

Downtown revisited. Guidelines for the intervention of obsolete housing in the consolidated city

El centro revisitado. Criterios de intervención sobre la vivienda obsoleta en la ciudad consolidada

Prof. Dr. Carmen Espejel Alonso
Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid (UPM).
carmen.espejel@upm.es

Prof. Arq. Esperanza Campaña Barquero.
Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid (UPM).

Prof. Arq. Daniel Movilla Vega.
Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid (UPM).

Prof. Arq. Gustavo Rojas Pérez.
Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid (UPM).

ABSTRACT – The aim of this article is to dig a bit deeper into the characteristics, conditions, criteria and scope of the current residential design of the obsolete collective housing in the consolidated city. The failure of the extensive spread in the suburban areas during the last twenty years has revealed the need to return downtown.

In order to achieve this goal, new housing policies must make way for the new idea of considering the existing residential areas as part of the design material of the contemporary city. We have to define strategic plans to restore the functionality and typology of the existing residential layout. The challenge is to use new intellectual constructions on an old base, this means, to develop residential projects of the twenty-first century using a frame of the ninetieth or the twentieth century.

The solution does not lie in the design of a specific project for each building, but in defining a general project for the city that we inherited and for the city that we will bequeath. Measures to update what exists in a residential scale should make their way towards the neutralization of the habitable support, optimization of energy resources and achievement of an alternative regulation. In a nutshell, the idea is to understand the building or the block of the post-industrial, consolidated city as a residential infrastructure for public use, where the dwelling is viewed as a service instead of as a product.

Key words: collective housing, consolidated city, city centre, residential renewal.

RESUMEN – El objetivo de este artículo es obtener una visión más profunda de las características, condiciones, criterios y posibilidades del proyecto residencial actual en la vivienda colectiva obsoleta de la ciudad consolidada. El fracaso del crecimiento extensivo en la periferia durante los últimos veinte años ha puesto de manifiesto la necesidad de defender la vuelta al centro.

Para ello, las políticas de construcción de vivienda ex novo deben dejar paso a otras políticas que consideren el parque residencial existente como materia de proyecto para la ciudad contemporánea. El futuro inmediato de ésta se centra en la definición de operaciones estratégicas de regeneración funcional y tipológica del tejido residencial de la ciudad existente. El reto es utilizar construcciones intelectuales nuevas sobre un soporte antiguo, esto es, llevar a cabo el proyecto de la vivienda del siglo XXI sobre una "carcasa" del XIX o del XX.

La solución proyectual a dicha idea no pasa por hacer un proyecto específico para cada caso, sino por definir un proyecto genérico para la ciudad heredada y que se dejará en herencia. Las medidas de actualización de lo existente a escala residencial deben encaminarse hacia la neutralización del soporte habitable, la optimización de los recursos energéticos y la consecución de una regulación alternativa. Se pretende concebir, en definitiva, el edificio o la manzana de la ciudad consolidada de tipo postindustrial como una infraestructura residencial de uso público, donde la vivienda sea entendida como un servicio y no como un producto.

Palavras-chave: vivienda colectiva; ciudad consolidada; centro urbano; renovación residencial.

Introduction

“¡A Uds. les toca arreglar este asunto: la vivienda: es decir la vida!”. Con este alegato en favor de una casa digna incluido en su poema “Atención”, Pablo Neruda espoleaba en 1973 a los jóvenes arquitectos comunistas. Hoy, entonces y desde hace un siglo, el problema de la vivienda se mantiene en el foco del debate y la producción arquitectónica global, matizándose a cada momento según las fluctuaciones de lo local, lo social, lo cultural, lo político o, fundamentalmente, de lo económico.

Esas fluctuaciones indican que es momento de volver al centro, que debemos reconsiderar los preceptos de un pasado urbanismo frenético, basado en un irracional crecimiento extensivo en la periferia. Ahora se vislumbra una nueva etapa de introspección que permitirá poner en valor el potencial que la ciudad “usada” siempre ha tenido. El centro está reclamando atención y es hora de dar nueva vida al lugar que hace veinte años contemplábamos con desprecio mientras dábamos forma a la tierra prometida de la periferia.

La comparación entre los recientes desarrollos residenciales y la ciudad consolidada ha puesto en evidencia que el modelo en el que se confió como alternativa al centro urbano no ha conformado una estructura urbana y social cohesionada. El fracaso ha quedado patente, pues el suburbio sólo ha fingido formalmente los modelos programáticos que le eran propios a la ciudad central, a pesar de autodefinirse como el lugar para una forma de vida urbana diferente.

Con el modelo de ensanche puesto en práctica en las últimas dos décadas -en palabras de Solà-Morales, fruto de un urbanismo “hecho con el brazo y no con la mano”¹- se ha llevado a cabo un esquema funcionalista y segregado, apoyado en el desarrollo de las grandes infraestructuras de movilidad territorial. Según la mayoría de políticos, promotores, urbanistas y arquitectos, ésta era la solución digna a las carencias de la ciudad consolidada².

Como consecuencia, en lugar de abordar directamente los problemas del centro mediante la reflexión y la búsqueda de respuestas para unas exigencias arquitectónicas y sociales nuevas, sólo se desplazaron las molestias más allá, alejando progresivamente del centro los nuevos crecimientos (HERREROS, 2009). La degradación social, la inadecuación arquitectónica y el elevado coste de las viviendas del centro, así como la falta de políticas de vivienda en favor de modos alternativos de tenencia, han hecho el resto (FIG. 1). El ciudadano de clase media se ha visto expulsado hacia los nuevos desarrollos, obligado a convertirse en morador de la ciudad genérica, feliz en su chalet adosado tipo, obligado a soportar cada mañana la congestión del tráfico o a comprar el pan en un inmenso centro comercial (PALOMERO, 2009: 104).



FIGURA 1: El proyecto artístico *Spanish Dream* ironiza mediante sus fotografías sobre los deseos de todo un país: una vivienda en propiedad. La abundancia de crédito en los años de bonanza estimuló la producción de vivienda suburbana, muchas de ellas aún sin terminar y con pocas posibilidades de hacerlo, quedando como “ruinas prematuras” que salpican el paisaje de la periferia de las ciudades.

