

[illegible]



Campaña de Coin Street Action Group contra la construcción de oficinas.
Coin Street Action Group's campaign against the construction of offices in the neighborhood.

Aurora Fernández Per

Utopía a pequeña escala. El caso de Coin Street
Small Scale Utopia. The Coin Street's Case

Aurora Fernández Per es directora de la revista de arquitectura *a+t*
Aurora Fernández Per is the manager of the architecture magazine *a+t*

Coin Street es una pequeña calle del South Bank londinense que da nombre a la organización de vecinos que consiguió cambiar el curso del barrio.

A principios de los años 60 el South Bank era un terreno de oportunidad al otro lado del Támesis. Situado en una estrecha franja entre los puentes de Hungerford y Blackfriars, su trama urbana se componía de antiguos almacenes portuarios, pequeñas industrias y solares vacíos, víctimas de los bombardeos durante la guerra. La población de residentes, que ocupaba las calles traseras, alcanzaba los 50.000 habitantes.

Los primeros planes de transformación comenzaron a dibujarse a finales de los años 40. Ya en 1943, Patrick Abercrombie señaló las carencias y el potencial del South Bank respecto a la ribera norte del Támesis. El primer intento institucional de revitalización fue la elección de la zona como sede de la Gran Exposición Británica de 1951. Al término de la exposición, el South Bank siguió siendo un espacio de oportunidad y de todos los edificios levantados para la ocasión sólo permaneció el Royal Festival Hall, construido por los arquitectos municipales Matthew and Martin y rehabilitado en 2007 por Allies & Morrison.

Entre 1955 y 1970, el área fue zonificada como espacio de uso terciario en los sucesivos planes urbanísticos. El mercado de oficinas, que a partir de los años 60 empezó a desbordar los límites de la City, puso sus ojos en el otro lado del río y fue la compañía de petróleo Shell la primer en aterrizar, en 1961, con dos bloques de once pisos y una torre de 26 alturas, situándose detrás del Royal Festival Hall. Los terrenos sobrantes de la antigua Exposición acogieron dos edificios culturales: el Queen Elizabeth Hall, con salas de música y la Hayward Gallery, dedicada a artes visuales, ambos diseñados por arquitectos municipales y terminados en 1968. Sin embargo, el lenguaje arquitectónico utilizado y la gestión del complejo cultural –con una programación pensada para las élites–, dificultó el segundo intento de revitalización de la zona por parte de las instituciones.

El diseño urbano tampoco ayudó a la regeneración: el peatón perdió el dominio de la calle y fue relegado a pasos subterráneos y pasarelas elevadas para dar preferencia al automóvil, lo que originó problemas de seguridad y propició comportamientos incívicos; no había comercios ni restaurantes; el público asistía a los actos y abandonaba la zona rápidamente; el tejido urbano siguió dividido por las secuelas de los bombardeos; la población descendió de 50.000 a 4.000 a finales de los años 70 y las antiguas industrias asentadas en las orillas cerraron, así como la mayoría de escuelas y comercios.

El terreno parecía abonado para los promotores de oficinas, que empezaron a presentar propuestas para la zona, pero se encontraron con la oposición de los residentes, que no estaban dispuestos a convertir aquel trozo de Londres en una segunda City. Se organizaron en varios grupos de acción que confluyeron en el denominado Coin Street Action Group, formado en 1977. Su

Coin Street is a small street in London's South Bank which gives its name to the Neighbour's association that made possible the change in neighbourhood's course.

