



Remodelación en el centro de Boston: la redención de un espacio demasiado apetecible; la consecución de un espacio exclusivamente "peatonal" como aliciente colectivo.



Tomados de la revista: HOGAR Y ARQUITECTURA, n° 63. Marzo Abril 1966 pág. 39 y 43.

ESPECULACION E IDEOLOGIA EN LA "RENOVACION" DEL CENTRO URBANO

LOS INTERESES REALES Y LAS "EXPLICACIONES TEORICAS" EN LA EVOLUCION DE LOS USOS DEL SUELO EN EL CENTRO DE LAS CIUDADES.

RAMON LOPEZ LUCIO

1.- CONFUSION Y CONFLICTIVIDAD EN EL USO DEL CENTRO URBANO

El centro de la ciudad o "casco viejo" representa históricamente la supervivencia de las estructuras físicas de etapas anteriores en el desarrollo de la ciudad. Sus características y contenido estarán condicionadas por las funciones que sucesivamente, —por adiciones o por sustitución—, ha ido cumpliendo en cada período, así como por los modelos urbanos disponibles, las posibilidades tecnológicas y los equilibrios entre poder e intereses.

Así, los centros de las ciudades, sin necesidad de merecer los calificativos de "monumentales" o similares (llamarles "históricos" es también un claro caso de redundancia) reflejan los cometidos defensivos, representativos, comerciales, productivos y residenciales que han desempeñado.

En líneas generales se puede afirmar que el crecimiento de las ciudades —hasta tiempos muy recientes— ha sido lento y su mecanismo general el de adición, dadas las resistencias que implican los procesos de sustitución y el hecho de la adaptabilidad de un mismo espacio a distintas funciones, lo que permite su reconversión y reutilización a la vez que la máxima conservación del patrimonio existente (lo que en cualquier situación distinta a la del derroche de capital social que caracteriza nuestros días es un principio elemental).

En el momento actual los centros se caracterizan por albergar aún una parte sustancial del aparato administrativo (oficial y privado), dotaciones comerciales especializadas o genéticas (grandes almacenes...), centros de diversión y espectáculos, además de una amplia gama de distritos residenciales de muy distintas categorías, reflejos de la clase social para la que se destinaron en origen (aunque se hayan podido producir algunos deslizamientos).

Siguen siendo el punto de máxima accesibilidad del conjunto de la trama urbana puesto que acumulan desde las clásicas vías radiales que caracterizan a todos los primitivos centros de servicios, a las infraestructuras adaptadas posteriormente (ferrocarril, metro, autopistas urbanas), mediante operaciones que implicaron: a) la utilización de espacios remanentes (caso general del ferrocarril); b) nuevas tecnologías (como en el caso de los transportes subterráneos); c) la sustitución de estructuras que perdieron absolutamente su función (antiguas murallas sustituidas por anillos de circulación: Valencia, Viena...); d) o, en el peor de los casos y como premonición de actuales "técnicas", por simples operaciones quirúrgicas de destrucción del tejido urbano (caso de la Vía Layetana en Barcelona, o de la Gran Vía madrileña...).

De esta manera se llega a la confusa y conflictiva situación actual de áreas que, en extensiones relativamente reducidas, reúnen desde los hitos más significativos de una ciudad —incluso de un país— hasta los centros de decisión (política, financiera...) más elevados, pasando por antiguas y mediocres zonas residenciales que, más o menos renovadas o degradadas, soportan unas vidas comunitarias perfectamente convencionales, y no por ello, como parece ser la interesada conclusión de ayuntamientos y promotores, menos dignas de ser respetadas que las que ocupan las respetables familias de aquellos.

Llamamos a esta situación confusa porque de hecho la superposición o cercanía de funciones origina ritmos y necesidades muy diferentes (en particular en lo que se refiere a tráfico y accesibilidad), lo cual no significa que estos problemas no pudieran ser resueltos mediante unas medidas racionales y democráticas; antes bien, porque no son resueltos sino agravados al intentar dar solu-

ciones parciales y autoritarias (además de especulativas) como es, por ejemplo, mejorar la accesibilidad del vehículo privado mediante la construcción de pasos elevados y aparcamientos subterráneos.