© Fotografías y exposición *Cadelasverdes*.

La tendencia exógena y centrífuga de los nuevos desarrollos residenciales, que ha privilegiado al urbanismo de periferia y dejado en segundo plano las posibilidades del centro, se vuelve ahora endógena y centrípeta en favor de la ciudad central. Para favorecer esta situación, se hace necesario romper con la idea impuesta de centro como ente estático, pasando a entenderlo como lugar potencialmente abierto a nuevas operaciones de redefinición (SALAZAR; GAUSA, 2002).

Esta ciudad central, definida como el área formada por el núcleo histórico y los primeros ensanches de ciudades de tipo postindustrial (FIG. 2), concentra aquellos barrios conformados mayoritariamente por edificios de viviendas diseñadas según esquemas organizativos y funcionales de la casa burguesa decimonónica o de la vivienda racional moderna³. Este parque inmobiliario obsoleto será de aquí en adelante nuestro nuevo material de proyecto, necesitado de una revisión a diferentes niveles que permita adecuar su oferta residencial en potencia a los requerimientos del habitar del siglo XXI. Esto significa tener la posibilidad de disfrutar lo mejor que la densidad ofrece: servicios, mixtura social, seguridad, comodidad o proximidad al área de trabajo, así como la participación de un ambiente dinámico, multifacético y en constante transformación. Todo ello sin esquilmar recursos y velando por el cuidado de la ciudad heredada y que se dejará en herencia.



FIGURA 2: Barcelona, ciudad central. Casco histórico y Eixample (EBERLE, 2007: 13).

Además, en todo este tiempo de descuido, ciertas áreas de la ciudad central han sufrido también un fuerte proceso de aburguesamiento. Esta transformación ha provocado que las viviendas que fueron habitadas bajo rentas limitadas hayan sido ocupadas paulatinamente por clases sociales con mayor poder adquisitivo, que ven en ellas un lugar para residir, pero sobre todo una oportunidad de negocio⁴. Los intereses especulativos que sobrevuelan la construcción residencial consumen de este modo la herencia moderna. Indeterminación, heterogeneidad y fragmentación se presentan como rasgos definitorios de una realidad urbana en gestación.

El parque inmobiliario existente y obsoleto del interior de la ciudad se revela, por tanto, como nuevo recurso, como la materia de un proyecto necesario que no sólo puede solucionar el problema del déficit de vivienda asequible, sino que además abre nuevas posibilidades al establecimiento de pautas que modifiquen, por ejemplo, una normativa limitante y anquilosada que ha impedido la renovación morfológica y la adecuación a los modos de habitar actuales. Trabajar con la ciudad consolidada implica también la consideración del patrimonio como contenedor programático variable. Supone, por supuesto, garantizar la conservación de nuestra propia historia, pero haciendo uso de ella desde el compromiso con la realidad presente. No sólo se trata de una apuesta por un modelo que genere mayor riqueza económica, sino también por un modelo que genere menor consumo energético y que redunde, por tanto, en una mayor eficiencia termodinámica.

Sabemos que el reto de revitalizar y diversificar la ciudad existente pasa por utilizar nuevas construcciones intelectuales y nuevas estrategias urbanas diferentes a las infructuosas tácticas que el urbanismo neocapitalista ha venido aplicando sobre la ciudad de nuevo cuño (JACOBS, 1961). El nuevo posicionamiento llega invirtiendo el sentido de la mirada. Ahora podremos poner en práctica sobre el tejido consolidado todo lo que la periferia nos ha enseñado. Por ejemplo, la idea de vivienda como sueño de una casa ideal, de mayores dimensiones, con sótano y buhardilla (BACHELARD, 1965). O la experimentación de una mayor independencia respecto al vecino, mejor accesibilidad con el coche y más espacios verdes y de ocio incorporados a ella. O la “naturalización” de la ciudad, esto es, la puesta en funcionamiento de un ecosistema urbano coherente cuyos procesos, leyes y sistemas generen un equilibrio nuevo (HERREROS, 2009). Así pensada, la ciudad central podrá acoger a gran parte de los ciudadanos que, en busca de una alternativa accesible de vivienda, emigraron hacia las áreas suburbanas, renunciando al centro y a las ventajas que conlleva vivir en él⁵.

Asimismo, una densidad más ajustada también posibilita una "buena vida" en el centro en condiciones deseables para todos los poderes adquisitivos y configuraciones familiares. De esta forma, se demuestra que las condiciones de la vivienda y las condiciones de la ciudad son insolubles, que las cualidades del espacio doméstico de nuestros días se fundamentan sobre un conjunto de conceptos de orden superior (MIRANDA, 2010). Estos conceptos conciernen en primera instancia a un paradigma urbano que prima las ventajas del modelo central frente al periférico.

Por su parte, también el espacio público de la ciudad consolidada demanda atención como principal mecanismo de articulación y de identidad urbana, además de una mayor relación con el hecho residencial (GAUSA; DEVESA, 2010). Es la consecuencia de la temporalidad, de la presencia de los habitantes y de la fugacidad de las relaciones sociales, que han borrado progresivamente de su código genético los conceptos de urbanidad y colectividad.

Inevitablemente, las actividades cotidianas tienen como escenario el espacio público, incluso en algunas acciones de carácter

doméstico que antes se llevaban a cabo de forma exclusiva en el ámbito de la vivienda. Las funciones de la casa contemporánea se han visto modificadas en relación a las que postulara el Movimiento Moderno. Comer, asearse, descansar, son actividades que pueden realizarse asiduamente en otros lugares frecuentados por el ciudadano (el restaurante, la oficina, el gimnasio, el hotel) y que se ofertan como servicios de la metrópoli. Así, mientras que en los nuevos desarrollos urbanos se hace imposible una ocupación del espacio público de forma intensiva, la ciudad central ofrece por defecto, y como una de sus mayores virtudes, la relación entre la densidad de población, la configuración del espacio libre, y la diversidad programática heterogénea y espontánea (ALMAZÁN, 2008).

