

CIUDAD Y TERRITORIO

ESTUDIOS TERRITORIALES

ISSN(P): 1133-4762; ISSN(E): 2659-3254

Vol. LVII, Nº 224, verano 2025

Págs. 633-652

<https://doi.org/10.37230/CyTET.2025.224.9>

CC BY-NC-ND



Metamorfosis de las formas de crecimiento urbano: genealogía, planeamiento y morfotipología de los modelos de desarrollo urbano en democracia

Javier RUIZ-SÁNCHEZ ⁽¹⁾
Inés AQUILUÉ-JUNYENT ⁽²⁾

⁽¹⁾ Universidad Politécnica de Madrid (UPM)

⁽²⁾ Universitat Politècnica de Catalunya (UPC)

Resumen: Los años entre la muerte del dictador y la consolidación del estado democrático están marcados por profundos cambios: un nuevo diseño institucional en la Constitución democrática, más el derivado de la adhesión a las organizaciones supranacionales, con sus implicaciones competenciales pero también de carácter económico-financiero; el nuevo marco técnico-jurídico de la Ley del suelo y sus reglamentos; la nueva cultura arquitectónico-urbanística, que crítica la modernidad precedente y abraza una incipiente posmodernidad; las transformaciones socioeconómicas sobre las formas de vida y la ciudad deseada. Todos producen una metamorfosis de las formas de crecimiento urbano. Se muestra cómo los patrones morfotipológicos resultantes en los nuevos desarrollos urbanos no responden a un único factor, sino a la imbricación de varios, y la implicación de los mismos en las formas urbanas representativas del último medio siglo.

Palabras clave: Forma urbana; Nuevos ensanches; Proyecto urbano; Proyecto residencial.

Recibido: 30.07.2024; Revisado: 03.03.2025

(1) Correo electrónico: javier.ruiz@upm.es; N.º ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7272-9114>

(2) Correo electrónico: ines.aquilue@upc.edu; N.º ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2813-6191>

Los autores agradecen las críticas constructivas recibidas, los comentarios y sugerencias realizados por las personas evaluadoras anónimas, que han contribuido a mejorar y enriquecer el manuscrito original.

Metamorphosis of urban growth forms: planning, management and morphotypology of urban development models in democracy

Abstract: The years between the death of the dictator and the consolidation of the democratic state are marked by deep changes: a new institutional design in the democratic Constitution, plus that derived from joining supranational organisations, with their implications in terms of competences but also in economic and financial terms; the new technical-legal framework of the Land Act and its regulations; the new architectural-urban culture, which criticises the preceding modernity and embraces an incipient postmodernity; the socio-economic transformations on ways of life and the desired city. All produce a metamorphosis of the forms of urban growth. It shows how the resulting morphotypological patterns in new urban developments do not respond to a single factor, but to the interweaving of several ones, and the implication of these in the representative urban forms of the last half century.

Keywords: Urban form; New urban extensions; Urban design; Residential planning; Housing.

1. El contexto internacional de la cultura arquitectónica y urbanística¹

Resulta difícil, al asomarse desde la preciosa estación elevada de *U-Bahn* de Nollendorfplatz, en Berlín-Schöneberg, relacionar el aparentemente anodino edificio blanco que cierra el vértice nororiental de la plaza (FIG. 1) con la morfología urbana hegemónica en la práctica totalidad de los desarrollos urbanos de los últimos 50 años en España. Se trata de un edificio residencial, de seis plantas más áticos, que alberga aproximadamente 300 viviendas y locales comerciales. El edificio se alinea a dos calles, la Else-Lasker-Schüler Strasse y la Karl-Heinrich-Ulrich Strasse, que comunica con el cercano Tiergarten, situando la fachada sobre la propia alineación de las calles (ello no es exacto en lo que respecta a la segunda, donde se trata de una disposición paralela ligeramente retranqueada). La estructura del edificio se basa en la repetición modular de unidades de fondo edificado de aproximadamente doce metros, cada unidad con una caja de escaleras que permite acceso a dos viviendas, simétricas, por planta: un bloque lineal canónico con una variante necesaria en el diseño del quiebro que conforma la esquina achaflanada.

Un Leon Krier veinteañero en los primeros años setenta del pasado siglo recuerda su paso por el

estudio berlinés de Josef Paul Kleihues y el interés del arquitecto titular en el proyecto de este edificio concreto. Poco publicado, casi silenciado en las monografías futuras, el lenguaje arquitectónico del edificio es perfectamente reconocible en la mucho más difundida Manzana 270 de Wedding. La lectura de esta manzana-edificio en la trama berlinesa resulta, cuanto menos, paradójica, sobre todo porque casi todas las memorias que acompañan su difusión en revistas de arquitectura insisten en temas a los que el edificio sólo responde de manera parcial o sesgada. Mientras el paseo por Nollendorfplatz apenas llama la atención sobre el edificio de Kleihues, el edificio de Wedding sorprende. Una manzana cerrada cobra sentido, en la experiencia urbana tradicional, como parte de una morfología muy contrastada, una ciudad tradicional o la racionalización de la misma que suponen los



FIG. 1 / Dreieck am Nollendorfpplatz. Gerhard Krebs, Josef Paul Kleihues, 1970-73

Fuente: Javier Ruiz Sánchez, 2024

¹ El presente artículo aborda la revisión de un conjunto de proyectos arquitectónico-urbanísticos e instrumentos de planeamiento enmarcados en su contexto histórico-político a través del estudio de los materiales producidos por la cultura urbanística de las décadas de 1970 y 1980 que permiten trazar una genealogía de las morfotipologías predominantes en los desarrollos urbanos recientes.



FIG. 2 / Manzanera 270. Wedding-Berlin. Josef Paul Kleihues, 1973

Fuente: 2c Construcción de la Ciudad, 9, 1977

ensanches decimonónicos. Una manzana cerrada cobra sentido rodeada de manzanas cerradas, no parece una solución natural de diseño arquitectónico para dar respuesta a un edificio aislado, donde cualquier prototipo moderno posibilita la optimización funcional de la respuesta a cualquier programa.

La Manzanera 270 (FIG. 2), proyectada y construida en los primeros setenta, se justifica en la recuperación de las trazas del Plan Hobrecht en el entorno de la Vinetaplatz. Pero aquí no es una larga V o L, con vocación de extenderse longitudinalmente sobre la totalidad de la alineación del lote disponible, sino un bloque lineal que se pliega en cada esquina y se cierra sobre sí mismo, no una sucesión de segmentos diversos sino un edificio único.