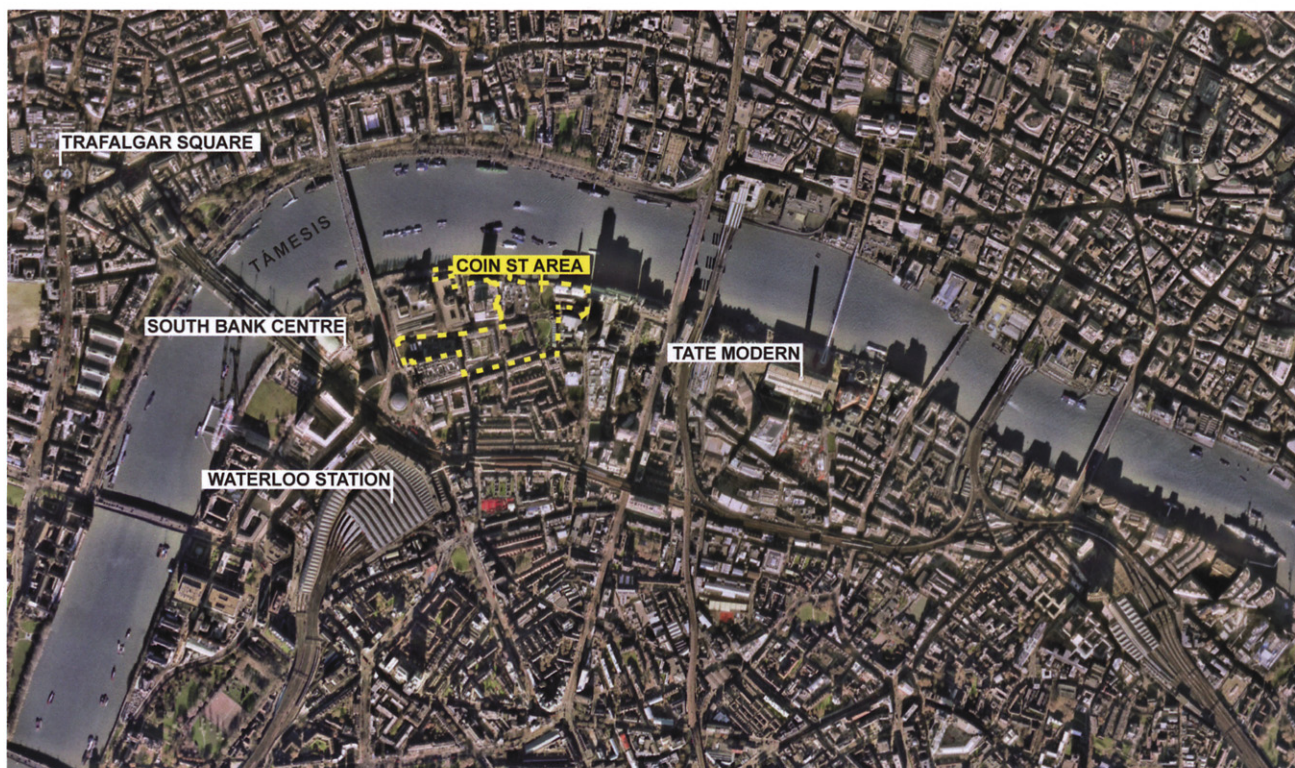
In the early 60's South Bank was a land of opportunities on the other side of the Thames. Located in a thin strip of land between the bridges of Hungerford and Blackfriars, its urban plot was made of old harbour warehouses, small industries and empty plots, as a consequence of the War's bombings. The resident population, that lives on the back streets, reached 50,000 inhabitants.

The first transformation plans started to be drawn up in the late 40's. In 1943, Patrick Abercrombie had already pointed out the South Bank's shortages and potential with regard to the Thames North Bank. The first Institutional restoration attempt was the election of the site as the Great British Exhibition's Headquarters in 1951. At the end of the Exhibition, the South Bank continued to be a land of opportunities and, of all the buildings erected for the occasion only one remains, The Royal Festival Hall, constructed by local architects Mathew and Martin and restored in 2007 by Allies & Morrison.

