

La Rehabilitación como proceso multiescalar. *La ciudad, el conjunto y la vivienda.*

María Victoria Alconchel (*)

Resumen: Este artículo analiza la rehabilitación urbano-arquitectónica como un proceso multiescalar clave para la sostenibilidad urbana. A través del estudio de intervenciones en tres niveles: ciudad, conjunto y vivienda; se examinan casos como el Paseo de las Glorias, el Edificio Joao de Barro y la Oficina de Rehabilitación del COAM. Basado en una investigación de maestría, el texto sostiene que rehabilitar el suelo ocupado y las redes socio-culturales existentes es la alternativa prioritaria frente a la demolición y al uso extendido del territorio.

Palabras clave: rehabilitación – multiescalar- ciudad – conjunto – vivienda

[Resúmenes en inglés y portugués en la página 188]

(*) Ver CV de María Victoria Alconchel en página 188 Y 189

La Rehabilitación como proceso multiescalar. *La ciudad, el conjunto y la vivienda.*

La rehabilitación de la ciudad construida, el suelo ya ocupado y las redes socioculturales existentes constituyen hoy una alternativa necesaria frente a la demolición y la ocupación sistemática del territorio. A partir de la investigación desarrollada en la tesis de maestría de la autora, se propone que un plan de rehabilitación integral no solo frena la obsolescencia del hábitat social, sino que lo dota de capacidad regenerativa. (Alconchel, 2018). Bajo esta premisa, el presente artículo analiza la rehabilitación desde una perspectiva multiescalar, cristalizando el proceso a través de antecedentes contemporáneos que ejemplifican actuaciones en las escalas urbana, de conjunto y de la vivienda.

La rehabilitación urbano-arquitectónica como proceso multiescalar se concibe como la intervención planificada y articulada en distintos niveles de territorio y edificación para recuperar, adaptar y mejorar la calidad ambiental, funcional, social y técnica del entor-

no construido. Cada escala tiene objetivos, actores y estrategias específicas, pero pueden integrarse en una lógica que requiere la coordinación entre ellas: políticas urbanas que habiliten intervención en conjuntos; proyectos de conjunto que faciliten mejoras en viviendas; incentivos técnicos y financieros adecuados. En estos procesos, es indispensable el enfoque participativo y un diagnóstico integral (social, físico, técnico, económico) para priorizar intervenciones y asegurar sostenibilidad social y ambiental.

La rehabilitación en términos urbanos y arquitectónicos debe ser considerada una alternativa prioritaria por tratarse de la opción más social, urbana y sostenible, la más adecuada a nuestros tiempos, a la necesidad de anclaje en la realidad y de atención a cada caso y a cada individuo. (Montaner, 2015). La actuación sobre la ciudad construida es una *“recuperación urbana que trasciende lo edilicio modificando la escena urbana consolidada orientándose a la salvaguarda de valores histórico-culturales, económicos y ambientales. Se trata de revitalizar los barrios, encontrar formas alternativas de gestión y fomentar el surgimiento de nuevas identidades, apuntalando la formación del vínculo social.”* (Wainstein Krasuk, Gerscovich, 2009).

La escala urbana

La escala de rehabilitación a nivel de la ciudad, considera las intervenciones que afectan el tejido urbano, infraestructura y espacio público a nivel de barrio, distrito o ciudad con el objetivo de mejorar la conectividad, la movilidad, la accesibilidad, la cohesión social, la resiliencia ambiental y la imagen urbana; potenciar usos mixtos y la equidad territorial.

Las estrategias más utilizadas son la rehabilitación de redes de transporte y servicios, regeneración de espacios públicos, manejo de suelo y densidades, implementación de infraestructuras verdes/azules, políticas de vivienda y revitalización económica.

En cuanto a los actores que intervienen podemos mencionar a la administración pública municipal/regional, planificadores urbanos, operadores de infraestructura, comunidad y agentes privados.

Paseo de las Glorias, Barcelona (España).

Un caso contemporáneo ejemplificador de estos procesos de rehabilitación a escala urbana es el Paseo de las Glorias ubicado en la ciudad de Barcelona (España), que fue producto de un Concurso internacional promovido por el Ayuntamiento de la ciudad.