El primer sesgo es que las alineaciones que delimitan el perfecto rectángulo no necesariamente conforman las calles del Plan Hobrecht. En sentido estricto, dos de las fachadas (norte y este) contribuyen a reconfigurar el recinto en cruz de la descompuesta y difícilmente legible Vinetaplatz. La fachada occidental se alinea a una calle convencional con una dotación y un espacio libre enfrente. La fachada sur se asoma a la Bernauer Strasse, que hoy es una avenida más amplia pero que —en los años en que se proyecta el edificio— se levantaba el Muro, una de las fronteras urbanas más militarizadas del mundo. Cuatro orientaciones distintas a cuatro lados muy diferentes, y la respuesta es una fachada única. No estamos, pese a todo, ante un edificio que busca contextualizarse en la recuperación de una historia interrumpida ni tampoco en las determinaciones espaciales del contexto presente. No se trata de insertarse en el orden urbano sino, por el contrario, de generar orden por sí; no sólo como edificio o manzana, sino, sobre todo, un manifiesto.

El hecho de que medio siglo después la Manzanera 270 apenas llame la atención es la mejor prueba de su éxito. Pero se trata de un prototipo innovador cuyas características tienen

consecuencias directas sobre la morfología urbana, entendida dicha morfología no sólo en sus aspectos espaciales sino inseparable de su modelo de producción, gestión y desarrollo funcional. Podemos atrevernos a afirmar que estamos ante el edificio más influyente del último medio siglo; en nuestro país, sin ninguna duda. Se niega la parcelación característica de los ensanches anteriores, de manera que el edificio-manzana impone su fachada no sólo a un segmento de calle sino a la totalidad de un perímetro. De hecho, estamos ante un tipo arquitectónico inequívocamente moderno, un bloque lineal canónico que, en lugar de erigirse en la mejor orientación de acuerdo con las determinaciones de los CIAM, se pliega recuperando la denostada calle corredor. Las dos fachadas del bloque lineal se reconfiguran como fachadas exterior e interior, esta última a un gran patio continuo. La Manzanera 270 de Berlín-Wedding es, en cierta manera, la primera de muchas, aunque, como veremos, la evolución estaba en el ambiente y ello contribuyó aún más a la asunción de éste como tipo hegemónico de una nueva morfología urbana.

Kleihues es encargado de comisariar la IBA, *Internationale Bauausstellung*, exposición internacional de arquitectura llevada a cabo en el Berlín oeste aún dividido a lo largo de la década de los 80. Se trataba de una ciudad todavía muy destrozada, no sólo por la guerra, sino por las consecuencias de la construcción del muro en 1961, generando nuevos vacíos en el entorno contiguo a la franja militarizada. La afluencia de población trabajadora al Berlín occidental, mucha de origen turco, había generado una demanda de vivienda social para las nuevas familias de clase trabajadora, de manera que uno de los objetivos de la exposición era dar respuesta pública a dicha demanda. Frente al antecedente de la InterBau de 1957, que dio lugar al Hansa Viertel, colección de prototipos modernos dispuestos como *máquinas de habitar en el jardín*, la IBA 80-87 adopta como tipo característico la evolución natural de la Manzanera 270². Así, los grandes arquitectos o equipos de la época son invitados a desarrollar cada uno un prototipo de edificio para vivienda social que, en no pocos casos, puede ser leído como una adaptación del bloque lineal tradicional a las alineaciones de las trazas antiguas recuperadas (o reinterpretadas), a la manera de la V de Nollendorfplatz.

² Nos referimos, evidentemente, a la llamada IBA nueva (Neubau). La muy interesante IBA vieja (Altbau), comisariada por Hardt Walther Hämer, en el sector más consolidado del distrito de Kreuzberg tuvo un impacto inmediato sensiblemente menor en nuestro país, aunque muchas de sus enseñanzas tuvieron más largo recorrido de manera puntual.

En muchos casos las innovaciones se limitan a experimentar con las posibles distribuciones en galería, que se demuestran más rentables pero menos funcionales que la convencional sucesión de cajas de escalera-ascensor, de manera que muchos de los edificios apenas son distinguibles por poco más que las referencias autorales de las fachadas. Ello a veces abruma; el conjunto y entorno de la Südliche Friedrichstadt incluye situaciones en las que segmentos completos o casi completos de viario están delimitados por largas fachadas continuas más o menos perceptibles como arquitectura espectáculo. Sin embargo, sí caben interesantes excepciones, sobre todo las que renunciando a la recuperación de una parcelación más tradicional cuestionan el gran patio interior continuo y proponen la introducción de mayor complejidad en los espacios interiores.

Hans Stimmann, futuro director de urbanismo encargado de la planificación del Berlín reunificado, señala como hito de la ruptura teórica *La Arquitectura de la Ciudad* de Aldo Rossi (STIMMANN, 2011). El Berlín en permanente transformación, en unos años 80 que ni por asomo vislumbraban la inminente caída del muro al final de la década, es en cierta manera un laboratorio urbano perfecto para poner en práctica a gran escala muchas de las ideas que, como la *Tendenza*, vienen cuestionando los resultados de la aplicación sistemática del funcionalismo radical a la producción de vivienda de masas de las décadas posteriores a la guerra y los *gloriosos* años de recuperación económica. Muchos de estos presupuestos no cuestionan los tipos residenciales modernos *per se*, que por ejemplo la teoría de soportes de Habraken demostró su validez espacial y funcional, sino el resultado acrítico de su imposición sobre el orden urbano. En este sentido la IBA va a ser el gran laboratorio de las posibilidades de imbricación entre las permanencias estructurales y la necesaria evolución tipológica que Rossi había apuntado como base de la arquitectura de la ciudad. El propio Rossi tendrá la oportunidad de aportar a esta demostración tanto en sus edificios para la IBA como en sus postreras aportaciones a la ciudad reunificada bajo la dirección de Stimmann (RUÍZ SÁNCHEZ, 2009). El propio Stimmann insiste en el papel de la IBA como gran experimento y cómo su internacionalización supone el gran ensayo de la morfotipología consiguiente a escala europea.

Así, la influencia de la IBA berlinesa en los nuevos desarrollos españoles va a ser absoluta. Entre los equipos internacionales invitados cabe destacar la participación de dos equipos catalanes. Tanto el equipo 2c de Salvador Tarragó en