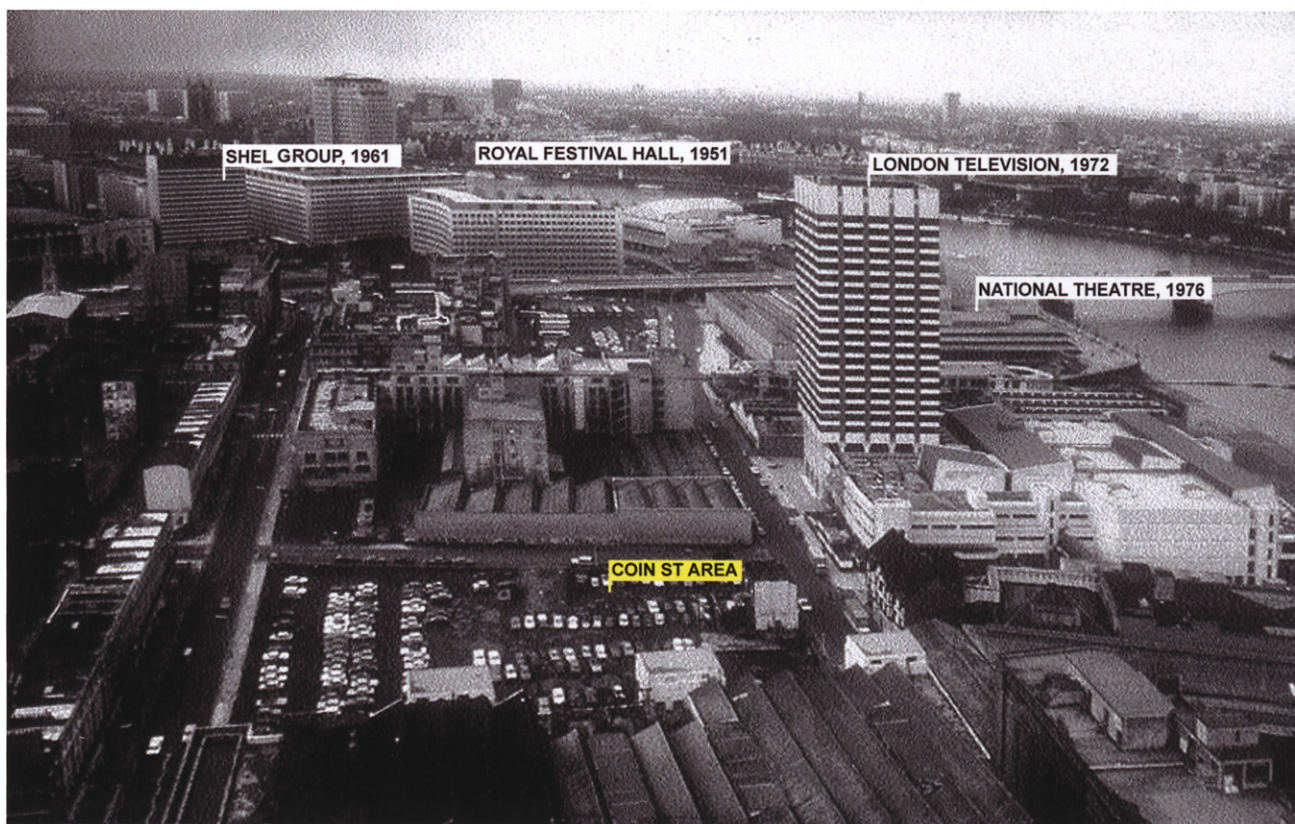
Between 1955 and 1970, the area was marked as tertiary land for successive urban plans. The office's market which, since the 60's started to exceed the City's limits, laid its eyes on the other side of the river. It was the petrol company, Shell, that first arrived in 1961, with two blocks of 11 floors and a 26 storey tower, located at the back of the Royal Festival Hall. The rest of the Exhibition sites housed two buildings for cultural events: the Queen Elisabeth Hall, with a music chamber and the Hayward Gallery, dedicated to Visual Arts, both designed by local architects and finished in 1968. However, the architectonic language used and the cultural complex's management –with a program thought for the elite–, made the second attempt of the area's restoration by the authorities difficult.

The urban design didn't help either with the regeneration: the pedestrians lost the control of the street and were relegated to subterranean paths and elevated footbridges in order to give preference to cars, which caused security problems and brought about uncivic behaviour; there were no shops or restaurants; the audience attended the shows and then abandoned the area immediately; the urban mesh continued to be divided by the bombing consequences; the population descended from 50,000 to 4,000 by the late 70's and the old industries which had settled on the banks of the river closed and so did the majority of schools and shops.