Teniendo en cuenta todo esto, parece posible concretar un marco estratégico para el reconocimiento del potencial de transformación del parque residencial obsoleto del interior de las ciudades postindustriales en el marco de la investigación académica. Inicialmente, es oportuno equilibrar un corpus científico con un corpus propositivo, permitiendo la transferencia de estructuras de uno a otro. El primero debe estar basado en datos cuantificables de lo existente y desarrollado en sucesivas fases de análisis e interpretación desde el proyecto. Asimismo, es necesario constituir herramientas que permitan visualizar de manera estratégica el patrimonio residencial, superando la idea de éste como entidad monumental estática para comenzar a entenderlo más desde su dimensión cultural y su cotidianeidad (GLASER; JOSS, 2009). Del mismo modo, es pertinente la aplicación de una visión integrada del proyecto de vivienda en la ciudad frente al carácter fragmentario propio de los marcos normativos a los que está sometida para, en última instancia, alcanzar la innovación, no solo en materia de diseño, sino también en lo relativo a la promoción, la gestión y los modos de tenencia.

Un equilibrio necesario

Las antiguas viviendas del centro se han ido vaciando en los últimos años debido al éxodo hacia las áreas suburbanas de las familias pertenecientes a las clases medias productivas (MIRANDA, 2009: 8-9). Como consecuencia, hemos obtenido el perfecto contexto sobre el que crear una base de pensamiento y acción. Gracias a la tendencia regresiva existente, que parece retractarse de todo lo hecho en las últimas décadas, se comienza a producir una renovación de los aportes conceptuales y metodológicos. Estos nos permitirán producir nuevos esquemas tipológicos y funcionales para ser implantados sobre la ciudad existente.

El futuro inmediato de ésta se centra en la definición de operaciones estratégicas dirigidas a la transformación y/o rehabilitación de su amplio parque de viviendas, que en la actualidad se encuentra en desuso o que presenta alguna problemática relacionada con la carencia de las condiciones mínimas exigidas para poder ser habitado. Su potencial está en poder convertirse en soporte-contenedor de nuevos programas urbanos⁶. Esta reciente consideración sobre lo existente supone invertir el modo de pensamiento en relación a como se ha venido haciendo en las actuaciones de la periferia, evitando la ocupación masiva de suelo y disminuyendo sustancialmente la utilización masiva del vehículo privado. Conjuntamente con unas políticas adecuadas dirigidas a minimizar el uso del automóvil, se podrá reducir la contaminación ambiental, así como la presión motorizada en el espacio libre urbano, dejando mayores y mejores áreas para disfrute del ciudadano.

Esta lectura genérica debe entenderse como una mera premisa a partir de la cual abordar el proyecto de la ciudad central de una forma conjunta e integradora. Una operación de regeneración que debe trascender los propios

límites físicos de los barrios centrales, expandiendo sus consecuencias por el resto de la ciudad. Lo existente, por tanto, se convierte en la primera condición de cualquier tipo de actuación arquitectónica y social. De esta forma, no sólo se garantiza la conservación de nuestra propia historia, sino que ésta se utiliza para conferir a la ciudad una nueva realidad.

Sin embargo, citar la historia no implica defender las políticas de restauración inmovilistas que durante las pasadas décadas han afectado a los barrios centrales de nuestras ciudades. El mantenimiento incomprensible de patrones y esquemas compositivos y funcionales, así como la protección de tipologías sin valor pertenecientes a tiempos pasados, no han hecho más que paralizar la evolución natural de la ciudad como sistema en continuo proceso de cambio y en permanente superposición. Lo histórico, como una condición más del proyecto urbano, no debe suponer una limitación a la hora de pensar en la ciudad presente. Debe convertirse en uno de los principales estratos sobre los que fundamentar las nuevas actuaciones urbanas y residenciales.

Es a través de este razonamiento por el cual todo el tejido residencial del siglo XIX y principios del XX se convierte en la actualidad en una gran oportunidad que posibilita la regeneración de la ciudad en todas sus escalas. Las deficiencias de los tipos residenciales, los esquemas monofuncionales de los conjuntos habitacionales o los problemas constructivos y/o estructurales, se contraponen como valor positivo a su potencialidad para hacer ciudad, al estar insertos en una trama históricamente consolidada.

Frente a esto, se encuentran las recientes e irracionales acciones de expansión suburbanas que han ocupado el suelo de forma masiva, provocando un excesivo consumo de recursos económicos y medioambientales. La intervención sobre lo existente y lo infrautilizado, además de minimizar estos aspectos, contribuye a la mejora de la calidad de un espacio urbano degradado, cuya causa tiene su origen en un esquema funcionalista. Son *aquellos edificios que ya conformaban la ciudad y que han sido menospreciados por una política residencial cuya apuesta ha estado centrada en la creación de nuevos e idílicos barrios satélite, en lugar de buscar mecanismos para dotar al centro de una arquitectura para el día a día* (EBERLE, 2007).

Desde este punto de vista, tres serán las estrategias que pueden permitir redefinir la ciudad central. Por un lado, la implantación de programas híbridos en tejidos y edificios degradados: la combinación de la residencia con la actividad productiva reducirá, como consecuencia directa, el número de desplazamientos provocados por el distanciamiento entre el lugar de trabajo y la vivienda (ÁBALOS; HERREROS, 1991). Por otro lado, estará el cuestionamiento de las diferentes densidades características (población, habitación, servicios, espacio libre, etc.) de la ciudad existente, así como el establecimiento de los valores adecuados para hacer viable los nuevos usos implementados. La tercera de las estrategias será el reciclaje de edificios existentes. Frente a la demolición como respuesta inmediata, se hacen necesarias precisas operaciones de cirugía y acupuntura urbana (infiltración, relleno, reparación, revitalización, reprogramación, etc.) para refrescar una arquitectura que con el paso del tiempo no ha hecho más que consolidar sus valores intrínsecos (DRUOT; LACATON; VASSAL, 2007). Estrategias, éstas, fundamentadas en la racionalización de los recursos materiales y en la optimización energética.