la Anhalter Strasse como, a apenas una manzana, MBM Martorell-Bohigas-Mackay en la Kochstrasse van a indagar sobre las capacidades urbanas del nuevo tipo. Hay que recordar que 2c *Construcción de la ciudad* de Tarragó y Carlos Martí va a ser desde Barcelona en los años 70 una de las grandes difusoras de debate y ejemplos de las nuevas formas de producción de ciudad, más o menos rupturistas con la ortodoxia moderna, más o menos antecedentes de una cierta posmodernidad. Y que, a partir de mitad de los años 80 en Madrid, dirigida por Luis Fernández Galiano y Antonio Vélez Catrain, *A&V Monografías de Arquitectura y Vivienda* se va a convertir en la referencia madrileña en arquitectura de la ciudad, al menos en la etapa inicialmente impulsada por la *Sociedad Estatal de Gestión para la Rehabilitación y Construcción de Viviendas* (SGV). 2C publicará de manera casi pionera a Kleihues, incluida la Manzana 270 (2c, 1977), además de a Rossi, Grassi y otros, enriqueciendo la cantidad de información (y de referencias) en nuestro país, en una línea importante que combina edición de proyectos con debate teórico y aportación histórica, con la ciudad en el centro del propio debate. En torno a 2c, desde la segunda mitad de los años 70, se difundirá en cada región de nuestro país, de Galicia a Andalucía, del País Vasco a Cataluña, ese *nuevo racionalismo* que en Europa se desarrolla desde, por ejemplo, los *Archives d'Architecture Moderne*, que en paralelo a la *Tendenza* italiana aportan, desde la Escuela de La Cambre dinamizada por Maurice Culot, la visión de la arquitectura como arte de construir (reconstruir en su caso) la ciudad (AAM, 1978). A&V en la década siguiente dedicará (hoy diríamos que de manera casi necesaria) sus dos primeros y míticos números de 1985 a la IBA y, si bien el debate urbanístico irá perdiendo peso en la línea editorial posterior de la revista, la mencionada etapa inicial no puede separarse de algunas ciertas derivas de la arquitectura residencial de los posteriores años de la sobreproducción de vivienda.

Es en estos dos primeros números en los que Colin Rowe anticipa, en un artículo memorable titulado "La IBA entre *res publica* y *res privata*" (ROWE, 1985), en cierta manera las bondades y riesgos para la ciudad del tipo emergente. Rowe califica el bloque perimetral de *tipo ambiguo*. En Berlín y en otras ciudades europeas, los patios interiores de cierta dimensión se conforman como espacios semipúblicos; o al menos accesibles, espacios cuya relación con la ciudad continua (pública, la calle) permiten, sí, el desarrollo de tipos especulativos o al menos vistos desde cierta

racionalidad económica, pero también ampliar las formas y posibilidades de ese espacio intermedio que puede dar lugar tanto a ocultos infiernos como ocultos paraísos en el interior de grandes manzanas³.

Rowe, no explícitamente, apunta uno de los riesgos de la asunción del nuevo tipo, la manzana perimetral cerrada, sea o no accesible el patio interior. La doble fachada puede llegar a serlo, y si el patio se convierte en el espacio principal por encima de la calle podría llegarse a dar la paradoja de llevar la ambigüedad hasta el extremo: la fachada a la calle que deja de ser la principal, en un cuestionamiento casi tan dramático para la propia calle como el cuestionamiento corbusiano de la *rue corridor*, y que, como apuntaremos a continuación, va a tener consecuencias significativas en las formas urbanas hegemónicas de las últimas décadas en España. Rowe cuestiona la generosidad del vacío, en una línea que es casi crítica con la asunción de altos estándares de espacios libres como garantía de calidad urbana, y apunta también los riesgos de la dificultad de llenar de animación una calle que compite con otro tipo de espacios libres (cuya ambigüedad en términos de dominio magnifica el problema). Y ya, desde el principio y sobre plano, cuando la IBA ni siquiera está efectivamente construida, el propio Rowe apunta el vínculo con la seguridad o la sensación de la misma, por no hablar de otros temas como la monotonía o el paisaje percibido.

Hay que recordar que, en general, muchos de los proyectos que ganaron su ser en la IBA (puede verse en catálogo IBA 1984 o los dos citados números 1 y 2 de A&V 1985) se adaptaron a la realidad de la promoción y la gestión en cuanto a su ejecución efectiva, y quizá esta por investigarse el interés de dichas adaptaciones; permanencias de mayor o menor inercia, necesidad de subdivisión en términos de promoción, alteraciones de parámetros en términos de viabilidad dieron como resultado una ciudad *real* más ajustada a la propia realidad que la inicial indagación morfotológica. El proyecto de MBM (BOHIGAS, en A&V, 2, 1985), ya anticipaba en la propia fase de proyecto algunos de estos posibles problemas, y Bohigas apuntaba la necesidad de trabajar en una doble escala, que entendemos urbana



FIG. 3 / Manzana 4 Südliche Friedrichstadt, IBA Berlin. MBM 1985-87. Detalle de la fachada a la Kochstrasse

Foto: Javier Ruiz Sánchez, 2024

pero que también responde a la conciliación entre las lógicas del proyecto y la promoción. No debe sorprendernos, dado el interés contrastado del equipo en la manzana como objeto de proyecto (*Documentos de Arquitectura*, 9, 1989), que la realización efectiva del conjunto de la Manzana 4 la Kochstrasse (FIG. 3) sea uno de los proyectos más interesantes de Friedrichstrasse Sur: apertura de la manzana, desarrollo de usos, y complicación de tipos y volúmenes específicos en el interior de la misma, actividad comercial en la fachada principal, etc. Mezcla de tipos: acceso a través de patios; patios comunitarios y jardines privados (en casas jardín interiores).

Sin embargo, y esto no es achacable al equipo sino a las condiciones de la exposición, ello no basta para arreglar lo que de nuevo Rowe apunta: la imposición del orden de la manzana frente al orden de la calle. No es un tema nuevo, ya Cerdà se decantó claramente por lo segundo. Las calles tienen dos lados, dos fachadas: qué consecuencias tiene para la calle corredor convertirse en un corredor entre dos largas fachadas de arquitectura de autor, sean Rossi y MBM como es el caso u otros (puede ser peor, si las fachadas no son de arquitectura de autor, sino de mal autor o mal promotor). ¿Podemos vivir abrumados en una ciudad concebida como yuxtaposición de manzanas gigantescas concebidas como grandes edificios al servicio de la rentabilidad del promotor de los mismos? La respuesta es sí, no sólo podemos, sino que hemos banalizado la ciudad hasta reducir lo urbano a su mínima expresión. En los próximos epígrafes seguimos indagando sobre esto.

³ La misma Berlín alberga uno de los ejemplos más sugerentes de ambigua extensión de lo público al interior de una manzana en la actuación Riehmers Hofgarten, en Kreuzberg, de 1881, que demostró, pese a las reticencias municipales, las posibilidades de desarrollos urbanos de calidad en el interior de manzanas.

2. Nuevo marco normativo y forma urbana

Es interesante el hecho de que la nueva legislación urbanística española, incluyendo texto refundido y los reglamentos, se aprueben en ese específico *tiempo bisagra*, tan ajustado a como acuñó el término el historiador de las ideas Reinhart Koselleck, que en España coincide exactamente con el cambio de régimen. En un contexto de crisis económica internacional, en España se están viviendo los últimos instantes del periodo llamado de desarrollismo, ralentizado por las consecuencias de los altos precios del petróleo. Una de las consecuencias del aumento de gasto en energía es la ralentización del gasto en infraestructuras, con las inevitables consecuencias espaciales, tanto en las ciudades como el resto de territorio.

