

bía completado un segundo proyecto de edificios de gran altura y el Mayor's Committee on Slum Clearance (Comité del Alcalde para la Eliminación de los Barrios Pobres) de Robert Moses identificó cuatro suelos más. Señaló el resto de la zona como área para derribar<sup>79</sup>. Se edificó eventualmente sobre trece suelos más, cuatro de los proyectos habiendo sido encargados por la New York City Housing Authority y nueve por otras agencias. (Fig. 41). El resultado de todo ello es que aproximadamente un tercio de East Harlem está ocupado en la actualidad por viviendas de posguerra subvencionadas, casi todas diseñadas de acuerdo con la imagen de la "ciudad en un parque". El escenario semejante tuvo lugar en el Lower East Side donde, a finales de la década de los 50, los edificios de viviendas obreras habían sido sustituidas por una concentración masiva de "torres en un parque".

# UN POLIGONO DE MANZANAS

Maria Rubert

## NOTAS DEL AUTOR

16. Pueden hallarse los datos estadísticos de todos los proyectos de la New York City Housing Authority en: New York City Housing Authority, *Project Data* (1975).
19. El cambio de planteamientos es discutido en Richard Pommer, "The Architecture of Urban Housing in the United States During the Early 1930's", *Society of Architectural Historians Journal* XXXVII (Diciembre 1978), pp. 235-264.
21. El programa del concurso se encuentra en Ford, *Slums and Housing*, II: 921-923; y una relación de los esquemas ganadores se encuentra en New York City Housing Authority, *Competition: Scrapbook of Placing* (New York, Ware Library de Columbia University, 1934).
30. Rutgers Town Corporation, *Rutgers Town: Low Cost Housing Plan for the Lower East Side* (New York, 1933). Se propuso una versión anterior y más reducida del mismo proyecto en 1932: Robert W. Aldrich Roger, *Low Cost Housing Plan for the Lower East Side* (New York, 1932).
39. Ver secciones bajo los títulos de "Triborough Bridge" y "Triborough Bridge and Tunnel Authority" en Robert Caro, *The Power Broker* (New York: Alfred A. Knopf, 1974).
40. Un excelente repaso general a esta campaña es desarrollado en John P. Dean, *Home Ownership: Is It Sound?* (New York: Harper and Brothers, 1945).
59. Puede hallarse una descripción resumida del inicio del programa de la USHA en: Fisher, *Twenty Years of Public Housing*, pp. 6-8, 92-125.
63. Se calcularon estas cifras a partir de: New York City Housing Authority, *Project Data*.
65. Este episodio ha sido descrito con gran detalle en: Caro, *The Power Broker* pp. 610-612. Para una interesante refutación de las propuestas de Moses ver: Carol Aronovici, W.F.R. Ballard, Henry S. Churchill, Carl Feiss, William Lescaze, Albert Mayer, Lewis Mumford y Ralph Walker, "Moses Turns Housing Expert", *Shelter* III (Diciembre, 1938), pp. 2-3.
72. Puede hallarse una interesante exposición oficial de este argumento en: Albert C. Shire, "Housing Standards and the USHA Program", USHA 29140H, Washington, D.C., 1938 (copias de multicopista). New York, Avery Library of Columbia University.
73. "A lesson in Cost Reduction", *The Architectural Forum* LXIX (Noviembre, 1938), pp. 405-408; pueden hallarse descripciones generales de todos los proyectos de la NYCHA incluidos en este informe en: New York City Housing Authority, *Tenth Annual Report*; American Institute of Architects, New York Chapter, *The Significance of the Work of the New York Housing Authority* (New York, 1949).
74. Las reducciones de coste para Queensbridge y otros proyectos de antes de la guerra están analizadas en: New York City Housing Authority, *Large-Scale Low Rent Housing: Construction Cost Analysis*, 2 vols. (1946).
79. Ver mapa en: N.Y.C., Mayor's Committee on Slum Clearance, *Harlem Slum Clearance Plan Under Title I of the Housing Act of 1949* (1951).



## NOTAS DE LA TRADUCTORA

- (1) El autor se refiere supuestamente a la State Housing Law (Ley de Viviendas Estatales) de 1926.
- (2) Acre: medida de aproximadamente 4.000 m<sup>2</sup>.

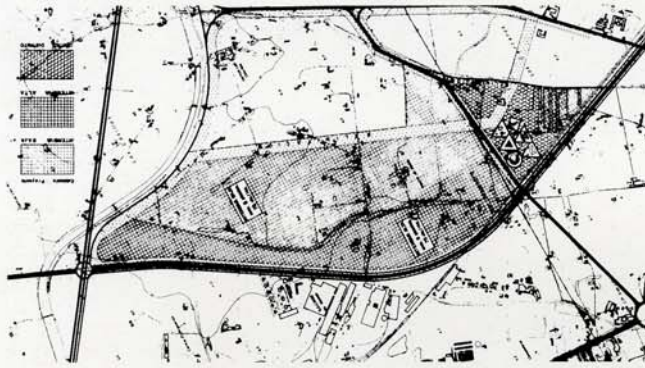
Los ejes del Guadalquivir y en la periferia de Sevilla se ha construido un conjunto de casas formando manzanas-patio. Las calles son rectas, la altura de los edificios constante. Los espacios libres y los equipamientos, sin construir todavía, quedarán también encajados en ese tejido de manzanas. Un fragmento de ciudad en definitiva, en el que una geometría única y precisa, un trazado ortogonal, organiza los distintos usos.

Pino Montano ocupará 126 hectáreas, a unos tres kilómetros al norte del centro de Sevilla, una superficie aproximadamente igual a un tercio de la que ocupa la ciudad central. La extensión, dispuesta sobre un amplio vacío

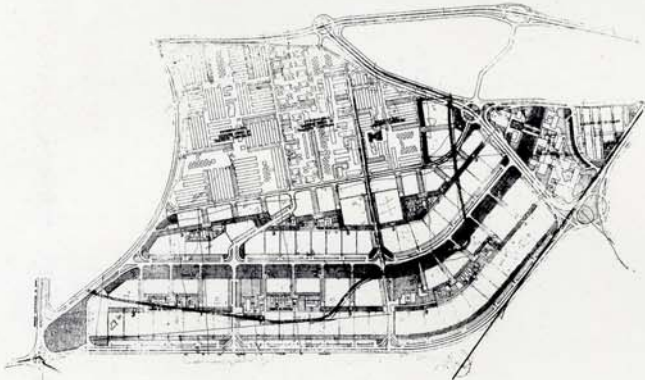
quedará envuelta y precintada por infraestructuras de distinto orden: el canal del Arroyo, la antigua traza del ferrocarril y la Avenida de Pino Montano, propuesta ésta como eje articulador de los distintos grupos residenciales que han ocupado este sector de la ciudad.