Debemos añadir que la consideración de ciertos aspectos energéticos y una economía de recursos no significa adoptar los criterios y soluciones que impone la idea mediática de lo sostenible. El medio ecológico urbano, en todas sus vertientes, se sustenta sobre la racionalidad de sus acciones y sus procesos: “ecologizar no es verdear” la ciudad (JAQUE, 2008). Por eso, frente a la naturalización de la ciudad como imagen, es necesario responder antes sobre todos aquellos aspectos que la definen como sistema urbano, social y cultural.

Las exigencias que recaen sobre la vivienda en términos de sostenibilidad, están relacionadas con su longevidad y su capacidad de adaptación en el tiempo. Se podría afirmar, en estos términos, que una vivienda es más sostenible cuanto más tiempo es apreciada por sus habitantes (GLASER; JOSS, 2009). La durabilidad, como exigencia histórica a la arquitectura de la ciudad, ha encontrado en la actualidad la dura oposición del concepto de lo temporal, un valor en alza potenciado por la cultura de lo desechable y lo transitorio. El reto que se presenta en la actualidad sobre la construcción de viviendas en el centro de la ciudad, es el de cómo conseguir unos principios básicos de durabilidad, lo que significa luchar por la compatibilidad en la dimensión ecológica, económica, cultural y social, como objetivo a largo plazo. Esto conlleva la reducción de la construcción de nuevos edificios para transformar los ya existentes con mayor eficacia y una visión de futuro más amplia.

Infraestructura residencial

Si las redes de conexión territorial fueron el sistema vertebrador de los sucesivos crecimientos de la ciudad en su periferia (AA.VV., 2004-2005), para la ciudad central la infraestructura residencial se convierte en el principal fundamento dentro del proceso de renovación del obsoleto parque de viviendas. Lo infraestructural, en este caso, se sustenta conceptualmente sobre la posibilidad de renovación de un edificio existente, aprovechando las potencialidades urbanas y arquitectónicas que posee. En definitiva, un proceso dirigido hacia el propio sistema infraestructural, que convierte al edificio de viviendas en parte de un conjunto construido de mayor dimensión y complejidad. Esta condición de escala se hace necesaria para poder introducir en la ciudad central cambios significativos y nuevas dinámicas en el ámbito de lo público y de lo privado. Se podría hablar, por tanto, de intervenciones en “unidades de actuación conjunta” en lugar de acciones puntuales parciales. Manzanas completas en lugar de edificios aislados⁷.

Desde este entendimiento, los límites de la propiedad impuestos por el parcelario, en muchos casos medieval, se difuminan en aras del establecimiento de nuevos acuerdos funcionales entre cada una de las partes, así como del favorecimiento de la inserción de programas mixtos que se desarrollen en el espacio intermedio existente entre la vivienda y la calle. Por tanto, la magnitud de los proyectos será importante en tanto en cuanto se centran en la reconfiguración programática y espacial de grandes áreas de la ciudad (FIG. 3). Debido a esto, la solución proyectual no pasa sólo por hacer un proyecto específico para cada caso, sino que además debe haber una estrategia urbana general.

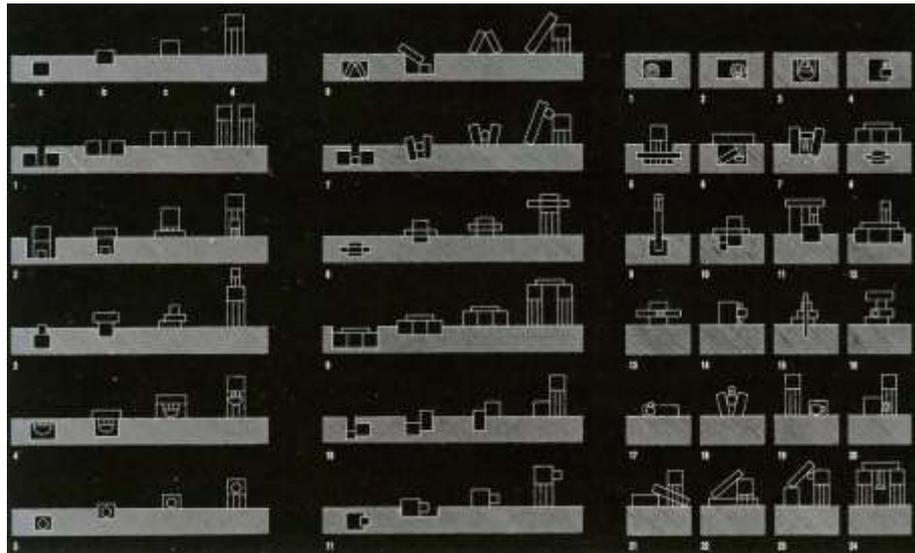


FIGURA 3: Steven Holl. Diagrama de relaciones espaciales en el estudio de la ciudad contemporánea. Concurso Porta Vittoria, Milan, Italia, 1986. En *Steven Holl, 1986-2003*. Madrid, El Croquis, 2003.

Desde el punto de vista proyectual de la nueva vivienda en el centro, se pueden establecer diferentes grados de actuación sobre los que dirigir una atenta mirada. Desde la calle hasta la vivienda. Desde lo público hasta lo privado.

En primer lugar, hay que destacar la trascendencia del componente morfológico de la arquitectura planteada debido a su implicación en la construcción de la trama de la ciudad y a su contribución en la configuración de la imagen del espacio libre urbano. Es esta decisión la que más perdurará en el tiempo y a la que más personas afecta, de ahí su especial relevancia.

