



Grupo de investigación Research Group · NuTAC
(Nuevas Técnicas Arquitectura Ciudad) · Universidad Politécnica de Madrid
www.nuevastechnicasarquitecturaciudad.dpa-etsam.com

Investigadores Principales Main researchers · Gabriel Ruiz Cabrero,
José María Ezquiaga.

Comité científico Scientific Committee · Ramón López de Lucio, Francisco
Hernández Olivares, Luis Felipe Alonso Teixidor, Alberto Ballarín, Javier Maroto, Álvaro
Soto, Silvia Canosa.

Equipo de investigación Research Team · Sergio Martín Blas, Iván Pajares Sánchez,
Maite García Sanchis, Isabel Rodríguez Martín.

EXPOSICIÓN EXHIBITION

Ministerio de Fomento
Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo
Subdirección General de Arquitectura,
Área de Difusión y Calidad de la Arquitectura

Comisario Curator · Sergio Martín Blas
Asesoría al comisariado, elaboración de contenidos y diseño Curatorial assistance,
content development, design · Iván Pajares Sánchez, Maite García Sanchis,
Isabel Rodríguez Martín, Rosana Rubio Hernández, Cristina Gallego Gamazo.
Colaboradores Collaborators · Patricia Gutiérrez Suárez, Elena Lozano Brackelmanns,
María de Prado Navarrete, Marta Serrano Pérez, Marcos Guardiola Martín.
Montaje Installation · Cubic.

PUBLICACIÓN PUBLICATION

Editores / Editors · Sergio Martín Blas, Isabel Rodríguez Martín.
Ayuda a la edición / Edition collaborators · Guiomar Martín Domínguez,
Irene Ezquerro Lázaro, María Núñez Rodríguez.
Colaboradores / Collaborators · Irene Casado Zamarro, Rosario Lozano González.
Diseño gráfico / Graphic design · Sergio Martín Blas, Isabel Rodríguez Martín.
Producción / Production · estudioUmbelina.
Traducción / Translation · Rebeca Caso Donadel.
Impresión / Printing · Gráficas Palermo.

© Mairera Libros
ISBN: 978-84-943417-6-2 · Depósito Legal: M-36279-2014

© Arcadia Mediatca
ISBN: 987-84-947905-6-0 · Depósito Legal: M-7496-2018
Escuela Técnica Superior de Arquitectura
Avenida Juan de Herrera, nº 4 28040 Madrid
correo: pedidos@arcadiamediatica.es
web: www.arcadiamediatica.es

Agradecimientos Acknowledgments · Grupo de Investigación HABITAR, Patronat
Municipal de l'Habitatge, Jomet Llop Pastor Arquitectos (BCN), Atelier Ruelle (NAN),
Susanne Komossa (RDM), Roberto Cavallo (AMS), Gladki Planning Associates (TOR),
Jorge Mario Jáuregui (RIO), Alessandra Mattar (SPL), Francisco Díaz Maurino y Jesús
Calatayud, IVIMA (MAD).

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN RESEARCH PROJECT
Vivienda social y regeneración urbana en América Latina · HAR 2013-48105-P Proyecto
de investigación del Plan Nacional de I+D Excelencia 2013.
Nuevas Técnicas, Vivienda Social y Rehabilitación Urbana · HAR 2010-18066 Proyecto
de investigación fundamental no orientada del Plan Nacional de I+D+i 2011-2013.



a pie de calle

	BCN	05	El interés social de la vivienda Sergio Martín Blas
	NAN	28	Investigar la vivienda social 'a pie de calle' Social Housing Research 'at street level'
	RDM	30	La Mina · BARCELONA Estrategia combinada · Más diversidad · Urbanidad a pie de calle <i>Joint strategies · Added diversity · Street Cityness</i>
	AMS	36	Malakoff · NANTES Densidad+diversidad=economía · Estrategia a gran escala · Pensar a pie de calle <i>Density+diversity=economy · Large scale approach · Thinking at street level</i>
	TOR	42	Spangen · ROTTERDAM Conservar, rehabilitar, restaurar · Vivienda 'gratis' · Patrimonio vivo <i>Preservation, renovation, restoration · 'Free' housing · Living heritage</i>
	SPL	48	Buiksloterham · AMSTERDAM Mix vivienda-industria · Más densidad · Háztelo tú mismo <i>Housing-industry mix · More density · Do it yourself</i>
	RIO	54	Regent Park · TORONTO Borrón y cuenta nueva · Integrar tipos y usos · Realajo de ida y vuelta <i>Wiping the slate clean · Integration of types and uses · Round-trip relocation</i>
	MAD	60	Belém · SÃO PAULO Vivir en el centro · Formalizar lo informal · Más independencia <i>Living downtown · Formalising the informal · More independence</i>
	MAD	66	Complexo do Alemão · RIO DE JANEIRO Acupuntura urbana · Focos de regeneración · Aprender de lo informal <i>Urban acupuncture · Regeneration epicentres · Learning from the informal</i>
	MAD	72	Ventilla · MADRID Aritmética del realajo · Cortar por lo sano · Vivir sin estigmas <i>The arithmetic of relocation · A clean cut · Stigma-free living</i>
a pie de calle		78	BCN · NAN · RDM · AMS · TOR · SPL · RIO · MAD Cuadro de estrategias <i>Strategies diagram</i>

a pie de calle



a pie de calle

VIVIENDA SOCIAL Y REGENERACIÓN URBANA
SOCIAL HOUSING AND URBAN REGENERATION



VIVIENDA SOCIAL Y REGENERACIÓN URBANA

Esta publicación presenta el segundo episodio del proyecto de investigación I+D+VS, dedicado al estudio de la vivienda social contemporánea. La investigación se centra, en este caso, en la relación entre arquitectura de vivienda social y procesos de regeneración urbana. Como es sabido, la regeneración urbana constituye un reto fundamental para el futuro de las ciudades, que influye de forma decisiva en factores como la seguridad, la integración social, la protección del ambiente, el desarrollo económico y el empleo. *A pie de calle* propone aprender de la experiencia acumulada en 8 ciudades del mundo, 8 casos internacionales en los que la vivienda social asume distintos papeles y grados de protagonismo. A veces problema de partida, otras veces instrumento para impulsar el cambio, y siempre parte de la solución, la vivienda social tiene en cada caso una connotación diferente que a menudo trasciende el concepto de protección pública. El recorrido imaginario a través de los ejemplos permite ampliar nuestra visión de la cuestión y dotarnos de nuevos instrumentos con los que imaginar la ciudad futura. Todos ellos se presentan y analizan de forma sistemática a través de un conjunto de materiales (dibujos, fotos, textos) que permiten la comparación. La incorporación del factor tiempo, decisivo en los procesos de regeneración urbana, y de la experiencia directa de la ciudad como realidad construida, responden a la necesidad de abandonar las visiones despegadas del terreno, tan frecuentes en el urbanismo, para recorrer la ciudad real o imaginada 'a pie de calle'.

SOCIAL HOUSING AND URBAN REGENERATION

The present publication contains the second part of the research project I+D+VS, dedicated to the study of contemporary social housing. In this case, the investigation focuses on the relationship between the architecture of social housing and the processes of urban regeneration. It is well-known that urban regeneration processes are a major challenge for the future of our cities and that such processes influence decisively in matters of security, social integration, environmental protection, employment, and economic development. *A pie de calle* offers the opportunity to learn from the experience gained in 8 cities around the world, 8 cases in which social housing adopts different standpoints and degrees of engagement. Sometimes as point of departure problem, at others as instrument for change, and every time as part of the solution, social housing assumes in each case a different connotation, often alien to the idea of public assistance. An imaginary tour across these examples lets us expand our vision of the on-going fact and equips us with new mechanisms for imagining the future city. Each example is presented and analysed systematically using a set of maps, data, and key concepts that allow for comparison. The inclusion of time, critical in the processes of urban regeneration, and of the direct encounter with the city, as the constructed reality, allow us to transcend the aerial view, so widespread in urban planning, and explore the real or imagined city 'at street-level' (*a pie de calle*).

EL INTERÉS SOCIAL DE LA VIVIENDA

Vivienda social y estrategias de regeneración urbana en 8 ciudades

Sergio Martín Blas

La arquitectura y el urbanismo son campos en los que el lenguaje ha evolucionado de manera acelerada en el último siglo, impulsado por una sucesión de prácticas, teorías, revisiones críticas y consiguientes intentos de renovación. El terreno de la vivienda social ha sido especialmente fértil en este sentido. Desde los primeros barrios obreros, las 'viviendas para las clases trabajadoras' o las 'viviendas para artesanos y trabajadores',¹ hasta las casas baratas, de renta limitada, y las grandes realizaciones de la segunda postguerra mundial (polígonos, poblados dirigidos, unidades vecinales, etc.), la mayor parte de los términos se ha referido a la necesidad de construir viviendas y barrios 'especiales' para sectores específicos de la sociedad, definidos por su nivel económico: casas para quien no podía comprar una casa.

Las primeras denominaciones asumieron explícitamente esa condición especial, separada del resto de la ciudad, de acuerdo con un espíritu filantrópico o caritativo.² Por otro lado, las instituciones de muchos países han procurado eludir el término 'vivienda social', quizá cargado de incómodas connotaciones, para emplear otros. En este sentido es significativo que en España la legislación hable desde los años 60 de 'vivienda de protección oficial'³ o más recientemente de 'protección pública',⁴ en lo que parece una regresión hacia connotaciones paternalistas.

Frente a estas denominaciones, 'vivienda social' implica un contenido distinto,⁵ en el que se vendría a reconocer que el problema de la vivienda interesa a toda la sociedad, y no sólo a determinados sectores. La expresión 'vivienda de interés social', empleada hoy en América Latina, hace aún más explícito ese compromiso, relacionado con las políticas de bienestar impulsadas a partir de la segunda postguerra. Desde la perspectiva actual, el interés social de la vivienda sigue siendo, en gran medida, una empresa pendiente, sobre todo si entendemos que su alcance debe ir más allá de la provisión de cobijo para los desfavorecidos. En un contexto de declive de las políticas públicas de vivienda, reducidas a un papel residual, compensatorio, cuando no estimulador del sector privado de la construcción, parece más necesario que nunca apelar a esa condición.

1 Véase: "The City of Dreadful Night", en Hall, Peter, *Cities of Tomorrow*, Blackwell, Oxford, 1994 [Ed. orig. 1988]

2 Aymonino se refiere a los conocidos artículos de Engels publicados en *Volkstaat* en 1872 como primera refutación de «la tesis filantrópica de la existencia de un problema particular, aislable y resoluble en sí, de la vivienda obrera». Véase: Aymonino, Carlo, *La vivienda racional: ponencias de los congresos CIAM 1929-1930*, Gustavo Gili, Barcelona, 1973 [1971].

3 Aunque la legislación española habla de 'vivienda protegida' desde 1939 (Ley de 19 de abril de 1939), es en los años 60 cuando se generaliza el uso de las expresiones 'protección estatal' y 'protección oficial' en la legislación (Ley 84/1961, de 23 de diciembre, sobre Plan Nacional de la Vivienda para el periodo 1961-1976; Decreto 2131/1963, de 24 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la legislación sobre viviendas de protección estatal).

4 Por ejemplo en la Ley 6/1997, de 8 de enero, sobre protección pública a la vivienda de la Comunidad de Madrid.

5 En España, el término aparece fugazmente en la legislación en los años 50 (Ley de 14 de mayo de 1954) para reaparecer sólo en la segunda mitad de los 70, cuando se establece legalmente la categoría de 'vivienda social' (Real Decreto-ley 12/1976, de 30 de julio, sobre inversión en vivienda).

El uso eficiente de los recursos (suelo, energía), la afirmación o conservación de espacios y valores colectivos (patrimoniales, históricos) o el fomento de una sociedad integradora y diversa, deben considerarse ahora objetivos fundamentales de la vivienda social. A ellos apuntan algunas de las políticas más avanzadas de los últimos años en Europa, centradas en la regeneración, rehabilitación o reciclaje urbano, en definitiva, la mejora de la ciudad existente.⁶ Sin embargo, junto a los nuevos objetivos debe advertirse la permanencia de situaciones que están en el origen histórico del 'problema de la vivienda': hacinamiento e insalubridad, grandes movimientos migratorios hacia las ciudades, precariedad constructiva y falta de servicios, etc., siguen siendo cuestiones urgentes en muchas partes del mundo.⁷ Hoy, más que nunca, debemos contemplar el problema en su conjunto, desde su origen hasta sus últimas manifestaciones, desde los barrios autoconstruidos de chabolas e infraviviendas hasta los grandes conjuntos habitacionales o las nuevas estrategias públicas de vivienda que exploran otros modos de intervención.

La maldición del bloque abierto

Si el fenómeno es múltiple y complejo, no cabe duda de que uno de los mayores retos a escala urbana es la regeneración de los grandes conjuntos de vivienda social construidos en el siglo XX, y sobre todo entre los años 50 y 70. Barrios y conjuntos que se construyeron bajo un paradigma urbanístico que llamamos moderno, asociado a la Carta de Atenas (1933), y que más comúnmente denominamos 'de bloque abierto'.

En el año 2005, la explosión de violencia y disturbios en los barrios periféricos de París venía a confirmar los peores presagios de muchos urbanistas: los barrios de vivienda social construidos en las grandes ciudades durante la postguerra se habían convertido en focos de segregación y conflicto social, donde se podía constatar el fracaso de un modelo urbano profundamente equivocado, un modelo 'maldito'.⁸ La crítica al urbanismo moderno llevaba más de cuatro décadas en marcha, pero sólo entonces el problema parecía mostrarse en toda su crudeza: ¿qué hacer con todos estos barrios de bloque abierto?