Las décadas anteriores han visto la construcción de las grandes áreas metropolitanas españolas. Los nuevos desarrollos urbanos, tanto en los periodos iniciales de iniciativa pública como en los más recientes de consolidación del sector inmobiliario privado, han producido centenares de polígonos residenciales en las periferias de las ciudades. La palabra *polígono* se ha convertido, justificadamente, en un término peyorativo y que estigmatiza mucha de la reciente construcción de la ciudad.

La nueva legislación de suelo recoge de manera implícita gran parte de la insatisfacción por el urbanismo reciente. Por una parte, se recupera la atención sobre la ciudad existente en un país que sólo sabe crecer, pero no reformar ni regenerar. La nueva figura del PERI (Plan Especial de Reforma Interior) no sólo refuerza dicha atención, sino traslada el modelo de producción urbana por polígonos/sectores a la reforma de la ciudad existente. Ello podría haber permitido el traslado de experiencias entre el diseño urbano de la reforma y de la extensión. Dicho traslado podría haber sido bilateral, trasladando una cierta atención por las preexistencias de cualquier tipo, incluso en una extensión que también se produce sobre un espacio cargado de información y memoria latentes, en línea con la revalorización de las morfotipologías heredadas que el magisterio de los arquitectos italianos, con Rossi como figura señera, se impone desde las escuelas de arquitectura en la década que corre⁴. Porque casi todos los polígonos

inmediatamente precedentes adoptan, en general, la forma de *tabula rasa* sobre el territorio que ocupan, como atestiguan los ingentes movimientos de tierra previos a cualquier acción de urbanización.

La otra figura de planeamiento de desarrollo que acuña el nuevo marco legislativo-reglamentario es el denostado PAU (Programa de Actuación Urbanística). En sentido estricto es una figura complementaria de planeamiento general cuyo objetivo es poner en carga, a través de la programación y la definición de la estructura que ella conlleva, suelos que se podrían leer como de reserva urbana para activar si se estima necesario ante la incertidumbre inherente a cualquier proceso de planificación. La mayor parte de la literatura crítica con los llamados PAU tiende por una parte a agrupar bajo esta denominación desarrollos urbanísticos que no siempre han sido desarrollados a través de esta figura (MARCOS GARCÍA & RUIZ SÁNCHEZ, 2003) y a ignorar lo que era verdaderamente el respaldo institucional a la misma: iniciativa pública, a través de concurso o excepcionalmente promoción pública directa por sistema de expropiación⁵, e internalización completa de cargas urbanísticas e infraestructurales.

Otra innovación reglamentaria es la limitación de la densidad de desarrollos residenciales en suelo urbanizable a 75 viviendas por hectárea. Se asume que la densidad media-baja debe permitir la consecución de áreas residenciales de mejor calidad. Estamos claramente ante una medida tomada desde la observación de la experiencia reciente de los años sesenta y primeros setenta, en la que la producción de las nuevas periferias metropolitanas se ha llevado a cabo a través de polígonos de desarrollo casi instantáneo en los que el volumen edificado por unidad de superficie bruta ha alcanzado niveles que se aproximan o superan los de los ensanches más colmatados o los centros urbanos con mayores deficiencias desde el punto de vista de higienismo urbano.

Ello se completa con una de las más importantes innovaciones del Reglamento de Planeamiento, la determinación de estándares de reserva y cesión de suelo para dotaciones públicas y espacios libres y zonas verdes. La construcción de las áreas metropolitanas españolas por el nuevo sistema inmobiliario, y

⁴ Hay que insistir en la puntual traducción al castellano de la mayor parte de los libros clave publicados en Italia, la mayor parte por la editorial barcelonesa Gustavo Gili, en colecciones específicas dirigidas por arquitectos catalanes

que, como muchos de sus colegas italianos, combinan la actividad académica y la producción profesional.

⁵ Es imprescindible recordar que la expropiación se legitima por interés público declarado expresamente, además de asegurar el justiprecio de la misma.

la consolidación de éste como gran máquina de crecimiento económico, sólo ha sido posible con un aumento de rentabilidad por unidad de superficie que maximiza beneficios y limita cargas y costes en el supuesto sistema de equilibrio entre ambos que contempla la legislación urbanística española desde el sistema del 56. Los estándares se fijan en unidades de superficie de reserva de suelo por unidad de superficie edificable lucrativa. De nuevo, con la densidad, se vincula la calidad urbana a un cálculo numérico, menos densidad, más suelo público, con consecuencias no siempre anticipables ni mucho menos deseables. La multiplicación de informes de control sobre los nuevos planes urbanísticos debería poder garantizar en el futuro inmediato mejores desarrollos urbanos y, consiguientemente, mejor calidad de vida. Ello no será necesariamente así, debido a una relación causal no bien planteada: más *res publica* y menos *res privada* no son necesariamente sinónimo de mayor calidad urbana.

3. Nuevos ensanches vs ensanche tradicional

El polígono de bloque abierto es implícitamente demonizado en el nuevo sistema, tanto como en el debate académico-profesional. Ramón López de Lucio (1995) señala cómo “los posicionamientos críticos” de los años 70 se trasladan a la práctica urbanística española a partir de los años 80. La reivindicación del ensanche decimonónico como forma urbana de calidad indiscutible va a ser la gran aportación ibérica al debate internacional. Si la IBA aporta la manzana perimetral sobre una traza existente o reconstruida, en nuestro contexto la traza es la retícula. Pero, mientras que el Ensanche se basa en una retícula con vocación de continuidad del tejido, aquí no se va a romper con el modelo de planeamiento de desarrollo por polígonos, tan solo a deconstruir las formas urbanas modernas en nuevas formas posmodernas que sólo remiten de manera apenas epidérmica al ensanche burgués. Se es consecuente con el nuevo modelo de estado democrático surgido de la Constitución del 78: el ensanche de manzana cerrada y calle corredor no puede identificarse con la burguesía y clase media y el polígono de bloque abierto y torre con la clase trabajadora. Surgen así los que serán llamados *ensanches populares*, y surgen en la totalidad del territorio nacional.

El soporte legal de los nuevos parámetros de diseño y una cierta recuperación de la iniciativa

pública o de la tutela pública en el diseño de los nuevos polígonos, sean de reforma o extensión, posibilita la generalización de actuaciones basadas en retículas limitadas y bloques lineales perimetrales ajustados a las mismas. Muchos de los espacios interbloque de las grandes promociones precedentes de edificación abierta a veces ni siquiera tenían clara la titularidad ni el dominio, y la ausencia de un recinto legible impedía la apropiación efectiva de las mismas para conseguir unos espacios de mínima calidad.