Por otro lado, y como componente fundamental del tejido urbano, debemos considerar la integración programática que sea capaz de acoger toda la intervención (HOLL, 1991). Podríamos hablar de una doble escala de lo funcional. La mayor afecta a un contexto barrial, llegando incluso a poder abarcar estructuras de más entidad. Se trata de los programas públicos que hacen que la ciudad se mantenga activa. La diversidad de estos programas estará basada en cubrir con su actividad gran parte del tiempo del día. En el otro extremo, se encuentra la mezcla de usos dentro del ámbito de la vivienda. Espacios para trabajo, para ocio o equipamientos colectivos y/o públicos, son en la actualidad exigencias programáticas en el espacio doméstico. La convivencia de los usos supone asumir que los límites entre actividades ya no son nítidos y que las formas de vida, esquemas laborales y composiciones familiares son de tal diversidad, que las necesidades no son universales.

Los espacios intermedios o comunitarios, entendidos como el sistema espacial y funcional que hace viable el concepto de vivienda colectiva, son de suma importancia al vincular la vivienda con la ciudad. Estos lugares para la sociabilización vecinal han dejado de tener en nuestros días la importancia para la convivencia que tuvieron en tiempos anteriores. Los nuevos estilos de vida en la gran ciudad que han convertido la vivienda en un refugio temporal, han quitado intensidad y frecuencia a las relaciones que se producían en estos lugares. Sin embargo, la reflexión por hacer dentro del marco de la ciudad central está encaminada a definir cuál es la naturaleza de un espacio compartido que se aproxima al espacio público por excelencia que constituye la calle (PÉREZ DE ARCE, 2006). La extrapolación de esquemas de agrupación y de espacios comunes de edificios de vivienda colectiva de otros contextos urbanos deberá también ser reformulada.

La ciudad consolidada ofrece una base excepcional sobre la que trabajar para obtener un amplio abanico de tipos y de posibilidades habitacionales que, como aliciente fundamental, aportan las ventajas de vivir en el centro. Para ello, se hace imprescindible la implementación de variedad espacial y heterogeneidad a nivel urbano como generadoras de una beneficiosa riqueza tipológica en el edificio (en cuanto a tamaño, a orientación, a esquemas funcionales de la unidad habitacional, etc.), acompañada de la diversidad de regímenes de propiedad y de agentes en ella intervinientes.

La vivienda latente

Definir la vivienda urbana del siglo XXI supondrá reconocer, por todo lo dicho anteriormente, la necesaria transversalidad entre la escala del usuario y la escala de la ciudad. Gestores, promotores y usuarios tienen la voluntad de recuperar el centro para aquel que lo habite, de modo que todos deberán aceptar que las cualidades del espacio doméstico del presente estén fundamentadas sobre un conjunto de conceptos de orden general. Estos conciernen, en primera instancia, a un paradigma urbano que prime las ventajas del modelo central frente al periférico.

Los intereses de la nueva vivienda urbana en la ciudad consolidada estarán pues enfocados hacia valores que, de forma directa o tangencial, tengan que ver con el entendimiento de la casa y sus extensiones como “célula madre” urbana: todo lo local y aparentemente restringido a la escala doméstica influye y se ve influido por el contexto urbano-territorial que lo contiene.

Asimismo, habiendo aceptado la ciudad consolidada como material de proyecto, el reto estará en utilizar constructos mentales nuevos sobre un soporte antiguo, para llevar a cabo el proyecto de la vivienda del siglo XXI sobre una “carcasa” del XIX o del XX. Esta arquitectura tradicional, anónima y cotidiana, ha sido siempre referencia para los arquitectos, y a pesar del hecho de que bastante más de la mitad de los fondos del sector europeo de la construcción se inviertan en la renovación, temas como el mantenimiento o la actualización de la arquitectura del día a día se consideran molestos, costosos o de lenta ejecución para muchos arquitectos si se comparan con la obra de nueva ejecución (GLASER; JOSS, 2009). Es por ello que la transformación de la vivienda existente en la ciudad central requiere un gran compromiso profesional, asentado sobre criterios firmes a la vez que desprejuiciados.

Transformar este patrimonio implica, entonces, reconocer la buena vivienda latente que en él se oculta, tarea para la cual es imprescindible partir de la idea de espacio doméstico, no como un objeto cerrado y rígido producto de una normativa anticuada, sino más bien como un campo de oportunidades (MONTEYS; FUERTES, 2001). La vivienda existente en la ciudad central posee cualidades inherentes que tienen que ver con el origen de su conformación, las cuales, reconvertidas, se nos muestran como valores positivos para el proyecto residencial que en este momento se precisa. Estas cualidades tienen que ver con la memoria, la cotidianeidad, la persistencia, la solidez, la generosidad espacial, la vecindad o la potencial vida en común. Todas ellas cualidades directamente vinculadas a la sostenibilidad concebida como la optimización del ciclo de vida de lo construido hace más de un siglo.

De forma general, las propuestas de actualización de lo existente a escala doméstica se situarían en tres grandes campos: la neutralización del soporte habitable, la optimización de los recursos energéticos y la regulación alternativa. Los agentes encargados de implementar las acciones podrían variar desde los gestores institucionales como el estado, las comunidades, los ayuntamientos, o las juntas de distrito, hasta los privados, como los bancos, las pequeñas, medianas o grandes empresas, las cooperativas, las asociaciones de vecinos, las comunidades de vecinos o los usuarios independientes.

La neutralización del soporte habitable implica acciones que pasan, en primer lugar, por la revitalización del antiguo soporte estructural e infraestructural para garantizar la seguridad, la salubridad, la habitabilidad y la accesibilidad (DRUOT; LACATÓN; VASSAL, 2007). Saneado y mejorado el soporte, sería deseable la supresión de la jerarquía espacial heredada para favorecer la isotropía del espacio habitable. En todo caso, es preferible la generación de soportes neutros que faciliten el grado de utilidad y la capacidad de modificación por parte del usuario. Cuando esto no sea posible, puede recurrirse a diferenciaciones básicas del entorno, polarizando entre espacios neutros o espacios sin nombre y espacios de apoyo para almacenaje o zonas húmedas. A lo anterior, iría aparejada la reconsideración de los estándares del lujo. El lujo como espacio, el lujo como vistas, el lujo como lugares exteriores privativos o el lujo como localización conveniente, podrían compensar ciertas desventajas de la vivienda relativas a la posición en altura, la superficie útil, la escasa accesibilidad, etc. (AA.VV., 2009).