La situación evidentemente es conflictiva porque enfrenta en un espacio privilegiado de la ciudad intereses diferentes: de inquilinos y propietarios de viejos inmuebles, comerciantes al detalle e inmobiliarias, concejales y asociaciones de vecinos.

Y estos intereses, evidentemente, no son culturales o "materia de opinión" sino directamente económicos: se trata de la supervivencia de ciertas formas de vida —reuniendo en este término residencia y trabajo— que las leyes del mercado condenan por residuales, aunque este juicio se disfraza de eficiencia económica y hasta de "necesidad abstracta".

Vamos a pasar a exponer brevemente las bases de este razonamiento.

2.— EL "DETERMINISMO" DEL USO DEL SUELO EN EL SISTEMA URBANO

La teoría económica clásica tiene una muy curiosa derivación del mito de la "mano invisible" dedicada a racionalizar la localización de las distintas actividades en el sistema urbano (1).

Según esta teoría, existe en la ciudad un lugar —o un conjunto de lugares— predeterminado (aunque cambiante en el tiempo, por supuesto) para cada actividad. Este lugar se establece en la competencia que las distintas actividades tienen por las diferentes localizaciones; son preferidas, en principio, las más centrales ya que en ellas la accesibilidad y la demanda son máximas y los costes de transporte mínimos.

Este sistema de competencia significa que cada actividad debe encontrar un equilibrio entre los incrementos en los costes del suelo conforme están más próximos al cen-

tro y la disminución de otros costes (transporte en particular) así como el incremento de las ventajas locacionales, lo que significa un incremento en los ingresos.

En resumen, la facilidad relativa de sustituir por suelo más barato otros factores de producción u otras dependencias funcionales será la que fije, teóricamente, el lugar exacto (la distancia al centro) de localización. Así, para cada actividad puede definirse una "curva de oferta de alquiler" (Gráfico 1) cuya mayor o menor pendiente refleja su mayor o menor "avidez" por una localización céntrica. En realidad, estas curvas representan puntos de equilibrio para cada actividad entre la distancia al centro de cada punto y el "alquiler" (costo del terreno) máximo que está dispuesta a gastar en dicho punto. Así, para el caso de las actividades

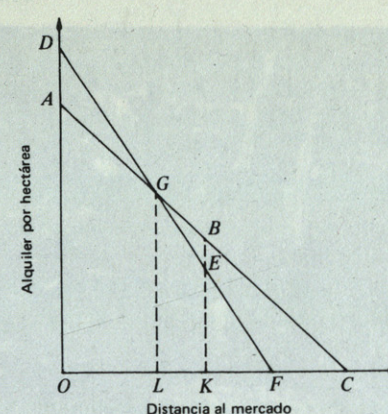


GRAFICO 1.—Rectas de "Oferta de Alquiler" para distintas producciones agrícolas.

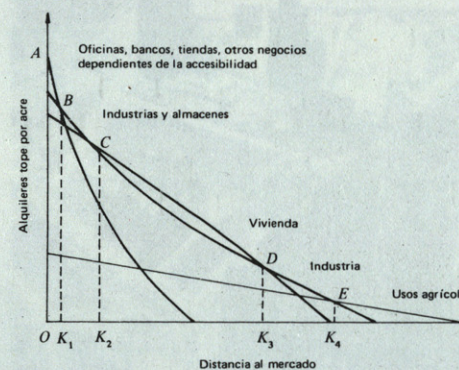


GRAFICO 3 y GRAFICO 4.— Determinación de la localización de las distintas actividades por medio de sus "Curvas de Oferta de Alquiler" y representación en plano para un caso ideal con centro único.

comerciales, la pendiente de la curva representativa de cada una de ellas será mayor cuanto: a) "mayores sean los costes de venta para alcanzar el mismo volumen de negocios" (en otra localización más excéntrica); b) "cuanto mayor sea el número de transacciones por m² de suelo"; y c) "cuanto menor sea la posibilidad de sustituir por suelo más barato otros factores de producción" (2).