La voluntad de realizar una intervención unitaria en esa zona periférica llevó a la revisión del antiguo plan y su adecuación a nuevos criterios de organización de la residencia. El nuevo plan parcial, redactado en 1981 por los arquitectos Antonio Cruz y Antonio Ortiz, propone una ordenación que modifica la ocupación y el tipo abiertos.

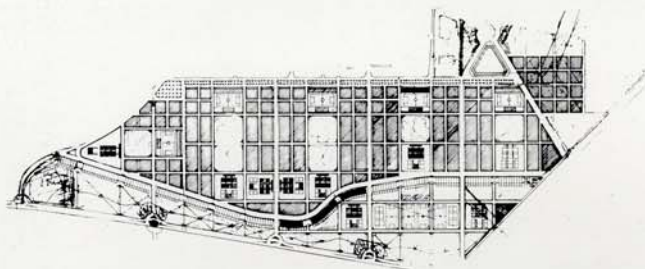
■ Vista de las distintas manzanas construidas en la 1ª Fase de Pino Montano.



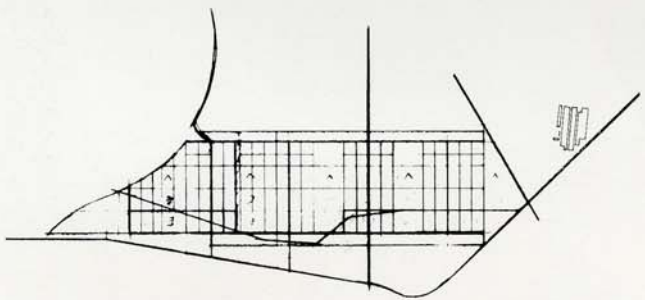
■ Plan General de 1963.



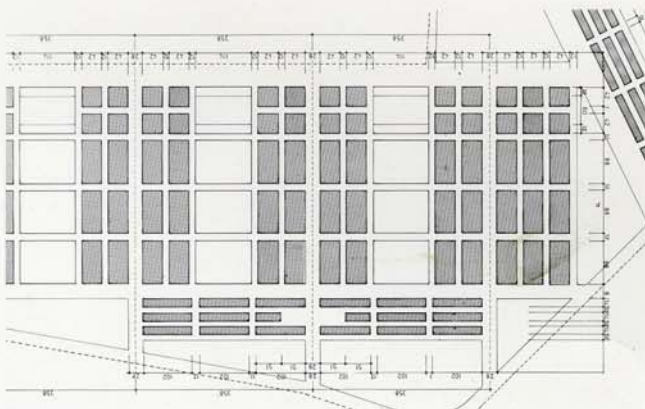
■ Plan Parcial de Ordenación de 1970.



■ Plan Parcial de 1981. Antonio Cruz y Antonio Ortiz. Arquitos.



■ Plan Parcial de 1981. Segundo croquis.



■ Planta de replanteo del Plan Parcial de 1981.

previstos inicialmente. Son dos las premisas básicas del nuevo plan: exaltar la presencia de la calle, y asegurar la homogeneidad del tejido residencial. En el proyecto esto se intenta a través de una organización de las casas en manzanas de baja altura y aumentando, por tanto, la ocupación del suelo respecto a las ordenaciones de los polígonos convencionales. La construcción de un tejido compacto, se supone, garantiza la continuidad urbana y el confort del espacio público, a la vez que mejora ciertas condiciones de organización de las viviendas. La ordenación morfológica se plantea así, como un trazado de calles ortogonales, de distinta anchura y longitud, que forman un damero continuo con supermanzanas de quince hectáreas. Se trata pues de unidades de gran tamaño donde cada supermanzana agrupará unas 1.300 viviendas, y el equipamiento vinculado directamente a la residencia —la escuela y el dispensario—.

La construcción ya acabada de parte de este polígono permite valorar las ventajas e inconvenientes de la aplicación de esta forma urbana compacta —utilizada generalmente en áreas centrales o contiguas a tejidos antiguos— respecto a los modelos de construcción que el urbanismo contemporáneo plantea para el crecimiento residencial.