La optimización energética supone un aprovechamiento eficaz de los recursos, fundamentalmente de los aportes pasivos, a través de mejoras del soporte habitable y de sus envolventes, ya sea desde el punto de vista funcional (envolvente-almacén, doble fachada habitable, aprovechamiento de la profundidad del muro, etc.) o de sus sistemas y/o materiales constructivos. También implica la aplicación de tecnologías adaptadas o “gadgets” específicos, que permitan solventar con aplicaciones genéricas una problemática específica que implicaría la revisión caso a caso. Asimismo, este aspecto

contemplaría la acumulación y una gestión comprometida de los residuos generados por la actividad doméstica.

Complementando estos campos, una regulación alternativa, abierta, generada desde una perspectiva propositiva, favorecería el marco operativo de ejecución de estas acciones destinadas a la transformación de la vivienda existente⁸ (FIG. 4). La normativa vigente debería actualizarse para integrar escalas, actuar transversalmente dejando atrás la separación de las reglas para lo urbano y las reglas para lo edificatorio. Necesitaría perder rigidez para posibilitar la atomización de los espacios de la casa y, por tanto, facilitar los modos de tenencia alternativos, la cohabitación o la convivencia, fomentar la movilidad y con ella el concepto de vivienda como bien de uso y no como bien de cambio, y, sobre todo, favorecer la participación, el sentimiento de pertenencia y el apoderamiento de los lugares susceptibles de proveer domesticidad más allá de los límites del arcaico régimen de la propiedad privada.

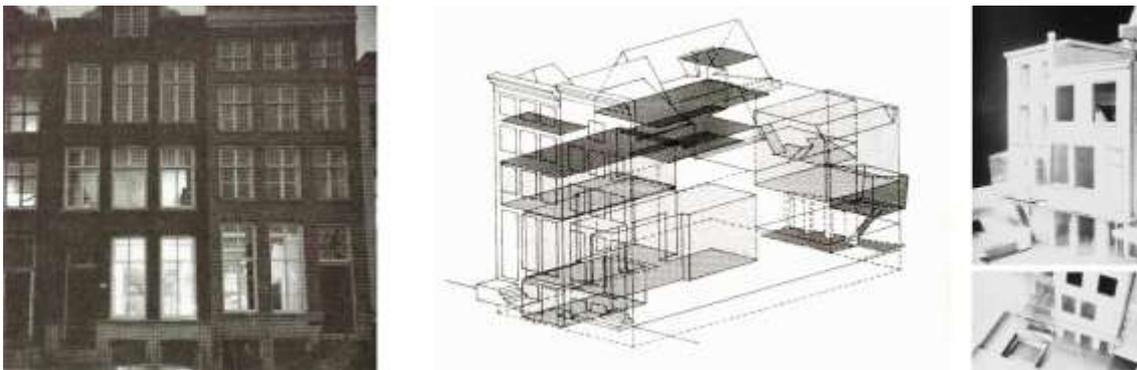


FIGURA 4: Reestructuración de tres casas agrupadas en el canal Keizersgracht (Ámsterdam). VAN GAMEREN, Dick; MASTENBROEK, Bjarne (1993). *Quaderns d'Arquitectura i Urbanisme*, nº 203. Barcelona, pp. 88-89.

Hacia una utopía

Interpretar al futuro usuario de estas viviendas regeneradas de la ciudad existente nos remite a personas activas, que buscan alternativas y experiencias habitacionales no estándares. A ellos les corresponde un espacio de su tiempo: contemporáneo, neutro, flexible, diverso y tecnológico, que les permita vivir y trabajar en casa, que les estimule a cambiar, a moverse, a renovar, a disponer de muchos servicios en poca superficie, convirtiendo espacios pequeños en grandes, compartiendo lugares, reinventando el espacio habitado, buscando “una mayor polifuncionalidad y polivalencia de los espacios, así como una eventual cohabitación de diversos subtipos, en eficaz combinación” en palabras de Manuel Gausa (GAUSA, 2010: 144).

Pero habitar la ciudad consolidada no debe hacernos olvidar todos los logros obtenidos por la Modernidad. Todas las viviendas debieran ser pasantes; todas tendrán doble orientación y ventilación cruzada; todas debieran organizarse en estructura abierta y gozar de espacios singulares entreabiertos;

los usos estarán liberados de programas obsoletos y de la arbitrariedad de lo convencional, con opciones libres, carentes de rutinas consumistas e inercias caducas, alternativas para un usuario contemporáneo, capaz de imaginar usos no prescritos. La modernidad entendida como un permanente autocuestionamiento todavía debiera estar presente en la vivienda que conforman nuestras ciudades, ese "agitado océano de edificios" en palabras de Wordsworth.

La arquitectura debiera ser capaz de transformar la sociedad mediante lo que influye más directamente en el individuo: la casa para el ser humano. Esta debiera ser ante todo una buena casa, un universo dentro del universo, una manera privada de llegar a ser dioses en el recuerdo del paraíso perdido, un cosmos de estancias aparentemente infinitas y sin límites, o, de otro modo, finito pero ilimitado, una pequeña gran ciudad. El mejor Le Corbusier expresaba que la casa tenía que servir a tres requerimientos, cada uno de ellos tan importante como los otros. El primero, la casa máquina económica y funcional; el segundo, la casa lugar de meditación; el tercero, la casa lugar donde la belleza existe y aporta dimensiones al espíritu. Su intento frustrado de síntesis entre Villa y Bloque en los Inmuebles-Villa no es sino una prueba más de la ética de un sistema que antepone el lucro a la dignidad del ser humano.

Aun así, si entendemos la villa como paradigma de la casa, a pesar del innato ejemplo antiurbano que ha representado a lo largo de la historia, aquélla nos ofrece muy especiales enseñanzas como:

Lugar para el trabajo y residencia permanente: un buen obstáculo para la decadencia y terciarización de los barrios céntricos y una tendencia cada vez más alcanzable gracias a la telemática.