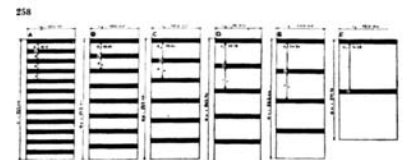
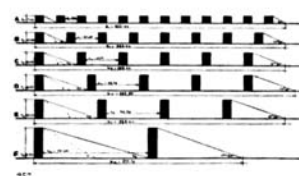
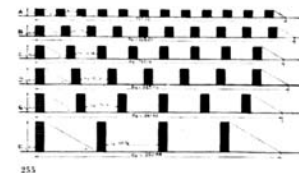
Para empezar conviene recordar su origen, y más concretamente, la realidad contra la que reaccionaron las ideas modernas sobre la ciudad y la vivienda. Debemos asumir, como advirtió Robin Evans, que el énfasis en la distancia higiénica, en la separación de funciones y familias, en la virtud moral del hombre moderno, tiene su origen en el hacinamiento, promiscuidad de funciones y supuesta indecencia de los 'barrios bajos' de la ciudad industrial del siglo XIX.⁹

Las consecuencias de la congestión en las viviendas del proletariado industrial son hoy difíciles de imaginar. Aquellos 'tiempos modernos' de la industria eran desde luego tiempos difíciles para muchos. Precisamente *Hard Times* fue el título de la novela en la que Dickens inventó el arquetipo de la ciudad insalubre, contaminada, cuyo nombre ficticio pasó al lenguaje de los historiadores y urbanistas: *Coketown* era la ciudad ennegrecida por el humo de las chimeneas, por la quema del coque, imagen metafórica en la que abundaba el término *rookery* (nido de grajos) con el que se identificaba la negritud y muerte de los barrios más pobres.

Los problemas de hacinamiento, insalubridad e inseguridad de aquellos barrios explican que el urbanismo moderno asumiera la construcción de vivienda económica como cuestión central y origen de un nuevo orden formal. Los conocidos dibujos de Gropius presentados en el CIAM de 1929 sintetizan, con una claridad inigualable, las primeras



[01]



[02]

6 Desde la Carta de Leipzig de 2007 hasta la Carta de Toledo de 2010, producto de una reunión informal de los ministros de desarrollo urbano de la UE, la mejora de barrios y la regeneración urbana se han impuesto como objetivos prioritarios que han tenido una manifestación concreta a nivel nacional. En España, el objetivo fue recogido por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

7 Davis, Mike, *Planet of Slums*, Verso Londres-Nueva York, 2006.

8 Véase a modo de ejemplo: Caldwell, Christopher, "Revolting High Rises", en *The New York Times Magazine*, 27 nov. 2005 y Ellis Plouin, Marissa, "Chicken Coops and Machines of Interminable Errors: A History of the Grands Ensembles in Parisian Suburbs", en *Berkeley Planning Journal*, vol. 20, 2007.

9 Evans, Robin, "Rookeries and Model Dwellings: English Housing Reform and the Moralities of Private Space", en *Architectural Association Quarterly*, vol. 10, nº 1, 1978.

aproximaciones científicas al problema: la búsqueda de distancias higiénicas, la producción en serie de bloques paralelos, la voluntad de abstracción geométrica. En él están contenidas las bases del urbanismo moderno y su ideal de descongestión.¹⁰

Otro dibujo fundamental y de algún modo paralelo al anterior es el de Le Corbusier, titulado *El abandono de la tiranía de la calle-corredor*, en el que las pretensiones científicas se sustituyen por una formulación retórica. En él se presenta una secuencia evolutiva que, partiendo de las manzanas congestionadas e insalubres de la ciudad industrial, con sus oscuros patios interiores y esquinas poco ventiladas, pasa a través de un interesante esquema intermedio en el que el interior de las manzanas se libera (semejante al *Ámsterdam Sur de Berlage*), para señalar el futuro triunfo del bloque exento que 'flota' en un espacio verde continuo, una nueva ciudad-jardín donde finalmente sale el sol, al menos sobre el papel.

A través de estos y otros enunciados, la forma urbana moderna se presentó no sólo como negativo de la ciudad existente, sino como resultado de una inversión en el orden de las operaciones que determinaban el desarrollo urbano: si la secuencia tradicional comenzaba con el trazado de calles y manzanas y terminaba con el diseño interior de la vivienda, se trataba ahora de partir de un interior de vivienda óptimo desde el punto de vista higiénico, funcional, psicológico, para, mediante operaciones simples de repetición y agrupación, dar lugar al bloque, al barrio y a la nueva ciudad.¹¹

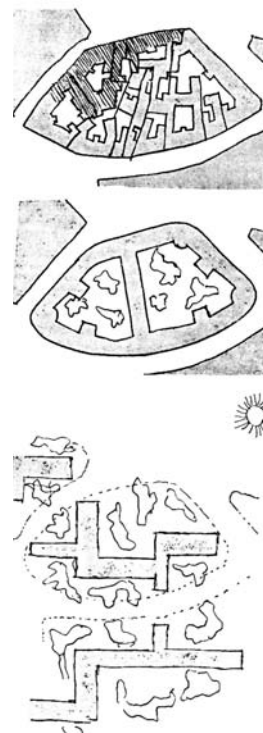
La relación de esa nueva ciudad con la ciudad histórica era, en principio, de oposición radical. La ciudad-jardín de grandes edificios que 'flotan' en un parque, la que Le Corbusier bautizó como Ciudad Radiante, debía liberarnos de la vieja ciudad congestionada. La sustitución era literal en algunos de sus dibujos, en los que larguísimos bloques quebrados se elevaban sobre la ciudad del pasado, ignorando cualquier tipo de relación con ella. Se asumía así la estrategia de la *tabula rasa*, el borrado total de la preexistencia, primera respuesta radical a la necesidad de regeneración urbana. Una conocida fotografía de la época resume como pocas el mensaje: el dedo amenazador del arquitecto señalaba la solución, la Ciudad Radiante prometía salubridad e higiene con la ansiada vuelta a la naturaleza, aire, sol, verde. De paso, la misma imagen presentaba la visión de una ciudad pensada y construida 'desde arriba', como proyecto de una mano 'iluminada', 'radiante'.

Como es sabido, en las ideas y propuestas urbanas de Le Corbusier se combinaban criterios funcionales e higiénicos (torres en cruz para economizar circulaciones y maximizar el perímetro en contacto con el exterior, jerarquía de circulaciones, etc.), con importantes implicaciones culturales que tenían que ver con el manejo de la forma y la voluntad de abstracción, más cercanos a las preocupaciones del bodegón cubista o purista (relaciones de los objetos sobre el plano).

Estas ideas fueron sometidas a todo tipo de distorsiones en las décadas siguientes, sobre todo en la segunda postguerra mundial. Básicamente, las implicaciones culturales y muchas de las intenciones funcionales se olvidaron, y se asumió el modelo simplemente como la posibilidad más económica de construir de manera rápida, gracias a la repetición seriada de la arquitectura y a la posibilidad de reducir al mínimo la urbanización. Este proceso de distorsión explica parcialmente la 'maldición' del bloque abierto.

Regent Park, Toronto

En Estados Unidos y Canadá las ideas de Le Corbusier tuvieron enormes repercusiones y dieron lugar a realidades en general alejadas de sus intenciones originales. Un ejemplo significativo en este sentido es el barrio de Regent Park, en Toronto, construido entre los años 50 y 60 del siglo XX. Regent Park sustituyó a un barrio insalubre, un *slum* llamado Cabbagetown, con viviendas sociales que seguían los dictados de la Ciudad Radiante, aunque con variaciones significativas. Los nuevos edificios no tendrían la monumentalidad grandiosa propuesta por Le Corbusier (las plantas en doble cruz, doble 'Y' o



[03]



[04]

[01] Gotham Court, Nueva York, en 1890 (fotografía de Jacob Riis).

[02] Walter Gropius: variantes en la separación, altura e incidencia solar entre bloques paralelos.

[03] Le Corbusier: *El abandono de la tiranía de la calle-corredor*.

[04] Le Corbusier: maqueta de la Ciudad Radiante, con la mano del arquitecto en primer plano.

10 Véase: Gropius, Walter, "Los fundamentos sociológicos de la vivienda mínima" y "¿Construcción baja, media o alta?", en Aymonino, Carlo. *op. cit.*, pp. 114-124 y 211 y ss.

11 Aymonino, Carlo. *op. cit.*, p. 91.

bloque lineal no pasaban de las seis alturas) y el espacio entre ellos, consecuentemente reducido, acabó convirtiéndose en su mayor parte en playas de aparcamiento.

Las 2.000 viviendas sociales de Regent Park sobre ese supuesto 'tapiz verde' constituían una isla urbana desde el punto de vista morfológico, dos enormes manzanas que vendrían a descongestionar, a introducir salud e higiene, donde antes había degradación. Así lo proclamaba el folleto que acompañó a su construcción: la imagen oscura de los barrios hacinados donde proliferaba la delincuencia infantil contrastaba en el papel con la nueva ciudad-jardín, donde aparecía una juventud entregada a los sanos deportes nacionales.

Sin embargo, la ciudad radiante de Regent Park acabó siendo habitada por una juventud muy distinta, más cercana a otras manifestaciones culturales, como el rap, y obligada a vivir una realidad cruel: la de la segregación social, económica y racial de muchas ciudades de Norteamérica, sustanciada precisamente en los barrios de vivienda social en bloque abierto: los llamados *projects*.

Los *projects* manifiestan, por un lado, los problemas derivados de entender la vivienda social como objeto de un urbanismo específico, de segregar a un grupo o grupos en base a su renta, mediante una ciudad y una arquitectura especiales para ellos. Esta condición emparenta a los *projects* con otros programas de alojamiento 'especial' (asilos, instituciones penitenciarias, manicomios, etc.)¹² y los presenta como manifestación de las estrategias de exclusión de la ciudad moderna.¹³

Por otro lado, los *projects* son verdaderos proyectos (de ahí su nombre) trazados en un tablero de dibujo; diseños que parten de una visión distanciada, alejados de la realidad a pie de calle. Tal extraordinaria concentración de decisiones, ajenas a cualquier plan de desarrollo o evolución en el tiempo y a la intervención de otros agentes, junto a la voluntad de redimir a los desfavorecidos a través de una forma urbana 'especial', explican en gran parte su fracaso. Los barrios construidos a partir de aquel modelo cargan hoy con un estigma plagado de visiones negativas: segregación, marginalidad, pobreza, paro, delincuencia, droga, crimen...

La serie televisiva *The Wire* ha retratado el complejo entramado de espacios y relaciones que acompañan a la espiral de degradación y criminalidad en uno de esos *projects* en la ciudad de Baltimore, antes de la explosión de violencia racial que se produjo en 2015. Dentro del *project*, uno de los espacios protagonistas en la serie es *the pit* (el foso), paradigma de la degradación del espacio público entre bloques edificados, en el que se resuelve la relación comercial de los camellos con los compradores de droga. Alejado de las ventanas de las casas, de las calles y las aceras, *the pit* es el mejor centro de operaciones de los traficantes, el sofá colocado allí es su 'oficina'. Contemplando la planta de Regent Park, de indudable belleza gráfica, es fácil ver que el barrio contiene una multitud de espacios que podrían albergar negocios como los que retrata *The Wire*.

Llegados a este punto cabe preguntarse si nos encontramos, en los barrios de bloque abierto como Regent Park, ante un problema fundamentalmente social, o si el urbanismo y la arquitectura contribuyen decisivamente a su fracaso y estigma, es decir, si existe un problema de forma urbana que puede ser corregido. Una de las respuestas más influyentes a esta cuestión fue avanzada por Jane Jacobs, desde la ciudad de Nueva York, en su conocido libro de 1961 *Muerte y vida de las grandes ciudades americanas*.¹⁴ Jacobs señaló cuestiones específicas de organización espacial y programática de los *projects* que explicaban su fracaso como modelo pero además, propuso una serie de alternativas a dicho modelo, también de modo concreto.

El libro comienza por analizar la cuestión de la seguridad en el espacio público, afirmando la necesidad de definir con claridad los límites entre lo público y lo privado, de permitir la proximidad y el contacto visual cercano entre los edificios y el espacio público ('ojos en la calle') y de fomentar su uso continuado a lo largo del día mediante la mezcla de distintos programas. Estos criterios contrastan con el diseño más habitual



[05]



[06]



[07]



[08]



[09]



[10]

12 Jacobs, Jane, *The Death and Life of Great American Cities*, Random House, Nueva York, 1992 [1961], pp. 323-324.

13 Secchi, Bernardo, *La ciudad de los ricos y la ciudad de los pobres*, Catarata, Madrid, 2015 [2013], p. 39.

14 Jacobs, Jane, *op. cit.*

de los *projects*, donde el espacio interbloque se presenta como indiferenciado, alejado del control visual desde los edificios y con una intensidad de uso baja en determinados horarios. Pero la clave del discurso de Jacobs es el concepto de diversidad, condición fundamental para definir la ciudad como lugar de intercambio, de innovación y creatividad. Y también en relación a este concepto los *projects* son considerados un fracaso: la homogeneidad arquitectónica, programática, social y económica de los barrios de vivienda social es el resultado inmediato de la voluntad de clasificación, separación y distanciamiento del urbanismo moderno.

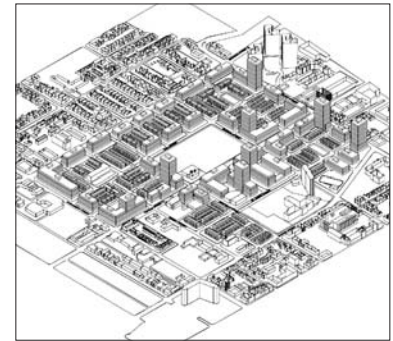
Volviendo a Regent Park, tras un periodo de fuerte degradación social y física, las autoridades pusieron en marcha en el año 2003 un plan para la regeneración del barrio, claramente inspirado en las ideas de Jacobs.¹⁵ Este plan propone la construcción de un nuevo barrio que sustituya a Regent Park con mayor permeabilidad del trazado viario, mayores densidades e índices de ocupación del suelo para que los frentes edificados estén más próximos entre sí,¹⁶ y una mezcla sistemática de usos y tipos de edificio distintos, tanto a nivel de barrio como de manzana (vivienda libre y vivienda social, hileras de viviendas adosadas, bloques de pisos, torres de oficinas, dotaciones y equipamientos, comercio, etc.).