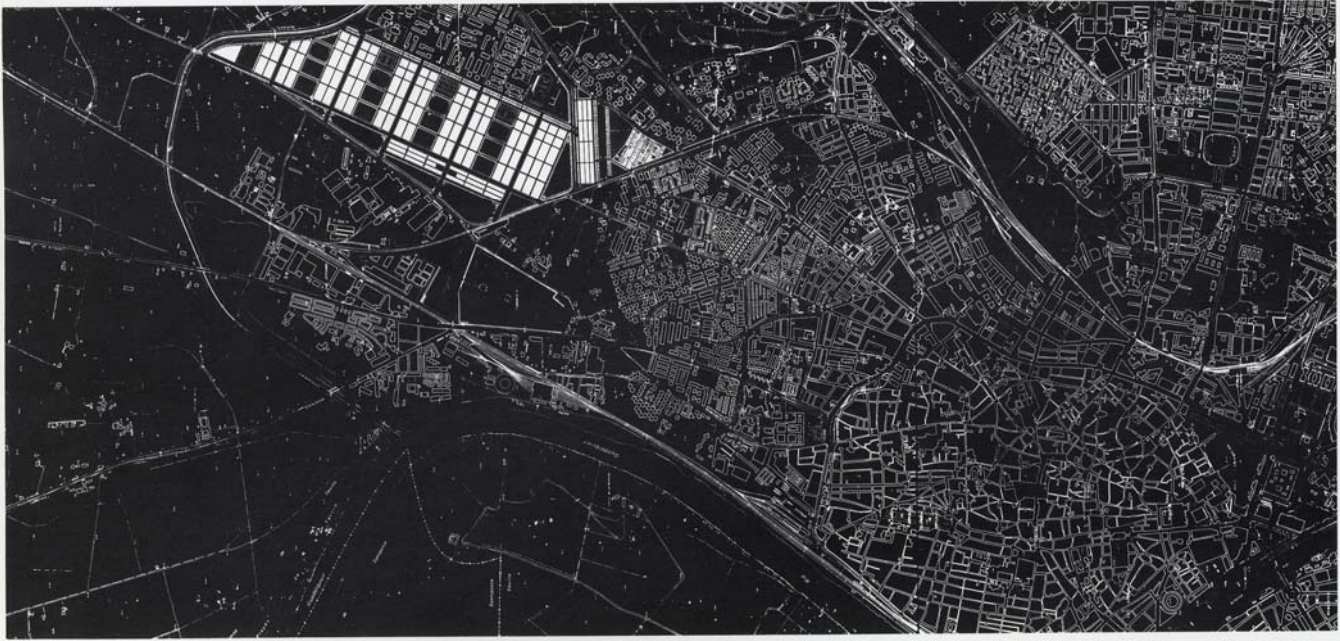
Los polígonos residenciales construidos en los 60' y 70' sometieron al desorden visual y a la banalidad a muchas periferias de ciudades españolas. En su imagen tópica, los bloques aislados se superponían a una agricultura vecina que coexistía con potentes infraestructuras; y eso con descuido inexplicable de la construcción de las calles y de los servicios mínimos. Un desorden, no hay que olvidarlo, muy distinto al que los teóricos de la ciudad moderna veían en la ciudad de principios de siglo. Porque ese crecimiento masivo residencial que ha salpicado los bordes de nuestras ciudades durante las últimas décadas sí ha conseguido ofrecer viviendas higiénicas y barrios con espacios libres. A pesar de la especial fealdad de esos polígonos y tantas veces de su pésima construcción, las condiciones de sus casas son mejores, casi siempre, a las de los barrios degradados centrales. Los espacios libres aunque sin urbanizar y amorfos, existen. Los equipamientos, con el tiempo, acaban funcionando. Pero eso, se demuestra, no basta: a esos trozos de ciudad les sobra sistemática y ventilación, espacio libre, tráfico regulado y reservas de equipamientos, pero les falta casi todo lo demás: el orden compositivo, la diversidad visual, y la mezcla de actividades que cualifican las distintas partes de la ciudad.

El rechazo actual a esta forma de crecimiento residencial en periferia, no es producto sólo de criterios estéticos distintos, ni de ideas alternativas al problema de la vivienda masiva; es sobre todo crítica a la dificultad de conseguir carácter urbano en esas áreas que otras formas de organización de la residencia, —quizás más precarias, seguro menos teorizadas— sí han ofrecido. En aquellos polígonos de bloques se evitaron las calles-corredor y los usos conflictivos, se quiso luchar contra el hacinamiento, pero sus trazados nunca, hasta hoy, han favorecido la creación de espacios públicos interesantes, ni la aparición de un uso nuevo de la ciudad.

Podría pensarse que la discusión sobre el tipo de ordenación conveniente en periferia se sitúa automáticamente entre la opción: polígono de bloques o de manzanas. Sin duda, esta es una opción importante que el ejemplo de Pino Montano clarifica. Pero no hay que olvidar que hay excelentes ejemplos de barrios de bloques aislados altos y que consiguen crear ambiente urbano y complejidad, tanto como hay también ejemplos de barrios de manzanas realizados de golpe, de gran monotonía y vulgaridad arquitectónica.

En Pino, el plan ha escogido la ortogonalidad como pauta, la calle como estructura y la manzana como forma de agrupación. La ejecución en cambio, ha transformado y adecuado las premisas del plan, y es la manzana la que se convierte en protagonista, el patio en el espacio principal de la agrupación y la calle en el paso, acceso obligado, o pasaje.

Una de las dificultades mayores del proyecto de Pino consistirá en adaptar las grandes superficies de espacios libres y de equipamientos que requieren los barrios de nueva creación, y que se resuelven de forma autónoma en los polígonos tradicionales, a una organización de la masa residencial por manzanas. Porque en los distintos tejidos de manzanas conocidos, difícilmente el verde forma parte de la organización: o bien se superpone a ella; o bien es claramente independiente. Algo parecido pasa con la organización de los equipamientos: o bien, cuando son de tamaño reducido se disponen de forma más o menos flexible —como el comercio— ocupando parte o la totalidad de una manzana; o bien cuando requieren grandes superficies y por lo tanto mayor accesibilidad, se disponen como piezas singulares, ajenas al tejido residencial. En la extensión de Pino se ha buscado una solución mixta de distribución de esos espacios comunitarios que requieren de grandes superficies: ni independientes de la organización de manzanas residenciales, ni integrados en ellas. Lo primero



■ Situación del polígono de Pino Montano (126 Ha) al norte del casco urbano de Sevilla.



■ Calle central de la 1ª Fase, conformada por las distintas fachadas.





■ La calle como acceso a las manzanas cerradas.

porque requeriría un trazado más jerarquizado, lo segundo porque obligaría a tamaños de manzanas demasiado grandes para su subdivisión en viviendas homologadas de protección oficial.

Los servicios más vinculados a la residencia –jardines, ambulatorios o escuelas– se disponen en bandas de 114 m., que atravesadas por las calles longitudinales, rompen el continuo residencial; los servicios de carácter más general –deportivos, parques...– se disponen en los bordes de la extensión absorbiendo la particular forma del polígono. Así cada supermanzana de 358 m. interejes queda interrumpida por el grueso del equipamiento que ocupa casi la mitad de su anchura, y que se repite sistemáticamente en cada una de las supermanzanas, entre las manzanas de casas.

