



REPORTAJE DE CIUDADES

**EL FRAGMENTO RESIDENCIAL EN LA CONSTRUCCIÓN
DE LA CIUDAD CONTEMPORÁNEA.
LA EXPERIENCIA ESPAÑOLA EN CIUDADES INTERMEDIAS (1980-2010)**

Francesc Peremiquel Lluch

Doctor arquitecto. Profesor titular del Departamento Urbanismo y Ordenación del Territorio. ETSAB. UPC. Barcelona, España. peremiquel@coac.net.

Resumen

El fragmento urbano residencial ha sido en los últimos treinta años un instrumento urbanístico utilizado para la extensión de las ciudades intermedias españolas, con un gran impacto en el cambio de escala de estas, en el reequilibrio de la ciudad preexistente y en la generación una nueva imagen urbana. El análisis de estos proyectos a partir de una muestra significativa de casos permite reconocer una manera de hacer, caracterizar el proyecto del fragmento, detectar algunos de los retos que plantea y formular algunas alternativas. Una manera de hacer que define una nueva forma de crecimiento urbano, basada en un proyecto con elevados estándares urbanos y una imagen reconocible, de contrastada calidad material pero que presenta importantes desafíos futuros. Una manera de hacer ciudad que debe ser revisada para conseguir una ciudad más eficiente mejorando las prestaciones a sus usuarios.

Palabras clave

Fragmento urbano; tejido residencial; crecimiento urbano.

Abstract

The residential add-on in the construction of current cities. The Spanish experience in médium-sized cities (1980-2010)

The residential urban add-on has been a planning tool used in the last thirty years for the enlargement of Spanish medium-sized cities. It has had a great impact on their change of scale, on the rebalancing of the existing city and in the generation of a recognizable residential fabric.

Through the analysis of these projects, based on a significant sample of cases, one can identify a style to these extensions and their projectual character, understanding some of the challenges they imply and considering better alternatives...

This new form of growth, based on a project of a high level urban quality and a recognizable urban image, also presents significant challenges, which should be evaluated in order to achieve a more efficient city for its inhabitants.

Keywords

Urban fragment, residential fabric, urban growth.1.

EL FRAGMENTO RESIDENCIAL EN LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD CONTEMPORÁNEA.

LA EXPERIENCIA ESPAÑOLA EN CIUDADES INTERMEDIAS (1980-2010)

INTRODUCCIÓN

Una manera de hacer¹

Para afrontar el escenario poscrisis, después de la caída del mercado inmobiliario del año 2008 y posteriores en España, se intuye necesario, oportuno y conveniente hacer un balance de las maneras de hacer y los resultados producidos en el período 1980-2010 en el desarrollo de fragmentos urbanos residenciales. La finalidad no es otra que entender cómo se han producido estos nuevos fragmentos residenciales durante este período, qué efecto/impacto han causado sobre las ciudades y cuáles son los retos que plantean a la ciudad futura.

El período de estudio comprende un tiempo acotado entre dos grandes crisis sociales, económicas y urbanas: la de los años 70 y la de 2008. Un período de treinta años en el que se ha podido verificar el resultado de una manera de hacer derivada de la aplicación de unos marcos legislativos y una cultura urbanística y administrativa nueva surgida con los nuevos ayuntamientos democráticos. El período de estudio se encaja en un ciclo histórico en el que la reconstrucción de la ciudad ha sido el referente paradigmático del urbanismo en Europa, en el que la finalidad básica era construir ciudad por encima de vivienda, pero en el que, finalmente, se ha construido poca ciudad, sin que la vivienda jugara un papel relevante en el proyecto urbanístico.

El reto que el crecimiento de estos años aborda parte de una ciudad caracterizada por la herencia de una trama urbana muy compacta, cercana y accesible, y a menudo densa, con escasa dotación de equipamientos, de espacios libres centrales, y deficitaria en infraestructuras viarias. Una ciudad con centros urbanos envejecidos, deteriorados y degradados, muy densificados, que coexisten con una periferia desordenada, desconectada y desvertebrada con déficits urbanísticos muy importantes; con conjuntos de vivienda masiva incompletos y de escasa calidad y barrios marginales con grandes carencias de todo tipo, no solo en los servicios urbanos, sino también en la vivienda, a menudo precaria. La ajustada dimensión y la compacidad comportaban una ciudad accesible a pie, pero congestionada por las débiles infraestructuras y con partes totalmente inaccesibles en unas mínimas condiciones de urbanización.

La ciudad de partida era el resultado de una ciudad construida en la posguerra con escasa inversión, que tenía en la deficiencia infraestructural (viales, espacios libres y dotaciones) el mecanismo básico para facilitar el acceso a la vivienda a un precio razonable; la densificación de áreas centrales aprovechaba infraestructuras existentes hasta el límite de

1. Este artículo es resultado del proyecto de investigación "Evaluación de las tramas urbanas residenciales en la transformación reciente de las ciudades españolas. La eficiencia energética como criterio de medida" (BIA2012-33699), financiado por el Ministerio de Economía y Competitividad del Gobierno de España, 2012. CRECE (Crecimiento Residencial Contemporáneo España) www.proyectocrece.es.

sus posibilidades o bien la localización periférica de viviendas en forma de polígonos y marginales ampliamente estudiadas y descritas como formas de crecimiento urbano (SOLAMORALES, 1993), que reducía costes mediante el desarrollo de una ciudad que acumulaba déficits y que trasladaba su puesta al día al futuro y posponía la inversión necesaria. Revertir esta situación era un objetivo primordial de las nuevas políticas. La ciudad nueva tenía que servir para ello, mediante la aportación de aquello de lo cual la ciudad central carecía. A la vez, también debía sufragar los gastos de la inversión no realizada en áreas consolidadas anteriormente.

Los planes urbanísticos de los años 80, surgidos en el contexto de los nuevos ayuntamientos democráticos del 79 y formulados a la luz de la ley del suelo del 76, plantean revertir la situación deficitaria anterior. Los retos fundamentales debían afrontar las carencias de la ciudad existente utilizando el crecimiento como oportunidad para subsanar y compensar los déficits urbanos previos, en la voluntad de vertebrar y equilibrar la ciudad. La base de esta acción es extender para transformar. Mientras la ciudad se extiende, se utilizan los recursos derivados de la ciudad nueva para la mejora de la ciudad existente, para conseguir los equipamientos y zonas verdes necesarias, para recaudar fondos para la reurbanización interior y también para disponer de la oferta de vivienda necesaria para esponjar y mejorar las condiciones de habitabilidad de la ciudad central.