Este Parque es un ejemplo de transformación urbana larga, compleja y estratégica que materializa una idea con más de 150 años de historia: crear un nuevo centro para Barcelona. Su diseño y construcción han pasado por diversas etapas en las que la participación ciudadana ha sido clave. En primer lugar, con el Compromiso por las Glorias, un acuerdo firmado en 2007 entre entidades y el Ayuntamiento que estableció las bases del proyecto. En 2013 se organizaron jornadas ciudadanas para trasladar las necesidades del vecindario

a los equipos que se presentaran al Concurso, que finalmente ganó la propuesta *Canopia Urbana* en 2014 (una UTE, **Agence Ter y Ana Coello de Llobet**). A partir de entonces, se constituyó un espacio de trabajo estable entre técnicos y ciudadanía para realizar el seguimiento de las obras y velar por el cumplimiento de los acuerdos iniciales. (Ayuntamiento de Barcelona, n.d.)

Nos encontramos ante una experiencia de rehabilitación urbana singular promovida por el gobierno local y con un seguimiento continuo a lo largo del tiempo, vinculada a una operación de transformación urbana de alta complejidad y de importancia fundamental para el futuro de la ciudad de Barcelona.

Si nos remontamos al inicio del proceso, en febrero del 2013 el Ayuntamiento de Barcelona impulsa un Concurso internacional para la selección del equipo de arquitectos para el Proyecto Urbano del Espacio Libre del Paseo de las Glorias Catalanas, con el objetivo de transformar ese espacio de 13 hectáreas y de zanjar el carácter de nudo vial que había tenido la plaza. El concurso, previsto en el Compromiso por Glorias firmado en el 2007, buscaba garantizar la nueva centralidad de la plaza, ordenar la movilidad fomentando el transporte sostenible, maximizar el espacio verde y reordenar los equipamientos previstos. Es relevante destacar que la actual plaza de las Glorias, estaba destinada a ser según el plan Cerda, la principal plaza de Barcelona y futuro centro de la ciudad. Lugar del triple cruce de la Gran Vía con las avenidas Diagonal (el rasgo más decidido y valiente de todo el plan) y Meridiana. (La Barcelona de Antes, n.d.)



Imagen 1. Plan Cerda, 1858. (Fuente: <https://www.archdaily.cl/>)

Esta intersección neurálgica entre los distritos del Eixample, Sant Martí y el Poblenou, ha operado históricamente como un foco de conflicto urbano. El área ha sufrido las consecuencias de una configuración viaria agresiva: barrera física y ambiental ocasionada por avenidas con altos flujos de tráfico, amplias explanadas de estacionamiento y baja calidad del espacio peatonal. Ello había derivado en fragmentación del tejido urbano, déficit de equipamientos de proximidad, contaminación acústica y atmosférica y subutilización de una parcela de gran valor estratégico.



Imagen 2. Situación del área previa a la intervención
(Fuente: <https://labarcelonadeantes.com/>)

Con este contexto de base, la intervención persiguió cinco metas interrelacionadas: reconectar tejidos urbanos fragmentados; convertir la explanada en un espacio público de calidad y uso mixto; mejorar la calidad ambiental (reducción de emisiones, mitigación de isla térmica); reordenar la movilidad priorizando transporte público, peatones y ciclistas; y promover dotaciones y vivienda que reactiven la vida local.

La estrategia desplegada combinó:

- Parque urbano: creación y ampliación del Paseo de las Glorias con itinerarios peatonales, zonas verdes, áreas de estancia y programas recreativos y deportivos.
- Reordenación de la movilidad: priorización de transporte público (ejes de tranvía/metrobús), reconfiguración de calzadas y medidas de amortiguación de tráfico para reducir el efecto de barrera.

- Integración funcional: establecimiento de equipamientos culturales y de barrio, promoción de usos comerciales en planta baja y planificación de viviendas y oficinas en sectores concretos.
- Infraestructura verde y gestión hídrica: superficies permeables, arborización y sistemas de drenaje sostenible para mitigar isla térmica y gestionar aguas pluviales.
- Planeamiento y gobernanza: desarrollo de planes parciales (etapas) y mecanismos de compensación urbanística que permiten financiar las obras y ordenar usos futuros.
- Participación ciudadana: procesos consultivos y talleres orientados a incorporar demandas locales y consolidar legitimidad.