El nuevo Regent Park parece asumir todos los 'generadores de diversidad' de Jacobs. Todos, menos uno: la mezcla de edificios de edades distintas a escala de barrio y distrito. Con este punto Jacobs vinculaba la antigüedad y diversidad de valor de los edificios a la posible convivencia de empresas y familias con distintos niveles económicos, pero también apuntaba a la necesidad de establecer procesos graduales de renovación de los barrios frente a las políticas de *tabula rasa* y sus consecuencias traumáticas. En realidad, la regeneración de Regent Park parte de la demolición total del barrio de bloque abierto, volviendo a la lógica del *slum clearance*, a pesar de que asuma una revisión crítica del urbanismo moderno y de que contemple estrategias para mitigar el posible desarraigo de la población original del *project* (sustitución por fases y posibilidad de regreso al barrio). Se trata, por tanto, de un ejemplo contradictorio, consecuencia de las políticas recientes de regeneración urbana en Estados Unidos y Canadá.¹⁷ Observando este y otros procesos semejantes, cabe preguntarse si la eliminación del bloque abierto es la única solución para librarnos de su maldición, o si existen alternativas que permitan aprovechar y mejorar los barrios existentes sin necesidad de destruir los 'malditos' bloques.

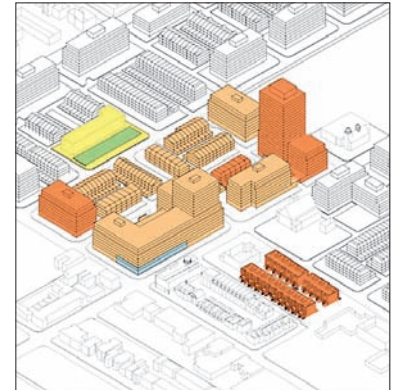
La Mina, Barcelona

Barcelona ha sido en las últimas décadas una ciudad ejemplar en muchos sentidos. De ella se han extraído muchas y muy valiosas lecciones de urbanismo y arquitectura: Barcelona lo tiene todo. Esta ciudad ejemplar incluye, como no podía ser de otro modo, una de las manifestaciones más crudas del urbanismo de bloque abierto en España: el barrio de La Mina. Finalizado en el año 1974 como parte de una operación de desmantelamiento y realojo de los habitantes de un célebre barrio de chabolas, el Somorrostro, la Mina se convirtió entre los años 80 y 90 en emblema de la degradación, segregación y conflicto característica de los polígonos de vivienda social.

El término 'polígono' indica genéricamente una división de terrenos, pero en el urbanismo español ha servido para denominar una forma concreta de crecimiento urbano, aquella en la que se produce una concentración total de las decisiones en el tiempo y en los agentes implicados. Dentro del polígono se realiza un solo proyecto que se desarrolla de manera acelerada, como en el *project* norteamericano. En su texto *Las formas del crecimiento urbano*, Manuel de Solà-Morales situaba al polígono como uno de los extremos en el análisis de las operaciones que producen la ciudad en el tiempo: urbanización, parcelación y



[11]



[12]

[05] Regent Park, Toronto, antes de la intervención, fotografía aérea.

[06] Folleto publicitario de Regent Park, 1947.

[07] El grupo de rap Point Blank retratado en su barrio, Regent Park, en 2007.

[08] Imagen de la serie televisiva *The Wire* (David Simon, 2002), ambientada en un *project* de Baltimore.

[09] Jane Jacobs frente a un *project*.

[10] Portada original del libro de Jane Jacobs *The Death and Life of Great American Cities* (1961).

[11] Diversidad de tipos y usos a escala de barrio en el plan para el nuevo Regent Park, aprobado en 2005.

[12] Diversidad de tipos y usos a escala de manzana en el nuevo Regent Park.

15 Toronto Community Housing, Regent Park Revitalization Plan, aprobado en 2005.

16 Se pasa de 75 viv/ha (máximo normativo en Madrid) a 180 viv/ha. La ocupación pasa del 25% al 70%. Para Jacobs las densidades mínimas comienzan en las 250 viv/ha y entre 380-500 viv/ha están las proporciones óptimas.

17 Véase: Samara, Sinha, Brady, "Putting the 'public' back in affordable housing: Place and politics in the era of poverty deconcentration", en *Cities*, vol. 35, 2013, pp. 319-326.

edificación coinciden en un único proyecto.¹⁸ En el extremo contrario situaba al ensanche histórico, presentado como alternativa más plural y democrática, en la que agentes y operaciones se multiplican y reparten en el tiempo. En definitiva, el polígono respondería a un ánimo totalizador, a una única mano o dedo que señala el camino, aunque ya no fuera el de Le Corbusier.

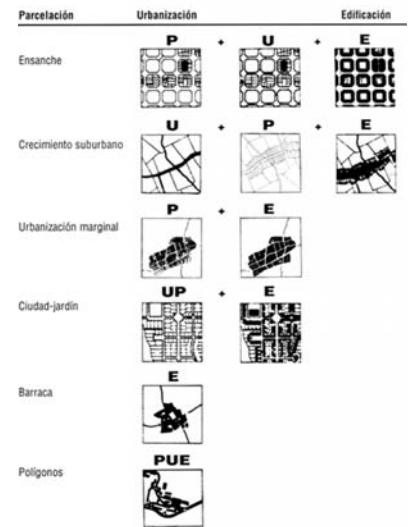
El resultado de aplicar este procedimiento en La Mina fueron 2.600 viviendas sociales en un terreno de 21 hectáreas, relativamente aisladas del resto de la ciudad, con proliferación del tipo de agrupación más ambiguamente moderno, el bloque en 'H'. Estos bloques, en longitudes de hasta 200 metros, liberaban una zona central para equipamientos, cuyos espacios públicos y edificios fueron rápidamente degradados. La falta de diversidad del barrio, su monotonía física y social, quedaba expresada en los durísimos frentes de los bloques en 'H' y confirmada por la repetición del tipo de vivienda social con tres dormitorios que encarnaba el ideal social de la época.

¿Qué se podía hacer con un barrio como La Mina? La pregunta se planteó a partir de los años 2000, con la búsqueda de alternativas entre dos extremos: la *tabula rasa*, como en Toronto, o las actuaciones cosméticas y de bajo coste (pintura en fachadas, pequeñas operaciones de urbanización, etc.) que no suponen un verdadero cambio. A este respecto, el mismo Manuel de Solà-Morales habló de la posibilidad de transformar la ciudad y sus barrios eludiendo los procesos de demolición y sustitución extensiva, mediante intervenciones puntuales pero capaces de recontextualizar el conjunto. En su propuesta estaba implícita la preferencia por los cambios graduales y las estrategias combinadas a distintas escalas, frente a las grandes transformaciones aceleradas.

Precisamente estas premisas fueron asumidas por el plan de regeneración urbana de La Mina puesto en marcha en 2004.¹⁹ El plan comenzó por la decisión de conservar el máximo número de viviendas posibles para evitar los realojos. A partir de ahí, se propuso una combinación de distintas estrategias: desde la demolición de uno de los bloques, pasando por la rehabilitación con mejoras puntuales de otros (ascensores, aperturas en los frentes más largos), hasta la conexión con la ciudad a través de un nuevo eje de infraestructura. Pero lo más significativo fue la propuesta de un cambio profundo a medio-largo plazo en la traza del barrio y su parcelación.

Esta operación supuso introducir nuevos edificios de vivienda y otros usos en los terrenos del antiguo eje central de equipamientos de baja altura, buscando una definición más clara de los espacios públicos mediante frentes continuos y próximos en las plantas bajas. El espacio público asumiría así una escala y forma más reconocibles, y una mayor diversidad. El programa combinado de vivienda libre y social formando manzanas, la proximidad entre uso residencial, equipamientos y comercio, junto a la variedad tipológica, venían a insistir en la necesidad de reproducir una ciudad compacta, compleja y diversa donde antes había dispersión, monotonía y segregación de funciones.

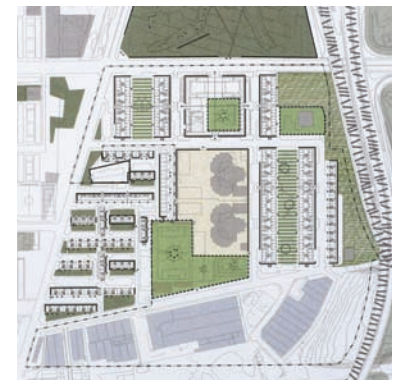
El resultado es sin duda una nueva lección que ofrece Barcelona sobre cómo transformar los barrios de bloque abierto sin acudir a su demolición extensiva. En este sentido el plan de La Mina debe considerarse claramente más avanzado que el de Regent Park. Sin embargo, ambas operaciones parecen manejar un ideal urbano semejante, el de la ciudad compacta, que necesariamente conduce a negar la posibilidad de que los barrios de bloque abierto puedan conservar su identidad o carácter. En definitiva, se trata de transformar algo que no nos gusta, el 'maldito' bloque abierto, en algo relativamente reconocible: una ciudad de manzanas, con diversos usos y tipos, con calles y plazas, etc. Pero, ¿es esta la única solución posible? ¿Hay algún modo de salvar o transformar los barrios de bloque abierto sin renunciar a su carácter específico, a aquello que los hace distintos de otros barrios?



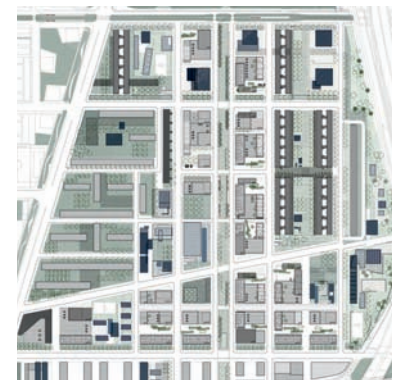
[13]



[14]



[15]



[16]

18 Solà-Morales, Manuel de, *Las formas del crecimiento urbano*, UPC, Barcelona, 1997. El material del libro proviene del programa del curso de urbanística dirigido por el autor en 1971-72.

19 Véase: Jornet, Llop, Pastor, "La rehabilitación/remodelación de la ciudad existente. El Plan Especial de Reforma y Reordenación del Barrio de La Mina y documentos complementarios", en López de Lucio, Ramón, *Ordenar el territorio, proyectar la ciudad, rehabilitar los tejidos existentes: la relevancia del planeamiento a través de los Premios Nacionales de Urbanismo*, Ministerio de Vivienda, Madrid, 2008.

Malakoff, Nantes

El barrio de Malakoff, en Nantes, es un ejemplo arquetípico sobre el origen y destino de los barrios de vivienda social en Europa. Su construcción entre 1969 y 1971 corresponde a una etapa tardía en el manejo de los ideales de descongestión y separación de funciones del urbanismo moderno.

El barrio se pensó como zona especializada en vivienda obrera, convenientemente separada de la importante zona industrial que se servía de la infraestructura ferroviaria cercana. Con tal objetivo se planteó su localización entre el borde del río Loira y un parque con importante valor ambiental, la llamada 'Pequeña Amazonia', con un peculiar perímetro ondulado en planta definido por los trazados del ferrocarril. Su aislamiento y su baja densidad (36 viviendas por hectárea) prometían un idílico regreso a la naturaleza mediante una ciudad jardín de bloques y torres que 'flotaban' en un parque continuo que debía extender aquella 'Pequeña Amazonia' hasta el borde del río.

Como otros muchos barrios periféricos de vivienda social en bloque abierto, Malakoff sufrió con especial dureza las consecuencias de la crisis económica y el proceso de desindustrialización de los años 70-80. El aislamiento del barrio, antes entendido como idílico retiro, se convirtió desde entonces en segregación de una población deprimida por el creciente desempleo y falta de oportunidades, paralelos a la concentración de inmigrantes. Episodios de delincuencia y droga no tardaron en conformar una visión negativa sobre el barrio, cuya degradación física a finales de los años 90 era evidente por la falta de mantenimiento y de inversiones públicas y privadas. La graciosa huella en planta del barrio, con sus 1.600 viviendas en torres y 'bananas', contrastaba con la realidad a pie de calle, consecuencia de una degradación manifiesta del espacio público, convertido en su mayor parte en simples descampados entre durísimos frentes edificados.

Es entonces cuando se propone, como solución al problema de Malakoff, la demolición total del barrio y el realojo de su población. Una solución que, como sabemos, se limita a desplazar el problema a otro lugar, añadiendo un posible componente de desarraigo. Precisamente como reacción a esta propuesta surge una de las visiones más interesantes de las últimas décadas para la regeneración de barrios de bloque abierto, elaborada por los arquitectos Lacaton y Vassal.²⁰ Su alternativa a la demolición de Malakoff es que con el mismo dinero que costaría demoler, realojar, construir y volver a alojar, se haga una reforma de lo que existe, manteniendo todas las viviendas del barrio.

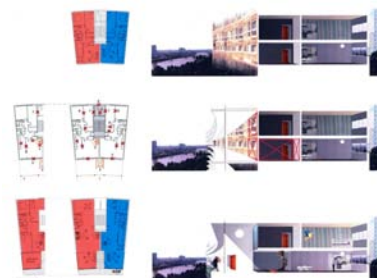
En realidad, el proyecto de Lacaton y Vassal propone un cambio profundo de mentalidad a la hora de afrontar este tipo de procesos, comenzando por una observación profunda y desprejuiciada de la realidad, por una «suspensión del juicio crítico» (en sus propias



[17]



[18]



[19]

20 Lacaton, Vassal, Druot, *Plus: la vivienda colectiva, territorio de excepción*, Gustavo Gili, Barcelona, 2007.

[20]



[13] Manuel de Solà-Morales: *Las formas del crecimiento urbano* (1971-72).