Si bien la ciudad no crece de manera significativa en población (entre un 10-15 %), se producen dos fenómenos importantes: por un lado, un enorme crecimiento en extensión (del 100 % en ocupación de suelo) y un incremento enorme en el consumo energético (por encima del 300 %) en las ciudades, por otro. Estos datos explican un fenómeno claro: la población se va a dispersar por el territorio disminuyendo de manera significativa las densidades del área central y se va a ocupar mucho más suelo con un enorme coste de inversión en infraestructuras y, posteriormente, de mantenimiento. Con todo ello, se van a mejorar las condiciones de habitabilidad para los usuarios, la calidad de la vivienda y se incrementará la movilidad significativamente. Además de la importancia que tiene la construcción de los nuevos fragmentos residenciales en la construcción de la ciudad, no se puede dejar de lado —algo que deberá ser objeto de estudio en otra ocasión— la extraordinaria expansión de tejidos industriales, que en términos de ocupación de suelo es tanto o más importante que la de suelo residencial.

En este contexto, hay que destacar dos temas muy relevantes. Por un lado, el cambio en el modo de producción de la ciudad, el papel de los agentes públicos (administración) y

EL FRAGMENTO RESIDENCIAL EN LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD CONTEMPORÁNEA.

LA EXPERIENCIA ESPAÑOLA EN CIUDADES INTERMEDIAS (1980-2010)

privados (promotores inmobiliarios), que va a afectar la lógica de los procesos urbanos y el tamaño de las intervenciones y, por otro, el impacto de la presencia del sistema financiero y bancario en las formas de acceso a la vivienda, en el modo producción y en perfil de los agentes promotores.

En relación con el papel de los agentes públicos, estos pasan a ser los conductores, que no promotores, de las intervenciones (tramitación de planeamiento, derechos de aprovechamiento, empresas municipales o supramunicipales), pero no son los principales agentes en términos cuantitativos. Desde este punto de vista, se reserva a los privados la mayoría en la gestión en las intervenciones. El nuevo modelo de gestión implica la urbanización y distribución de aprovechamientos como acto previo a la edificación y enajenación de las viviendas, lo que supone una capacidad de inversión importante y un coste financiero elevado. Ello necesariamente comporta una reducción del tamaño de las intervenciones con la finalidad de acotar las inversiones, los riesgos y los períodos de retorno. Por otra parte, el acceso a la vivienda, mayoritariamente diferido en el tiempo y en régimen de propiedad horizontal, supone una fuerte bancarización del crecimiento y del propio negocio inmobiliario. A la larga esto implicó la generación de una burbuja inmobiliaria. Su estallido final dejó muchas promociones inacabadas, empresas fallidas y una enorme crisis del propio sistema financiero.

Esta forma de producción, que se demuestra eficaz en sus procesos y en la consecución de sus objetivos, resulta muy cara y deja como resultado una serie de facturas futuras, las que oportunamente habrá que abonar. Corregir esta manera de hacer se hace imprescindible, no solo para sufragar costes incurridos en el proceso urbanizador, sino también para hacer sostenible la ciudad en el futuro, tanto desde la necesidad de su mantenimiento como de la eficiencia en su funcionamiento.

Después de este proceso, y una vez finalizado, queda un resultado físico que va permanecer durante muchos años. Su estudio sistemático no solo nos sirve para dejar constancia del hecho, sino que también permite establecer mecanismos de seguimiento y observación futura, cara a la necesaria rehabilitación de los crecimientos residenciales recientes en España (PESOA Y SABATÉ, 2016).

Estas maneras de hacer en términos físicos se han concretado en operaciones de distintas características en cuanto al tamaño, posición, encaje con la ciudad existente, organización interior, disposición de los espacios libres y dotaciones, formas de agregación, tipos

edificios, usos, etc. En definitiva, en tejidos urbanos concretos con lenguajes y paisajes específicos, en formas urbanas evaluables, están caracterizados por la ruptura de las tradicionales relaciones de contigüidad y compacidad, una mayor fragmentación y diversidad en piezas urbanas distintas y mayor autonomía en usos y funciones, mayor individualización espacial e ignorancia de la cohesión vecinal (ALONSO TEIXIDOR, 2003). Estas maneras de hacer, que están también presentes en ciudades medias y menores, se convierten en la práctica habitual.

El estudio de estos fragmentos y sus características nos ha de permitir evaluar los resultados de una manera de hacer, reconocer las especificidades y caracterizar una “nueva” forma de crecimiento relacionando forma (morfología) con las funciones (y agentes) sociales y su modo/manera de actuar como causa y protagonistas del crecimiento, integrando el análisis morfológico para indagar sobre cómo la forma responde a elementos sociales o técnicos que la caracterizan (SOLA-MORALES, 1993). Esta lectura permite, a su vez, detectar los retos y oportunidades que estos tejidos plantean a la ciudad futura. La evaluación también pone en valor el instrumental técnico empleado y su utilidad proyectual, así como sus limitaciones.

2. MATERIAL Y MÉTODO

Una mirada intencionada

A partir del análisis del crecimiento contemporáneo de una selección de treinta ciudades intermedias españolas de entre 100.000 y 500.000 habitantes, se ha realizado una serie de análisis que permitieron la lectura e interpretación tanto de los casos particulares como la obtención de una visión de conjunto para valorar los aspectos comunes y diferenciales entre ellos. Se han elegido ciudades intermedias por ser en las que habita la mayor parte de la población, y en las que el impacto de la transformación tiene mayores consecuencias. En general, se trata de capitales de provincia, lo que les otorga una posición relevante en su entorno territorial, y en las que por lo común se apuesta como polos de crecimiento, lugares de desarrollo urbano y equilibrio territorial.

Desde un punto de vista geográfico, se ha elegido una muestra distribuida por todo el territorio español, con la finalidad de detectar las características del crecimiento según sus localizaciones geográficas y las variaciones, aunque pequeñas, climáticas, culturales y socio-políticas, que se traducen en maneras de hacer distintas.

EL FRAGMENTO RESIDENCIAL EN LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD CONTEMPORÁNEA.