Imagen 3. Situación actual del Paseo de las Glorias
(Fuente: <https://www.elperiodico.com/es>)

El proceso implicó una compleja red de actores: Ayuntamiento de Barcelona (direcciones de urbanismo, movilidad y medio ambiente), Generalitat de Catalunya, administraciones distritales, promotores privados, comunidades de vecinos, entidades vecinales y equipos técnicos interdisciplinarios (urbanistas, ingenieros de transporte, paisajistas). La coordinación entre estos agentes ha demostrado ser de gran relevancia para la continuidad del proyecto.

La intervención se ha desarrollado por fases (etapas), reflejando la complejidad técnica y

presupuestaria del proyecto. Tras décadas de propuestas y controversias, la ejecución, iniciada por etapas en la última década, ha permitido la apertura progresiva de espacios verdes y la reconfiguración de sectores viarios, manteniendo un ritmo condicionado por la disponibilidad financiera y la necesidad de minimizar impactos en la movilidad metropolitana.

Las obras de reconversión del Paseo de las Glorias son un ejemplo paradigmático de rehabilitación urbana a escala metropolitana, demuestran la complejidad técnica, social y política de transformar un enclave anteriormente marcado por la infraestructura viaria en un nuevo espacio urbano integrador. Los resultados parciales confirman la capacidad de la intervención para mejorar la calidad del espacio público y la conectividad local, aunque subrayan la necesidad de cerrar brechas en la gestión del tráfico, la financiación y la articulación de políticas de vivienda para garantizar una transformación profunda y sostenible.

La escala del conjunto

La escala de rehabilitación a nivel del conjunto, considera intervenciones sobre edificios o conjuntos residenciales, que articulan la relación entre edificación y espacio común. Su objetivo se concentra en recuperar la morfología y la calidad espacial, mejorar la eficiencia energética y servicios comunes, fortalecer la convivencia y la identidad colectiva. Las estrategias de intervención más utilizadas son: la rehabilitación de fachadas, reorganización de accesos y recorridos, mejora de instalaciones comunes (ascensores, saneamiento, redes térmicas), redistribución de usos en planta baja, regeneración de patios y espacios verdes, refuerzo estructural, entre otras. En estas operaciones los actores que intervienen en la generalidad de los casos son las comunidades de vecinos, gestores de patrimonio, promotores, técnicos (arquitectos, ingenieros) y autoridades locales.

Edificio Joao de Barro, San Pablo (Brasil)

Un caso contemporáneo de estos procesos de rehabilitación a escala del conjunto es el Edificio Joao de Barro en la ciudad de San Pablo (Brasil), del estudio UNA MUNIZVIEGAS – Cristiane Muñoz y Fernando Viegas y con la colaboración de Joaquín Gak, Leonardo Sarabanda, Paula Reis, Ana Luiza Correa, Sabine Klitzke, Antônio Viégas; proyectado en 2023 y construido en 2024.

En la memoria de los autores se detalla que el Censo Demográfico 2022, divulgado por el Instituto Brasileño de Geografía y Estadística (IBGE), indica que en San Pablo hay aproximadamente 590 mil propiedades privadas vacantes, y alrededor del 20% de esas propiedades están desocupadas solo en el centro de la ciudad.

El equipo de proyecto argumenta que la memoria de una ciudad está escrita en las estructuras de sus edificios, en los perfiles urbanos que antaño albergaban espacios vibrantes y efervescentes en el centro. Estos edificios esperan ser transformados ante las nuevas dinámicas de vida y trabajo. Consideran que repensar el destino del inmenso legado construido en el centro de San Pablo es una tarea urgente. (Muñiz Viegas, 2023)

Este pequeño edificio esquinero, construido en la década de 1960 por la Constructora Richter y Lotufo, cerca del edificio IAB, en la confluencia de las calles General Jardim y Rego Freitas, albergaba originalmente oficinas y se denominaba edificio Rolambda. Con el tiempo, se fue vaciando gradualmente hasta que solo una o dos de sus siete plantas permanecieron ocupadas. La actividad del barrio, la vibrante vida nocturna y la proximidad a la escuela de arquitectura Escola da Cidade, entre otros factores, llevaron a la promotora a proponer una reforma con la construcción de departamentos residenciales de diversas tipologías (estudios y departamentos de un dormitorio).