The land seemed to be fertilized for office promoters, which started to submit proposals for the area, but found the opposition of residents who didn't want that part of London to become a second city. Various action groups were formed and merged in to the Coin Street Action Group, formed in 1977. Its aim was to occupy the plots with affordable housings, green areas and amenities for the inhabitants. An utopia, at first site, for which they fought for over seven years. During that time,



Vista aérea que permite situar Coin Street con respecto a puntos tan conocidos como Waterloo Station o Trafalgar Square.
View that permits locate Coin Street in reference to well-known places as Waterloo Station or Trafalgar Square.



Vista del barrio en 1984.
The neighborhood in 1984.

objetivo era ocupar los terrenos con viviendas asequibles, zonas verdes y equipamientos para los residentes. Una utopía, a primera vista, por la que lucharon más de siete años. Durante ese tiempo, los promotores adquirieron parte de los edificios en desuso, como la Oxo Tower, destinados a ser demolidos, y presentaron un plan de actuación, mientras que los residentes diseñaron también el suyo. Sendos planes fueron sometidos a informe público y ambos fueron aprobados en 1983. Para entonces, la mitad del terreno pertenecía a los promotores, mientras que la otra mitad era propiedad del Greater London Council (GLC)

En 1981 sucedió un hecho significativo: Ken Livingstone, el político laborista nacido en Lambeth que a partir de 2000 sería alcalde de Londres, accedió a la presidencia del GLC y, a partir de ese momento, el organismo municipal –que hasta entonces había apoyado a los promotores– favoreció el plan de los vecinos. Livingstone puso tantas cortapisas a la construcción de oficinas, que el terreno se devaluó y los promotores acabaron vendiendo su parte al GLC, que a su vez revendió todo el área de 5,6 hectáreas a los vecinos –constituidos en compañía limitada sin ánimo de lucro, Coin Street Community Builders (CSCB)– por un millón de libras.

La Comunidad de Coin St. adquirió los terrenos con préstamos concedidos por la propia municipalidad. Para hacer frente a los mismos, convirtió los solares vacíos en aparcamientos de pago. A continuación, liberó el borde del río y creó un paseo entre los puentes de Waterloo y Blackfriars, con dos espacios de estancia entre ellos. Así surgió Gabriel's Wharf, un conjunto de pequeños tinglados portuarios reconvertido en tiendas y cafés, alrededor de una pequeña explanada y Bernie Spain Gardens. Fue la primera señal de que algo estaba pasando a este lado del río. La gestión de estos locales, en alquiler, por parte de Coin St. fue un ensayo para la siguiente operación: la rehabilitación y gestión de Oxo Tower Wharf. Este conjunto de dos edificios había tenido diversos usos industriales a lo largo del siglo XIX, hasta que fueron adquiridos por la empresa de productos cárnicos Liebig en 1927. Albert Moore añadió entonces la torre *art déco* y, sorteando la normativa que impedía anuncios luminosos en el río, construyó los huecos que coincidían con el nombre de uno de los productos de la compañía, los cubitos de caldo OXO. En 1970, los edificios estaban en desuso y destinados a la voladura. En 1984, cuando Coin St. CB se convirtió en propietario, decidió reconvertirlos en un conjunto de usos mixtos, con locales en las plantas inferiores, alquilados a talleres de diseño, tiendas especializadas, galerías de arte, cafés y restaurantes y una cooperativa de viviendas en alquiler en las plantas superiores. La rehabilitación, realizada por Lifschutz Davidson Architects, terminó en 1996. La pregunta es: ¿cómo pudo la Comunidad de Coin St. afrontar los 20 millones de libras que costó el proyecto? En un principio pensaron en asociarse con alguna firma especializada en edificios comerciales, pero no tardaron en darse cuenta de que los objetivos económicos de un promotor comercial y los de la comunidad eran divergentes. Así que emprendieron la aventura en solitario. A su capacidad de aceptar riesgos se sumaba una gran versatilidad para adaptarse a la cambiante situación política, que en los años 90 se había vuelto mucho más restrictiva en términos de subvenciones institucionales. La permanencia de los conservadores en el gobierno central había ido restando poder a los ayuntamientos. El Greater London Council desapareció y también sus subvenciones. Los conservadores establecieron una nueva manera de asignar los fondos de regeneración: cada fragmento de ciudad que desease ser regenerado debía crear un partenariado entre los agentes sociales, económicos y políticos de

los promotores adquirieron algunos de los edificios no utilizados, como la Oxo Tower, destinada a ser demolida, y presentaron un plan de acción, mientras que los residentes diseñaron el suyo. Ambos planes fueron sometidos a informe público y ambos fueron admitidos en 1983. Por entonces, la mitad del terreno era propiedad del promotor, mientras que la otra mitad era propiedad del Greater London Council's (GLC) propiedad.