Lugar para el ocio productivo: donde se puede pensar de manera sedente como hacía Flaubert o peripatética como Nietzsche.

- Lugar para "el arte del ocio", que puede ser la mejor conquista del hombre y la más difícil de entender y mantener, para sumergirse, desde la vida consciente, en las horas creativas del olvido total de uno mismo.

Lugar resumen de todos los estadios de la metamorfosis entre lo divino y lo humano, entre la naturaleza y la cultura, entre el campo y la ciudad.

Lugar para ensayar el arte del "vuoto", el arte del espacio más que el arte de la masa construida, dentro de esa filosofía taoísta para la cual la riqueza se encuentra, en el espacio interior, aunque sea vestida de pobreza: lo inverso de la hipócrita realidad.

En definitiva, se pretende re-evolucionar el hecho cotidiano, diversificando los modos de vida. La libertad se instalará en las costumbres, haciendo de la ciudad y del habitar una nueva aventura. Una de las maneras sería recuperar la escala culta de la ciudad histórica medida por la riqueza de los espacios intermedios: entre lo público y lo privado; entre lo abierto y lo cerrado; entre el interior y el exterior.

Se buscarán deliberadamente espacios de transición, espacios intermedios, espacios no definidos previamente para devolver a la casa su dignidad pasada: alpende, antepuerta, atrio, azotea, barbacana, camarín, campanil, carpa, celosía, cenador, cobertizo, columbario, compás, corredor, cortile, deambulatorio, dosel, emparado, entoldado, estoa, foro, galería, garita, graderío, jardín, linterna, logia, marquesina, maticán, mirador, oratorio, pabellón, palco, pasarela, patio, pensil, pérgola, piscina,

porche, pórtico, propileo, secadero, sequero, sobrecielo, soffito, solana, solarío, soportal, temenos, terraza, toldo, torreón, tribuna, triforio, umbráculo, veranda, zaguán. Conceptos espaciales aparentemente olvidados pero que desde aquí reivindicamos porque esa posibilidad de recintos permitirá la necesaria flexibilidad espacial que absorba los cambios sociales rápidos y profundos de las próximas generaciones.

Pretendemos habitar una nueva ciudad que integre lo más deseado por el individuo y lo más deseado por la colectividad. Frente al individualismo insolidario del chalet suburbial se ha opuesto la estadística masificada de la ciudad dormitorio de bloque abierto o la forzada promiscuidad sórdida de la vieja manzana del ensanche. La cuestión sería impregnar a la ciudad tradicional de las mejores cualidades de la vivienda aislada para obtener el sueño aristotélico de felicidad: una independencia solidaria. En resumen, un milhojas anatómico que construye un milhojas social, sin guetos poblacionales.

La cuestión de la reutilización de la ciudad existente se enfocaría hacia la producción de territorios capaces de metamorfosearse, rememorando a John Cage. Reinventar el espacio al manipularlo, introduciendo en su estado original diferentes dispositivos que fueran capaces de modificar sus características básicas. Así, la carcasa existente se reconvierte en un medio capaz de generar nuevas acciones y no en un fin al cual acoplar los usos y maneras preexistentes. Matta Clark lo definiría como reinventar lo ya dado.

El montaje fotográfico de la holandesa Ellen Kooi, *Lissabon tree* (FIG. 5), expresa plásticamente una imagen donde lo habitual se desliza silenciosamente hacia lo onírico, lo fantástico, para recuperar la necesidad que tenemos de lo imaginario dentro de lo real. Algo así podría recobrase en nuestras futuras viviendas.



FIGURA 5: Eleen Kooi, *Lissabon tree*

Terminando con Neruda, no olvidemos que "sólo el hombre es miserable sobre la tierra que le pertenece: le falta espacio, agua, cielo, luz, techo, intimidad, felicidad".