La ausencia de legibilidad, la ausencia de recinto, en la terminología de Fernando Ramón Moliner, profesor de proyecto residencial en la ETSAM y director de estudios sobre la vivienda en el MOPU (Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo) en los años 80, se correlaciona con la pérdida de calidad generalizada de los espacios libres. Hay antecedentes de generar recintos en supermanzanas de bloque abierto, como en el caso de algunas actuaciones de la Gerencia de Urbanización del Ministerio de Vivienda en los años 60 y primeros 70, como el polígono Huerta del Rey en Valladolid, que materializa resultados de “estudios de manzanas para el planeamiento de polígonos” (Ruiz Sánchez 2013; López de Lucio 2013), o el gran experimento de aplicación de tipos residenciales innovadores o de manera innovadora que fue el concurso del Actur Lakua en Vitoria-Gasteiz (López de Lucio, 2013). Este número limitado de ejemplos apenas impactó en la reconsideración de la visión peyorativa de los polígonos, pero sin duda alimentó el debate sobre la forma urbana. En Lakua, algunas propuestas de ordenación y proyecto de las supermanzanas resultantes van a presentar avances en la definición de lo que serán, aunque banalizados, los tipos hegemónicos de las décadas siguientes: la original *versión contemporaneizada de una ciudad jardín periférica* de Moneo y Solà-Morales o la supermanzana que se fragmenta en pequeñas manzanas cerradas como en la propuesta de Fernández-Longoria, que significativamente define el tipo como *residencial en claustro*.

Esta manzana cerrada comparte con la berlina su vocación de identificar edificio con manzana, pero mientras que allí la manzana resulta de un trazado con vocación de recuperar o generar una cierta memoria urbana, aquí el tamaño se reduce a la unidad de promoción. Esto es clave: la ciudad de los nuevos ensanches se va a trazar en función de las demandas de oferta de la promoción, sea cooperativa o empresarial, sin establecer diferencias significativas entre agentes.

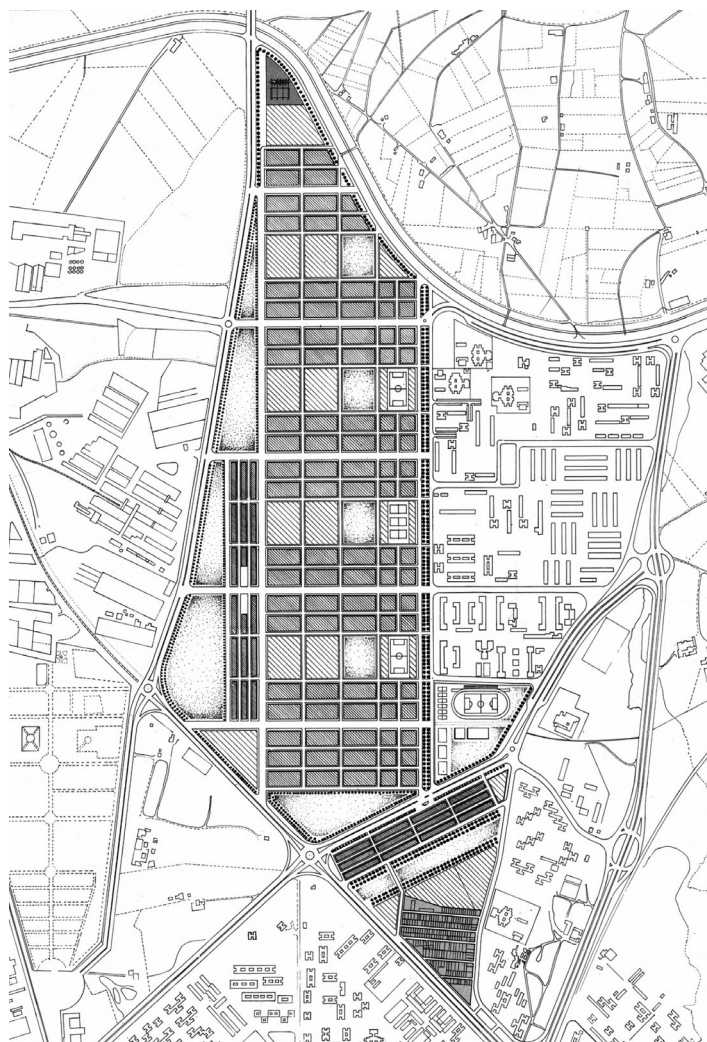


FIG. 4 / Plan Parcial de Pino Montano, Sevilla, 1980. Antonio Cruz y Antonio Ortiz

Fuente: Revista Arquitectura COAM, 232, 1981

Algunas formas perimetrales remiten a formas tradicionales, como la plaza porticada de las viviendas sociales en Talavera de la Reina de Manuel e Ignacio Casas o las de Meseta de Orcasitas de Alfonso Valdés. No es extraño, apunta López de Lucio, que muchas respuestas al descontento social con los polígonos anteriores se basen en cierta recuperación analógica de formas añoradas, como la plaza de pueblo. Porque estamos ante una ausencia o tal vez una “presencia latente” de una forma urbana ibérica específica. En el caso de Andalucía, los nuevos desarrollos residenciales de iniciativa pública se equilibrarán entre un regionalismo crítico y la pervivencia de cierta racionalidad funcionalista pero siempre respondiendo en general desde la

arquitectura (MOSQUERA & PÉREZ CANO & PÉREZ ESCOLANO, 1985). *Entre racionalismo y eclecticismo* sitúa a la producción del ámbito madrileño una monografía de la Asociación Internacional de Arquitectos (UIA, 1983) pero con un denominador común, una preocupación específica por el tipo, ejemplificado en las lecciones importadas de Italia, con Moneo como referente cultural de un extenso grupo de profesionales, pero también en el hito local de la Casa de las Flores de Zuazo de 1931, presencia grabada en el inconsciente de cada arquitecto madrileño.

La generación de planes generales de los primeros ayuntamientos democráticos tiende a apostar por la recuperación de la forma de la

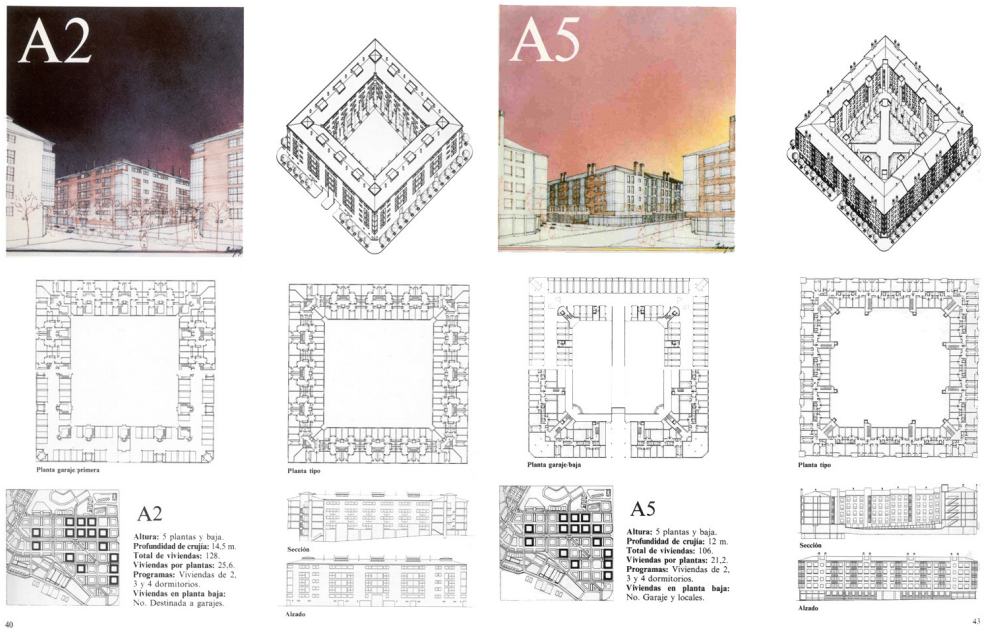


FIG. 5 / Madrid-Sur. PERI, Antonio Vázquez de Castro et al. Estudios de anteproyecto de manzana

