proceso de consolidación o de la ciudad construida por el urbanismo del siglo XIX. En este sentido, se ha generado un debate en torno al urbanismo haussmanniano y su utilización en la intervención urbana 100 años después.

Si nos remitimos a Haussmann, es preciso recalcar que la ciudad que transforma era un tejido medieval totalmente insalubre: estrechez de las calles, hacinamiento poblacional, condiciones higiénicas deploables por la carencia de agua potable y colectores. Las condiciones que enmarcaron el cambio fueron el deseo de modernizar e higienizar la ciudad a través de las perforaciones del tejido con una nueva estructura vial, enriquecimiento de las calles y espacios públicos, y la unificación de la arquitectura urbana a través de un reglamento y de la homogeneización de materiales a utilizar. En este sentido, la continuidad con Haussmann no se remite a perforar nuevamente la ciudad, ni siquiera en volver con el lenguaje arquitectónico utilizado entonces. La continuidad con este urbanismo se sitúa más en el método que define como base del desarrollo una pieza urbana: una red combinada de vías públicas jerarquizadas, de plazas, jardines y equipamientos que

crean centros de actividad, repartidos sobre el conjunto urbano, integrando así a la ciudad los lugares olvidados. Una continuidad con Haussmann consiste en partir de los elementos de la estructura urbana existentes e reinterpretarlos para conducir la reconstrucción de la ciudad en sí misma.

La primacía del espacio público en el proyecto haussmanniano de ciudad se observa en la conexión territorial a partir de los bulevares, las edificaciones se sirven a partir de la calle, las reglas de construcción son dictadas en relación con la calle y su paisaje. Aquí sería posible observar un retorno casi evidente a los principios haussmannianos que el urbanismo moderno mal interpretado intentó borrar. Pero en ningún momento se ha evidenciado una reproducción del paisaje urbano haussmanniano en las nuevas operaciones ZAC. Los nuevos proyectos se trabajan con un lenguaje arquitectónico contemporáneo, de igual forma su espacio público, su paisaje y su composición. Sin embargo, sí se nota la reinterpretación de sus principios básicos como la estructuración de las intervenciones a partir del espacio público, de su imagen y de su uso, de la importancia de la calle como imagen urbana y de aquí, las reglas urbana y arquitectónica que configuren el espacio calle. También hay que anotar que algunas condicionantes arquitectónicas de las nuevas operaciones, como en Bercy, sí han intentado regular de forma similar al reglamento haussmanniano la composición de fachada.

Finalmente, ¿es esta ciudad de la imagen urbana la de éxito en este mercado de ciudades competitivas a efectos de la economía global? Tanto en Haussmann como en los nuevos proyectos parisienses, la importancia dada al espacio público y a la imagen de la ciudad concibiendo su transformación desde la calle es relevante. El embellecimiento de la ciudad fue primordial al finalizar el pasado siglo, la competencia por lograr atracción de industrias a través de eventos como las exposiciones universales puede compararse con la competitividad que el mercado mundial ha generado en las ciudades, que igualmente han recurrido al finalizar este siglo a los eventos para su transformación. ¿Será entonces la competitividad el factor de progreso, transformación y dinamismo de las ciudades? Es claro que las últimas actuaciones del urbanismo contemporáneo están encaminadas hacia el factor visual del proyecto como elemento de atracción para el turismo y el ocio, jugando con factores como la imagen del espacio público y recurriendo a la arquitectura como espacio innovador, llamativo, generador de dinamismo y por tanto de competitividad.

Bibliografía

- APUR, Atelier Parisien d'Urbanisme (1977). *Paris Projet* N° 19/20. Paris.
- APUR, Atelier Parisien d'Urbanisme (1987). *Paris Projet* N° 27/28. Paris.
- APUR, Atelier Parisien d'Urbanisme (1990). *Paris Projet* N° 29. Paris.
- CAHIERS DE L'AURIF (1989). *Les projets du secteur Nord-est de Paris*. Paris
- Chapel, Enrico (1991). "Parigi: Progetti di ZAC", en: *Casabella* N° 581. Milán: julio-agosto.
- COHEN, Jean-Louis et Bruno Frontier (1992). *Paris, la ville et ses projets*. Paris: Edition Pavillon de l'Arsenal.
- DESCARS, Jean et Pierre Pinon (1998). *Paris Haussmann. El pari d'Haussmann*. Paris: Editions du Pavillon de l'Arsenal.
- HERVE, Martin (1997). *Guide de l'architecture à Paris*. Paris: Editions Alternatives.
- INGALLINA, Patrizia (2005). "Projet urbain et paysage. Paris : Le projet "Bercy" et les "jardins partagés" ou comment conjuguer attractivité et citoyenneté", en *Cartas Urbanas* No.11, Revista periódica de la Sección de Urbanística del Departamento de Arte, Ciudad y territorio. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.
- L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI N° 294. Dossier: *Paris, projets sur la ville*. Paris, septiembere de 1994.
- L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI N° 295. Dossier: *Paris, projets de ville*. Paris, octubre de 1994.
- LENA, Hyacinthe (1977). "Le nouveau régime des Zones d'Aménagement Concerté", en: *Urbanisme* N° 161, Paris.
- LÓPEZ DE LUCIO, Ramón (1993). *Ciudad y urbanismo a finales del siglo XX*. Universitat de Valencia. Valencia : Servei de Publicacions.
- LUCAN, Jacques (1992). *Eau et gaz a tous les etages. Paris, 100 ans du logement*. Paris: Edition du Pavillon de l'Arsenal, Picard Editeur.
- MARTAYAN, Elsa (1997). "Aventures et mésaventures du projet urban parisien", en: *Urbanisme* N° 297. Paris, noviembre-diciembre.
- MERLIN, Pierre et Françoise Choay (2000). *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Presses Paris: Universitaires de France. Tercera edición revisada y aumentada.
- MIRAVALLE, Vicente (2005). "Algunas consideraciones sobre nuevos tejidos residenciales", en : *Cartas Urbanas* N° 11, Revista periódica de la Sección de Urbanística del Departamento de Arte, Ciudad y territorio. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.
- MOTTO, Luciana (1989). "Come cambia Parigi?", en: *Spazio e Società* N° 44. Génova, octubre.
- ORDEIG, José María (2004). *Diseño urbano y pensamiento contemporáneo*. Barcelona: Instituto Monsa de Ediciones.
- SENLV, Donatien (1996). "Heurs et malheurs d'un mega-projet", en: *Urbanisme* N° 289, Paris, julio-agosto.