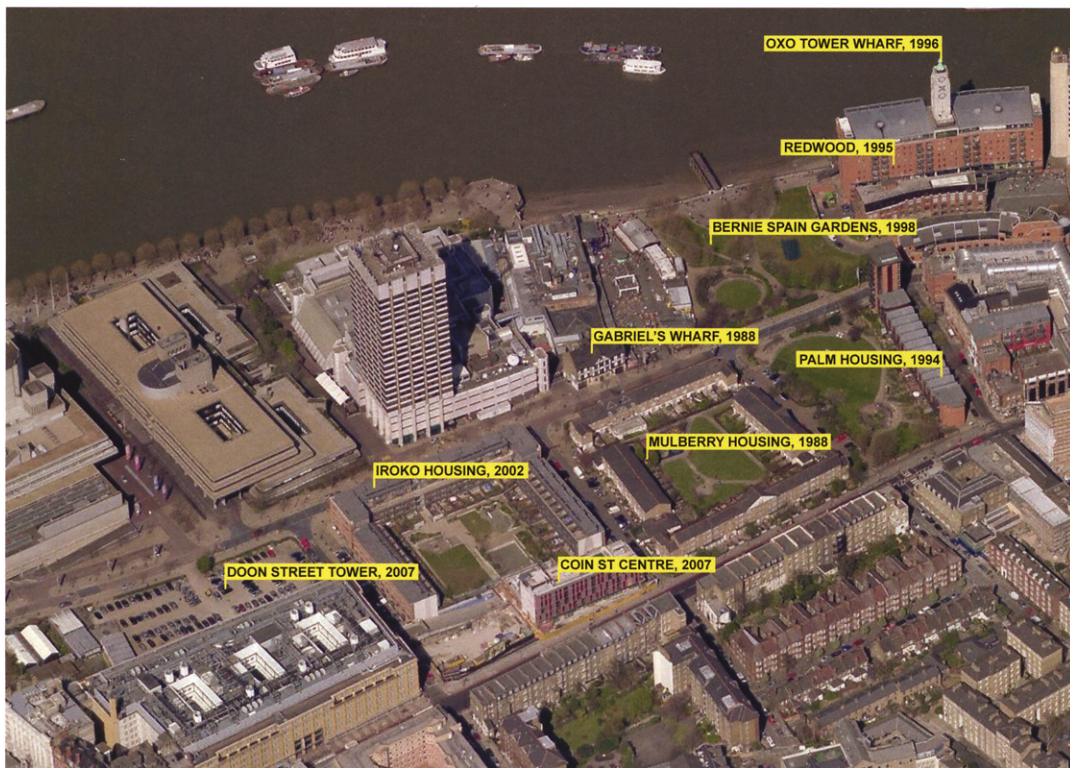
En 1981, algo significativo sucedió: Ken Livingstone, el político laborista nacido en Lambeth, quien a partir de 2000 se convertiría en el alcalde de Londres, ganó la presidencia del GLC, y desde entonces, en la autoridad local, –quien hasta entonces había apoyado a los promotores– favoreció el plan de los vecinos. Livingstone hizo que fuera difícil para la construcción de oficinas que el terreno se devaluara y los promotores terminaron vendiendo su parte al GLC, quien luego revendió el terreno de 5,6 hectáreas a los vecinos –constituido en una limitada, sin ánimo de lucro, compañía llamada Coin Street Community Builders (CSCB)– por un millón de libras.