La ausencia de elementos de estructura general quizás sería uno de los aspectos más dudosos del nuevo plan de Pino Montano: la Avenida se sitúa fuera del continuo de manzanas, el verde está asignado individualmente a cada supermanzana, el comercio se sitúa en el perímetro. La idea de establecer elementos de conjunto se subordina aquí a la voluntad de crear un tejido continuo, en el que todos los elementos puedan ordenarse en manzanas. El paquete escuela –verde-ambulatorio corta sin embargo rotundamente esa posible continuidad de manzanas residenciales. Y si bien por un lado es cierto que el reglamento obliga a standards de espacio público y equipamiento muy elevados en los planes parciales, también es cierto una de las manzanas en que se ha dividido el polígono presupone, casi, establecer un mecanismo de subbarrios seguramente innecesario. Tal como se ha trazado el nuevo barrio, con calles ortogonales de distinta anchura y categoría, pero partiendo de un esquema regular que se querría como pauta para una extensión repetitiva, la estructura y jerarquía de las calles tampoco permite la creación de un centro, eje o ejes que lo polaricen.

En Pino los elementos que dan escala y que tensionan el conjunto se sitúan en su misma periferia, en el precinto del polígono, como un grueso festón que bordea la peculiar forma del solar.

Para la ejecución, el polígono se ha descompuesto a partir de la unidad manzana. Los proyectos fueron distribuidos por el Patronato de la Vivienda a algunos de los arquitectos más prestigiosos de Sevilla. Las dos manzanas cuadradas frente a la Avenida son proyecto de José Ramón y Ricardo Sierra; las dos siguientes de Antonio Hernández y José Antonio Sánchez; las siguientes rectangulares son proyecto de Rafael Lucas, José Morales y María José Muñoz. Las dos extremas, también rectangulares, son proyecto una de Antonio Barrionuevo y otra de M<sup>ra</sup> Victoria Duran y Francisco Torres. Se han construido así 8 de las 20 manzanas que componen la unidad morfológica repetible del polígono. El hecho de que haya sido la manzana y no otra la unidad de proyecto ha favorecido la experimentación sobre los usos del patio, a la vez que ha relegado la calle a su mera condición de acceso. La calle vista desde el plan como la garantía de imagen unitaria y regular del conjunto, ha perdido así cierto interés en la ejecución.

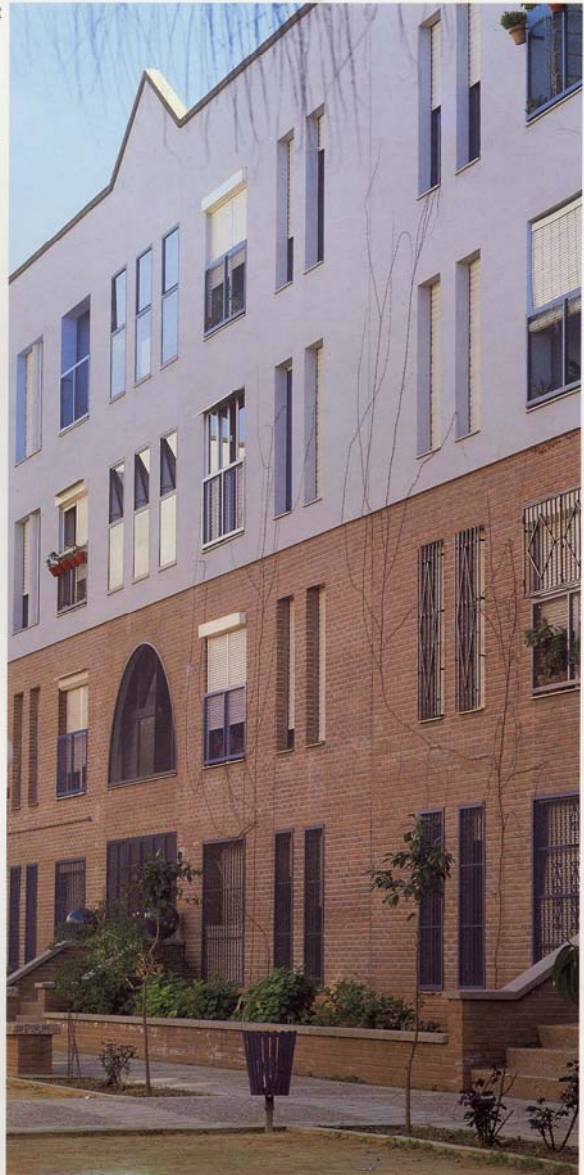
Las manzanas, separadas y delimitadas por vías de distinta jerarquía y tamaño, se han construido por piezas, como un damero, y por ello su perímetro –el de la unidad supermanzana– no se reconoce. Ni hay cambio tipológico que marque diferencias entre las casas interiores y las de borde de perímetro, ni hay tratamiento homogéneo de fachadas. Cada manzana construida independientemente sujetándose a las ordenanzas del plan, se organiza, como un gran compacto unitario distribuido alrededor de su patio.