Respecto a la vivienda, la teoría supone que se pueda definir una familia de "curvas de indiferencia" (Gráfico 2), cada una de las cuales significa que todos sus puntos proporcionan el mismo "bienestar promedio" en forma de combinaciones distintas

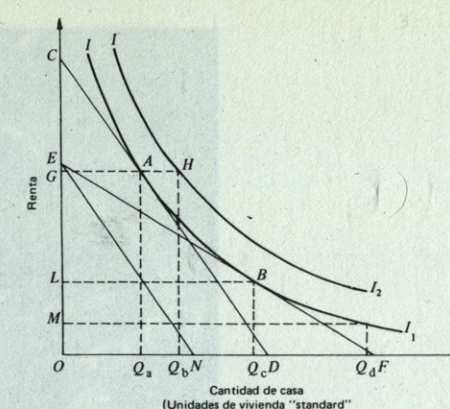
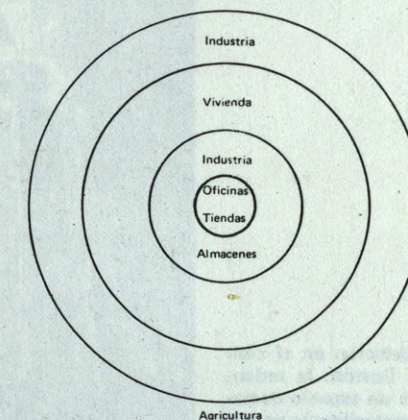


GRAFICO 2.— "Curvas de Indiferencia" y "Rectas de Presupuesto" para vivienda.



de "vivienda" (medida cantitativamente) y de "otros bienes y servicios".

La elección vendrá determinada por la curva más alta (que representa "mayor bienestar") a la que es tangente la "recta de presupuesto" que a su vez significa los distintos "equilibrios" que la familia, con unos ingresos fijos, puede hacer entre gasto en vivienda y en otros bienes y servicios a distintas distancias del centro. En resumen, esto significa que la familia puede intercambiar mayor "cantidad de vivienda" —más espacio— alejándose del centro, sin por ello reducir tanto sus gastos en otros bienes que les suponga una peor situación en general.

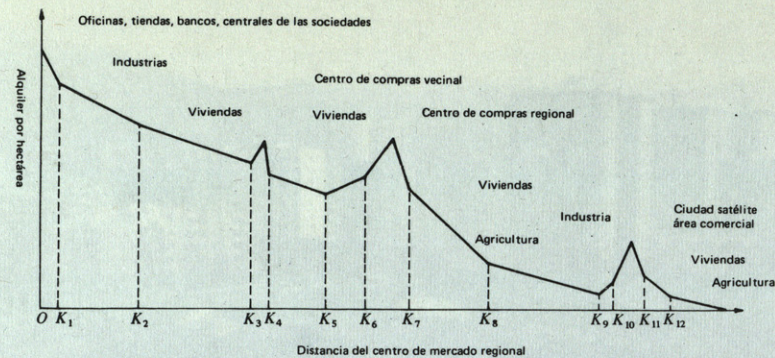


GRAFICO 5.— Determinación de la localización de distintas actividades por medio de sus curvas de oferta de alquiler. Caso de un área regional con centros de distinta jerarquía.

(Gráficos tomados de H.O. NOURSE. ed. esp. 1972).



"... están fuera de lugar"

"... también están fuera de lugar, con la diferencia de que aunque sean distintos edificios son los mismos propietarios".

FOTOS ANGEL ROCA



Concluyendo: la dimensión sociohistórica, fundamental en la comprensión y valoración de la situación del centro de las ciudades, queda absolutamente marginada de la teoría.

La finalidad de ésta, en realidad, es arrebatarse las relativas situaciones de privilegio que el transcurrir del tiempo y el crecimiento de la ciudad han producido en favor de poblaciones o actividades a las que, originariamente, sí podría ser aplicable el principio de la "localización predeterminada".