Referencias

- ÁBALOS, Iñaki; HERREROS, Juan (1991). “Mixed-use”, en *Quaderns: Gran escala*, nº 91. Barcelona, pp. 56-62.
- ÁBALOS, Iñaki; HERREROS, Juan (1992). *Técnica y arquitectura en la ciudad contemporánea 1950-1990*. Madrid, Nerea.
- ÁBALOS, Iñaki (2008). “La belleza termodinámica” en M. MANSILLA, Luis; ROJO, Luis; TUÑÓN, Emilio (eds.), *Circo. La casa del aire*. Madrid.
- ALMAZÁN, Jorge (2008). “Collective City Dwelling. Two Emerging Lifestyles in Tokyo”, en STEINEMANN, Ramias; MATEO, Josep Lluís (eds.). *Global Housing Projects. 25 buildings since 1980*. Barcelona; Nueva York, Actar, pp. 230-237.
- BACHELARD, Gaston (1965). *La poética del espacio*. Méjico; Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica.
- CHENUT, Daniel (1968). *Ipotesi per un habitat contemporaneo*. Milán, Il saggatore di Alberto Mondadori.
- DASH (2009), *The Luxury City Apartment*, nº 2. Delft, Tu Delft, Noviembre.
- DIENER, Roger (1989). *Fenêtres habitées*. Basilea, Architekturmuseum.
- DRUOT, Frédéric; LACATON, Anne; VASSAL, Jean Philippe (2007). *Plus, la vivienda colectiva: territorio de excepción*. Barcelona, Gustavo Gili.
- EBERLE, Dietmar (2007). *Von der stadt zum haus: eine entwurfslehre. From city to house: a design theory*. Zúrich, GTA Verlag.
- EZQUIAGA, José María (et ál.) (2011). *Proyecto Madrid Centro*. Madrid, Plan de Acción del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda para la revitalización del Centro Urbano de Madrid 2008-2011.
- GAUSA, Manuel; DEVESA, Ricardo (eds.) (2010). *Otra mirada. Posiciones contra crónicas*. Barcelona, Gustavo Gili.
- GAUSA, Manuel; SALAZAR, Jaime (1998). *Housing: nuevas alternativas, nuevos sistemas*. Barcelona, Actar.
- GLASER, Marie A.; JOSS, Anna. (2009). *On the Career of Durability. Biographies of Valued Urban Residential Buildings from 1900 up to the Present*. Delft, Tu Delft, Peer-review colloquium Architecture.
- GUALLART, Vicente; DÍAZ, Nuria (1994). “Nueva vivienda para el centro histórico” en *Quaderns d'Arquitectura i Urbanisme*, nº 203. Barcelona.
- HERREROS, Juan (coord.) (2008). *Vivienda y espacio doméstico siglo XXI = Housing and Domestic Space in the XXI Century*. Madrid, La casa encendida (seminario).
- HERREROS, Juan (2009). “De la periferia al centro. La ciudad en tiempos de crisis” en ALFAYA, Luciano; MUÑIZ, Patricia (eds.) *La ciudad, de nuevo global. II Foro Internacional: Ciudad, Territorio y Urbanismo*. Santiago de Compostela.
- HOLL, Steven (1991). *Edge of a city*. Nueva York, Princeton Architectural Press.
- JACOBS, Jane (1961). *Muerte y vida de las grandes ciudades*. Madrid, Península, 1967.
- JAUQUE, Andrés (2008). “Ecologizar no solamente es verdear” en GARCÍA-GERMÁN, Javier; MARTÍNEZ-PEÑALVER, Covadonga. *Con-textos 2008. Hacia un nuevo entorno energético*. Madrid, UCJC, pp. 17-23.
- LAPUERTA, José María de (2007). *Manual de vivienda colectiva*. Barcelona, Actar, 2007.
- LEUPEN, Bernard. (2006). *Frame and Generic Space*. Rotterdam, 010 Publishers.
- MIRANDA, Antonio (et ál.) (2009). *Instrumentos de proyecto. Design tools: concurso Viva SEPES. Colección Paisajes domésticos*. Madrid, Sepes.
- MIRANDA, Antonio (et ál.) (2010). *Com-densidad. Estrategias de actuación urbana en áreas de baja densidad*. Madrid, Marea libros.
- MONTEYS, Xavier; FUERTES, Pere (2001). *Casa collage. Un ensayo sobre la arquitectura de la casa*. Barcelona, Gustavo Gili.
- MOYA, Luis (ed.) (2007). *VR. Vivienda reducida*. Madrid, Marea Libros.

- MOYA, Luis (ed.) (2008). *La vivienda social en Europa*. Madrid, Maira Libros.
- PALOMERO, Jorge (2009). “Sanchinarro: la ciudad ilusoria”, en *Arquitectura COAM*, nº 356. Madrid, Colegio Oficial de Arquitectos, segundo trimestre, pp. 102-105.
- PARICIO, Ignacio; SUST, Xavier (1998). *La vivienda contemporánea. Programa y tecnología*. Barcelona, Itec.
- PENERAI, Philippe; CASTEX, Jean; DEPAULE, Jean-Charles (1986). *Formas urbanas: de la manzana al bloque*. Barcelona, Gustavo Gili.
- PÉREZ DE ARCE, Rodrigo (2006). *Domicilio Urbano*. Santiago de Chile, Ediciones ARQ Pontificia Universidad Católica.
- RITZER, George (1996). *La McDonalización de la sociedad: un análisis de la racionalización en la vida cotidiana*. Bardelona, Ariel.
- SALAZAR, Jaime; GAUSA, Manuel (2002). *Housing + Singular Housing*. Barcelona, Actar.
- SCHNEIDER, Tatjana; TILL, Jeremy (2007). *Flexible Housing*. Oxford, Architectural Press, 2007.
- STEINEMANN, Ramias; MATEO, Josep Lluís (2008). *Global housing projects*. Barcelona, Actar.

Notas

¹ Ver prefacio a la edición castellana de Ignasi Solà-Morales (PENERAI; CASTEX; DEPAULE, 1986: 9).

² En el caso de la ciudad de Madrid, con el fin de dar respuesta al déficit de vivienda protegida, a finales del siglo XX se llevaron a cabo los PAUs, o Proyectos de Ampliación Urbanística. Estos trazados, promovidos por la Gerencia Municipal de Urbanismo, pretendían suplir la carencia de vivienda incorporando zonas de extrarradio al desarrollo urbano.

³ El estudio desarrollado por Gilles Barbery y Roger Diener durante 1988 y 1989 sobre la zona residencial Rippone-Tunnel con estudiantes de la Escuela Politécnica de Laussane, reveló de forma crítica que los modos de vida habían cambiado más rápidamente que los tipos de las viviendas habitadas. (DIENER, 1989).

⁴ La especulación se reconoce como una de las causas principales del fuerte incremento del coste de la vivienda en las últimas décadas. En 2006, en algunos casos el precio del suelo supuso el 60% del precio de la vivienda (MIRANDA, 2009: 10).

⁵ Se contestaría así a los modelos de falsa estabilidad y permanencia que, según George Ritzer, estarían definidos por una eficacia, una rentabilidad, una previsibilidad y un control aparentes (RITZER, 1996).

⁶ Sobre la condición del programa en la ciudad contemporánea, véanse los conceptos “programación semiautomática” e “inestabilidad programática” desarrollados por Steven Holl a partir del discurso elaborado por Rem Koolhaas (HOLL, 1991).

⁷ Véanse al respecto las directrices marcadas para el Proyecto Madrid Centro. El plan estratégico, encargado por la Oficina Centro del Ayuntamiento de Madrid y dirigido por el urbanista José María Ezquiaga, persigue la revitalización de los ocho distritos de la almendra central de Madrid (EZQUIAGA, 2011).

⁸ Si el desarrollo urbanístico se genera a partir de la interacción entre intereses públicos y privados, deben aunarse esfuerzos hacia una evolución de la ciudad en la que las normas se adapten a los modos de vida, y no al contrario (MOYA, 2007: 26-47).

Submetido em: 5/02/2012
Aceito em: 12/03/2012