La Comunidad de Coin St. adquirió el terreno con préstamos de la autoridad local. Para hacer frente a los mismos, convirtió los solares vacíos en pagando estacionamiento. Luego, liberó la orilla del río y creó un paseo entre los puentes de Waterloo y Blackfriars, con dos espacios de estancia entre ellos. Así surgió Gabriel's Wharf, un conjunto de pequeños tinglados portuarios reconvertido en tiendas y cafés, alrededor de una pequeña explanada y Bernie Spain Gardens. Fue la primera señal de que algo estaba pasando a este lado del río. La gestión de estos locales, en alquiler, por parte de Coin St. fue un ensayo para la siguiente operación: la rehabilitación y gestión de Oxo Tower Wharf. Este conjunto de dos edificios había tenido diversos usos industriales a lo largo del siglo XIX, hasta que fueron adquiridos por la empresa de productos cárnicos Liebig en 1927. Albert Moore añadió entonces la torre *art déco* y, sorteando la normativa que impedía anuncios luminosos en el río, construyó los huecos que coincidían con el nombre de uno de los productos de la compañía, los cubitos de caldo OXO. En 1970, los edificios estaban en desuso y destinados a ser demolidos. En 1984, cuando Coin St. CB se convirtió en propietario, decidió reconvertirlos en un conjunto de usos mixtos, con locales en las plantas inferiores, alquilados a talleres de diseño, tiendas especializadas, galerías de arte, cafés y restaurantes y una cooperativa de viviendas en alquiler en las plantas superiores. La rehabilitación, realizada por Lifschutz Davidson Architects, terminó en 1996. La pregunta es: ¿cómo pudo la Comunidad de Coin St. afrontar los 20 millones de libras que costó el proyecto? En un principio pensaron en asociarse con alguna firma especializada en edificios comerciales, pero no tardaron en darse cuenta de que los objetivos económicos de un promotor comercial y los de la comunidad eran divergentes. Así que emprendieron la aventura en solitario. A su capacidad de aceptar riesgos se sumaba una gran versatilidad para adaptarse a la cambiante situación política, que en los años 90 se había vuelto mucho más restrictiva en términos de subvenciones institucionales. La permanencia de los conservadores en el gobierno central había ido restando poder a los ayuntamientos. El Greater London Council desapareció y también sus subvenciones. Los conservadores establecieron una nueva manera de asignar los fondos de regeneración: cada fragmento de ciudad que desease ser regenerado debía crear un partenariado entre los agentes sociales, económicos y políticos de

los promotores adquirieron algunos de los edificios no utilizados, como la Oxo Tower, destinada a ser demolida, y presentaron un plan de acción, mientras que los residentes diseñaron el suyo. Ambos planes fueron sometidos a informe público y ambos fueron admitidos en 1983. Por entonces, la mitad del terreno era propiedad del promotor, mientras que la otra mitad era propiedad del Greater London Council's (GLC) propiedad.

En 1981, algo significativo sucedió: Ken Livingstone, el político laborista nacido en Lambeth, quien a partir de 2000 se convertiría en el alcalde de Londres, ganó la presidencia del GLC, y desde entonces, en la autoridad local, –quien hasta entonces había apoyado a los promotores– favoreció el plan de los vecinos. Livingstone hizo que fuera difícil para la construcción de oficinas que el terreno se devaluara y los promotores terminaron vendiendo su parte al GLC, quien luego revendió el terreno de 5,6 hectáreas a los vecinos –constituido en una limitada, sin ánimo de lucro, compañía llamada Coin Street Community Builders (CSCB)– por un millón de libras.