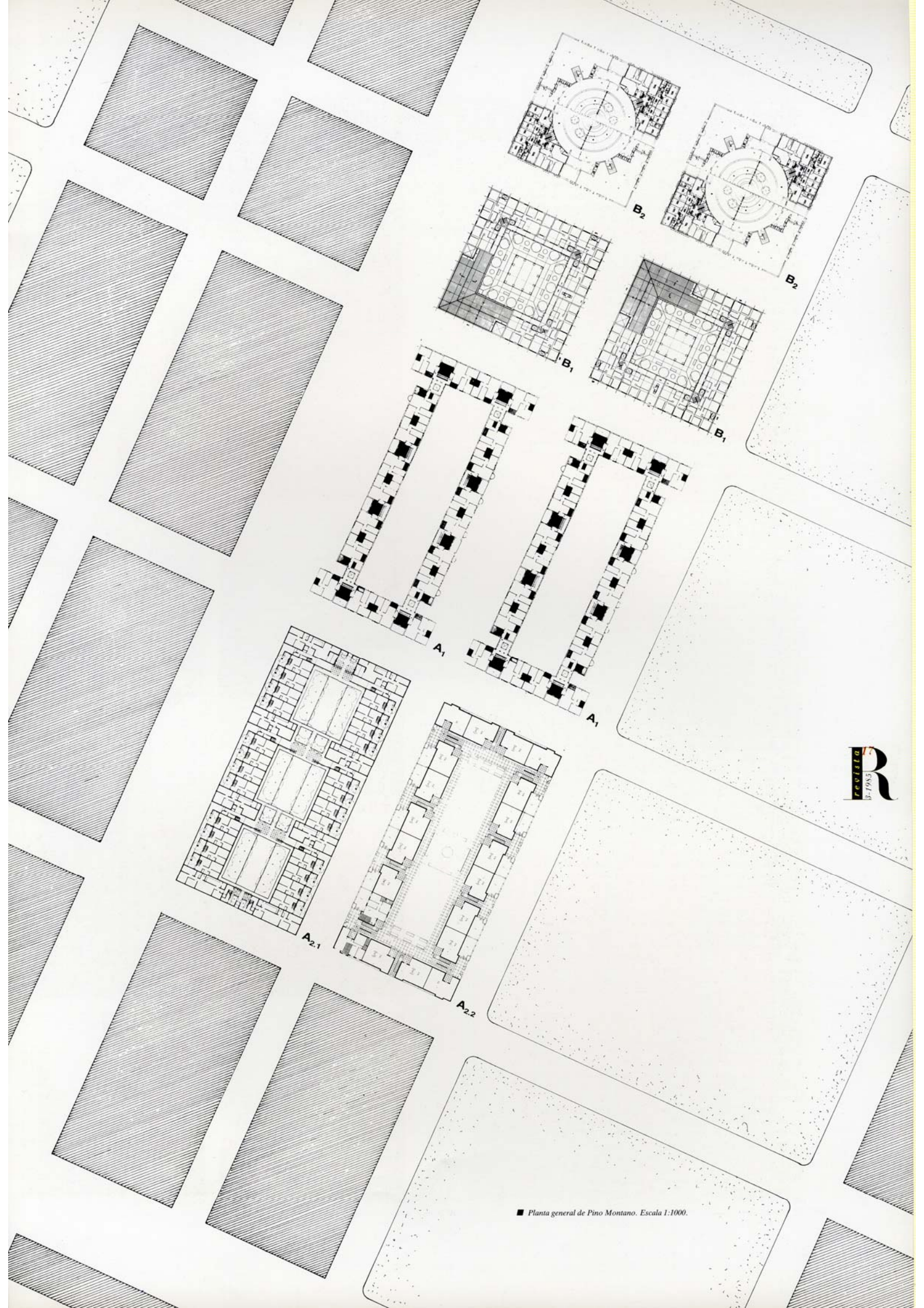
■ Calle central desde la Avenida de Pino Montano. En primer término las manzanas B<sub>1</sub> y B<sub>2</sub>.



■ Fachadas de las manzanas B<sub>1</sub> y B<sub>2</sub>.



■ Fachada interior del patio de la manzana A<sub>1</sub>.



Las casas son iguales a las cuatro caras, igual la fachada a una calle de 12 metros que la fachada a un espacio verde de 114 de anchura, o una gran avenida comercial.

En todos estos proyectos particulares, las manzanas se organizan como una casa de vecinos alrededor de un patio que hace de zaguán y que será la zona de estar, de juegos, de reuniones y fiestas de la comunidad. Este se convierte en el gran tema de los proyectos, en su leit motif, rompiendo así la gradación tradicional calle-casa-patio, como transición de más a menos público. El patio no es el detrás sino al contrario; la manzana se ha girado. Sin embargo, en promociones a bajo coste como esta, el problema de organizar la manzana como casas en bloque, es decir con todas sus fachadas expuestas, hace difícil mantener la calidad en todas ellas. Quizás pensar en ese fragmento de ciudad como un conjunto de casas con calles, montadas sobre un tapiz de patios, haría más fácil comprender sus dificultades. Porque sólo así parecerá lógico que sea la calle la que acoja las irregularidades geométricas y los cambios de alineación.

En cualquier caso uno de los mayores aciertos de los proyectos es haber volcado todo el interés y esfuerzo en la solución de ese patio, que se convierte en el espacio más interesante, más ambiguo y, a la vez, más utilizado.

En las manzanas cuadradas, de 42x42 metros, el espacio interior es regular, de buena medida. El número de familias que se agrupan alrededor—unas 48— permite el control de su uso y se mantiene todavía la dualidad de fachadas—la calle e interior—favorecido por la ubicación de comercios en sus plantas bajas. La escalera de vecinos se sitúa en las esquinas y da acceso a tres viviendas por planta.

En las manzanas alargadas las viviendas vuelcan definitivamente a su espacio interior la fachada principal, independientemente de la buena o mala orientación, y adoptan una solución que retranquea 5 metros la alineación, organizando unos jardines privados en planta baja a la calle, reduciendo así la anchura del patio que se organiza como un amplio pasaje. Esta solución, de algún modo, anula la dificultad que supone mezclar espacios públicos y privados en el patio, a la vez que anula también la posibilidad de interiores más complejos.

Las casas tienen siempre ventilación cruzada, con una superficie que oscila de 65 m<sup>2</sup> las de tres dormitorios, a 75 m<sup>2</sup> las de cuatro, organizadas en una planta o en duplex. Las plantas bajas o son comerciales o son viviendas con un jardín privado que las separa de la calle. La alineación retranqueada que, da forma de H a la manzana alargada, la subdivide en cuatro barras que quedan ligadas por los accesos.

El proyecto de la manzana cuadrada B-2 de frente a la Avenida, vuelca toda la residencia al patio redondo—sin esquinas ni rincones—definido por una piel superpuesta a las fachadas de las casas. Ese espacio interior elegante y sobrio con ocho jacarandás y un estanque circular se ha diseñado como una gran antesala, como un amplio recibidor sin entorpecimientos. Queda ordenado por dos ejes diagonales que organizan cuatro grandes portales de acceso a la calle. La definición de ese rotundo círculo interior encuentra dificultades, sin embargo, al adaptarse a la geometría ortogonal de las casas. Dificultad que el proyecto resuelve mediante galerías y balcones y dando a veces a las estancias de las casas que miran al patio, formas excesivamente complejas para su superficie. La fachada a la calle aparece como una gran tapia agujereada por las ventanas y puertas de los comercios. La calidad de esas fachadas de ladrillo y el remate de la manzana con una cubierta ligera de amplio vuelo dan coherencia y unidad al conjunto, a la vez que acentúa su aspecto de enorme caserón.

El proyecto de las otras dos manzanas B-1 define una solución menos unitaria del espacio interior. La voluntad de hacer más doméstico el patio, más adaptado a su uso como área de juegos con parterres y pérgolas hace que éste pierda escala. Es un espacio sin duda más privado, pero con el inconveniente entonces de estar demasiado expuesto a la calle, demasiado accesible. Las viviendas, con los accesos también por las esquinas son más convencionales que las de la manzana de B-2, quizás sean sin embargo más adaptables a los particulares.