[14] El barrio de La Mina, Barcelona, fotografía histórica de los años 70.

[15] Plano de La Mina, en su estado inicial.

[16] Plan Especial de Reforma y Reordenación del Barrio de La Mina, 2004.

[17] Barrio de Malakoff, Nantes; fotografía a pie de calle del proyecto original (1972).

[18] Portada del libro *Plus: Les grands ensembles de logements*, Lacaton&Vassal, 2004.

[19] Propuesta de Lacaton&Vassal de intervención en las 'bananas' de Malakoff, (*Plus*).

[20] Plan director para la reforma de Malakoff, versión de 2012: edificios conservados (gris oscuro), manzanas transformadas (rosa), manzanas nuevas o en construcción (rojo), manzanas para inversores privados (azul), manzanas pendientes de estudio (gris claro).

palabras) que permita descubrir el potencial específico del lugar sin negar su identidad. A partir de ahí, los arquitectos proponen entender los barrios de bloque abierto como parte de un proyecto, el proyecto moderno, que debe considerarse abierto, y cuyo impulso puede ser aprovechado. Su propuesta para Malakoff, de hecho, supone hacer realidad algunas de las promesas incumplidas de ese sueño moderno, como la planta libre, la apertura diáfana de las fachadas al exterior gracias a las estructuras reticulares de hormigón, o la incorporación de equipamientos colectivos (comercio, oficinas, dotaciones) en plantas baja, primera y segunda. Al mismo tiempo, niegan una de las premisas fundamentales de la vivienda social moderna: los mínimos dimensionales. Lacaton y Vassal asumen que lo que define como económica una vivienda no es su dimensión, sino su coste. En consecuencia, proponen ampliar las superficies de todas las unidades hasta doblarlas en muchos casos, mediante extensiones en fachada o combinaciones en sección para formar dúplex. Además, plantean la construcción de nuevas unidades para asegurar el mantenimiento del número inicial de viviendas de partida.

Se trata, en definitiva, de elevar al máximo la calidad del barrio partiendo de su carácter, de aquello que lo distingue de otros barrios, de esa promesa de amplitud y contacto con el exterior, con la naturaleza. Además, la propuesta iba acompañada de un cuadro económico que demostraba que, por el mismo precio, era posible rehabilitar Malakoff de un modo distinto.

Debido o no a la influencia de esta visión sobre el barrio, lo cierto es que la mayor parte de las torres y 'bananas' de Malakoff fueron conservadas y rehabilitadas. Sin embargo, la transformación finalmente aprobada por el ayuntamiento no siguió el proyecto de Lacaton y Vassal. Se perdió así gran parte de su ambición inicial, al asumir premisas distintas que apostaron por una ciudad más convencional.

A partir de 2001 se activó un gran proyecto urbano para la regeneración del barrio, en cuya delimitación se incluyeron los enormes vacíos dejados por la industria junto a la cercana estación de tren.²¹ La inteligencia de la operación es evidente desde el punto de vista económico: la formación de un polo terciario y de negocios en el antiguo vacío industrial, bautizado con el expresivo nombre 'Euronantes', permitiría financiar las operaciones de rehabilitación del barrio de vivienda social. Tanto en una zona como en la otra se propone un modelo de ciudad compacta, con mayores densidades e índices de ocupación del suelo por la edificación, con mezcla de usos y distintos tipos de viviendas a escala de barrio, manzana y edificio, mejor conectada al resto de la ciudad mediante nuevas infraestructuras, y con espacios públicos claramente reconocibles (plazas, bulevares, calles).

Todo ello supone una importante mejora, pero también implica, de nuevo, negar la posible identidad del barrio de bloque abierto para acudir al repertorio conocido de la ciudad histórica. A pie de calle, Malakoff se ha convertido en cierto modo en una parte más de la ciudad, una ciudad 'normal', amable y segura. En este sentido, cabe cuestionar si el concepto de diversidad, aplicado a la regeneración de los barrios de bloque abierto, los está simplemente homologando a otras partes de la ciudad, cancelando así un entendimiento de la diversidad a escala de la ciudad en su conjunto: la diversidad de una ciudad formada por partes distintas, que supone una libertad de elección en la que puede también participar el bloque abierto, siempre que se sacuda su 'maldición'.



[21]



[22]

Buiksloterham, Ámsterdam

Ámsterdam, como Barcelona, es en muchos aspectos una ciudad ejemplar para los urbanistas y arquitectos de todo el mundo. Allí también se encuentra uno de los barrios de bloque abierto más radicales de Europa, por su escala y ambiciones: Bijlmermeer (1962-73), ejemplo siempre citado y ya tónico a propósito del fracaso del urbanismo moderno.

Para este barrio, como en el caso de Nantes, se plantearon interesantes alternativas en los pasados años 80. Un conocido proyecto de OMA propuso salvarlo de la demolición, introduciendo diversidad de funciones y tipos sin comprometer su condición morfológica fundamental, definida por la escala monumental de los bloques de vivienda sobre un

21 Atelier Ruelle, *Grand Project de Ville Malakoff-Pre Gauchet*. La página web dedicada al desarrollo del proyecto es www.lenouveaumalakoff.com

'tapiz' continuo.²² Y también en este caso la solución adoptada finalmente, al menos en una buena parte del conjunto, descartó los experimentos para reproducir los trazados de calles y manzanas de una ciudad convencional, previa demolición de los bloques, confirmando la tendencia a homogeneizar nuestras ciudades y la dificultad de ensayar nuevas condiciones urbanas. La eliminación parcial del barrio puede muy bien ilustrar la sentencia de Koolhaas presentada en la exposición *Cronocaos*, de la Bienal de Venecia de 2010, a propósito de la conservación:

«(Vivimos en) la perfecta intersección de dos tendencias (...): la ambición de 'conservación' de la operativa global para rescatar territorios cada vez más grandes del planeta, y el (¿correspondiente?) furor global por eliminar las pruebas de la arquitectura como proyecto social del periodo de postguerra».²³

No obstante, Ámsterdam ya era pionera en la construcción de barrios de vivienda obrera mucho antes de la Segunda Guerra Mundial. La temprana ley holandesa de vivienda (*Woningwet* de 1901), implicó la provisión de alojamiento por parte de las instituciones públicas y fue un impulso decisivo para la asimilación de las primeras ideas modernas sobre la ciudad. El barrio de Ámsterdam Sur proyectado por Berlage (hacia 1915) es ejemplo de su aplicación, y de cómo se buscaron inicialmente condiciones de higiene y salubridad mediante manzanas con amplios patios ajardinados interiores. Su forma corresponde a lo que Solà-Morales llamó «la otra tradición moderna»,²⁴ o a aquel paso intermedio hacia el bloque abierto que aparecía en los bocetos de los años 20 de Le Corbusier.

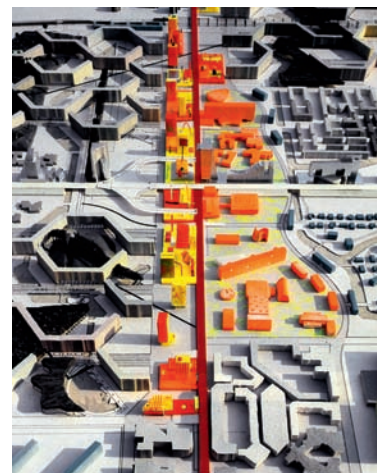
En Holanda son numerosos los barrios que siguieron principios semejantes, y no faltan ejemplos de ello en la capital, como la ciudad-jardín de Tuindorp (1924-26), al norte del río IJ. Esta última se desarrolló en paralelo a una zona portuaria e industrial, Buiksloterham, de acuerdo con los criterios modernos de zonificación: la residencia obrera debía situarse cerca de la industria pero distanciarse claramente de ella, de sus efectos nocivos y contaminantes. La separación entre trabajo y residencia era una de las promesas de la ciudad moderna.

A este respecto, Buiksloterham ofrece hoy un innovador ejemplo de regeneración urbana en el que se está perfilando una nueva relación entre la vivienda y las actividades productivas. La obsolescencia de la antigua área industrial y portuaria es, como en tantos otros ejemplos, el punto de arranque de la operación. Lo novedoso en este caso es que una parte de la industria podrá permanecer, haciéndose compatible con un desarrollo en el que la vivienda conviva con nuevos espacios de trabajo. Se trata así de superar el principio de separación de usos y tipos de edificios, de entender que la nueva industria ligera, talleres y oficinas, si conviven en proximidad con la residencia, podrán ser elementos catalizadores del barrio y lo dotarán de un carácter específico. A su vez, la función residencial supone una alta exigencia ambiental, limitando las operaciones de la industria e impulsando la mejora de la zona. En definitiva, en lugar de simplemente sustituir la industria por vivienda y comercio, como ocurrió en tantas otras grandes operaciones en las ciudades europeas, el nuevo plan para Buiksloterham promueve su convivencia mediante normativas que establecen un mínimo de superficies dedicadas a espacios de trabajo, proponiendo un barrio mixto caracterizado por la intensidad de las actividades laborales y productivas.²⁵

Del total de las nuevas viviendas que se construirán en Buiksloterham, un 30% serán viviendas de alquiler social²⁶. Además, en el nuevo barrio se han puesto en marcha mecanismos de promoción que, sin encajar en la definición tradicional de vivienda social, tienen como objetivo democratizar los procesos de regeneración y construcción de barrios residenciales en aras del interés público. Concretamente, el programa conocido como



[23]



[24]

22 Koolhaas, Rem, "Las Vegas of the Welfare State" [1976], en *S, M, L, XL*, The Monacelli Press, New York, 1995.

23 Cita original completa en inglés: «(We live in) the perfect intersection of two tendencies that will have so-far untheorised implications for architecture: the ambition of the global taskforce of 'preservation' to rescue larger and larger territories of the planet, and the –corresponding?– global rage to eliminate the evidence of the postwar period of architecture as a social project», memoria del estudio OMA para la exposición *Cronocaos* (2010).

24 Solà-Morales, Manuel de, "Another Modern Tradition", en *Lotus International*, nº 64, 1990.

25 Klomp, Pieter, "Buiksloterham: regeneration of the Northern IJ-banks of Amsterdam", en Martín Blas, García Sanchis, Urda (Eds.), *Holanda en Madrid: social housing and urban regeneration*, Marea Libros, Madrid, 2014, pp. 46-59.

26 *Ibid.*, p. 47.

[21] 'Bananas' de Malakoff después de su transformación.

[22] El nuevo Malakoff a pie de calle.

[23] Bijlmermeer, Ámsterdam, fotografía aérea de los años 70.

[24] Proyecto de OMA para la reforma de Bijlmermeer (1986).

Zelfbouw (auto-edificio o auto-construcción) supone que el Ayuntamiento de Ámsterdam, propietario de la mayor parte del suelo municipal, produzca, y en ocasiones proteja, una serie de parcelas de tamaño pequeño y mediano en lugares clave, hacia los que quiere atraer a pequeños inversores, constructoras y particulares que quieren hacerse su propia casa, y que actuarían como dinamizadores, incluso en contextos de crisis económica. Efectivamente, en Buiksloterham las zonas reservadas al programa *Zelfbouw* han sido las primeras en transformarse y albergar nuevas viviendas.

En definitiva, ante la parálisis o la quiebra de los grandes operadores en los últimos años, el Ayuntamiento de Ámsterdam ha confiado de forma pragmática en este tipo de parcelas pequeñas como oportunidad para la participación y diversificación de agentes que puedan contribuir a un proceso de regeneración urbana, incluso a gran escala.

En este sentido, Buiksloterham no es una experiencia aislada. La tendencia a la fragmentación de las iniciativas, las estrategias de parcela pequeña y autonomía en la autopromoción, han encontrado formulaciones más radicales en Holanda en las últimas décadas, como la llamada *Het Wilde Wonen* (*La Vivienda Deseada*). Esta idea fue enunciada por el arquitecto Carel Weeber a partir de 1997, y una versión 'domesticada' de ella se ha realizado en la ciudad de Almere. Weeber promulgaba, frente a la uniformidad de la vivienda social y el control centralizado de las grandes instituciones (públicas o privadas), liberar los procesos de construcción y suspender normativas para regresar a la vivienda aislada y a la propiedad del suelo como emblemas de la libertad individual, garantes de una diversidad real.²⁷ Libertad para el usuario en el diseño y construcción de su casa frente a los sistemas de provisión de viviendas, frente a los barrios de promoción pública y lo que en la Holanda de los años 90 supusieron los auténticos mares de adosados de los llamados *Vinex*. Salvando las evidentes distancias, estas y otras experiencias recientes parecen devolvernos a las primeras utopías urbanas anarquistas, como la Ciudad Jardín de Ebenezer Howard, de finales del siglo XIX.

Sin acudir tan lejos es posible concluir que la participación del usuario en la construcción o promoción de la vivienda, o más en general los intentos de democratizar los procesos de desarrollo y regeneración urbana, no son argumentos nuevos. Por otro lado, no cabe duda de que estas preocupaciones han resurgido con fuerza los últimos años, quizá como reacción ante las consecuencias de la última burbuja inmobiliaria. También ahí, en la participación, se debe buscar el interés social de la vivienda, como demuestran otros ejemplos holandeses.