LA EXPERIENCIA ESPAÑOLA EN CIUDADES INTERMEDIAS (1980-2010)

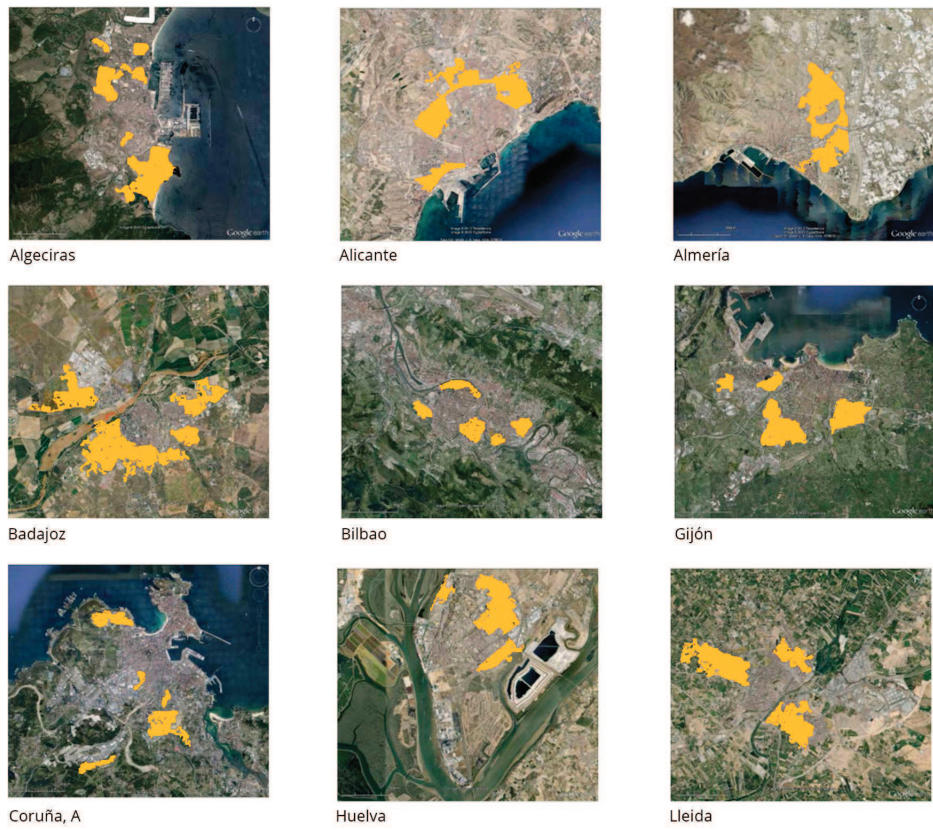
Se parte del reconocimiento del crecimiento sobre la base de la comparación de los documentos fotogramétricos de los años 80 y los actuales que permiten detectar y observar el tamaño y la posición de las actuaciones más relevantes. La detección de estas operaciones se vincula con la red viaria básica y con el sistema de dotaciones y espacios libres general de la ciudad para comprender su integración a esta. En segundo lugar, se procede al análisis temático de una gran parte —al menos uno por ciudad— de los fragmentos detectados. De manera sistemática y a la misma escala, se dibujan los principales componentes de la definición morfológica: los trazados viarios, el sistema de espacios libres y dotaciones y la forma edificada. Asimismo, se dibuja una sección representativa, que permite relacionar la infraestructura con la arquitectura poniendo especial énfasis en la planta baja de los edificios. En tercer lugar, se presta atención a las formas de agrupación, como componentes básicos de la forma urbana, lo que permite detectar la diversidad morfológica y tipológica del y en el fragmento. Por último, se presta atención a la imagen y carácter del espacio urbano resultante, como expresión del nuevo paisaje urbano.

La utilización de una metodología basada en una muestra representativa de casos, analizados de manera homogénea, con base en los mismos materiales, representados a la misma escala y con los mismos recursos gráficos, permite disponer de materiales comparables entre sí y abordar análisis temáticos específicos. Los análisis comparados se realizan en relación con las variables consideradas relevantes desde una preocupación fundamental que considera la forma como elemento determinante de la eficiencia urbana y de la calidad de vida para los ciudadanos: sin una forma adecuada no es posible una ciudad eficiente ni se garantiza la calidad de vida del usuario.

Finalmente, los análisis temáticos focalizan la reflexión sobre aspectos concretos, que mediante la comparación, cuantificación o sistematización dan lugar a valoraciones de aspectos específicos, como pueden ser los estándares o indicadores utilizados, los trazados y las agrupaciones o los aspectos de carácter arquitectónico y valores espaciales estudiados. Desde el punto de vista metodológico, la base de datos de casos es ampliable y la metodología replicable, de modo que se constituye en un observatorio abierto al que se pueden incorporar nuevos casos o bien observar la evolución de estos en el tiempo. Asimismo, la metodología de estudio ofrece una sistematización de casos útil para otras aproximaciones disciplinares.

CRECIMIENTO DE LAS CIUDADES

Figura 1. Crecimiento
El crecimiento se sitúa en posiciones periféricas en manchas de diverso tamaño y formas irregulares. El tamaño relativo, en relación con la ciudad existente, es importante. Acostumbra a doblar la superficie anteriormente ocupada y responde a las previsiones del planeamiento general. En general envuelven la ciudad de forma concéntrica, con un peso más importante en alguna parte de ella. En algunos casos, como Bilbao, el crecimiento es mayoritariamente por transformación interior, y en otros casos es mixto.
Fuente: elaboración propia



EL FRAGMENTO RESIDENCIAL EN LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD CONTEMPORÁNEA.

LA EXPERIENCIA ESPAÑOLA EN CIUDADES INTERMEDIAS (1980-2010)

3. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Caracterización del proyecto. Un resultado contrastado

En el estudio realizado y los casos analizados se han detectado unos resultados que se concretan en una serie de observaciones en torno de aspectos relevantes, de los que consideramos más destacables los siguientes:

- **En cuanto a la posición, tamaño y relación con el centro**

La periferia urbana de la ciudad preexistente es el gran lugar de oportunidad para el desarrollo urbano, por construcción por parte de las instituciones públicas de nuevas redes e infraestructuras de comunicación (rondas y variantes), suelo amplio y económico (transformación de suelo rural en urbano) y fácil de gestionar (facilidad de unificar la propiedad del suelo y precio inicial bajo) (MIRALLAVE, 2005).

El fragmento está delimitado mediante un planeamiento que define una serie de infraestructuras de carácter general de la ciudad, así como establece reservas de espacios libres y dotaciones. Queda definido como una unidad de desarrollo y reparto, y constituye una pieza independiente.

Los fragmentos se colocan en los intersticios generados entre la ciudad existente y las grandes infraestructuras de la ciudad (a menudo nuevas rondas y variantes destinadas al tráfico rodado) que ha determinado el planeamiento urbanístico general y que definen el modelo urbano. Estos crecimientos producen un archipiélago de piezas topológicamente segregadas por las trazas de grandes infraestructuras. La creciente ampliación de la escala territorial de los procesos urbanos junto con la fragmentación físico-funcional dificulta la identificación y delimitación de la ciudad en conjunto (ALONSO TEIXIDOR, 2003). Los nuevos fragmentos en general son de dimensión reducida, y en el caso de mayor dimensión son habitualmente divididos internamente, de modo que una iniciativa queda acotada a la capacidad del operador urbanístico.