Los proyectos de manzanas alargadas son muy distintos entre ellos, aunque mantengan alineación, alturas y número de plantas constante. En la manzana A-2.2, el patio es el elemento que definitivamente justifica la agrupación y es el espacio con más carácter de todo el polígono. La edificación se organiza en cuatro barras que quedan interrumpidas cada dos viviendas, y en los extremos, organizando los accesos principales al espacio interior. Los accesos quedan enfatizados por dos pequeñas torres que los flanquean con cubierta a dos-aguas de azulejos blancos y azules que dan color y vivacidad a las fachadas blancas, y que anuncian que lo importante ocurre dentro. El tratamiento del patio con flores, árboles y quiosco, sobre un amable suelo de albero lo hace muy confortable. La fachada a la calle es más regular y

■ Acceso desde la calle al patio de la manzana A-2.1.



■ Aspectos diversos de las calles del polígono.





■ Fachada a una calle lateral frente a un espacio verde de 114 m de anchura.



■ Fachada exterior de la manzana B<sub>2</sub>.



■ Fachada de la manzana A<sub>2,1</sub>.



■ Calle central de la 1ª Fase de construcción del polígono.



■ Patio interior de la manzana A<sub>2,1</sub>.



■ Acceso y patio interior de la manzana B<sub>1</sub>.



■ Entrada desde la calle a la manzana A<sub>1</sub>.



■ Acceso al patio de manzana B<sub>2</sub>.



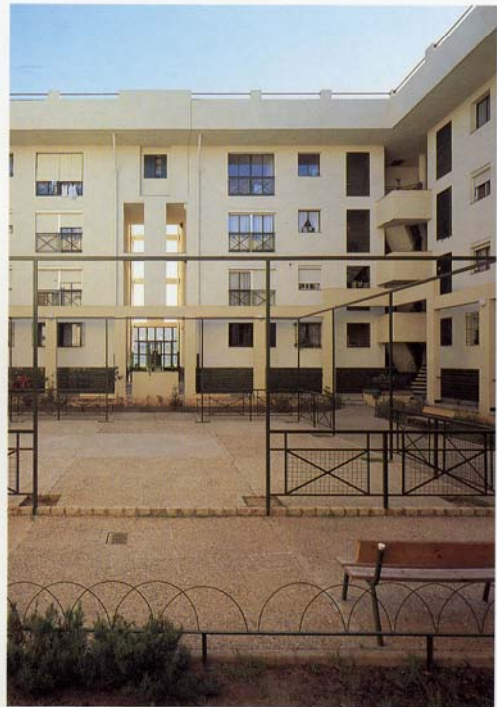
■ Fachada de las dos manzanas A<sub>1</sub>, al fondo las dos manzanas.



■ Patio de la manzana B.



■ Interior de la manzana A<sub>22</sub>.



■ ■ Espacio central en la manzana rectangular A<sub>2.1</sub>.

■ Patio Interior de la manzana B<sub>1</sub>.



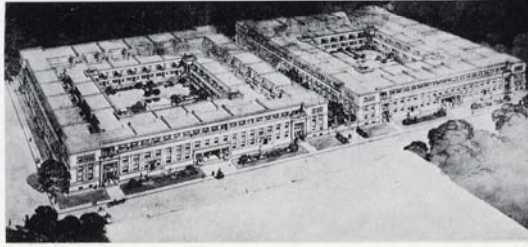
■ Patio interior de la manzana A<sub>1</sub>.

contrasta con la interior. La manzana A-1 ofrece una solución de patio más construido y quizás por ello menos interesante. Escaleras, barandas y pavimentos organizan un espacio alargado en el que se confía en que el verde acabará, algún día, por ser protagonista.

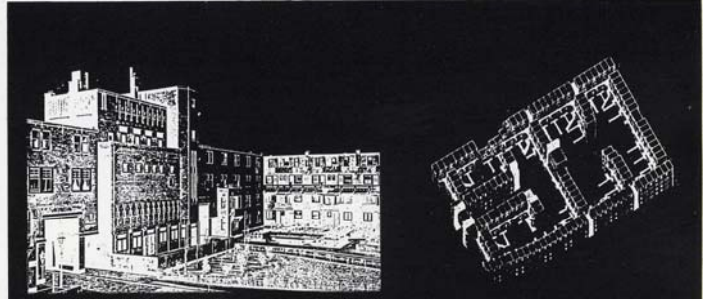
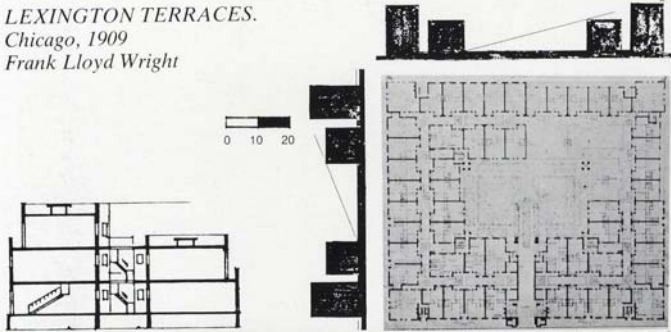
El proyecto para la manzana A-2 adopta una solución distinta que descompone la edificación en barras. El patio central queda interrumpido por un cuerpo que se adelanta y que lo subdivide en tres espacios consecutivos. Quizás lo más controvertido del proyecto sea esa voluntad expresa de compartimentar ese espacio libre central que se mantiene público comunitario y alternativo a la calle y a la vez cerrar el edificio a esa. Las viviendas son dúplex con los accesos unificados cada cinco de ellas. En planta baja tienen un jardín que las separa de las calles y que se convierte en una acera privada. Y esa voluntad de romper el espacio interior de manzana, en ámbitos más controlables, mediante una disposición menos estrictamente perimetral de la edificación se encuentra aquí con una manzana de tamaño

excesivamente reducido. En vez de domesticar el patio, lo discute. Pero, por otro lado, es la propuesta que permite una forma de vida más privada, menos expuesta al continuo uso comunitario, la que apuesta por una solución más anónima y apropiable del espacio.