[25]

27 Weeber, Carel; Vanstiphout, Wouter, *Het Wilde Wonen*, 010 Uitgeverij, Rotterdam, 1998.

[26]



[27]

Amsterdam Noord
Buiksloterham

kavelnummer
BSH21E

Kavelinformatie

Type ontwikkeling: Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)
 Kaveltype: Wonen (semi-grondgebonden/appartementen) en Werken
 Kavelgrootte: 719,4 m² (16,5 m. x 43,6 m.)
 Maximaal bouwoppervlakte: 2.014,3 m² b.v.o.
 Niet-woonfuncties: minimaal 20% werkfuncties (zie bijlage a.)
 Prijs van de kavel: € 525.000,- (excl. BTW)
 Levering grond: 01-01-2013
 Wat wordt geleverd: bouwrijpe grond, geschikt voor de functie
 Informatie: Projectbureau Noordwaarts, zelfbouw@noordwaarts.nl,
 tel.: 020 630 6300, www.noordwaarts.nl/projecten/buiksloterham/zelfbouw
 Bijlagen (via website)
 a. definitie werkfuncties
 b. coördinatetekening
 c. maaiveldhoogtekaart
 d. menukaart klimaatneutraal bouwen
 e. bodem en milieu
 f. restricties heien
 g. maximaal aantal woningen langs straatzijde i.v.m. hogere grenswaardenbesluit (geluidhinder)

▼ Voorbeelduitwerking

Spangen, Róterdam

¿Es el bloque abierto el origen de la maldición de los barrios de vivienda social modernos y la manzana cerrada su solución? ¿Se trata de una simple cuestión morfológica que afecta a la disposición de los edificios y su relación con el espacio público? El barrio de Spangen, en Róterdam, demuestra que sobre un barrio moderno de amplias manzanas, cercano al Ámsterdam Sur de Berlage, puede producirse un proceso de deterioro semejante al de cualquier polígono de bloque abierto.

Spangen se construyó a principios del siglo XX en la periferia oeste de Róterdam como un barrio nuevo de vivienda social (4.200 unidades), de acuerdo con las políticas municipales impulsadas por la mencionada *Woningwet* de 1901. Su singular trazado y la modernidad pionera de muchas de sus arquitecturas, en cuyo proyecto participaron arquitectos como J. J. P. Oud y Michiel Brinkman, lo convirtieron en un barrio modélico en muchos sentidos. Sin embargo, desde mediados de los años 70, Spangen entró en un proceso de decadencia vertiginoso. El desmantelamiento del puerto urbano de Róterdam, con la consiguiente pérdida de empleos y la depresión económica de los barrios obreros se unió, desde los 80, al deterioro físico que afectó por igual a casi todos los edificios de Spangen, prácticamente de la misma edad. La consecuencia fue una notable bajada de precios que atrajo a la población más pobre.

La concentración de inmigrantes, sobre todo de religión musulmana, se unió a las altas tasas comparativas de paro, delincuencia y marginalidad para convertir a Spangen en uno de los barrios con peor fama en los años 90. Esta condición fue aprovechada por una serie televisiva sobre el crimen en la ciudad, titulada precisamente *Spangen*. La serie contribuía a demostrar que Róterdam, la ciudad que sueña con ser una gran metrópoli, comparte sus problemas con las grandes capitales mundiales. En la serie son dos mujeres policía las que se encargan de 'limpiar' el barrio, dos mujeres rubias y típicamente holandesas, lo que no deja de ser curioso si se piensa en la composición étnica y religiosa de Spangen. Aunque más curioso aún es que la serie se rodase realmente en Ámsterdam, como si ni el equipo de rodaje ni las actrices que daban vida a las valientes policías se atrevieran a pisar el lugar.²⁸

Anécdotas aparte, el caso de Spangen demuestra que la concentración de vivienda económica, en los mismos tipos urbanos y construida como un barrio nuevo, produce potencialmente los mismos problemas, al margen de que el modelo adoptado sea la manzana o el bloque abierto. La clave es la falta de diversidad, como apuntó Jane Jacobs: falta diversidad en las edades de los edificios, en tipos y programas, lo que explica la concentración homogénea de determinados sectores socio-económicos.

¿Cómo introducir entonces diversidad sin comprometer la identidad del barrio y el valor histórico de su arquitectura? En Spangen, desde finales de los años 90, la respuesta fue una cuidadosa combinación de estrategias promovida por los planes municipales: operaciones de reurbanización, sustitución puntual y rehabilitación de edificios contribuyen a un proceso de transformación gradual.²⁹ Lejos quedan ya las políticas de derribo y sustitución extensiva de los años 60, que sufrieron una derrota significativa en el conocido caso de Oude Westen, también en Róterdam.³⁰ Las estrategias de intervención puntual y la atención a los valores históricos se han asumido desde entonces como premisas de partida para la regeneración urbana, al menos en las áreas residenciales anteriores a la Segunda Guerra Mundial, como Spangen.

Sin embargo, mientras el protagonismo en operaciones de los años 70 como Oude Westen recaía casi exclusivamente en la vivienda social, las intervenciones más recientes en Holanda buscan un nuevo equilibrio entre vivienda social y vivienda libre, así como entre alquiler y propiedad. En el caso de Spangen, el reto es romper el monocultivo del alquiler social, que



[28]



[29]



[30]

[25] Portada del libro *Het Wilde Wonen*, Carel Weeber, 1997.

[26] Plano de las 'reglas de juego' para la regeneración de Buiksloterham, Ámsterdam (fuente: Noordwaarts, enero de 2007).

[27] Áreas reservadas para el programa *Zelfbouw* en Buiksloterham, Ámsterdam.

[28] Póster de la serie de televisión *Spangen*, emitida en Holanda entre 1999 y 2006.

[29] Plano general de Spangen, mostrando las nuevas edificaciones (en amarillo) y los proyectos de rehabilitación (en rojo), entre 1988 y 2008.

[30] Intervenciones puntuales en el barrio de Oude Westen, Róterdam, años 70.

28 Van Ulzen, Patricia, *Imagine a Metropolis: Rotterdam's Creative Class 1970-2000*, 010 Publishers, Róterdam, 2007

29 Ayuntamiento de Rotterdam, *Masterplan Spangen*, aprobado en septiembre de 2009.

30 En la década de los 70, el barrio de Oude Westen (construido en el siglo XIX) se encontraba en un estado de enorme degradación. Pese a ello, los vecinos se negaron a su demolición y en su lugar promovieron, junto a una cooperativa de arquitectos, un proceso alternativo de renovación a diferentes escalas que respetaba la edificación existente. Véase: Van der Gaag, Stef, et al., *Het Oude Westen Rotterdam: laboratorium van de stadsvernieuwing*, 010, Rotterdam, 1993.

constituía en origen el 95% de las viviendas y explicaba su uniformidad socio-económica, para introducir una proporción mínima del 25% de vivienda libre en propiedad. El interés social de la regeneración del barrio supone en este caso, curiosamente, la posibilidad de atraer e integrar en él a otros sectores económicos, produciendo viviendas con mejores estándares. Búsqueda que se produce no sólo mediante la construcción de edificios nuevos, sino también, y quizá de forma más interesante, en las operaciones de rehabilitación de arquitecturas con valor histórico. Es ahí, en la remodelación de los antiguos edificios de vivienda social, en la alteración de lo que antes era una repetición de tipos y programas, donde aparecen claramente diferenciadas dos vías para introducir diversidad. Veamos.

Por un lado, la diversidad de programas y tipos de vivienda puede ser anticipada mediante un estudio de la demanda, e incorporarse ‘desde arriba’ a un proceso de proyecto y remodelación centralizado. En este caso, la diversidad se dibuja en el tablero del arquitecto. En el que probablemente sea el edificio de mayor valor histórico de Spangen, el Justus van Effenblok (Brinkman, 1922) con su célebre ‘calle elevada’, se ha aplicado esta estrategia. Tras una errática intervención en los años 80, la más reciente rehabilitación del edificio ha reorganizado los interiores para pasar de las 264 unidades iguales del proyecto original a 154 viviendas con distintos programas, tipos y regimenes de propiedad.³¹ La recuperación minuciosa de la imagen exterior original, acorde a la idea moderna de repetición y serie, contrasta de forma evidente con la diversidad de los interiores, en una contradicción que afecta a no pocos ejemplos de recuperación de la arquitectura de vivienda social del siglo XX. En todo caso, los nuevos diagramas de tipos del Justus presentan un dibujo colorido, al que la vivienda colectiva holandesa ha recurrido con frecuencia en las últimas décadas. Se trata con ello de recrear una supuesta variedad informal en las demandas de los usuarios. Estudios holandeses como MVRDV o KCAP ha acudido con frecuencia a esa imagen, convertida en emblema en obras como el conocido Silodam de Ámsterdam (2003).

Por otro lado, frente a la variedad diseñada por el arquitecto, anticipada por los estudios de mercado, hay un segundo camino hacia la diversidad: el que incorpora una participación real de los usuarios finales en el proceso de proyecto y construcción de sus casas. En Spangen, este segundo camino fue asumido para la remodelación de otro edificio de vivienda social con valor histórico, el llamado Wallisblok, finalizada en 2007.³² El edificio, al borde de la ruina y preparado para su derribo a finales de los años 90, fue objeto de un exitoso plan alternativo, por iniciativa de un conjunto de técnicos que propusieron al propietario (una corporación de vivienda) y al Ayuntamiento un nuevo modo de gestión. Ya que el valor del edificio era prácticamente nulo y no había compradores, se ofrecerían viviendas gratis para atraer ocupantes que pudieran participar en la rehabilitación y diseño de las nuevas viviendas. Para ello se establecieron dos condiciones: invertir un mínimo de 1.100 euros al metro cuadrado en la rehabilitación (una parte se podría aportar con trabajo propio), y permanecer en el barrio un mínimo de 2 años para evitar movimientos especulativos y contribuir a su regeneración.

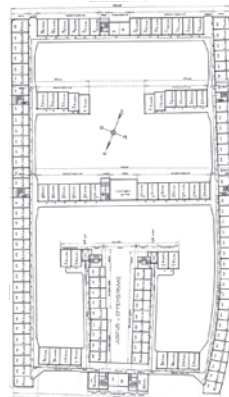
Los administradores del Wallisblok seleccionaron hábilmente a un grupo relativamente homogéneo de usuarios, jóvenes profesionales, con los que se quería impulsar la actividad y diversidad social del barrio. Con los seleccionados se formó una cooperativa asamblearia que participó en el diseño y gestionó la rehabilitación en dos fases: primero se recuperaron el soporte estructural y los cerramientos, de forma unitaria, con una empresa constructora, y en una segunda fase de acabados e interiores se fomentó el trabajo de los usuarios, que ahorraban así una parte de su inversión. El resultado fue una diversidad real, ‘desde abajo’, de las viviendas. El soporte inicialmente repetitivo se transformó mediante la agregación de unidades en planta y sección para producir 41 viviendas de entre 55 y 300 m² (originalmente eran 96 viviendas iguales). El proceso podría recordar a la conocida teoría de los soportes de Habraken, aunque en realidad es una especie de institucionalización del movimiento okupa, domesticado y empleado como instrumento de regeneración urbana, con todas las contradicciones que ello implica. Hoy sabemos, de hecho, que la capacidad dinamizadora del joven profesional en este tipo de procesos de regeneración es un tópico a menudo contradictorio.



[31]



[32]



[33]



[34]



[35]



[36]

31 Molenaar, Joris, “Modern living in the Justus van Effenblok, Spangen”, en Martín Blas, García, Urda (Eds.), *Holanda en Madrid: social housing and urban regeneration*, Maira libros, Madrid, 2014, pp. 144-162.

32 Hulshof, Ineke. “Renewal of the Wallisblok: creating new communities from failed and empty estates”, en Martín Blas, García, Urda (Eds.), *op. cit.*, 2014, pp. 61-75.

Participación e informalidad

El mecanismo ensayado en la rehabilitación del Wallisblok, en Róterdam, se ha convertido hoy en política municipal de aquella ciudad. Ha pasado así de ser un experimento puntual a convertirse en instrumento de regeneración en tiempos de crisis, cuando la participación del usuario se relaciona con la viabilidad económica. El resultado son las convocatorias *Klus Huizen* (casas-trabajo), viviendas que son ofrecidas por la administración o privados a precios bajos, en zonas donde interesa dinamizar procesos de regeneración. De los precios se descuenta una inversión en mejora que en muchos casos aporta con su trabajo el usuario, y también se establece un compromiso de permanencia, como en el Wallisblok. Los inmuebles se ofrecen tanto a particulares como a pequeñas cooperativas, pero siempre apuntando a agentes de escala reducida que puedan mantener una cierta actividad en tiempos de crisis, cuando los grandes operadores tienen dificultades para asumir inversiones de riesgo. Se trata de una forma de intervención pública en la vivienda relativamente nueva, con incentivos, que promueve el 'házte lo tú mismo' en lugar de dar un producto acabado, y que se basa en un cierto pragmatismo de fondo. ¿Puede esto considerarse vivienda social?

En realidad a través de estas y otras prácticas en Holanda (como el mencionado *Zelfbouw* o *Het Wilde Wonen*) se vislumbra un pretendido cambio de paradigma.³³ Se trataría de abandonar el antiguo concepto de la vivienda social como provisión de alojamiento por parte de un estado o administración protectora, en el marco de las políticas clásicas del Estado del Bienestar,³⁴ en el que el ciudadano reclama sus derechos, para pasar a lo que el Rey de Holanda llamó en su famoso discurso de 2013 una «sociedad participativa» o «de la acción», en la que el ciudadano se activa y participa buscando sus propias soluciones, superando la supuesta pasividad del que simplemente reclama. No es extraño que estas alusiones se hayan interpretado como un anuncio del fin del Estado del Bienestar. La duda es si en realidad la participación y el 'házte lo tú mismo' están sirviendo de cortina de humo para el desmantelamiento acelerado de lo público, si el objetivo no es otro que pasar del derecho a la vivienda al 'búscate la vida'.

En todo caso, el ideal participativo en la construcción de la vivienda y las aspiraciones de una nueva variedad producida por la intervención directa del usuario, han motivado algunas de las reflexiones más avanzadas en los últimos años en Europa. Estas se acercan no sólo a las antiguas fuentes anarquistas y visionarias del urbanismo, sino también al más cercano dominio y narrativas de la vivienda informal en los países en desarrollo. Este último movimiento coincide con la rehabilitación estética de la barriada informal (favelas, villas, pueblos jóvenes, etc.) como reducto de autenticidad y complejidad orgánica, por una parte de la cultura arquitectónica.³⁵ Al fin y al cabo, la búsqueda de lo informal y lo variado, de una vitalidad supuestamente perdida en las ciudades europeas, implica una mirada distanciada, que a menudo no llega a asimilar los gravísimos problemas de fondo que se manifiestan en los barrios informales ni el reto de su regeneración.