La Comunidad de Coin St. adquirió el terreno con préstamos de la autoridad local. Para hacer frente a los mismos, convirtió los solares vacíos en pagando estacionamiento. Luego, liberó la orilla del río y creó un paseo entre los puentes de Waterloo y Blackfriars, con dos espacios de estancia entre ellos. Así surgió Gabriel's Wharf, un conjunto de pequeños tinglados portuarios reconvertido en tiendas y cafés, alrededor de una pequeña explanada y Bernie Spain Gardens. Fue la primera señal de que algo estaba pasando a este lado del río. La gestión de estos locales, en alquiler, por parte de Coin St. fue un ensayo para la siguiente operación: la rehabilitación y gestión de Oxo Tower Wharf. Este conjunto de dos edificios había tenido diversos usos industriales a lo largo del siglo XIX, hasta que fueron adquiridos por la empresa de productos cárnicos Liebig en 1927. Albert Moore añadió entonces la torre *art déco* y, sorteando la normativa que impedía anuncios luminosos en el río, construyó los huecos que coincidían con el nombre de uno de los productos de la compañía, los cubitos de caldo OXO. En 1970, los edificios estaban en desuso y destinados a ser demolidos. En 1984, cuando Coin St. CB se convirtió en propietario, decidió reconvertirlos en un conjunto de usos mixtos, con locales en las plantas inferiores, alquilados a talleres de diseño, tiendas especializadas, galerías de arte, cafés y restaurantes y una cooperativa de viviendas en alquiler en las plantas superiores. La rehabilitación, realizada por Lifschutz Davidson Architects, terminó en 1996. La pregunta es: ¿cómo pudo la Comunidad de Coin St. afrontar los 20 millones de libras que costó el proyecto? En un principio pensaron en asociarse con alguna firma especializada en edificios comerciales, pero no tardaron en darse cuenta de que los objetivos económicos de un promotor comercial y los de la comunidad eran divergentes. Así que emprendieron la aventura en solitario. A su capacidad de aceptar riesgos se sumaba una gran versatilidad para adaptarse a la cambiante situación política, que en los años 90 se había vuelto mucho más restrictiva en términos de subvenciones institucionales. La permanencia de los conservadores en el gobierno central había ido restando poder a los ayuntamientos. El Greater London Council desapareció y también sus subvenciones. Los conservadores establecieron una nueva manera de asignar los fondos de regeneración: cada fragmento de ciudad que desease ser regenerado debía crear un partenariado entre los agentes sociales, económicos y políticos de



Realizaciones de CSCB.
Plans made by CSCB.



Vista del South Bank en la actualidad con el proyecto virtual de Doon Street.
View of the South Bank with the virtual plan of Doon Street.

la zona y presentar su propuesta a concurso, de manera que competían unas zonas contra otras por la obtención de fondos¹. En este contexto, Coin Street Community Builders se asoció con varios grupos empresariales de la zona, aprovechando el interés que muchas de las empresas allí radicadas empezaron a mostrar por la mejora de la calidad y la seguridad del entorno. De esta manera, pudo competir por los fondos de regeneración y consiguió rehabilitar la Oxo Tower, que se convirtió, con su inmejorable posición en el escaparate del río, en el buque insignia de CSCB y de la recuperación de la zona, cuatro años antes de la inauguración de la Tate Modern. La inclusión en la última planta de un restaurante de lujo levantó algunas críticas entre los residentes, pero ¿de qué otra manera se podían conseguir fondos para la comunidad, sino atrayendo al público acomodado? -se justificó CSCB. Una nueva versión de Robin Hood cabalgaba sobre el South Bank.

Vivienda asequible, densidad y calidad

El resto de parcelas incluidas en el área de actuación fueron dedicadas a viviendas de alquiler asequible. La última y más interesante de las promociones fue la realizada en 2002 por Haworth Tompkins Architects y conocida como Iroko Housing, que comparte manzana con el centro comunitario terminado en 2007 por los mismos autores. Iroko Housing se sitúa sobre uno de los aparcamientos usado como fuente de financiación y para el que se excavó un sótano, que luego se incorporó al proyecto. A diferencia de las tres promociones anteriores, el proyecto de Haworth Tompkins presenta una mezcla de tipologías y consigue una densidad de 74 viviendas/hectárea o 334 habitaciones/hectárea, puesto que al tratarse de viviendas de 6 a 8 piezas es más ajustado establecer la densidad por habitaciones. Coin St. Neighbourhood Centre es el edificio que cierra la manzana y tiene un programa muy diverso, con salas para la comunidad, una guardería, una planta de oficinas, salas de conferencias para alquilar y un gran espacio comercial independiente en planta baja, también de alquiler.