Se trata de volver las cosas a su orden lógico: a las personas a sus nuevos suburbios para que vayan "revalorizándolos" como mercado y como áreas dotadas con los servicios e infraestructuras por las que batallarán durante años, a las pequeñas actividades artesanales o semiindustriales, normalmente a la quiebra, ya que no tienen posibilidad real de subsistencia fuera de su entorno, con lo cual, de paso, se da un empujoncito al monopolio o a las formas burocratizadas de provisión de servicios.

3.— LA "RENOVACION URBANA" COMO MECANISMO PROVIDENCIALISTA DE REINTERPRETAR EL ORDEN URBANO

Ya lo decía Carlos Flores en 1966: "Basta un primer contacto con cualquiera de las grandes ciudades actuales para advertir como amplias zonas se encuentran sometidas a unas condiciones de uso que las convierten en algo prácticamente inservible. (...) Es evidente que sólo reordenando de forma adecuada ciertos sectores de la ciudad la vida en ella podrá mantener unos standards mínimos imprescindibles a la especie humana" (3).

La proposición de operaciones de "renovación urbana" como solución al problema de los cascos antiguos, es seguramente el mecanismo más eficiente para conseguir en breve tiempo la adaptación a las leyes del mercado. En efecto, los cascos "no renovados" poseen una serie de resistencias al cambio (3) *Hogar y Arquitectura*, N° 63, 1966, pág. 15.

Así, teóricamente, puede definirse un modelo general que explique el equilibrio de y entre las distintas actividades y que asigna las localizaciones, medidas como distancias al centro, para cada una de ellas (Gráficos 3 y 4). Este modelo puede corregirse en función de las ventajas axiales o focales relativas, originando un esquema que intenta convertirse en espejo de la realidad (Gráfico 5). Realmente no es más que un corsé que intenta ajustársela de acuerdo con ciertas reglas predeterminadas y que suponen una serie de simplificaciones e ingenuidades notables (transparencia del mercado, homogeneidad física, etc...). Todas se pueden resumir en la regla de oro de la eficiencia económica, aunque ésta suponga la sustitución de Catedrales por Almacenes o el desplazamiento de comunidades modestas que tienen la audacia increíble de ocupar (por anacrónicas situaciones históricas, se entiende), espacios cuyo valor potencial (en venta o en renta) está muy por encima de lo que realmente pagan, en abierto desfaldo a caseros y a la sociedad en general.

bio que lo hacen lento y poco eficaz a largo plazo.

La sustitución de usos (residencial por oficinas, etc.) se ha de hacer puntualmente, mediante costosas operaciones de remodelación física. El derribo de edificios completos resulta complicado por la dificultad de los expedientes de ruina.

E incluso asegurada la sustitución de usos y edificios, subsiste el problema de la trama urbana que generalmente no se adapta, por su capacidad y diseño, a las nuevas necesidades de circulación y aparcamiento.

La "renovación urbana" asegura en una misma instancia: a) la "solución" (falsa por parcial, por supuesto) de los problemas

de trama urbana; b) los de adecuación de las nuevas edificaciones a los usos previstos; c) incluso proporciona métodos de gestión autoritarios, con la expropiación, y asegura dimensiones de actuación que pueden hacer atractiva la operación para los grandes operadores del urbanismo (inmobiliarias—promotoras) por encima de los constructores de casa—por—casa y de los pequeños propietarios de suelo.

Por otra parte, es universalmente reconocido que después de una operación de renovación, los antiguos ocupantes nunca o casi nunca “vuelven” a la zona y esto se explica perfectamente a la luz del mecanismo de “asignación” de espacios descrito más arriba.