En estas ciudades, todavía la relación entre ciudad existente y ciudad nueva mantiene un cierto equilibrio en términos cuantitativos, ya que la ciudad crece sobre su propio territorio administrativo, siendo no obstante relevante el impacto en cuanto a la distancia de los nuevos asentamientos respecto del centro de la ciudad, puesto que se sitúan más allá de los diez/quince minutos a pie, lo que comporta la implantación, ampliación o modificación de los sistemas de transporte público y un incremento en la movilidad. Esto supone en términos prácticos un cambio de escala importante con efectos sobre la identidad de las partes y del todo y la organización general de la ciudad.



Figura 2. Posición/tamaño
La posición suele ser equidistante del centro, a una distancia de 10-15'. Se acostumbra a producir alguna operación dominante en relación con las demás. El tamaño de muchas operaciones, al ser reducido, las hace totalmente dependientes de la ciudad en que se encajan.
Fuente: elaboración propia

- En relación con los trazados, el encaje y la aportaciones a la ciudad

En relación con el encaje con la ciudad existente o las áreas colindantes, esta se hace imprescindible, ya que en general la relación de dependencia por tamaño y posición es habitual. Usualmente se resuelve estirando o compartiendo calles que sirven para dar la continuidad necesaria desde el punto de vista viario y conectar las tramas.

Es común que el proyecto residencial haga aportaciones a la estructura general de la ciudad mediante alguna vía que forma parte de ambas, algún espacio libre de doble escala, general y local o bien mediante la ubicación de equipamientos de ciudad dentro del sector. Esto lleva a pensar que no estamos frente a fragmentos residenciales donde la vivienda es el único componente y una finalidad en sí misma, sino que se utiliza la vivienda como

EL FRAGMENTO RESIDENCIAL EN LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD CONTEMPORÁNEA. LA EXPERIENCIA ESPAÑOLA EN CIUDADES INTERMEDIAS (1980-2010)

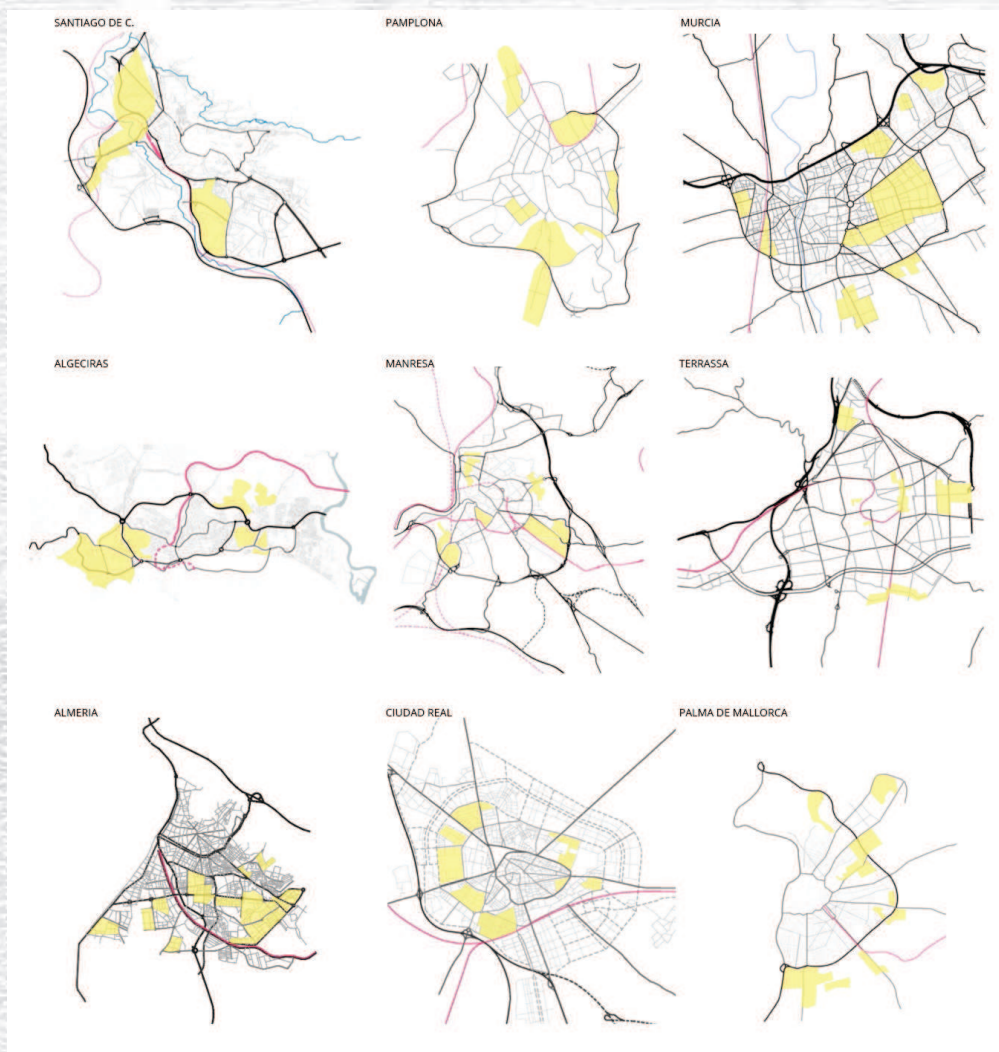


Figura 3. Relación vialidad / ciudad existente

La relación con la ciudad existente se establece mediante el viario. Los nuevos fragmentos rellenan los intersticios generados por la vialidad básica, cuando no forman parte de ella. Se trata de operaciones de completamiento de estos nuevos espacios vacíos. En general, las nuevas rondas y variantes constituyen un elemento esencial para los asentamientos residenciales.

Fuente: elaboración propia

el complemento necesario para la construcción de ciudad tanto en términos físicos como en términos de gestión y económicos.

A pesar de las continuidades viarias, la vinculación de determinadas infraestructuras o de las aportaciones a la estructura general de la ciudad, en términos morfológicos no siempre es posible reconocer este encaje, ya que a menudo las formas internas de ordenación, los estándares urbanísticos, los tipos edificatorios, las unidades de promoción, etc., poco tienen que ver con la ciudad próxima.