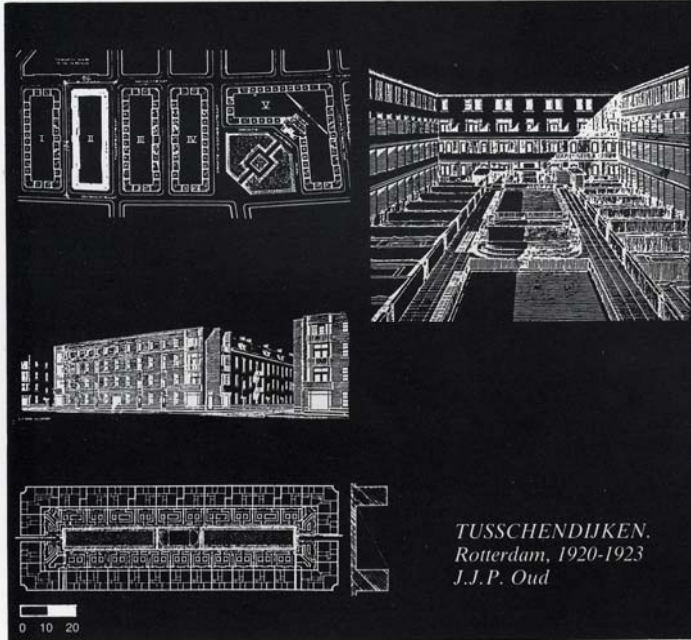
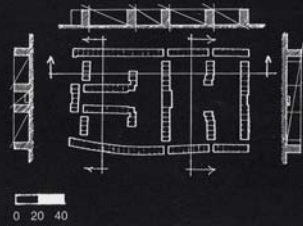
Una vista aérea del conjunto demuestra que a pesar de las dificultades, a pesar de que sólo la mitad de una supermanzana esté construida, de que los proyectos ofrezcan soluciones desiguales y particulares a la organización de las manzanas; el conjunto tiene una claridad y una potencia inusual. Le pasa lo mismo que a sus bloques vecinos, allí donde termina la edificación comienza la tierra o los altos postes. Pero la opción por una solución compacta y continua, en manzana-patio hace de este contraste un dato de urbanidad, un sentido claro del espacio propio del ciudadano que vertebraba, e incluso puede llegar a convertir en interés positivo, lo que en tantos casos es la descomposición formal de la periferia urbana.



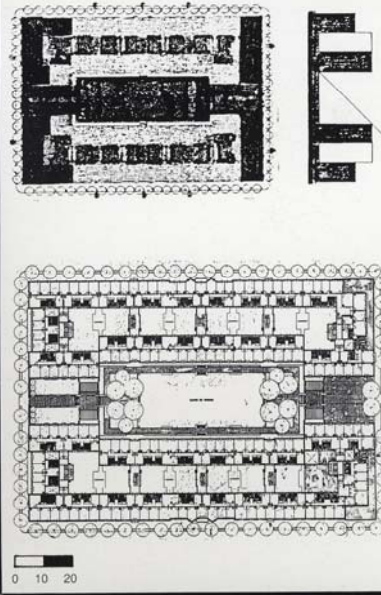
LEXINGTON TERRACES.  
Chicago, 1909  
Frank Lloyd Wright



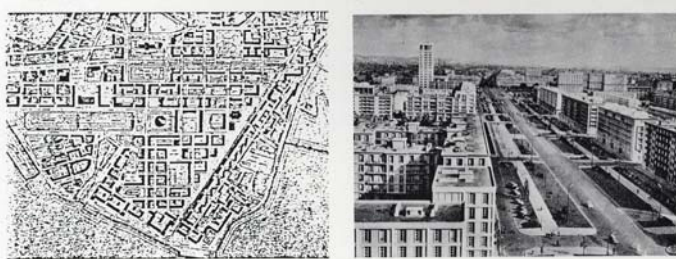
SPANGEN.  
Rotterdam, 1919-1920  
M. Brinkman



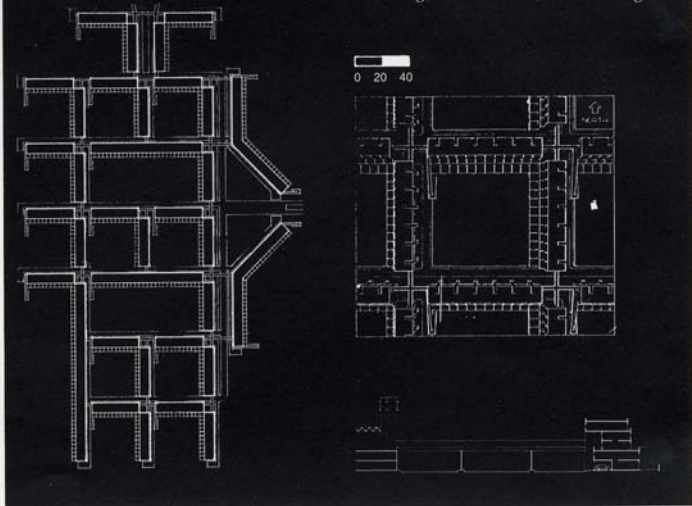
TUSSCHENDIJKEN.  
Rotterdam, 1920-1923  
J.J.P. Oud



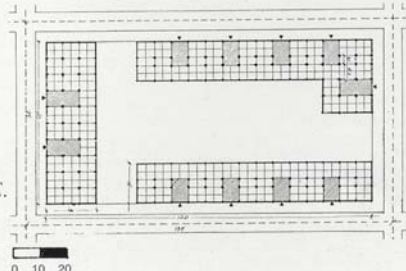
LA CASA DE LAS FLORES.  
Madrid, 1930  
Secundino Zuazo