Aquellos eran realmente los que estaban “descolocados”; la operación de renovación con todo su efectismo de derribos,

4.— LAS “TERRIBLES ALTERNATIVAS” AL RESTABLECIMIENTO DEL EQUILIBRIO,

Pero la teoría clásica también preve la hipótesis de que, pese a todos los razonamientos económicos, subsistan actividades que paguen bajas rentas por la ocupación del suelo central en que se instalan. Se trata en general de densos barrios residenciales antiguos, cuyas plantas bajas, patios y resquicios pueden ser ocupados por una complicada maraña de pequeñas actividades comerciales, artesanales o semiindustriales. Sobre estas zonas remisas a dejarse “renovar” cae el anatema de su necesaria y obligada “degradación” y “abandono progresivo”. Esto en el aspecto físico, pero no se paran aquí, sino que se predice también la progresiva ruina moral de la población residente o de sectores amplios de ella.

El mecanismo es sencillo: al ser las rentas bajas (alquiler de vivienda y locales), los propietarios de los inmuebles se desinteresan por su conservación y éstos, ya de por sí envejecidos se degradan rápidamente sin que los vecinos, por su bajo nivel de renta y su

excavaciones y grúas no es más que una vuelta al orden, en ningún caso ha de entenderse como destrucción: más bien como un “caos renovador” que reinterpreta y restituye el orden jerárquico primitivo.

Como ejemplos, baste citar los cercanos del barrio de Pozas en Madrid que ahora intenta repetirse en el de Malasaña; ambos se analizan en extenso en otros artículos de este número, pero en esencia de lo que se trata es de operaciones de expulsión de habitantes de zonas residenciales económicas pero centrales a zonas periféricas, para reconvertir el espacio ganado en centros comerciales (Corte Inglés) y terciarios (oficinas de alto “standing”) y en apartamentos de lujo, cuyas “curvas de oferta de alquiler” son suficientemente pendientes como para ganar en limpia batalla las localizaciones que se merecen.

falta de control del edificio en su conjunto, pueden hacer nada por evitarlo. Esta situación, junto con la congestión de tráfico que sufren estas zonas a consecuencia de su inserción en el “centro” de la ciudad y la falta de espacios libres y de esparcimiento (los que existen están invadidos por el automóvil o sometidos a polución y ruidos muy intensos), produce una escapada del sector de población con medios suficientes para optar por una vivienda “decente” en una periferia “convencional”. La población restante representa el sector más envejecido y empobrecido; los vacíos son ocupados por los sectores más “indeseables” y marginados de la inmigración reciente (marroquíes, v.g.) y de la autóctona (de la que “sube” de los controlados y pueblerinos suburbios en busca de cierto anonimato y libertad).

El caso más extremo es el de la formación de los “ghetos” americanos que comparten el centro de las grandes ciudades, aunque en parcelas perfectamente diferenciadas,



Derribo del Instituto Mental de la Santa Creu en Barcelona y vista del barrio edificado sobre los antiguos terrenos del hospital de S. Pablo derribado en 1961; ejemplo de una política de vivienda respetuosa con las dotaciones.

De CAU nº 21. Sept. Oct. 1973. pág. 64.

con las grandes oficinas y edificios administrativos y con promociones de lujo de apartamentos residenciales.

5.— LOS INTERESES REALES Y LAS “FORMULACIONES TEORICAS”

La teoría de la “formación de los precios del suelo urbano” en el mercado como mecanismo automático y justo de asignación de localizaciones a las distintas actividades es una perfecta “pantalla” que permite desde la justificación del destrozo de los centros clásicos y las operaciones de renovación “salvaje”, hasta la conceptualización de la especulación del suelo como mecanismo providencial de selección de concurrentes por un mismo suelo.

Es clásico de las teorías sociales o socioeconómicas conservadoras que cumplan

una misión de “racionalización a posteriori”. Una vez establecido un sistema de funcionamiento acorde con los intereses de los grupos protagonistas del poder político y económico, viene detrás la teoría que, a través de un conjunto de limitaciones e hipótesis restrictivas, crea un modelo explicativo. Este, sin más, se presenta como “objetivador abstracto” de los concretos intereses subyacentes a los que, por supuesto, no desvela ni critica.