Doon St. Tower

El siguiente paso en la trayectoria de CSCB es la promoción de un gran edificio de usos mixtos en la última de sus parcelas, situada detrás del National Theatre de Denis Lasdun. El proyecto ha sido muy criticado por algunos grupos vecinales, ya que se trata de una ambiciosa promoción de usos mixtos que incluye 329 viviendas de venta en el mercado libre. Para compensar, el conjunto alberga una piscina cubierta y un polideportivo para el barrio, además de un centro de danza privado, comercios, oficinas y aparcamientos. La altura que alcanza la torre, 143 metros, así como la ausencia de vivienda protegida, han sido interpretadas como una traición a los ideales de la lucha vecinal. Sin embargo, los responsables de Coin St. argumentan que las necesidades del barrio son ahora los equipamientos y no la vivienda social.

Al cabo de 30 años, la trayectoria de la Comunidad de Coin St. cosecha elogios y reprobaciones, aunque es evidente que su trabajo ha desencadenado otra serie de mejoras para el South Bank, la mayoría de ellas promovidas por el partenariado de las empresas e instituciones locales. La adecuación del borde fluvial y la eliminación de barreras en el complejo del South Bank Centre han sido las más visibles y las que han favorecido la masiva atracción de visitantes. No obstante, la impronta social que la Comunidad de Coin St. ha incorporado a la agenda de los futuros promotores será la que cambie definitivamente el destino del barrio.

years before the opening of the Tate Modern. The introduction of a luxury restaurant in the upper floor raised some criticisms among the residents, though, how could have they raised funds for the community otherwise, without bringing in well off customers? –was justified by the CSCB. A Robin Hood's new version galloped over the South Bank.

Affordable housing, density and quality

The rest of plots included in the action area were dedicated to affordable renting housing. The promotion known as the Iroko Housing, that took place in 2002, by Howorth Tompkins Architects, was the last and most interesting, which shares block with the community's centre finished in 2007 by the same authors. Iroko Housing is located over one of the parking lots used as a financial source and for which a cellar, that was later included in the project, was excavated. Differently from the other three earlier promotions, the Haworth Tompkins project shows a mixture of typologies and achieves a density of 74 houses/ha. or 334 rooms/ha., (taking into account that we are talking about houses of 6 to 8 rooms it is more exact to establish density by rooms). Coin St. The Neighbourhood Centre is the building which closes the block and has a very diverse programme, with rooms for the community, a kinder garden, an office floor, conference halls for rent and a big independent commercial space on the ground floor, also for rent.

Doon St. Tower

The next step in the CSCB's course is the promotion of a great mixed use building for the last of the plots, located behind the Denis Lasdun's National Theatre. The project has been highly criticised by certain neighbourhood groups for it was an ambitious mixed uses promotion including 329 housings for sale in the free market. To compensate, the complex houses an indoors swimming pool and a sports centre for the neighbourhood, as well as a private dance centre, shops, offices and parking lots. At 143 metres high, and the absence of council housing within the high rise tower, were taken as betrayal to the ideals of the neighbour's fight. Nevertheless, the people responsible for Coin St. argue that the necessities of the neighbourhood are now equipment and not council housing.

After 30 years, the career of Coin St's Community brings about praises and reproaches, though it is obvious that their work has triggered another series of improvements for the South Bank, most of which promoted by the local company partnerships and local institutions. The adaptation of the river bank and the elimination of barriers in the South Bank Centre complex have been the most visible and the ones that have attracted most visitors. Nevertheless the social scar that the Coin St. community has included in the future promoters agenda will be the one which will definitely change the neighbourhood's destiny.

¹ During John Major's management the *City Challenge Fund* (1991) was introduced and later the *Single Regeneration Budget Challenge Fund* (1994) which establishes the new funds assignment system. The Restoration National Agency, *English Partnerships*, is responsible for the fund's assignment

² Durante la administración de John Major se introducen el *City Challenge Fund* (1991) y posteriormente el *Single Regeneration Budget Challenge Fund* (1994) que establecen el nuevo sistema de asignación de fondos. La Agencia Nacional de Regeneración, *English Partnerships*, es la responsable de la asignación de fondos