Imagen 4. Edificio Joao de Barro antes y después de la rehabilitación
(Fuente: <https://unamunizviegas.com.br/projeto/reforma-edificio-joao-de-barro-2023>)

La estrategia para la reforma de la fachada mantiene el ritmo y el diseño de las aberturas de la fachada principal, que da a la calle Rego Freitas, y las extiende a la fachada menor, que da a General Jardim. La variante preexistente ya cumplía con la normativa vigente de seguridad contra incendios, garantizando la compartimentación vertical gracias a la disposición escalonada de los grandes huecos. Además, los nuevos marcos de las ventanas se instalaron 50 cm por dentro de la fachada, incorporando un armario interior y creando concavidades en la fachada (grosor y vacío) que protegen los nuevos marcos, proporcionando una barrera contra el sol y la lluvia. (Muñiz Viegas, 2023)

La intervención en términos de las tipologías se adaptó a los módulos estructurales existentes, manteniendo prácticamente intacta la lógica de la circulación vertical y horizontal, incluso en sus acabados.

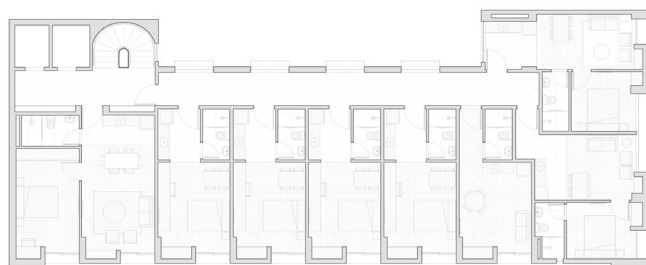


Imagen 5. Nueva planta Edifício Joao de Barro

(Fuente: <https://unamunizviegas.com.br/projeto/reforma-edificio-joao-de-barro-2023>)

La decisión de mantener las losas nervadas vistas en las viviendas sorprendió al descubrir que la madera utilizada en el encofrado del edificio seguía allí. Se recuperó y se utilizó en el mobiliario de las viviendas y en la pared que alberga los cuadros eléctricos del recibidor. El suelo de parqué de madera de las plantas superiores se mantuvo y restauró, y en las zonas húmedas y pasillos se incorporó un nuevo suelo de terrazo, un material que evoca el ambiente original de estos edificios. Los azulejos de porcelana de la escalera, su pasamanos de hierro forjado, los pasillos ventilados e iluminados a través de ventanas con

vidrios de diversos patrones, las tiendas de barrio que animan la planta baja, el ritmo de las aberturas, las texturas del revestimiento de la fachada: todo esto es testigo de un pasado que hoy da paso a nuevos usos. Una nueva dimensión en la construcción de la memoria de esta ciudad.



Imagen 6. Interior viviendas Edificio Joao de Barro

(Fuente: <https://unamunizviegas.com.br/projeto/reforma-edificio-joao-de-barro-2023>)

La rehabilitación del Edificio Joao de Barro en la ciudad de San Pablo es un ejemplo paradigmático de rehabilitación a escala del conjunto en contextos latinoamericanos, es una respuesta posible ante la oportunidad que significa el gran número de propiedades ociosas que existen en la ciudad de San Pablo y en muchas otras localidades con alta consolidación urbana de la región. Las condiciones de base que brindan las zonas urbanizadas:

proximidad a los equipamientos, mixtura de usos, servicios, espacio público de calidad, infraestructura y movilidad diversificada, entre otras, postulan a estos procesos de rehabilitación de conjuntos ya construidos como la opción de “transformar en lugar de derribar”. (Lacaton - Vassal, 2017)

La escala de la vivienda

La escala de rehabilitación a nivel de la vivienda, contempla intervenciones centradas en la unidad habitacional para mejorar habitabilidad, eficiencia, confort y adaptación a las necesidades actuales. Su objetivo se concentra en garantizar condiciones térmicas, acústicas e higiénicas adecuadas, optimizar distribución y accesibilidad, adecuar tipologías, reducir consumo energético y prolongar vida útil. Las estrategias distintivas consisten en acciones para mejorar el aislamiento térmico, renovación de instalaciones (agua, electricidad, climatización), redistribución de espacios interiores, accesibilidad universal, mejora de carpinterías y ventilación, incorporación de soluciones de eficiencia energética. En términos de los actores que participan de estos procesos cabe mencionar a propietarios, inquilinos, profesionales, empresas de construcción y administración local, entre otros.