Fuente: SGV: Madrid Sur: Vallecas, 1987

ciudad, incluso en la extensión de la misma, en línea con el marco legal vigente, y lo lleva más allá, incluso a la predeterminación normativa del volumen edificado y consiguientes recintos de espacio público desde el planeamiento general, casi una ciudad dibujada. Aunque el referente del ensanche está vigente, la no ruptura con el esquema de estructura y zonificación da como resultado la generalización del polígono de manzana cerrada de pequeño tamaño como morfología urbana hegemónica.

La vivienda colectiva adopta un nuevo tipo sincrético: el edificio-manzana cerrada perimetral con un fondo edificable de aproximadamente doce metros, lo que garantiza tanto la distribución, ventilación cruzada e iluminación natural, y racionalidad constructiva, soporte canónico moderno, bloque lineal que gira sobre sí mismo. La manzana impone su tamaño al orden viario. Mientras que Cerdà y sus contemporáneos realizaron en su día complejos cálculos para determinar el dimensionado de los ensanches, que consideraban tanto el equilibrio del suelo público y privado como la minimización del número de intersecciones como la relación entre longitud de alineación (perímetro) y superficie interior de la parcela. El ensanche renuncia a optimizar un único parámetro, sino que busca un equilibrio urbano, que se nos antoja imprescindible, y como resultado asumimos manzanas de longitud entre 100 y 130 metros, equivalente a una hectárea o hectárea y media. Asumida la limitación del fondo edificable, la reducción del tamaño de la manzana permite maximizar la relación alineación/superficie privada, y consiguientemente el volumen de usos lucrativo; pero al mismo tiempo dispara la superficie de viario más allá incluso del tercio de la superficie bruta del polígono, y por tanto los costes de urbanización.

En nuestro singular sistema de producción de ciudad, en que los agentes privados tienen prerrogativas casi absolutas, esto, que tradicionalmente se veía como una limitación, es un valor añadido. Y coincide con la voluntad del legislador del 75, que ve en la maximización de la superficie de espacio público un valor e indicador de calidad. Así, el nuevo ensanche se concibe como una yuxtaposición de óptimos: las “mejores” viviendas, garantizada distribución y condiciones higiénicas; las “mejores” calles, de generosa secciones; los mejores espacios libres y las mejores dotaciones en parcelas sobredimensionadas resultado de la generosa aplicación de los parámetros del reglamento de planeamiento, que vincula el mejor equipamiento al que ocupa más suelo de manera que permite su mejor desarrollo funcional. El conjunto

cumple holgadamente con los parámetros densidad máxima y cesiones públicas mínimas.

Se trata, como apunta López de Lucio, de una solución síntesis, no reproducción sino reinterpretación de una forma urbana testada y de reconocida calidad (y, no olvidemos, vinculada en el inconsciente colectivo a las clases media y acomodada burguesas). Por tanto, una forma que prestigia y puede ponerse también al servicio de la construcción de una nueva estructura social en el nuevo estado democrático.

Los primeros ejemplos, de iniciativa pública, van a desarrollarse por diversas regiones: Pino Montano (Fig. 4), en Sevilla; Fontiñas, en Santiago de Compostela; Madrid-Sur (Fig. 5) y Valdebernardo, en Madrid. Estos y otros van a marcar las pautas y abrir la puerta a un incontable número de operaciones urbanísticas que recogerán la mayor parte de los patrones formales, si bien distorsionando los objetivos, invirtiendo —como apuntaremos al final del artículo— la premisa fundamental, y asistiendo a cómo una forma diseñada como proyecto de ciudad se pone al servicio de un proyecto residencial a costa de lo urbano.

4. El proyecto urbano como fundamento del barrio residencial. La Villa Olímpica de Barcelona

En este marco de desarrollo, uno de los ensanches que toma mayor relevancia internacional y donde se vuelcan, se comprueban y posiblemente se agotan algunas de las premisas de estos nuevos ensanches es en la construcción de la Vila Olímpica de Barcelona. La obtención de la candidatura olímpica de 1986 supone un impulso en la transformación de la ciudad, precisamente cuando su política urbanística está ampliando su mirada hacia el alcance metropolitano. Desde aquel año se suceden las intervenciones en la ciudad, que incluyen modificaciones sustanciales en sus infraestructuras, en las áreas deportivas designadas como áreas olímpicas y en la construcción de un nuevo barrio marítimo en la Nova Icària que estará precisamente destinado a albergar a los deportistas durante los juegos, pero cuya voluntad fundamental radica en construir una nueva zona residencial mixta en el frente marítimo que recosa la playa y la ciudad. El área escogida es una zona principalmente logística, una zona industrial con un centenar de hogares y que, dada su posición entre las vías del tren y la línea de costa, presenta déficits de accesibilidad hacia el resto de la ciudad. Así, el proyecto de la Vila Olímpica debe favorecer el contacto entre Barcelona y el mar, a través de una transformación estratégica que refleje las

ideas de algunos miembros de la Escuela de Barcelona –como el propio Oriol Bohigas– de promover en la planificación de la ciudad la realización de proyectos urbanos, en vez de definir apriorísticamente un plan general para la ciudad (JENCKS, 1977).

Para la gestión de la operación y después de un acuerdo con el Ministerio de Transportes para ocupar la estación y la playa ferroviarias, el Ayuntamiento de Barcelona crea una sociedad mercantil pública que se ocupará de la gestión integral de la operación, la empresa VOSA (Vila Olímpica S.A.), que se encargará de toda la operación, desde la gestión del planeamiento a las obras de urbanización y edificación de todo el conjunto (CARBONELL, 2015). El área de intervención para la construcción de la zona más urbana de la Vila Olímpica es de 73 Ha albergando unas 2500 viviendas, aunque el ámbito de intervención alcanza las 130 Ha, incluyendo las intervenciones en el Paseo Marítimo y el ámbito costero (MARTORELL & al., 1988, p. 93). Esta gestión integral del suelo, permite la proyección unitaria de una ordenación urbana encomendada a MBMP (Josep Martorell, Oriol Bohigas, David Mackay y Albert Puigdomènech), y se presenta como una oportunidad para integrar los procesos de gestión, urbanización y edificación, y para, en sus propias palabras, «hacer urbanismo con arquitecturas personalizadas» e «introducir las relativas autonomías de la arquitectura en el concepto global y unitario de un barrio» (MARTORELL & al., 1991, p. 26).