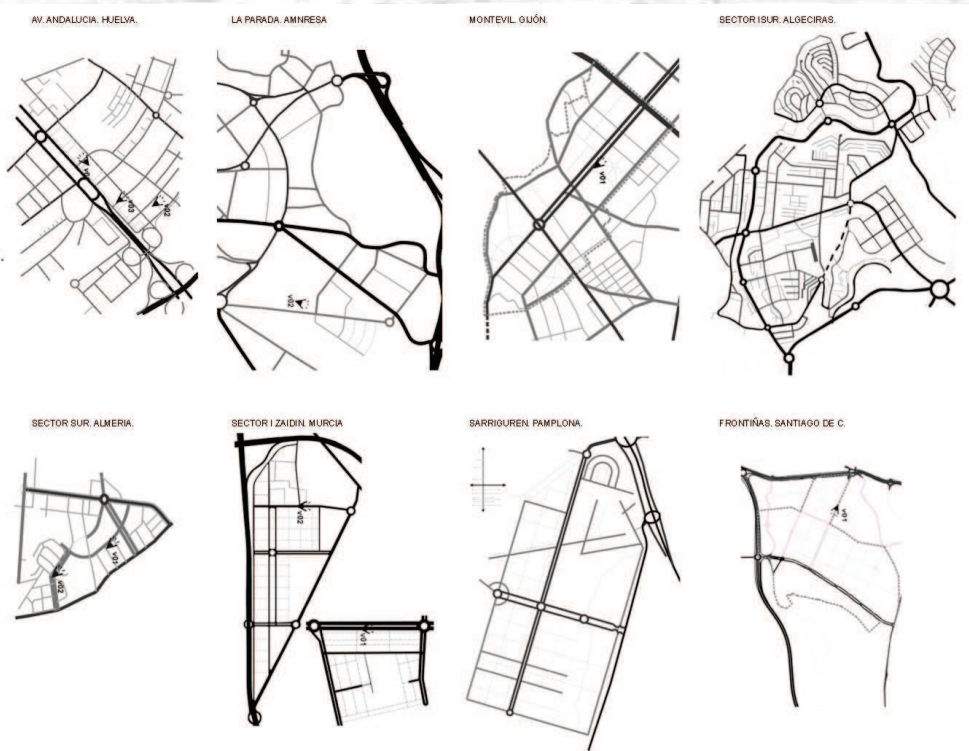


Figura 4. Trazados viarios
En los fragmentos se reconocen vías principales que organizan el sector. En general se trata de vías estructurantes de ciudad. Se complementan con una vialidad local, de menor escala. Las vías principales son aportaciones, al igual que el verde o las dotaciones, del fragmento a la ciudad general. Se conforman como grandes avenidas o bulevares y van más allá del propio ámbito.
Fuente: elaboración propia

EL FRAGMENTO RESIDENCIAL EN LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD CONTEMPORÁNEA.

LA EXPERIENCIA ESPAÑOLA EN CIUDADES INTERMEDIAS (1980-2010)

- En cuanto a los estándares urbanísticos

Los estándares urbanísticos se han incrementado notablemente en vialidad, espacios libres y equipamientos y se han disminuido las densidades e intensidades de edificación. En los casos analizados, la edificabilidad se sitúa entre alrededor de 1 m²/m² sobre rasante y una densidad entre las 80 y 90 viv./ha. Una superficie viaria es, en general, superior al 45 % y, por tanto, con una proporción de espacio privado baja. El uso es mayoritariamente residencial, que se sitúa entre el 80 y 90 %, lo que deja una escasa proporción para los usos comerciales o de actividad económica. Es destacable la importancia que adquiere la edificación bajo rasante que se sitúa, comúnmente, entre el 25 y 30 % de la edificación.

Habitualmente encontramos estándares superiores a los necesarios para alcanzar la urbanidad deseable que se produce en muchos fragmentos de la ciudad tradicional. A pesar de la crítica a los barrios residenciales especializados de períodos anteriores, no se ha modificado la importancia de la función residencial en ellos ni la escasez de funciones complementarias.

El notable incremento de la edificabilidad bajo rasante está justificado por la incorporación del aparcamiento en el interior de los edificios, que ha sido una práctica generalizada. Este no es un asunto menor, ya que se explica por el incremento del parque móvil y las políticas contra el aparcamiento en la vía pública, debidas al incremento en la movilidad.

- En cuanto a la cantidad de espacio público y calidad de urbanización

Un elemento destacable del proyecto es la cantidad de superficie urbanizada y la calidad material de la urbanización. Frente a períodos anteriores en que esta era mínima o no existía, ahora las calles, las plazas y los parques se construyen antes que los edificios, incluso con el riesgo de que los solares tarden tiempo en desarrollarse y se conviertan en urbanizaciones fantasma. Esta es una premisa básica de la nueva manera de hacer que se impone por parte de las administraciones públicas.

En el orden cuantitativo no solo es importante la longitud de calles, sino también su amplitud. Las calles anchas pensadas para el vehículo privado rodado están presentes en todos los fragmentos. A pesar de su amplitud, no son siempre espacios amables para pasear o estar, sino que más bien son lugares de paso que apoyan la fluidez del tráfico y poco más. El asfalto es el elemento dominante y, no obstante, llega a ser insuficiente en muchos casos debido al extraordinario crecimiento del parque móvil.

REPORTAJE DE CIUDADES

Francesc Peremiquel Lluch



Figura 5. Espacios libres y equipamientos

El porcentaje de espacios verdes y dotaciones es elevado. El espacio libre es en general continuo y está vinculado con los ejes viarios o con los bordes del fragmento. En algunos casos se trata de grandes parques o espacios no urbanizables de ciudad. Las dotaciones superponen la satisfacción de las necesidades locales con las de ciudad.

Fuente: elaboración propia

EL FRAGMENTO RESIDENCIAL EN LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD CONTEMPORÁNEA.