Oficina de Rehabilitación COAM

Un caso paradigmático de rehabilitación a escala de la vivienda es la Oficina de rehabilitación del COAM (Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid). En esta oportunidad no nos vamos a referir a una obra sino a un programa que tiene la finalidad de **coordinar, difundir y facilitar** al ciudadano la gestión de las ayudas económicas que permiten hacer **viviendas más sostenibles y eficientes**, así como mejorar la accesibilidad, la sanidad y el confort. Esta oficina es un caso testigo de articulación entre la política pública y la ejecución técnica a escala de vivienda.

La Oficina de Rehabilitación del COAM nace principalmente como respuesta al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, financiado por la Unión Europea. Ante la llegada masiva de fondos para la eficiencia energética tras la pandemia, se detectó una barrera crítica: el ciudadano común y las comunidades de vecinos se encontraban con una burocracia que hacía muy dificultosa la obtención de las ayudas. El COAM decidió entonces institucionalizar un espacio que sirviera de puente técnico y administrativo. Su misión principal es la actuación sobre la escala de la vivienda y el edificio y sus objetivos son:

- Fomentar la cultura de la rehabilitación: Superar la visión de la rehabilitación como “reparación de daños” para pasar a una de “mejora de eficiencia y confort”.

- Asesoramiento integral: Acompañar a arquitectos y propietarios en la interpretación de normativas (especialmente el RD 853/2021).
- Optimización de ayudas: Garantizar que los proyectos cumplan con los requisitos de ahorro de energía primaria (habitualmente reducciones del 30% al 60%) para asegurar la subvención (ayuda económica). (Oficina de Rehabilitación - COAM, n.d.)

La gestión de la oficina se basa en un modelo de ventanilla única que centraliza procesos que antes estaban dispersos: área de gestión, atención al ciudadano, soporte técnico, bolsa de profesionales y tramitación. Esta oficina no opera de forma aislada; su éxito radica en una red colaborativa basada en: *convenios institucionales* de trabajo en estrecha colaboración con la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento, actuando como entidad asociada en la gestión de expedientes; *red intercolegial* que permite articular con el CSCAE (Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España) para unificar criterios a nivel nacional y *sinergia profesional* ya que colabora con el Colegio de Administradores de Fincas (CAF Madrid) y el Colegio de Aparejadores. Esta tríada (Arquitecto - Administrador - Aparejador) es la que permite que la intervención en la vivienda sea viable y transparente.

En el contexto de la Oficina de Rehabilitación del COAM y el Plan de Recuperación (Fondos Next Generation), existen tres programas principales que operan a diferentes escalas en donde cada uno tiene requisitos de gestión y porcentajes de ayuda específicos.

- Programa 3 (La escala del conjunto): Requiere un acuerdo de comunidad. El éxito de la gestión aquí no es solo técnico, sino sociológico: conseguir la mayoría necesaria en una junta de vecinos para aprobar la obra. La oficina del COAM interviene aquí como mediador técnico.
- Programa 4 (La escala de la vivienda): Se centra en el confort térmico inmediato dentro del hogar. Es ideal para cuando una comunidad de vecinos no logra ponerse de acuerdo para rehabilitar todo el edificio, permitiendo que un propietario actúe de forma independiente.
- Programa 5 (El eslabón técnico): La administración subvenciona el coste de los honorarios del profesional para que realice el diagnóstico (Libro del Edificio). Esto profesionaliza el proceso y garantiza que la rehabilitación esté basada en datos y pericia técnica.