El estudio de la forma del proyecto urbano para la Vila Olímpica está condicionado por los paradigmas que en Europa se están construyendo, muchos de los cuales se han ensayado en la IBA de Berlín, como ya hemos apuntado. Recordemos que el equipo de MBM ha proyectado el bloque de la Kochstrasse, en el que ensayan nuevos tipos

residenciales y donde abogan por generar frente de fachada, con soportales, bajos comerciales, y profusión de núcleos de escalera, mostrando un trabajo minucioso de composición a través de múltiples planos de fachada y elementos estructurales de materialidad diversa.

En la Vila Olímpica de Barcelona, la propuesta de ordenación de MBMP intenta dar respuesta a su propio discurso, en el que, a través de la incorporación de las mejoras habitacionales del Movimiento Moderno, procuran retomar algunos de los valores de urbanidad parcialmente desvanecidos, muchos de ellos vinculados a la ciudad que construye la calle. Parte de la disrupción reside en el trabajo con la forma; de hecho, aquello que pretenden lograr es «el enriquecimiento de la forma urbana con la coincidencia de morfologías y tipologías originariamente contradictorias que obligaba a concesiones recíprocas y a una teoría del «casi-modelo» y de la ambigüedad» (MARTORELL & al., 1989, p. 5). De hecho, Oriol Bohigas ha escrito en 1975, el famoso artículo «lòts presque fermés et rues presque corridors» en la influyente revista francesa *L'Architecture d'Aujourd'hui*, una muestra de la internacionalización recíproca, puesto que el equipo se retroalimenta de las corrientes europeas, en el *tiempo bisagra* que vive el país.

Las últimas grandes operaciones de polígonos residenciales en la ciudad de Barcelona apenas han finalizado una década antes, y cuya forma de crecimiento responde todavía a la tipología de polígono, donde la parcelación, la urbanización y la edificación se ejecutan sincrónicamente, tal y como las define Manuel de Solà-Morales en su influyente *Les formes de creixement urbà* (SOLÀ-MORALES, 1993). De hecho, en Barcelona, las grandes promociones que se construirán principalmente desde los años 1950 hasta mediados de la década de 1970, recogen gran parte de las premisas

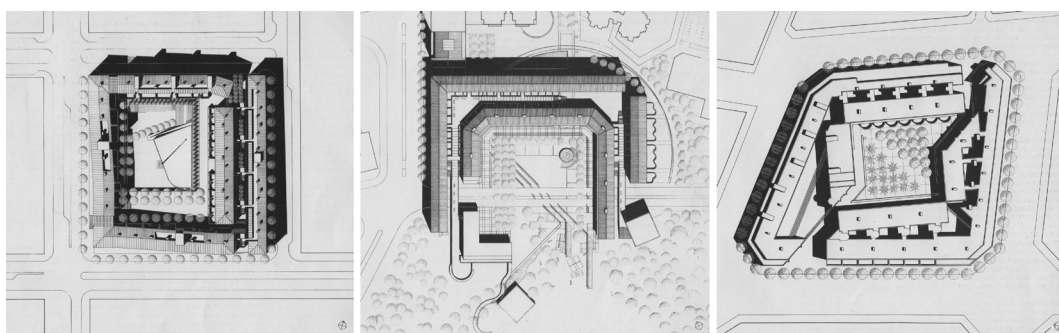


FIG. 6 / Manzanas residenciales de MBM: [1] Can Borrell (Mollet), 1983-1987; [2] Plaza de Yamaguchi (Pamplona), 1986; [3] La Salud (Sant Feliu de Llobregat), 1969-1973

Fuente: Martorell & al., 1989

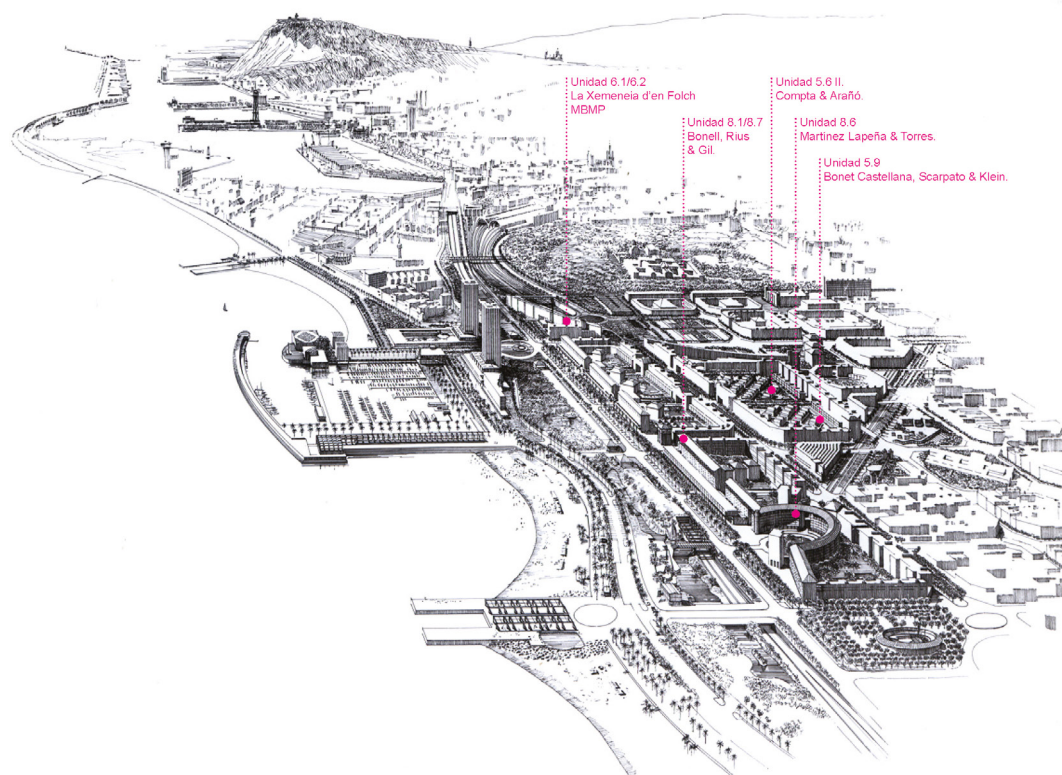


Fig. 7 / Perspectiva del conjunto del Plan de Ordenación de la Vila Olímpica y del Puerto Olímpico. En magenta, localización de algunas de las unidades de proyecto citadas en el texto