LA EXPERIENCIA ESPAÑOLA EN CIUDADES INTERMEDIAS (1980-2010)

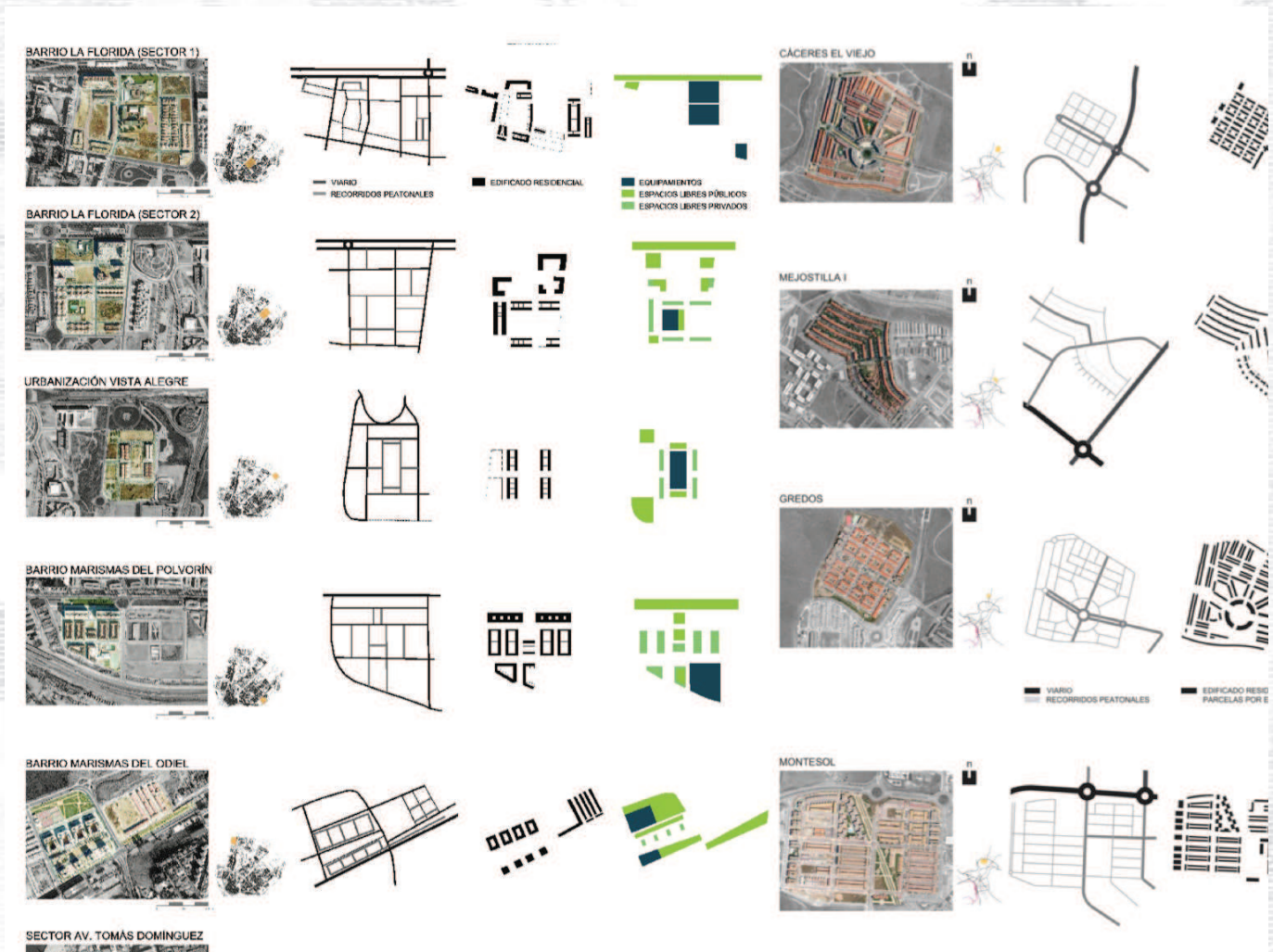
En cuanto a la calidad material de la urbanización, es elevada e incluye todos los componentes necesarios (pavimentos, mobiliarios, arbolado, señalización, etc.). Su ejecución está estrechamente vigilada por las administraciones y, en consecuencia, resulta cuidada. Si nos referimos, no obstante, a la calidad del espacio resultante, son fácilmente reconocibles sus carencias, sus excesos dimensionales, sus indefiniciones formales, la falta de continuidades o de control visual. En este sentido, el espacio resultante no aporta aquellos elementos que contribuyen a la construcción de espacios urbanos significativos o memorables para el usuario. Efectivamente, los podemos considerar cómodos, abundantes, generosos y amplios, pero no amables o atractivos en muchas ocasiones.

De la forma, dimensiones, calidad paisajística, complejidad funcional de las calles y espacios libres, como señala LÓPEZ LUCIO, depende en buena parte la calidad, el carácter y la seguridad de los barrios y tejidos residenciales. Cada vez es más frecuente el sobredimensionamiento de las calles atendiendo al tráfico rodado y la extrema pobreza de las actividades y carencia de conexiones entre espacios públicos y privados (LÓPEZ LUCIO, 2013).

- En cuanto a los dominios y los usos

El elevado nivel de espacio público comporta a menudo una elevada concentración de edificación en determinados puntos, lo que da lugar a una ciudad descompensada en la relación dominial entre público y privado. Ello conlleva una elevada concentración de la edificación y pocas unidades de promoción, así como una alta o excesiva densidad e intensidad edificatoria y mucho espacio vacío. La unidad de promoción se puede considerar grande como resultado del propio proceso de gestión y la búsqueda de un modelo de promoción y sistema de desarrollo concentrado en pocas manos. Por otra parte, una buena parte del espacio privado se destina a espacios de uso comunitario en los que se disponen elementos de ocio colectivo (piscinas, jardines, espacios de juego infantiles...). Espacios a cargo de la comunidad que se venden como valor añadido de la promoción inmobiliaria.

Las plantas bajas mayoritariamente son residenciales, y cuando están destinadas a locales comerciales siguen la lógica tipológica del edificio residencial, es decir, la misma profundidad edificable y la misma altura, lo que comporta limitaciones de uso evidentes para la mayoría de las actividades económicas, las comerciales incluidas.



EL FRAGMENTO RESIDENCIAL EN LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD CONTEMPORÁNEA. LA EXPERIENCIA ESPAÑOLA EN CIUDADES INTERMEDIAS (1980-2010)



Figura 6. *Fragmentos*

Los fragmentos se componen a su vez de fragmentos más pequeños, muy abundantes y con lógica morfológica independiente, que responde más a la unidad de promoción o proyecto de gestión que como una forma de ordenación generalizada.

Fuente: elaboración propia

Figura 7. *Tramas*

Las formas propuestas se caracterizan por una definición formal precisa que reconoce la unidad proyectual, con un lenguaje fuerte, reconocible, a veces monumental, con una identidad clara y fácilmente identificable.

Fuente: Bing Maps

- En cuanto a las formas de agrupación

Manzanas casi cerradas, calles casi corredor son una premisa establecida en los años 80 como criterio para la definición urbana por parte de ORIOL BOHIGAS. Esta premisa partía de la necesidad de definir con precisión el espacio urbano, sin renunciar a las innovaciones propuestas por el movimiento moderno de abrir la manzana y desvincular los edificios de las infraestructuras. La manzana como unidad de soporte y la disposición del bloque conformando calles son estrategias recurrentes que distinguen de manera clara el interior privado, aunque sea funcionalmente espacio libre, visualmente abierto y controlado por la comunidad, del espacio público, sea calle o parque.