Acudiendo al contexto concreto de los países de América Latina, una de las fuentes sin duda fundamentales para entender la reivindicación contemporánea de la vivienda informal es la obra del británico John Turner.³⁶ Desde principios de los años 60, Turner investigó el contraste entre las políticas públicas de vivienda, concentradas en la

33 Véase: "Het Wilde Wonen getemd", en *NRC* (periódico), 15 de septiembre de 2001. En este artículo el arquitecto Carel Weeber proclama la necesidad de «dejar que la gente decida cómo son sus casas», lo que inevitablemente recuerda a la «libertad para el usuario» reclamada por John Turner desde los años 60 del pasado siglo.

34 Véase: "Dutch King Willem-Alexander declares the end of the welfare state" en el periódico *The Independent*, 17 de septiembre de 2013. El discurso íntegro puede leerse online en una traducción al inglés: <https://www.koninklijkhuis.nl/globale-paginas/taalrubrieken/english/speeches/speeches-from-the-throne/speech-from-the-throne-2013/>

35 Véase, por ejemplo, para el caso holandés: Duivesteijn, Adri, *The Hidden Assignment: at Home in the City*, NAI 010, Rotterdam, 1996.

36 Desde 1957 John Turner trabajó por invitación de Eduardo Neira como arquitecto en la recién creada Oficina de Asistencia Técnica de Arequipa, Perú, dedicada a dirigir o guiar los procesos de construcción y autoconstrucción de vivienda en la región. La primera publicación relevante de Turner fue: Turner, John, "Dwelling Resources in South America", en *Architectural Design*, nº 33, pp. 360-380. En español la referencia fundamental para conocer sus teorías es: Turner, John, *Vivienda: todo el poder para los usuarios*, Blume, Madrid, 1977.



[37]

[31] Justus van Effenblok, Spangen, (Róterdam) antes de su rehabilitación.

[32] Justus van Effenblok después de su segunda rehabilitación (2010-14).

[33] Planta de los tipos de vivienda del Justus van Effenblok, original (arriba) y modificado, proyecto de rehabilitación de Molenaar&CO (abajo).

[34] Edificio Wallisblok, Spangen (Róterdam) en un estado ruinoso, finales de los años 90.

[35] Edificio Wallisblok tras su recuperación en 2007 (Hulshof Architecten).

[36] Edificio Wallisblok: visita organizada al edificio con el reclamo de 'viviendas gratis' y reunión con los usuarios finales seleccionados.

[37] Unidades de vivienda en el Wallisblok después de su transformación, casas a medida de los futuros habitantes (Hulshof Architecten).

producción de grandes conjuntos habitacionales de manera centralizada, y la realidad de las «enormes áreas de alojamiento espontáneo que se extienden por el mundo», proclamando «el control de millones de autoconstructores autónomos».³⁷ Frente a los problemas de adaptación y mantenimiento de los grandes conjuntos, aquella «arquitectura sin arquitectos»³⁸ representaba para Turner la facultad del ingenio para conseguir lo máximo cuando se dispone de lo mínimo. Iniciativa, cooperación y determinación personales habían sido capaces, pese a la escasez de recursos materiales, de producir la única solución *de facto* al problema de la vivienda, al margen de las políticas públicas,³⁹ y la única capaz de responder a la diversidad real de necesidades de la demanda popular de vivienda. El sector de la construcción informal debía, consecuentemente, dejar de concebirse como problema, y empezar a ser entendido como solución.

El tono visionario y enfático con el que Turner reclamó la «libertad para construir» y el «poder para los usuarios», y su ambigua idealización de lo informal como modelo, han permitido que su programa se asocie casi exclusivamente con la autoconstrucción libre, sin asistencia ni control técnico.⁴⁰ Sin embargo, su discurso se fue ajustando a lo largo del tiempo, asimilando experiencias e investigaciones previas para formular distintas alternativas al 'mal' representado por las tecnologías centralizadoras que empleaban las grandes organizaciones de vivienda pública, con la prefabricación pesada como emblema (en sus propias palabras: «el tipo de construcción más antieconómico, socialmente anti-funcional y materialmente inestable que jamás se haya ideado».⁴¹ Desde las propuestas de 'lote equipado' basadas en la provisión de un soporte infraestructural básico para la autopromoción, hasta las de soporte y relleno, cercanas a las teorías de Habraken, o la construcción de un núcleo habitacional básico para el crecimiento y transformaciones posteriores por parte del usuario (la llamada 'vivienda progresiva'), las ideas de Turner siempre implicaban grados de control e inversión pública significativos.

El propio Turner advirtió de la necesidad de distinguir el ideal de libertad para el usuario de su posible instrumentalización en favor de una total desregulación y retirada de políticas públicas de vivienda.⁴² Con ello fue, quizá más que en cualquier otro aspecto, profético. Efectivamente, el éxito mediático de iniciativas como las de ELEMENTAL en Chile,⁴³ o la reciente proliferación de estudios académicos sobre PREVI y los asentamientos informales de Lima⁴⁴ son manifestaciones de la fortuna y vigencia de los ideales de 'obra abierta', variedad informal, irregularidad y participación que provienen de los años 60, pero no pueden eclipsar la evidente utilización de la participación ciudadana y la democratización de los procesos como oportunidades para enmascarar el desmantelamiento de políticas públicas en los últimos años en muchos países de Latinoamérica.⁴⁵

En este contexto cobran una importancia cada vez mayor los casos de intervención en tejidos informales que suponen mejoras e inversiones significativas, en las que la vivienda social asume con valentía nuevos roles y significados. Descartadas las hipótesis de erradicación de barrios autoconstruidos, pero también su simple aceptación o idealización, algunos casos recientes demuestran que el interés social de la vivienda encuentra hoy en Latinoamérica un campo de experiencias fundamental, en el que informalidad y participación son factores tan ambiguos como ineludibles.



[38]



[39]



[40]

37 Turner, John, *Vivienda: todo el poder para los usuarios*, Blume, Madrid, 1977, p.164.

38 Rudofsky, Bernard, *Architecture without Architects*, MoMA, Nueva York, 1964.

39 Turner, *op. cit.*, p. 162.

40 Kahatt, Sharif S. *Utopías Construidas: las unidades vecinales de Lima*, Fondo Editorial PUCP, Lima, 2015.

41 Turner, *op. cit.*, p. 33.

42 *Ibid.*, p. 75.

43 ELEMENTAL (A. Aravena, G. Arteaga, J. Cerda, V. Oddó, D. Torres). Véase Aravena, Alejandro (Ed.), *Elemental: Incremental Housing and Participatory Design Manual*, Hatje Cantz, Berlín, 2012.

44 Valgan como ejemplos: Equipo Arquitectura (EqA) [Fernando García- Huidobro, Nicolás Tugás y Diego Torres Torriti, Pontificia Universidad Católica de Chile], *¡El tiempo construye!*, Gustavo Gili, Barcelona, 2008; Sáez Giraldez, Elia; García Calderón, José; Roch Peña, Fernando, "La ciudad desde la casa: ciudades espontáneas en Lima", en *Revista INVI*, vol. 25, nº 70, pp. 77-116, 2010.

45 Ballent, A.; Liernur, J. F., "El problema de la vivienda en Buenos Aires y las villas miseria", en *La casa y la multitud: vivienda, política y cultura en la Argentina moderna*, Fondo de la Cultura Económica, Buenos Aires, 2014.

Complejo do Alemão, Río de Janeiro

Las favelas de las grandes ciudades brasileñas son una de las manifestaciones más conocidas de los asentamientos informales en Latinoamérica, producidos por la construcción extensiva de vivienda sobre terrenos no urbanizados. El término 'informal' supone que no están dotados, al menos en su origen, de un acceso formal a servicios urbanos básicos. En el caso de Río de Janeiro, las favelas se han situado en gran parte sobre los llamados *morros*, colinas más o menos pronunciadas que dificultan la accesibilidad y comprometen la estabilidad de las construcciones. Trazados laberínticos, indescifrables, múltiples circulaciones, simultaneidad de funciones de los espacios, privacidad comprometida por la proximidad..., en las favelas se encuentran, más de un siglo después, y salvando las evidentes distancias, muchas de las condiciones señaladas por Robin Evans para los *rookeries* londinenses de finales del XIX. La literatura ha retratado esas condiciones, por ejemplo, en *Cidade de Deus* (1997) o *Infierno* (2002),⁴⁶ aunque quizá la mejor descripción de su espacialidad sea la de los planos-secuencia de la película *Elefante Blanco* (2012), localizados en una 'villa' de Buenos Aires.⁴⁷

Por otro lado, y en radical contraste con las 'villas' de la llanura bonaerense, las favelas sobre las colinas de Río constituyen, por su visibilidad y extensión, una de las señas de identidad más reconocibles de la ciudad. No es de extrañar que algunas de ellas hayan pasado a formar parte del imaginario urbano, e incluso de circuitos turísticos que persiguen el colorido, ingenio y autenticidad de una supuesta cultura popular. Murales como los de la comunidad de Santa Marta, de los artistas holandeses Jeroen Koolhaas (sí, el sobrino de Rem) y Dre Urhahn⁴⁸, expresan una nueva fascinación por la favela carioca, destino del consumo y las contradicciones de los llamados *bobos* (*bourgeois bohème*)⁴⁹ de los países desarrollados.

Modas aparte, la ocupación de los *morros* de Río por favelas es el producto de una lógica concreta de especialización y segregación espacial que asigna determinadas áreas de la ciudad, en este caso las de peores condiciones de acceso y cimentación, a grupos sociales que no pueden acceder al mercado inmobiliario. En este sentido, las favelas no son muy distintas a los barrios modernos de bloque abierto. En ambos casos operan lo que el urbanista italiano Bernardo Secchi ha llamado en su último libro «estrategias de exclusión». El propio título del libro de Secchi, *La ciudad de los ricos y la ciudad de los pobres*, no es sino una cruda descripción del resultado de aplicar dichas estrategias a la separación entre sectores económicos extremos, en el contexto de crisis producido por una creciente desigualdad. Se trataría de lo que Secchi llama, recordando otro conocido título de Manuel Castells, «una nueva cuestión urbana».⁵⁰

Y aunque la cuestión de las favelas, la desigualdad y la extrema separación entre ricos y pobres en la ciudad de Río no puedan considerarse nuevas,⁵¹ sí pueden aplicarse a ellas muchas de las premisas manejadas por Secchi. Para empezar, que la aparición y posible regeneración de las favelas no son cuestiones exclusivamente sociales o económicas, en las que la arquitectura y el urbanismo tienen poco o nada que decir, sino que las reglas y dispositivos espaciales para la construcción y gestión de la ciudad tienen una responsabilidad concreta en su desarrollo. De ahí la urgencia de formular un proyecto de ciudad capaz de comprometer la exclusión de estas áreas, más allá de su simple aceptación



[41]



[43]

46 Lins, P. *Ciudad de Dios*. Tusquets, Barcelona, 1997. Melo, P. *Infierno*, DeBolsillo, Barcelona, 2000. Véase: Santa María Múxica, Luz, "La favela como espacio de exclusión social en la ciudad de Río de Janeiro", en *EURE*, vol. 37, n° 110, abril 2011, pp. 117-132, Santiago de Chile.

47 Herrmann, Marina, "Vivir en el verdadero Elefante Blanco", en *La Nación*, 27 de mayo de 2012.

48 Véase: Williams, Sally, "Ghetto Fabulous: the Murals of Haas & Hahn", en *Telegraph* (periódico), 2 de marzo de 2013 (<http://www.telegraph.co.uk/culture/art/art-features/9899749/Ghetto-fabulous-the-murals-of-Haas-and-Hahn.html>)

49 Véase: Brooks, David, *Bobos in Paradise: The New Upper Class and How They Got There*, Touchstone, New York, 2000.

50 Secchi, Bernardo, *La ciudad de los ricos y la ciudad de los pobres*, Catarata, Madrid, 2015 [2013].

51 Véase: Jaguaribe, Beatriz, *Río de Janeiro: Urban Life through the Eyes of the City*, Routledge, Nueva York, 2014, p. 175 y ss. Generalmente se considera que la ciudad de Río es donde se originaron las primeras favelas a finales del siglo XIX, a partir de asentamientos de barracas militares en los *morros*, y que actualmente contiene la favela más grande de Brasil, Rocinha, con 70.000 habitantes.

[38] Asentamiento informal en el Cerro de San Cristóbal, Lima (años 90).

[39] Viviendas en la Quinta Monroy, Iquique, Chile (ELEMENTAL, 2003).

[40] Fragmento de fachada del edificio Silodam, Ámsterdam (MVRDV, 2003).

[41] Complejo do Alemão, Río de Janeiro, previo a la intervención de 2007.

[43] Jeroen Koolhaas y Dre Urhahn ante sus murales en la comunidad de Santa Marta, Río de Janeiro.

o ensalzamiento, de su embellecimiento con murales, o de las más antiguas hipótesis de erradicación y realojo en viviendas que impongan sobre sus habitantes una forma de vida 'correcta'.