Así, la teoría que nos ocupa, esconde el hecho evidente de que la especulación del



Caución incluida en el LP "FOXTROT" del grupo GENESIS PHILIPS. 63.69.922. Cara 1 n° 3.

ECHALOS PARA EL VIERNES

— JOHN PEBBLE DE EMPRESAS STYX

¡Echalos para el viernes!

No le pagaremos hasta que el último se haya largado

¡Echalos para el viernes!

Es importante que respetemos el calendario, no debe haber retrasos"

— MARK HALL DE EMPRESAS STYX

"Represento una empresa de caballero que recientemente han comprado esta casa y todas las demás de la calle, en el interés de la humanidad hemos encontrado un sitio mejor para que usted se vaya".

— MRS. BARROW (una inquilina)

¡Oh, no! esto no lo puedo creer, quieren que nos vayamos

— MR. PEBBLE

¡Echalos para el viernes!

Ya se lo he dicho antes, y si no es fácil

puedes soltar un poco de "pasta" y todo se arreglará".

— MRS. BARROW

"Después de tanto tiempo quieren echarnos y yo les he dicho que podríamos pagar doble alquiler

No se por qué les pareció tan divertido con el interés que tienen por el dinero El empleado vino otra vez esta mañana con 400 libras y una fotografía del sitio que nos han buscado un bloque de pisos con calefacción central

Me parece que nos va a resultar difícil".

suelo, antes que mecanismo asignativo, es una simple explotación privada de las plusvalías del suelo urbano generadas en el proceso social de concentración urbana y una forma notabilísima de encarecimiento en la producción de todos los bienes y servicios (desde la vivienda hasta la distribución comercial de objetos) que pagan el conjunto de los consumidores, en favor de una acumulación generalmente improductiva (al reinvertirse en nuevas operaciones especulativas de suelo urbano o suburbano). Se conocen otros sistemas de asignación mucho más justos y menos costosos socialmente, que pueden asegurar otras formas de conseguir equilibrios razonables en la distribución de las actividades en el sistema urbano.

Pero es que además, el esquema de sustitución de usos en las áreas centrales, en función de su capacidad relativa de afrontar precios especulativas —por decirlo ya desprovisto de ropajes técnicos pretendidamente objetivos—, esconde otra faceta explotadora.

En efecto, a las actividades o usos relocalizados se les obliga a entrar de nuevo en el

6.— HACIA PROPUESTAS ALTERNATIVAS AL FALSO DILEMA DE "EXPULSION RENOVACION VS. DEGRADACION" DEL CENTRO DE LAS CIUDADES

Con lo que llevamos apuntado creo que aparece claro el carácter de la renovación urbana y de las teorías de cobertura, así como de su "necesaria" alternativa: la degradación de los cascos antiguos.

Una solución completa al problema que evite tal disyuntiva pasa necesariamente por soluciones mucho más globales al tema urbano (municipalización y gestión pública del suelo, etc...) que no vamos a entrar a discutir ahora por su carácter utópico, al menos en el actual momento del país.

Descartada la teoría de la "asignación automática", es necesario que la administración intervenga de manera que se regulen las condiciones y circunstancias en que tal asignación se produce, paliando el carácter ciego

mercado —contra su voluntad— ajustándose a su dictadura.

En el caso de la vivienda, obliga a adquirir (puesto que casi no se encuentran alquileres económicos) un tipo de ellas cuyo precio está sometido a todas las inflaciones provocadas por el costo del suelo y de los otros factores de producción. Incide también en la elevación de los costos de transporte, en particular si la ausencia de transporte público obliga a la utilización del vehículo privado.

Hay así una doble coacción: la primera en la recuperación de suelo céntrico para ser introducido en la rueda especulativa; la segunda la reintroducción del sector de población desplazado en un mercado que necesariamente les relega a la periferia y les expropia durante largos años un porcentaje sustancial de su salario. En resumen, es una obligación a un consumo "standard" del espacio de la ciudad, una recuperación de las minoritarias anomalías que escapaban a las leyes generales del sistema.

y especulativo del mecanismo.