Pese a la opción por espacios urbanos continuos y la preponderancia de las masas edificadas, frente a la vulgarización del ideario racionalista, se constata más preocupación por el interior del contenedor que por la presencia de lo construido y su organización morfológica en tanto sistemas de agregación como respuesta compositiva a la intersección entre parámetros edificatorios y urbanísticos (MIRALLAVE, 2005). Las formas de agrupación dominantes están asociadas a la manzana de dimensiones diversas, de muy pequeñas a bastante grandes, sobre las que los edificios se disponen de forma variada. Las formas-agrupación giran la mirada hacia el interior. Este es un aspecto muy relevante del proyecto, que pone en valor un espacio poco apreciado tradicionalmente. Esta mirada hacia el interior tendrá efecto en la imagen urbana y el carácter del espacio público.

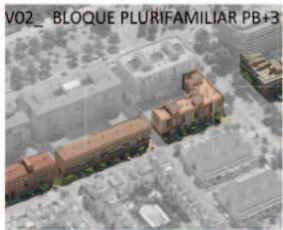
Figura 8. Agrupaciones

A escala menor, las agrupaciones también ofrecen una imagen propia e independiente, según la unidad de proyecto/promoción. La diversidad formal entre ellas es destacable, tanto como la falta de diálogo entre proyectos próximos, para un mismo producto inmobiliario.

Fuente: elaboración propia sobre imágenes Bing Maps

Es común el uso de tipologías de edificio diversas unifamiliares y plurifamiliares, bloques y torres, etc., normalmente utilizadas según el criterio del promotor y no como un instrumento de composición y organización urbana. Los conjuntos de edificios responden más a la necesidad de las unidades promocionales que a la voluntad de construcción del fragmento urbano. Son escasas las operaciones en las que se pueda reconocer la pretensión de conformar espacios urbanos fuera de la propia promoción. Esto lleva a pensar que, a menudo, la construcción de las infraestructuras se produce con una lógica independiente de la arquitectura que debe servir.

EL FRAGMENTO RESIDENCIAL EN LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD CONTEMPORÁNEA. LA EXPERIENCIA ESPAÑOLA EN CIUDADES INTERMEDIAS (1980-2010)



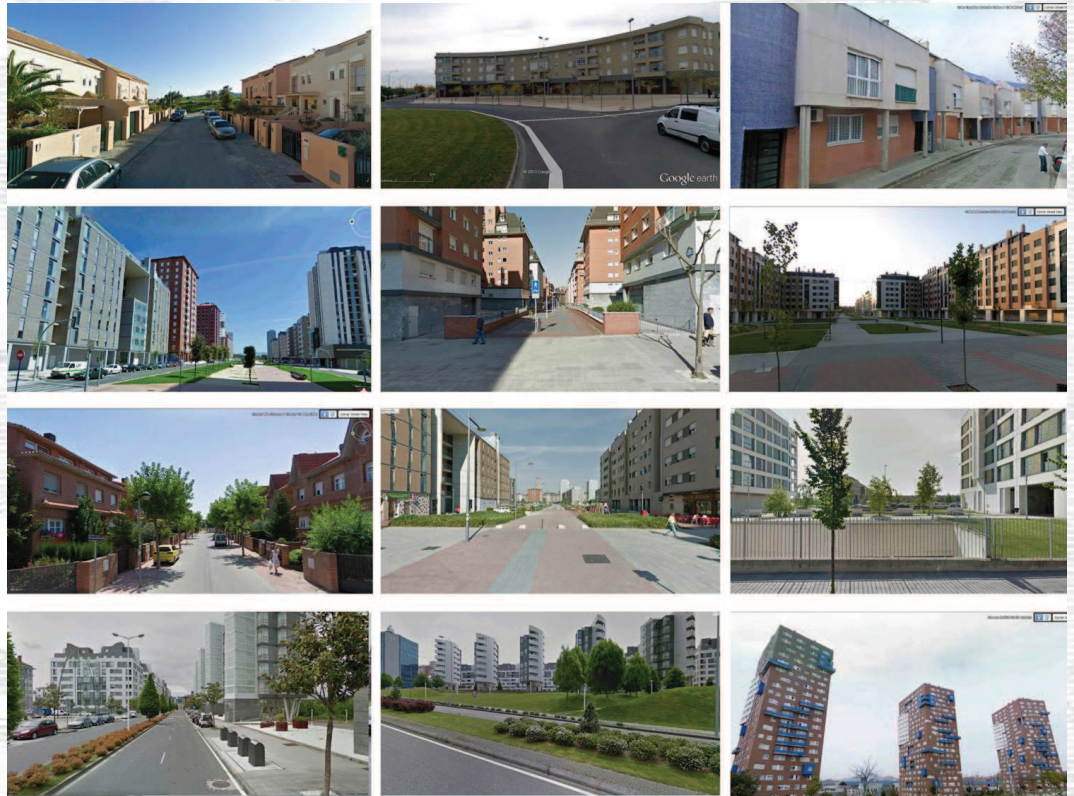
REPORTAJE DE CIUDADES

Francesc Peremiquel Lluch

Figura 9. Calles y plantas bajas

Las calles son amplias y las arquitecturas ofrecen una imagen distante, fruto de la relación entre espacio público y edificación. El nivel de urbanización es elevado. La planta baja de escasa dimensión no está preparada para uso comercial o de actividad económica. Proliferan los espacios comunitarios. Cuando se utiliza la manzana cerrada es de escasa dimensión y conforma una única unidad de promoción.

Fuente: imágenes Street View

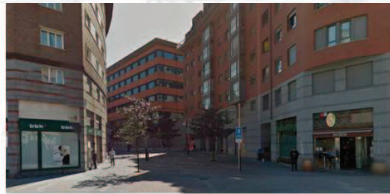


- En cuanto al paisaje y la identidad

Una manera de hacer a menudo se traduce en una imagen con identidad reconocible y, en consecuencia, en un paisaje determinado. Efectivamente, la nueva ciudad nos ofrece este paisaje que explica una manera de hacer, en la que la amplitud del espacio genera espacios a menudo vacíos, donde la especialización funcional se traduce en calles sin transeúntes o en espacios urbanos visualmente incontrolados. En lugares que ofrecen una alta calidad en los

EL FRAGMENTO RESIDENCIAL EN LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD CONTEMPORÁNEA.