En esa búsqueda de soluciones para intervenir en los tejidos informales, sin duda uno de los conceptos de mayor éxito en los últimos años en Latinoamérica ha sido el de 'acupuntura urbana', ampliamente difundido por el arquitecto y alcalde de Curitiba Jaime Lerner.⁵² Las agujas de Lerner vendrían a sustituir al dedo amenazador de Le Corbusier y su *tabula rasa*. Cayendo una vez más en las ya tópicas metáforas terapéuticas del urbanismo moderno, la acupuntura urbana supone la posibilidad de sanar un tejido supuestamente 'enfermo' mediante un conjunto de intervenciones acotadas. Evidentemente, la técnica debe partir de una cuidadosa selección de los puntos sensibles, y de la coordinación estratégica de las intervenciones. A este propósito, Manuel de Solà-Morales ha advertido que «la acupuntura proyectual no tiene que ver tanto con lo pequeño, lo minucioso y lo delicado, como con lo estratégico, sistémico e interdependiente».⁵³

La advertencia no es gratuita, pues la acupuntura urbana ha sido y es hoy con frecuencia empleada como fórmula para presentar lo que en realidad son intervenciones descoordinadas de bajo coste, sin una visión de conjunto o proyecto de ciudad. De nuevo en palabras de Solà-Morales: «la analogía de la acupuntura —agujas y puntos— puede trivializarse si se reduce a acciones menores de costura local de tejidos urbanos o reformas de mínimo coste».⁵⁴

En las favelas y otros tejidos informales, el término 'acupuntura' implica evitar los grandes proyectos de remodelación, y apostar por una mejora gradual y respetuosa con el arraigo de la población. Pero también puede usarse para encubrir falta de inversiones públicas y políticas de bajo impacto real: nuevas veredas, pintura de colores, alguna cancha deportiva en explanadas.⁵⁵ Por ello cobran una especial importancia los ejemplos en que la acupuntura parte de un verdadero entendimiento estratégico a largo plazo y de inversiones significativas, en cuyo caso, y dejando de lado las contradicciones del trasfondo médico, puede ser un enfoque válido para la regeneración urbana.

En Rio de Janeiro, la acupuntura urbana ha encontrado una aplicación casi literal en la transformación de una de las mayores áreas de favelas de la ciudad, Complexo do Alemão. La transformación, proyectada desde 2007 por el estudio del arquitecto argentino Jorge Mario Jáuregui,⁵⁶ incluye una nueva línea de transporte público por teleférico que 'pincha' en un conjunto de puntos del tejido existente (estaciones), conectando este al resto de la ciudad sin desbaratar su traza laberíntica, y sacando provecho de la topografía de los *morros*. El aislamiento de la favela se rompe así con un proyecto tan valiente desde el punto de vista económico como poético: el teleférico permite surcar el cielo, disfrutar de su apertura, escapar de los desórdenes del suelo de la favela y volar en aparente libertad. Vuelo que podría recordar, irónicamente, al de los pobres de *Miracolo a Milano* (1951), subidos en escobas. «El cielo no tiene dueño», repiten los protagonistas de *Uma onda no ar* (2002), ambientada en una favela de Belo Horizonte.

Experiencias previas de otras ciudades, como Medellín o Caracas, con sus conocidos metrocables, ya habían anunciado el potencial liberador del vuelo sobre los tejidos informales. En el caso de Complexo do Alemão, las estaciones del teleférico incorporan servicios, dotaciones, plazas o jardines, aplicando la idea de acupuntura a la generación de nuevas centralidades en las que lo público se hace claramente visible. Estos puntos se complementan con otros, en los que domina el programa residencial: viviendas para el realojo, dentro del barrio, de los habitantes provenientes de las zonas liberadas para las estaciones, o de las áreas más precarias de la favela.



[44]



[45]



[46]



[47]



[48]

52 Lerner, Jaime, *Acupuntura Urbana*, laac, Barcelona, 2005.

53 Solà-Morales, Manuel de, *De cosas urbanas*, Gustavo Gili, Barcelona, 2008, pp.24-25.

54 *Idem*.

55 Véase, a modo de ejemplo, el uso del término en el programa *De villa a barrio*, promovido por la Secretaría de Hábitat e Inclusión del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

56 Las intervenciones responden a un Plan de Aceleración del Crecimiento (PAC), en continuidad con el programa Favela-Bairro. Véase: Conde, Luiz Paulo; Magalhães, Sérgio Ferraz, *Favela-bairro. Uma outra história da cidade do Rio de Janeiro*, Rio de Janeiro, Vivercidades, 2004.

Además de evitar el desplazamiento de familias, lo más interesante de las nuevas viviendas es que compatibilizan el tono modélico de la vivienda social, que históricamente ha impuesto tipos y formas de vida 'correctas', con una nueva sensibilidad hacia las condiciones de las viviendas informales y la vida de sus habitantes. Con este fin se construyó inicialmente un prototipo de piso dúplex, con fachada formal hacia la calle pero que podía ser ampliado por el propio usuario hacia un patio trasero. El prototipo incluía también un espacio de uso indefinido en la planta baja, hacia la calle, que la observación de las casas de la favela revelaba como clave, en muchos casos, para realizar diversas actividades de producción o comercio, soporte económico de las familias. Además, sus materiales (ladrillo y hormigón visto) eran básicamente los mismos que dominaban en la favela.

Una vez sometido a prueba y verificado, el prototipo se adaptó a la construcción de un conjunto de unidades residenciales con agrupación de dúplex, siempre combinadas con servicios y otros usos. Queda por ver si los puntos regeneradores serán suficientes para impulsar la sanación del tejido urbano y social en Complexo do Alemão.

Belém, São Paulo

En el año 2004 se publicó por primera vez en el suplemento de un diario de São Paulo una fotografía que en los años siguientes se convertiría en icono de la desigualdad y la segregación entre la 'ciudad de los ricos' y la 'ciudad de los pobres' en las grandes urbes de Latinoamérica. La imagen, obra del fotógrafo local Tuca Vieira, muestra la línea de separación entre una de las favelas de São Paulo, Paraisópolis, con su intrincada y densa trama de casas y calles asfaltadas, y las viviendas en altura rodeadas de canchas deportivas, jardines y piscinas del distrito rico de Morumbi. La violencia de la yuxtaposición tiene un tono surrealista, de *cadavre exquis*, producto del contacto azaroso entre formas que se ignoran entre sí. El contacto se resuelve, en este caso, con un simple muro de hormigón coronado por una valla, probablemente electrificada.⁵⁷

El mismo Tuca Vieira es autor de otra imagen célebre de su ciudad, la de la fachada trasera del edificio Copán, obra de Oscar Niemeyer. Frente a la sensualidad ordenada de su fachada principal, el Copán se revela como una colmena densa y variada, expresión de su vitalidad y buen estado actual, tras superar un periodo crítico de deterioro. Su situación contrasta con el abandono de otras estructuras modernas en altura en áreas centrales de São Paulo, eventual objeto de ocupaciones o subdivisiones ilegales que se acercan aún más a la densidad de una colmena.

Efectivamente, mientras las favelas se extienden en las periferias e intersticios de la ciudad formal, edificios y terrenos en áreas consolidadas quedan vacantes, sin uso, no sólo en São Paulo. Se produce así una contradicción entre la aparente carestía de vivienda y urbanización, la densificación de asentamientos informales y el abandono de áreas y espacios centrales (incluso de los centros históricos), que podría relacionarse con diagnósticos del siglo XIX: el problema no es tanto la carestía, la falta de viviendas o de espacio, sino la distribución de estas viviendas entre los ciudadanos.⁵⁸

En este sentido, la ocupación de edificios vacíos en áreas centrales podría entenderse como una posibilidad de emancipación frente la segregación excluyente de la favela, que reclama la proximidad de los más pobres respecto a infraestructuras, servicios y lugares de trabajo. Sin embargo, estas ocupaciones se prestan a menudo a dinámicas especulativas de división y hacinamiento impulsadas por la explotación de rentas, que recuerdan a la precariedad histórica de la vivienda colectiva popular. Viviendas en las que cada núcleo familiar vive en una sola estancia que alberga todas las funciones, a menudo sin las mínimas condiciones de ventilación e iluminación, y compartiendo servicios con otras familias.



[49]



[50]



[51]

[44] Jaime Lerner y sus 'agujas sanadoras'.

[45] Plano general del proyecto de Jorge Mario Jáuregui (Atelier Metropolitano) para Complexo do Alemão, Rio de Janeiro; red de teleférico (en rojo) y áreas de densificación residencial (en marrón).

[46] Vista general del nuevo teleférico en Complexo do Alemão.

[47] Cartel de la película *Miracolo a Milano* (Vittorio de Sica, 1951).

[48] Complexo do Alemão: área de densificación residencial Itaoca, con bloques de vivienda dúplex y equipamientos.

[49] Complexo do Alemão: prototipo de vivienda dúplex para realojo y agrupación (Jorge Mario Jáuregui, Atelier Metropolitano).

[50] Límite entre la favela de Paraisópolis y el distrito de Morumbi en São Paulo, 2004 (fotografía de Tuca Vieira).

[51] Edificio Copán en São Paulo (fotografía de Tuca Vieira).

57 La fotografía se expuso sucesivamente en la Bienal de Venecia (2006), en la exposición *Global Cities* de la Tate Modern, en Londres (2007) y desde entonces se ha empleado, casi siempre sin mencionar la fuente, como apoyo a los más variados discursos sobre la desigualdad.

58 Así se podría resumir el diagnóstico de Engels en los ya citados artículos publicados en *Volksstaat*, en 1872.

En São Paulo, este tipo de vivienda precaria e insalubre en áreas consolidadas recibe el nombre de *cortiço*.⁵⁹ El término designa de manera indiferente tanto a las estructuras que se construyeron expresamente para albergar y extraer rentas de las familias pobres, como al resultado de la subdivisión de casas señoriales abandonadas, o de edificios que originalmente tenían otro uso. El *cortiço* precede históricamente a la favela, y está emparentado con otros tipos de vivienda colectiva precaria, desde los *tenement* de Nueva York o las *mietkaserne* berlinesas, hasta los conventillos bonaerenses, los callejones limeños o las corralas de Madrid.

Al extenderse sobre edificios en altura, los *cortiços* se han identificado como ‘favelas verticales’, resultado de procesos complejos de abandono y precarización. Así ocurrió en el edificio São Vito, cuya degradación podría ponerse en paralelo a la experiencia del Copán. El São Vito fue demolido en 2010. Otro fotógrafo de São Paulo, Fabio Knoll, retrató el interior abandonado del São Vito antes de su demolición, y también elaboró una interesante serie sobre los *cortiços* de la ciudad. Callejones de acceso oscuros, con profusión de ropa tendida, interiores desvencijados, espacios únicos en los que conviven camas, comedores, cocinas y donde la única ventana al exterior parece ser la televisión... La serie recuerda a la realizada por Jacob Riis en los *tenements* de Nueva York en 1890.⁶⁰ Frente a la calidad estética de imágenes como las de Knoll, y frente a la posible idealización romántica, pintoresca, de la vivienda precaria popular, es necesario reconocer la dureza del contenido. *Brutti, sporchi e cattivi* (*Feos, sucios y malos*), el título de la despiadada película de Ettore Scola (1976), reclamaba esa crudeza frente al idealismo de los relatos neorrealistas sobre la pobreza.

En São Paulo, las autoridades han respondido al problema de los *cortiços* promoviendo entre otras cosas la transformación de edificios vacíos para su uso como vivienda social.⁶¹ Una estrategia que debería extenderse y exportarse, y que *a priori* parece más integradora que cualquier proyecto de consolidación de favelas. Al fin y al cabo, acercar la vivienda social a los centros y áreas consolidadas no sólo supone reconocer el derecho de acceso a los servicios e infraestructuras urbanas de los sectores populares y favorecer su proximidad a los lugares de trabajo, sino también afirmar la diversidad de la ciudad, evitando la frecuente expulsión de esos sectores a las periferias.

Apartamentos nuevos en antiguos edificios de oficinas como el Rizkallah o el de la calle Riachuelo demuestran la viabilidad de esta estrategia y su potencial. Pero aún más interesantes son las transformaciones que parten de una situación inicial de ocupación ilegal, de una acción de apropiación a la que luego responden las instituciones. Tal es el caso del edificio Olga Benario Prestes, en el barrio de Belém.

Belém es uno de los barrios centrales de São Paulo con una presencia significativa de *cortiços*: 177 según un censo de 2001, en los que viven 3.321 personas (más de un 10% de la población del barrio).⁶² La Compañía de Desarrollo Habitacional y Urbano de São Paulo (CDHU) localizó los *cortiços* del barrio y puso en marcha un proceso de sustitución y reforma de edificios para el realojo de sus moradores, sin desplazarlos a otras partes de la ciudad. En el plano elaborado por la CDHU se observa la condición morfológica más frecuente de los *cortiços*: parcelas muy profundas y con poco frente, en las que un callejón mínimo da acceso a diversas estancias que abren únicamente a él.

Pero la demanda de viviendas baratas en barrios como Belém superaba los planes institucionales, como demuestra el caso del edificio Olga Benario Prestes. En el año 1999, el movimiento social Unificação das Lutas de Cortiços (ULC, Unión de Luchas de los Cortiços) ocupó un antiguo edificio de oficinas abandonado en la Avenida de Celso García, reclamando su uso como vivienda. Ochenta familias se quedaron a vivir de forma ilegal en el edificio. Lo extraordinario es que esta iniciativa ‘desde abajo’ tuvo éxito: tras un proceso



[52]



[53]



[54]



[55]

59 *Cortiço* significa precisamente ‘colmena’. Véase: Bianchini, Schicchi, “Cortiços no centro de São Paulo: um convite à permanência”, en *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, vol. 2, nº 3, 2009.

60 Para las fotografías de su famoso libro *How the other Half Lives* (1890), Riis tuvo que hacer un uso pionero del flash debido a la falta de luz en los espacios que quería fotografiar. Por su inmediatez, la fotografía ha jugado un papel capital en la visibilización de la vivienda de los más pobres.

61 Véase: Bonduki, Nabil, “La lucha por la vivienda social en las áreas centrales: el caso de São Paulo”, en *Ecuador debate*, nº 76, abril de 2009.