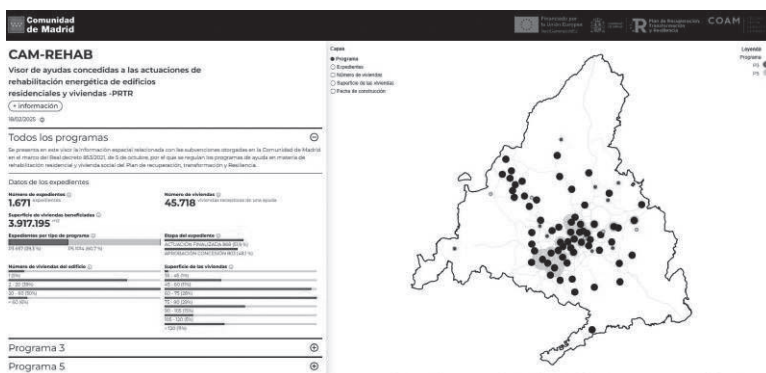


Imagen 7. Visor de la Rehabilitación. Una plataforma en la que se muestran las subvenciones concedidas por la Comunidad de Madrid en el marco del Real Decreto 853/2021.
Fuente: <https://oficinarehabilitacion.coam.org/publicamos-el-visor-de-la-rehabilitacion/>

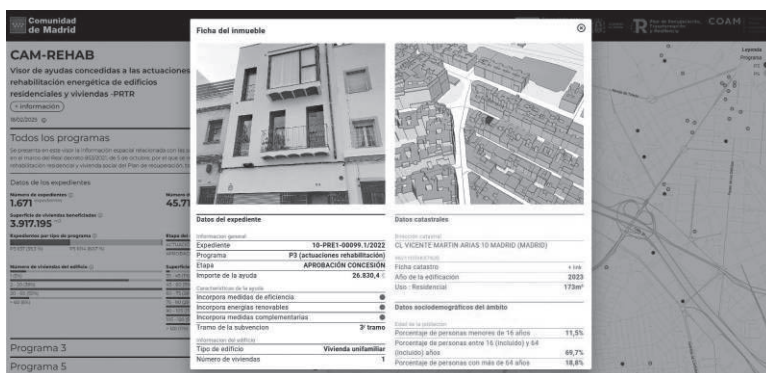


Imagen 8. Ficha del inmueble con subvención concedida.

Fuente: <https://oficinarehabilitacion.coam.org/publicamos-el-visor-de-la-rehabilitacion/>

Un dato operativo destacable es la creación de un listado de arquitectos especializados. La oficina gestiona esta base de datos para asegurar que los propietarios encuentren profesionales capaces de realizar la “Gestión Integral”, que incluye: Redacción del proyecto, solicitud de licencia municipal, ejecución de obra, justificación de la subvención ante la Comunidad de Madrid.

Es claro que este instrumento de gestión (Oficina de Rehabilitación del COAM) en términos de rehabilitación a escala de la vivienda, es una referencia a considerar al momento de buscar antecedentes de actuaciones tendientes a plantear la intervención sobre las uni-

dades residenciales, entendidas no solo como operaciones físicas, sino como procesos de mediación técnica y administrativa. La oficina trasciende la mera reforma constructiva para consolidarse como un nodo de arquitectura de gestión, donde la unidad mínima de intervención (la vivienda) se convierte en el motor de la transición energética urbana.

Reflexión final

La rehabilitación de la ciudad ya construida se consolida no solo como una necesidad técnica, sino como una prioridad social y ambiental frente a la expansión sistemática del territorio. A través del análisis multiescalar, se evidencia que la efectividad de estos procesos depende de una articulación integral: desde las grandes transformaciones de infraestructura que buscan reconectar tejidos fragmentados, hasta las intervenciones mínimas en la unidad habitacional que mejoran la calidad de vida cotidiana.

Casos como el Paseo de las Glorias demuestran que la gobernanza y la participación ciudadana son ejes esenciales para el éxito de la escala urbana. Por su parte, el edificio Joao de Barro ilustra el potencial de “transformar en lugar de derribar” en contextos con alta ociosidad inmobiliaria, mientras que la Oficina de Rehabilitación del COAM resalta la importancia de la arquitectura de gestión para viabilizar la transición energética. En definitiva, rehabilitar implica entender la memoria de la ciudad como una estructura viva, capaz de regenerarse mediante estrategias que integren diagnóstico técnico, incentivos financieros y mediación social.

