

¿Proveer vivienda o construir ciudad? La necesaria rehabilitación de los crecimientos residenciales recientes en España

Entre 1980 y 2010, justo antes del estallido de la burbuja inmobiliaria, se ejecutan numerosos proyectos residenciales en ciudades intermedias españolas, dando lugar, en muchos casos, a los “ensanches” de nuestro siglo. Su análisis y su comparación con los más conocidos ensanches del siglo XIX, pone de manifiesto la necesidad de corregir numerosos aspectos para garantizar su eficiencia, funcionalidad y urbanidad.

Los ensanches decimonónicos combinaron ordenación pública, unitaria y homogénea, con un desarrollo privado diversificado, sujeto a unas pautas claras. La mayoría de los trazados, con forma ortogonal, como en tantas fundaciones latinoamericanas, han demostrado una notable capacidad de adaptación y de transformación.

Cien años después ya no se trata de hacer una ciudad nueva o de afrontar un proyecto unitario y de grandes dimensiones, sino de satisfacer una notable demanda de vivienda mediante operaciones de tamaño acotado (una media de 40 has), que se incorporan a la ciudad de manera puntual.

El análisis de más de medio centenar de estos recientes proyectos españoles arroja resultados sorprendentes

La densidad, que suele estar por debajo de las 30 viviendas por hectárea, resulta un factor crítico, como lo es la excesiva aportación de espacios libres, muy por encima de los mínimos exigidos, en localizaciones por lo general periféricas y en ámbitos de baja densidad. Esta sobreabundancia de espacios libres, relativamente fragmentados en una periferia poco densa, genera espacios costosos de mantener, e incluso poco apropiados para su comunidad.

Se observa una notable proporción de viario: si en la ciudad tradicional y en los ensanches del XIX, esta proporción suele oscilar entre el 25% y 30% del total, en las operaciones analizadas vemos como frecuentemente supera el 35%.

Otra singularidad remarcable es la ausencia general de usos no residenciales en las plantas bajas de los edificios (comercios, bares, servicios, etc.), ya sea por no haberse previsto, o porque no han llegado a ocuparse aún. Las dotaciones y servicios se disponen concentradas, en lugar de repartirse en piezas de menor tamaño y ajustadas a las necesidades cotidianas de los residentes. Las consecuencias son disminución de la complejidad funcional, de la urbanidad, y desplazamientos forzados para cubrir necesidades muy básicas. Esto se agrava, nuevamente, por la situación periférica de varios de estos conjuntos y su baja densidad.

La opción más común es el bloque (casi el 59% de los casos analizados), seguido por viviendas adosadas (o en hilera, 26%). Muy pocos casos combinan tipologías, un factor que propiciaría una cierta diversidad y mezcla social. Las construcciones se disponen en el perímetro de la manzana, respetando las alineaciones a las calles. La actual libertad compositiva no redundaría en una diversidad de tipos edificatorios, ni de programas funcionales. Las manzanas son, por lo general, más complejas que las decimonónicas, en la medida en que introducen tipologías diversas, espacios públicos y dotaciones. Sin embargo llama la atención su tamaño, inferior al tradicional.

A pesar de su carácter tamaño reducido, estas operaciones no resuelven con sensibilidad su relación con la ciudad existente, ni con los barrios contiguos. Más que construir ciudad, como los ensanches decimonónicos, estamos frente al proyecto de fragmentos, que acaban encajando en un difícil rompecabezas. No existe innovación como en los ensanches del XIX, en las propuestas del Movimiento Moderno o la reciente experiencia de las áreas concertadas en París. Se trata de una oportunidad de experimentación desaprovechada, donde más allá del considerable parque de viviendas construido, no se ha profundizado lo suficiente, ni se han buscado alternativas en la definición de las agrupaciones.

¿Cuáles son las alternativas de futuro de estos fragmentos? ¿Cómo hacerlos habitables y sustentables en el tiempo?

Este es el reto que nos plantean las nuevas periferias: pensar en las relaciones entre las partes, las de los fragmentos entre sí y las de éstos con la ciudad central. Unir costuras, reorganizar espacios libres, buscar estrategias de densificación, introducir nuevas actividades de manera distribuida, mezclar sectores sociales... Se trata de encontrar pautas para la puesta al día de una ciudad reciente, pero que, en oposición a la tradicional, ha crecido en base a la fragmentación y una excesiva homogeneidad, y siendo tan joven, reclama ya su rehabilitación.

PROYECTO CRECE. *Atlas de proyectos urbanos residenciales* [en línea]. Universitat Politècnica de Catalunya, trabajos en curso. Disponible en <<http://www.proyectocrece.es/p/atlas-de-proyectos-urbanos-residenciales.html>>

Melisa Pessoa es arquitecta, máster en investigación, y está finalizando su tesis doctoral en el Departamento de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Universidad Politècnica de Catalunya.

Joaquín Sabaté es doctor arquitecto y economista. Catedrático de Urbanismo de la Universidad Politècnica de Catalunya.

Ficha bibliográfica:

PESOA, Melisa y SABATÉ, Joaquín. ¿Proveer vivienda o construir ciudad? La necesaria rehabilitación de los crecimientos residenciales recientes en España. *GeocritiQ*. 20 de enero de 2016, nº 196. [ISSN: 2385-5096]. <<http://www.geocritiq.com/2016/01/proveer-vivienda-o-construir-ciudad-la-necesaria-rehabilitacion-de-los-crecimientos-residenciales-recientes-en-espana>>