En relación con los centros o cascos antiguos parecen necesarias las siguientes políticas:

- a. Limitación de la accesibilidad, en particular de la del vehículo privado. Para ello hay una amplia serie de medidas: limitación de calles al tráfico público, zonas exclusivamente peatonales, ruptura de la política de aparcamiento en el centro y reconversión a otros usos de parte de los existentes, discriminación del tráfico entre público, privado de residentes y privado exterior, etc...
- Esta política tiende a romper la principal causa de que se generen "pícos

especulativos" en el centro de la ciudad, que según la teoría clásica es su máxima accesibilidad.

Evidentemente debe ir acompañada de una política que mejore la accesibilidad a otros centros comerciales/terciarios que se puedan impulsar en el resto de la trama urbana y metropolitana, así como una política de conectividad concéntrica que elimine o contrarreste las rígidas disposiciones radiales monocéntricas heredadas del pasado.

- b. Eliminación expresa de todos los planes y proyectos que supongan rupturas de las antiguas tramas urbanas so pretexto de "limpieza", "mejora de las comunicaciones generales", etc...

Estos planes es evidente la función congestiva y especulativa que collevan con forma compulsiva de realización de un "equilibrio" que ya hemos criticado. Las operaciones de renovación urbana, creemos sólo son abordables por organismos de gestión urbana mucho más descentralizados y en con-

tacto directo con la población de los barrios interesados, fórmula que todavía se está lejos de ver convertida en realidad.

- c. Política municipal de zonificación y ordenanzas que no permita la densificación ulterior (ni en m³ construidos ni en número de viviendas), ni los "edificios singulares" y que se plantee la recuperación gradual de espacios de uso público y de dotaciones.
- d. Regulación de un nuevo marco de obligaciones de propietarios e inquilinos que asegure la conservación integral de los inmuebles y no únicamente el "fachadismo" que ahora impulsa el Ayuntamiento.
- e. Conservación de una oferta de viviendas y locales diferenciada tanto por su carácter (alquiler) como por su forma y dimensiones, que permita la formación de barrios más heterogéneos que los periféricos, sin adelantar juicios de valor sobre la calidad "moral" de dichas comunidades y por tanto sin intentos de "redención", demasiado desvelados ya en su nuda intención.

— MR. PEBBLE

¡Ahora los tenemos cogidos!

Siempre he dicho que el dinero puede hacerlo todo

El trabajo puede ser gratificante cuando un flash de intuición es un don que nos ayuda

— MR. HALL

"Aquí estamos en la Nueva Ciudad de Harlow,

¿No reconoce su bloque al otro lado de la plaza, allí?

Debo comunicarle, con pesar, que desde la última vez que hablamos hemos debido subir el alquiler otra vez, sólo un poco".

— MRS. BARROW

¡Oh, no! esto no lo puedo creer, y eso que nos conformamos a marcharnos.

— INFORMACION—FLASH EN TODOS LOS CANALES DE TV

Este es un anuncio de la Oficina de Control benéfico:

"Es mi triste deber informales que una restricción a 4 piés ha sido decidida para la altura de los humanos".

— EXTRACTO DE UNA CONVERSACION EN EL PUB LOCAL

"He oído que los directores de la oficina de Control benéfico han estado comprando todas las propiedades que han sido vendidas recientemente.

Se dice que ahora la gente va a ser más baja, así ellos pueden meter el doble en cada edificio (dicen que eso está bien)

Empiezan con los inquilinos de la ciudad de Harlow, por el interés de la humanidad se les ha dicho que deben irse".

— SIR JOHN DE PEBBLE DE UNITED BLACKSPRINGS INTERNATIONAL

"Me parece que hemos hecho un nuevo negocio una docena de propiedades, compradas a 5 y vendidas a 34, algunas todavía están habitadas habrá que avisar a nuestro empleado otra vez".

— MEMORIA DE SATIN PETER DE ROCK DEVELOPMENT LTD

*"Con suelo en sus manos será feliz en la tierra,
Ahora invierta en la Iglesia para ganarse el Cielo".*