62 Datos de la Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo (CDHU).

complejo de mediación con el propietario del inmueble y las instituciones, apoyado por la cooperativa Integra, el edificio, fue reformado y compartimentado para albergar 84 unidades de vivienda social en condiciones de higiene y salubridad, entregadas en 2002. Espacios de 27 m² (llamados *quitinetes*)⁶³ y apartamentos de mayor tamaño (33 m²) con cocina separada, se dispusieron en torno a nuevos patios, abiertos para introducir luz y ventilación en la estructura original, profunda y diáfana.

En realidad, la estructura se había construido en los años 50 para un uso industrial, y entre los 70 y 90 funcionó como oficina bancaria. Su transformación para uso residencial demuestra, por un lado, la versatilidad de las estructuras industriales (o su indiferencia funcional),⁶⁴ y por otro, la enorme capacidad de adaptación del programa de vivienda. Desde la ocupación espontánea de los anfiteatros romanos, hasta la adaptación de los edificios de la industria en el SoHo neoyorkino como viviendas-*loft*, estos procesos han dado lugar históricamente a nuevos tipos y soluciones. Sin embargo, tal grado de innovación parece ausente en los casos de São Paulo.

En el Olga Benario Prestes, las nuevas escaleras y espacios comunes de acceso (portal, corredores) articulan la separación y privacidad de las viviendas, mientras la posibilidad de compartir se recupera en los espacios de uso común en planta baja y en la cubierta (la ineludible *churrasqueira*), donde las antenas se acumulan denotando la importancia de la comunicación. Todo ello asume un tono convencional que no debe disminuir el logro de una iniciativa ciudadana capaz de sumar apoyos institucionales y de llevar un programa de vivienda social a la recuperación de edificios abandonados en áreas centrales. A través de esta experiencia, en definitiva, se vislumbra la posibilidad de una nueva visión de conjunto sobre el problema de la vivienda social en las grandes ciudades, en la que entren en juego tanto situaciones informales como áreas consolidadas, tanto iniciativas ciudadanas como institucionales.

Ventilla, Madrid

Ciudades como Río de Janeiro o São Paulo nos colocan frente al panorama apocalíptico del «planeta de ciudades miseria»,⁶⁵ de la explosión de la pobreza urbana y sus consecuencias en las últimas décadas. Evidentemente, los países desarrollados no son ajenos al problema, y no sólo por su papel en la economía global, sino también porque lo han afrontado hasta hace relativamente poco en sus ciudades. Sin que pueda considerarse erradicado, el problema de los barrios informales y de la vivienda precaria ha superado en estos países algunas etapas decisivas. Se trata de una historia en todo caso reciente y que condiciona nuestro entendimiento de la vivienda social y de los procesos de regeneración urbana.

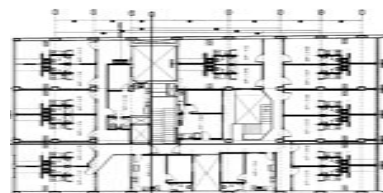
En España, esa historia tuvo un punto clave en los años 70, cuando se produjo una importante reacción contra la demolición extensiva de barrios de viviendas precarias autoconstruidas (chabolas) y el realojo de sus habitantes en barrios de bloque abierto de escasa calidad urbana, como San Blas en Madrid o La Mina en Barcelona. El agente fundamental de aquella reacción fueron los llamados movimientos vecinales, que precisamente en Madrid y Barcelona tuvieron sus centros más activos. Aunque en su origen estaba la simple oposición a los planes de reforma urbana y reclamaciones genéricas como la permanencia en los barrios o el derecho a una vivienda digna con acceso a servicios y equipamientos públicos, los movimientos vecinales asumieron pronto papeles activos y propositivos en los procesos de transformación, afirmando su poder de decisión sobre el entorno físico. Surgía así un nuevo modo de hacer ciudad, identificado con la posibilidad de un urbanismo democrático, en el que la participación del ciudadano ocuparía un lugar fundamental, como señalaría entre otros Manuel Castells.⁶⁶

63 *Quitinete* es la asimilación en portugués del término inglés *Kitchenette*, empleado para apartamentos de pequeño tamaño formados habitualmente por tres piezas: estancia-cocina, dormitorio y baño.

64 Véase la crítica al funcionalismo ingenuo en Rossi, Aldo, *L'architettura della città*, CittàStudi, Turín, 1995 [1966], pp. 35 y ss.

65 Davis, Mike, *Planet of Slums*, Verso, Nueva York, 2006.

66 Véase: Castells, Manuel. *Ciudad, Democracia y Socialismo*, Ed. Siglo XXI, Madrid, 1977.



[56]



[57]



[58]

[52] Edificio São Vito en São Paulo en el estado de abandono previo a su demolición en 2010 (fotografía de Fabio Knoll).

[53] Interior de un *cortiço* de São Paulo, 2012 (fotografía de Fabio Knoll).

[54] Interior de un *tenement* de Nueva York, 1890 (fotografía de Jacob Riis).

[55] Fotograma de la película *Brutti, sporchi e cattivi*, dirigida por Ettore Scola en 1976.

[56] Transformación del edificio Olga Benario Prestes, en Belém (São Paulo): 84 viviendas sociales con nuevos patios y áreas comunes (Integra, 2002).

[57] Vista del área común de acceso y de la cubierta del edificio Olga Benario Prestes después de su transformación, en 2002.

[58] Portada del libro de Manuel Castells: *Ciudad, Democracia y Socialismo* (1995).

La experiencia fue en muchos sentidos exitosa. En Madrid, la influencia de los movimientos vecinales se manifestó en un programa de remodelación de barrios impulsado desde finales de los años 70. A través de él se articularon procesos tan reconocidos como el del Pozo del Tío Raimundo, objeto de la película documental *Flores de Luna* (2008), y otros menos notorios pero igualmente importantes, como los de Orcasitas o Tetuán-Ventilla. La remodelación de este último barrio es ejemplar en algunos aspectos que conviene recordar.⁶⁷

El problema inicial en Ventilla estaba definido por la presencia de una cantidad relevante de las llamadas ‘infraviviendas’, una bolsa claramente definida de vivienda informal a los lados de un antiguo arroyo. Unas 2.300 familias vivían allí en casas autoconstruidas, sin las condiciones mínimas de acceso a servicios, seguridad e higiene, y acompañadas de actividades en talleres, huertos, chatarrerías, etc. Su arquitectura estaba así a medio camino entre la chabola y la construcción rural vernácula.

Los primeros planes oficiales contemplaban la simple demolición de las infraviviendas para construir una autopista de 30 metros de anchura, es decir, la erradicación de chabolas mediante la consabida *tabula rasa*. Pero los vecinos exigieron una alternativa que les permitiera, entre otras cosas, permanecer en el barrio. Sus asociaciones, con la mediación de equipos técnicos, consiguieron que se abriera el proceso para participar en la elaboración de nuevos planes de remodelación, y que sus demandas fueran asumidas en distintas fases por la administración. La remodelación se desarrolló entre 1984 y 2006, aunque en la actualidad se siguen completando intervenciones. Y aunque no sea posible eludir los aspectos específicos, concretos, de esta operación, también aparecen en ella algunas decisiones y estrategias extrapolables a otras situaciones.

En primer lugar, la delimitación de la intervención no incluyó únicamente la zona de urbanización informal, de chabolas, sino que se amplió para incorporar partes significativas de las tramas urbanas consolidadas cercanas. El problema no se definió por tanto como la presencia de un tejido ‘enfermo’ que debe ser ‘sanado’, o simplemente mejorado para que su población permanezca en él, sino que se contempló la relación y la posibilidad de intercambio entre las áreas informales y las ya urbanizadas próximas. En estas últimas podían de hecho aprovecharse solares o áreas de baja densidad en las que intervenir con nuevas viviendas para realojo.

En segundo lugar, las intervenciones a pequeña escala (lo que podríamos llamar ‘acupuntura’) fueron necesarias en las primeras fases de la remodelación, pero partían de una



[59]



[60]



[61]

67 Véase: Ferrán, Carlos, “¿Qué hacer en Tetuán? Entre la remodelación y la rehabilitación integral”, en Martín Blas, García Shanchis, Urda; *Holanda en Madrid: vivienda social y regeneración urbana*, Marea libros, 2014, pp. 91-107.

[62]



[63]

visión de conjunto a largo plazo, y no implicaron descartar operaciones a mayor escala en las últimas fases. En el caso de Ventilla, se decidió realojar a los habitantes de las viviendas precarias (infraviviendas) en nuevas construcciones que se insertarían en los mencionados intersticios de los tejidos consolidados cercanos. El problema era la alta densidad de esos tejidos y la relativa escasez de terrenos libres en los que construir, lo que obligó a comenzar con pequeñas operaciones que permitieran desbloquear el proceso de realojo. Gracias a ellas se pudo liberar por fases el suelo del área informal, sobre el que se promovió una gran vía de comunicación flanqueada por manzanas de vivienda de mayor altura. La autopista planteada al inicio, de 30 metros de ancho, se convertiría así en un bulevar urbano de 60 metros de ancho, la actual Avenida de Asturias, una infraestructura de importancia metropolitana que rompería definitivamente el aislamiento del barrio.

En tercer lugar, las actuaciones mediante proyectos de vivienda social de escala pequeña o mediana se hicieron compatibles con una cierta unidad y economía de escala mediante la racionalización y sistematización de las soluciones. Quizá sea este uno de los aspectos instrumentales más interesantes de la operación: la elaboración de una serie de proyectos-tipo de vivienda que se podían adaptar a las singularidades de las parcelas intersticiales. Estos ofrecían soluciones repetibles tanto en el lenguaje y materiales como en las pautas dimensionales, que fueron asumidas por distintos equipos técnicos. Se trata, por tanto, de un instrumento a medio camino entre la ordenanza urbanística y el proyecto de edificación. Algunas de las demandas vecinales, como la inclusión de espacios de trabajo en las nuevas viviendas, se recogieron en esos proyectos-tipo.

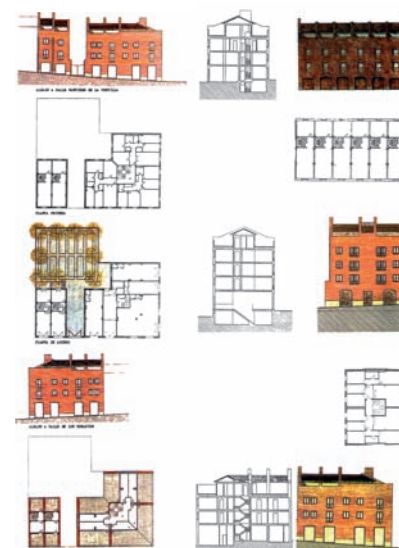
Por último, y como consecuencia de lo anterior, las nuevas viviendas sociales de Ventilla asumieron en su arquitectura un tono menor, con materiales como el ladrillo visto y sistemas de huecos semejantes a los de los tejidos en los que se insertaron. Frente a la ambición experimental y el posible estigma que supone construir una arquitectura distinta para quienes no pueden acceder al mercado de la vivienda, se afirmó así la necesidad de integrar la vivienda social en el tejido existente, no sólo mediante su fragmentación en piezas pequeñas situadas estratégicamente, sino también mediante la asimilación de una imagen arquitectónica modesta.

Volviendo a la cuestión clave de la participación ciudadana o del usuario final de las viviendas, casos como Ventilla y otros barrios remodelados en Madrid demuestran que la democratización y descentralización de los procesos no supone cancelar la responsabilidad de las administraciones, ni sustituir necesariamente la vivienda social de promoción pública por soportes o ayudas para la autoconstrucción, ni mucho menos asumir la consolidación de los tejidos informales como condición definitiva para la ciudad y sus pobladores. Fue la organización de los vecinos de Ventilla, su capacidad de diálogo con técnicos y administraciones, y el compromiso con las necesidades generales y estratégicas de la ciudad en su conjunto, lo que permitió que las demandas vecinales cobraran fuerza y participasen de manera real en una mejora profunda del barrio y de la ciudad.

A pie de calle

La definición de lo que hoy debemos entender por vivienda social supera los límites de este recorrido por distintas ciudades del mundo. Desde los barrios obreros de principios del siglo XX a los conjuntos en bloque abierto de postguerra o a las barriadas informales de países en desarrollo, la complejidad y diversidad de situaciones es evidente. Igualmente complejas y diversas son las respuestas a tales situaciones, que obligan a reconsiderar el problema de partida, y no sólo desde un punto de vista socio-económico.

Como conclusión cabe insistir, de nuevo, en la necesidad de entender la vivienda social y su arquitectura como materiales urbanos, cuya capacidad para producir relaciones, espacio público, para reconocer su contexto histórico y espacial, definen precisamente su potencial social. La relación entre vivienda y ciudad debe ser contemplada y analizada desde un punto de vista cercano, con los pies en el suelo, *a pie de calle*, donde se sustancia el encuentro entre lo público y lo privado, entre las necesidades individuales y el interés colectivo. Bajemos por tanto de las visiones despegadas, abstractas, en planta o desde el satélite, de los diagramas y matrices, para tocar el suelo de los barrios y calles que interesan al futuro de la vivienda social.



[64]

[59] Ventilla, Madrid: urbanización informal con viviendas autoconstruidas, antes de la construcción de la Avenida de Asturias.

[60] Fotografía aérea del barrio de Ventilla antes de la construcción de la Avenida de Asturias, años 90.

[61] Fotografía aérea del barrio de Ventilla tras la construcción de la Avenida de Asturias, completada en el año 2006.

[62] Plano de análisis de la edificación del barrio de Ventilla antes de la intervención, con la urbanización informal en azul turquesa (arquitectos Carlos Ferrán y Pedro Casariego).

[63] Plano de remodelación/rehabilitación de Ventilla, con las primeras intervenciones puntuales y el trazado de la Avenida de Asturias, 1987 (arquitectos Carlos Ferrán y Pedro Casariego).

[64] Soluciones-tipo para la construcción de viviendas en solares intersticiales de Ventilla, con sus diversas aplicaciones a situaciones concretas (arquitectos Carlos Ferrán y Pedro Casariego).