Referencias bibliográficas

- ACPA. (s.f.). *Parque de las Glòries - Canopia Urbana*. <https://acpa.com.es/es/proyectos/parque-de-las-glorias-canopia-urbana/>
- Alconchel, M. V. (2018). *El hábitat social colectivo: Estrategias para su rehabilitación* Tesis de maestría, Universidad Nacional del Litoral.
- Ayuntamiento de Barcelona. (s.f.). *La transformación de les Glòries a través del tiempo*. <https://ajuntament.barcelona.cat/obres/es/noticies/la-transformacion-de-las-glorias-a-traves-del-tiempo-1505325>
- Bekinschtein, E., Calcagno, L., Risso Patró, P. (2013). *Hacia un programa de rehabilitación de los conjuntos habitacionales construidos por el Estado*. SSDUyV; SCA; CPAU.
- Dirección General de Fondos Europeos. (s.f.). *Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia*. Ministerio de Hacienda. <https://www.fondoseuropeos.hacienda.gob.es/sitios/dgpmrr/es-es/Paginas/plan.aspx>
- La Barcelona de Antes. (s.f.). *La maldita plaza de les Glòries*. <https://labarcelonadeantes.com/la-maldita-plaza-de-les-glories>
- Lacaton, A., Vassal, J.-P. (2017). *Actitud*. GG.

- Montaner, J. M. (2015). *La arquitectura de la vivienda contemporánea*. Reverté.
- Montaner, J. M., Muxi Martínez, Z. (2006). *Habitar el presente: Vivienda en España: sociedad, ciudad, tecnología y recursos*. Ministerio de Vivienda.
- Oficina de Rehabilitación - COAM. (s.f.). *Oficina de Rehabilitación*. Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid. <https://oficinarehabilitacion.coam.org/>
- Muñiz Viegas. (2023). *Reforma - Edificio João de Barro 2023*. <https://unamunizviegas.com.br/projeto/reforma-edificio-joao-de-barro-2023/>
- Wainstein Krasuk, O., Gerscovich, A. (2005). Planificar para la rehabilitación de conjuntos habitacionales: Dos casos piloto en el área metropolitana de Buenos Aires. *Revista INVI*, 20(53), 77–108.

Abstract: This article analyzes urban-architectural rehabilitation as a key multiscale process for urban sustainability. Through the study of interventions at three levels—city, complex, and housing—cases such as Paseo de las Glorias, the Joao de Barro Building, and the COAM Rehabilitation Office are examined. Based on a master’s research project, the text argues that rehabilitating occupied land and existing socio-cultural networks is the priority alternative compared to demolition and the extended use of territory.

Keywords: rehabilitation – multiscale – city – complex – housing.

Resumo: Este artigo analisa a reabilitação urbano-arquitetônica como um processo multiescalar fundamental para a sustentabilidade urbana. Através do estudo de intervenções em três níveis — cidade, conjunto e habitação — são examinados casos como o Paseo de las Glorias, o Edifício João de Barro e o Escritório de Reabilitação do COAM. Com base em um projeto de pesquisa de mestrado, o texto argumenta que a reabilitação de terrenos ocupados e de redes socioculturais existentes constitui a alternativa prioritária em comparação à demolição e ao uso extensivo do território.

Palavras-chave: reabilitação – multiescalar – cidade – conjunto – habitação

María Victoria Alconchel: es arquitecta y docente en FADU - UNL. Ha desarrollado su tesis de Maestría, Mención Proyecto, titulada “El hábitat social colectivo, estrategias para su rehabilitación”. Ha desempeñado tareas de coordinación en workshop, cursos de grado y posgrado, y participado en proyectos de extensión. Es jurado y directora de tesis de grado y posgrado referidas a temas de vivienda, gestión y rehabilitación. Ha participado como expositora en conferencias y jornadas de investigación, además de la publicación de artículos de divulgación académica sobre la temática. Es titular del estudio “Espacio

Arquitectura” desde 2005 donde desarrolla proyectos, obras nuevas y rehabilitación de viviendas. Actualmente es presidenta del Colegio de Arquitectura y Urbanismo de la provincia de Santa Fe, Distrito 1 donde trabaja coordinadamente con profesionales, instituciones y organismos de gobierno vinculados con el proyecto, la gestión y la construcción de vivienda en la ciudad.