LA EXPERIENCIA ESPAÑOLA EN CIUDADES INTERMEDIAS (1980-2010)



elementos individuales (la vivienda, el edificio, el condominio...), pero mucho más discutible en el conjunto, poco atractiva para el visitante o para el transeúnte. La habitabilidad del espacio exterior se concentra en los espacios comunitarios y poco en el espacio público, que a pesar de su alto nivel de urbanización se ofrece inhóspito.

Las plantas bajas cerradas y las calles vacías contrastan con la calidad de vida que las viviendas ofrecen y el éxito inmobiliario de esta manera de hacer. La cada vez mayor distancia puesta entre arquitectura e infraestructura expresa el refuerzo de lo individual frente a lo colectivo, tendencia que no es nueva en la historia, particularmente observada en los años 70 y que ya provocó la necesidad de reivindicar la urbanidad en el proyecto urbano, vigente todavía.

4. CONCLUSIONES, RETOS Y ALGUNAS ALTERNATIVAS

El impacto en la conformación de la ciudad contemporánea de los nuevos fragmentos en ciudades medias ha sido muy relevante, especialmente por haber servido tanto para la modernización de la ciudad como para producir un cambio de escala en ellas, rompiendo y recomponiendo las relaciones urbanas tradicionales. Este impacto sobre

la ciudad no siempre se ha traducido en nuevos fragmentos de calidad urbana relevante, con independencia de su calidad material o la oferta de un buen producto inmobiliario. Desde un punto de vista práctico, es evidente la eficacia de esta manera de hacer en la consecución de sus objetivos generales: la oferta de la mejora de las condiciones de vida y el incremento de los estándares urbanísticos para los usuarios, la vertebración general de la ciudad y la transformación interior de la ciudad existente para las administraciones.

Figura 10. Paisajes

Los paisajes presentan diversa amplitud y profundidad visual: la mirada se pierde y con ella el control del espacio. No se encuentran secuencias urbanas claras ni conjuntos visuales bien delimitados. Se intenta integrar accidentes geográficos (cursos de agua sin dimensión ni caudal ordinario) y reproducir espacios urbanos tradicionales, sin tener en cuenta la envergadura o la dimensión (plazas sobredimensionadas). El espacio urbano se muestra distante y vacío, aunque de calidad material.

Fuente: imágenes Street View

Del análisis realizado, se pone de manifiesto, una vez más, la importancia de la medida de las cosas urbanas y de las relaciones entre los objetos. Ya sean los tamaños de las intervenciones, las distancias al centro o la proporción entre ciudad nueva y existente. Medidas que también afectan a los índices habituales utilizados en los planes urbanísticos (densidades, intensidades u otras relaciones métricas), que inciden de manera decisiva en la configuración urbana, y particularmente si no se atiende desde el proyecto a los temas de ordenación espacial que intentan precisamente superar las limitaciones que ellos imponen. En este sentido, es fundamental plantear desde un punto de vista de definición programática cuáles deben ser los estándares adecuados. No obstante, los estándares, que no hacen una ciudad adecuada por sí mismos, convierten en fundamental la reflexión sobre cómo deben ser aplicados en términos morfológicos. Esta cuestión afecta directamente a la forma en que se propone el viario, se conforma el espacio libre o se disponen las edificaciones, pero sobre todo, y de manera muy especial, a la forma como se definen los dominios y cómo, sobre estos, se ubican los edificios, se definen los usos o se delimitan los espacios.

Un proyecto eficaz más que eficiente, de alta calidad inmobiliaria y buen nivel de urbanización, deficitario, no obstante, en significación y urbanidad, caro en su implantación y en su mantenimiento y poco eficiente en su funcionamiento: no siempre el consumo energético (en sentido amplio) que demanda se traduce en una oferta de prestaciones adecuadas al usuario. El reto, por tanto, está en incorporar los instrumentos de proyectación, además de indicadores cuantitativos, criterios cualitativos como base programática fundamental. La alternativa pasa seguramente por establecer un proceso más basado en las relaciones que en las obligaciones, en procesos abiertos y sucesivos, más en la sostenibilidad que en la pura viabilidad, más complejos y, aparentemente, menos eficaces, pero más eficientes.

Como señala el *workingrup* HOPUS, la reivindicación de que la definición de la forma urbana es esencial en la calidad de las ciudades es un criterio tan extendido como poco atendido. Constando la existencia de una periferia anónima de muchas ciudades europeas donde la calidad y la belleza están por los suelos, se reivindican la calidad en la construcción urbana residencial y la necesidad de tratar de encontrar caminos a través de los cuales el buen diseño residencial esté ligado a la creación de buena ciudad, y viceversa (HOPUS, 2010).

EL FRAGMENTO RESIDENCIAL EN LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD CONTEMPORÁNEA.

LA EXPERIENCIA ESPAÑOLA EN CIUDADES INTERMEDIAS (1980-2010)

Al final el resultado es la ciudad que queda, su dimensión colectiva, su capacidad de transformación sucesiva y de adaptación a un entorno cambiante. La ciudad construida es una ciudad acabada, con lo que ello implica para bien o para mal. Frente a ello hace falta plantear una nueva manera de hacer, que teniendo en cuenta la experiencia, y sin renunciar a ella, atienda a los retos de la ciudad futura. En este sentido, más que por fragmentos habría que reivindicar la construcción de la ciudad como un proceso abierto que demanda atención y respeto a lo preexistente, que se define a largo plazo y que admite la integración sucesiva de proyectos.

BIBLIOGRAFÍA

- SOLA-MORALES, M.** (1993) *Les formes de creixementurbà*. Ediciones UPC.
- ALONSO TEIXIDOR, L. F.** (2003). “Sobre las recientes formas de crecimiento urbano y la urbanística”. Rev. *Cartas Urbanas* 8.
- MIRALLAVE IZQUIERDO, V.** (2005). “Algunas consideraciones sobre nuevos tejidos urbanos”. Rev. *Cartas Urbanas* 11.
- HOPUS** (2010). “Housing for Europe. Strategies, for quality in urban space, excellence in desing, performance in building”. De Mateis, F. - Clemente, C. ed. *WorkingGroup HOPUS*.
- LÓPEZ DE LUCIO, R.** (2013). *Vivienda colectiva, espacio público y ciudad. Evolución y crisis en el diseño de los tejidos residenciales 1860-2010*. Ed. Nobuco 20.
- PESOA, M. y SABATÉ, J.** (2016) ¿Proveer vivienda o construir ciudad? La necesaria rehabilitación de los crecimientos residenciales recientes en España. *GeocritiQ*. 20 de enero de 2016, N.º 196. [ISSN: 2385-5096]
<http://www.geocritiq.com/2016/01/proveerviviendaconstruirciudadlanecesariarehabilitaciondeloscrecimientosresidencialesrecientesenespana>>