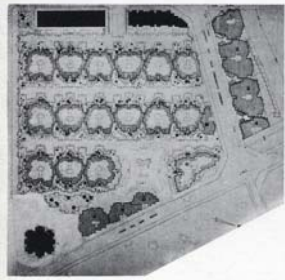


RUNCORN NEW TOWN HOUSING.  
1964-1975  
J. Stirling, F.L. Roche, D. Gosling

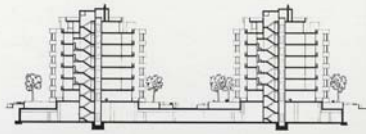


LE HAVRE-CÔTE FLEURIE.  
1945-1950  
A. Perret

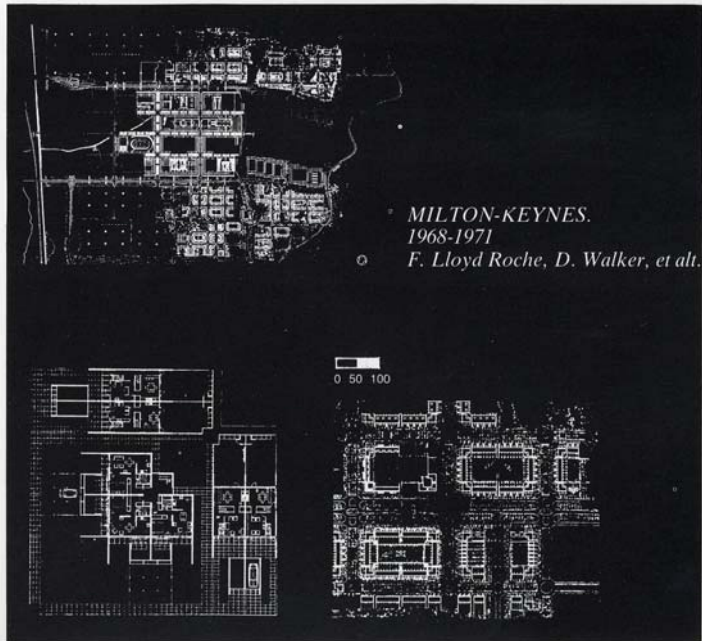




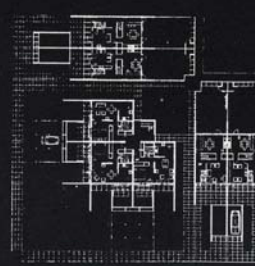
0 50 100



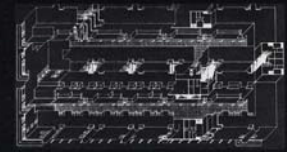
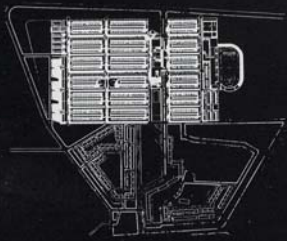
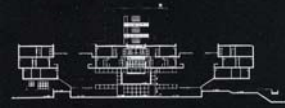
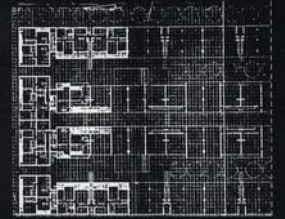
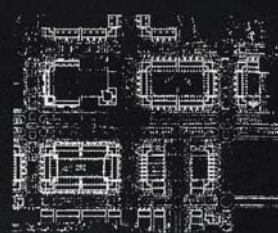
*LAS COCHERAS.*  
Barcelona, 1968  
J.A. Coderch



*MILTON-KEYNES.*  
1968-1971  
F. Lloyd Roche, D. Walker, et al.

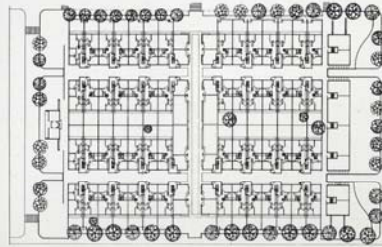
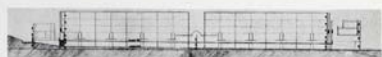
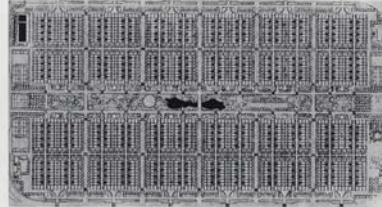


0 50 100



0 25 50

*LE QUATIER ZEN.*  
Palermo, 1970  
Vittorio Gregotti



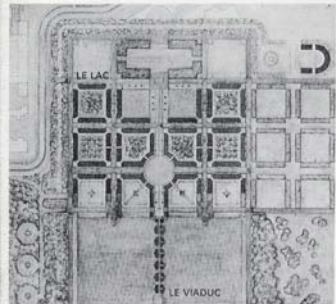
0 10 20



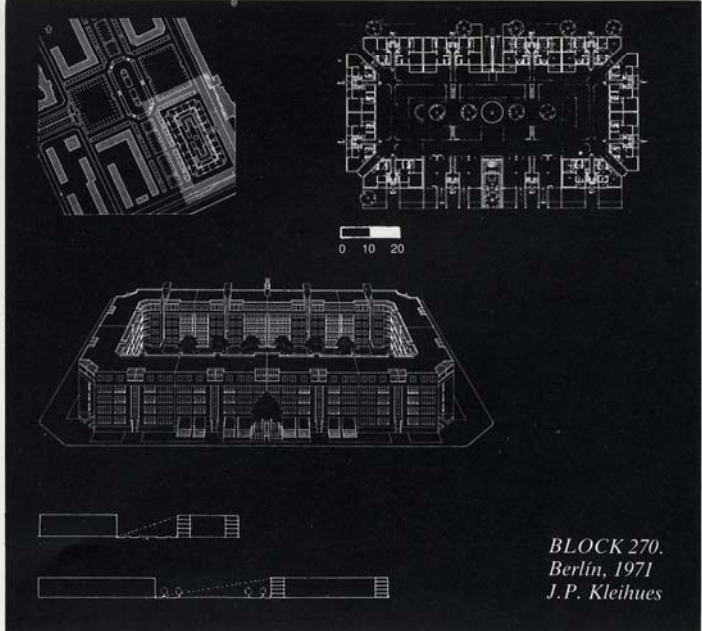
*LACUA.*  
Vitoria, 1977  
M. de Sola-Morales,  
R. Moneo



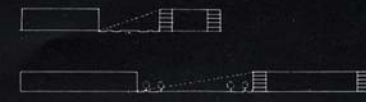
*ARCADES DU LAC.*  
Saint-Quentin-en-Yvelines, 1972-75  
Ricardo Bofill



0 10 20



0 10 20



*BLOCK 270.*  
Berlin, 1971  
J.P. Kleihues