Fuente: Fons MBM / Arxiu Històric del COAC (Colegio de Arquitectos de Cataluña)

del Movimiento Moderno que equipos de arquitectos como Guillermo Giráldez, Pedro López y Xavier Subías desarrollan en conjuntos como el Sud-oeste del Besós, Montbau y Canyelles. A pesar de las sustanciales diferencias entre estas propuestas, su diseño sigue el modelo del bloque lineal y la torre, cuyas diversas composiciones generan múltiples relaciones con el espacio abierto. La Vila Olímpica va a romper con esta tradición y empezar a ensayar propuestas que se han trabajado ya en otras latitudes con arquitectos como Rob Krier y movimientos como el *New Urbanism*. La Vila Olímpica intentará asumir algunos de los aprendizajes de los polígonos tales como la innovación en la tipología de vivienda, el soleamiento, la profusión de espacio libre, la ventilación cruzada, etc., y romperá con otros, intentando recuperar algunos de los valores del Ensanche Cerdà, tales como la alineación a fachada, el patio de manzana y la diversidad tipológica en el proyecto. En realidad, estas últimas cuestiones también serán revisadas, siguiendo precisamente esta idea de la

manzana casi cerrada y la calle corredor, que intentarán desligarse de un esquema homogéneo e isótropo. En la Vila Olímpica, el tipo de gestión y los procesos de parcelación, urbanización y edificación se asimilan a los que han producido los polígonos anteriores, especialmente en la sincronización de procesos, pero el proyecto diferirá en la forma y también en la distribución de la propiedad resultante, puesto que intervendrán diversos promotores a pesar de la gestión unificada. En la forma, esa famosa manzana casi cerrada, calle casi corredor, que ya ha sido ensayada por *MBM Arquitectes* en propuestas de proyectos residenciales a escala manzana (Fig. 6), toma en la Vila Olímpica una dimensión e impacto –tanto físico como mediático– abrumador. Así, de acuerdo al plan especial de MBMP, se definen 34 unidades de proyecto y la posibilidad de participación de 53 equipos de arquitectos cuyo objetivo es definir los proyectos (MARTORELL & al., 1988, p. 96).

Desde 1985 –ya para la candidatura olímpica–, el equipo MBMP produce sucesivas

propuestas de ordenación de la Vila Olímpica. Su pretensión es eliminar las barreras físicas que aíslan el ámbito de la ciudad, intentando corregir décadas de segregación de una zona cuya localización es uno de sus grandes atractivos. Estructuralmente, la decisión del equipo es la de estirar la malla del Ensanche en su trazado y dimensión hacia el mar, prolongando las vías mar-montaña y algunas de las vías perpendiculares. La retícula isótropa del Ensanche Cerdà solamente se ve algo distorsionada por el trazado de la Avenida Icaria, que resigue el antiguo Camino al Cementerio del Poblenou, y la Avenida del Bogatell, diseñada sobre el Nuevo Cauce del Bogatell, uno de los grandes colectores de la ciudad. Esta aplicación de la malla Cerdà recupera así la manzana y rompe con los polígonos previos que destacan por la construcción de bloques en altura aislados, donde era difícil distinguir manzanas y tramas de calles. Esta reivindicación de la malla es un cierto compromiso de construir un nuevo tipo de ensanche para el fin del siglo XX, paralelamente a los experimentos del resto del estado (FIG. 7).

A pesar de respetar la cuadrícula, la composición de la Vila Olímpica propone una nueva dimensión de manzana, unas superunidades, en las que la forma y la continuidad de los proyectos residenciales se organiza en grupos de dos-tres-cuatro manzanas, generando frentes de fachada que definen la calle y superan el límite marcado por la retícula a través de la construcción de edificios puente. De hecho, estas unidades son generalmente también unidades de planificación y gestión, que incorporan proyectos arquitectónicos diversos. La ordenación de la Vila parte de diseños y propuestas muy minuciosos, si bien algunas características se van repitiendo. La estructura de las superunidades mantiene un gran espacio libre central, un amplio patio interior inicialmente público, que con el tiempo se privatizará. Los bloques que definen la alineación hacia la calle y que construyen la corona perimetral mantienen generalmente un fondo de 12 metros, independientemente de la orientación, y una altura de entre PB+5 y PB+6. Así, teniendo en cuenta que el Ensanche Cerdà está rotado 45° respecto al norte y si consideramos que el patio central es una segunda fachada, todas las viviendas disponen de ventilación cruzada y, o bien una fachada noreste y otra suroeste, o bien una fachada noroeste y otra fachada sureste. Uno de los tipos más habituales de bloque es la concatenación de núcleos de escalera para cada dos viviendas, una clara mejora habitacional frente al bloque en H que se había construido en el resto del Ensanche, con profundidades de entre 25 y 28 metros y escuetos patios de luces.

El amplio patio de la superunidad generalmente se caracteriza por la inserción de otros tipos edificatorios complementarios que dan mayor edificabilidad a una ordenación de densidad no muy alta, especialmente comparándola con la densidad del resto de la ciudad. En el interior de la superunidad 5, por ejemplo, se proyectan dos conjuntos de viviendas unifamiliares, uno diseñado por los arquitectos Ernest Compta y Claudi Arañó y el otro por los arquitectos Antoni Bonet Castellana, Miguel Scarpato y Jorge Klein (FIGS. 7 y 8). Cada uno de los conjuntos alberga una cincuentena de viviendas en cuatro hileras. Las viviendas unifamiliares en hilera se proyectan rotadas 45° respecto a la retícula, de tal manera que su orientación es perfectamente nortesur. Con ello, la definición formal de la vivienda queda plenamente determinada, situando accesos, cocinas y baños al norte, y el salón y las terrazas al sur. Las cuatro hileras definen estrechas calles-corredor asimétricas, en las que en un lado se encuentran los accesos de unas viviendas, y en el otro limitan las terrazas y los patios de las otras. En el interior de las superunidades y en sus patios también se construyen algunas torres, generalmente de 15x15 metros y con dos viviendas por rellano, no superando la altura de los bloques perimetrales.

Las viviendas de los bloques perimetrales rompen en algunos casos su esquema y, por ejemplo, en el bloque diseñado por MBMP situado en la Xemenia d'en Folch, que destaca por ser un gran edificio curvo de 235 metros, se alternan tipos dúplex tanto a nivel de la calle (con acceso propio), como en niveles superiores, algunos incluso definidos por accesos en pasarela sobre los edificios puente (FIG. 8). Otro bloque híbrido es el de Esteve Bonell, Francesc Rius y Josep Maria Gil que en la calle Salvador Espriu desdobra el edificio y sitúa en primera línea de fachada un conjunto de triplex con acceso por una calle elevada emergiendo de unos soportales comerciales de doble altura. En una segunda posición y tras la calle privada elevada, se coloca un bloque distribuido con diversos núcleos de escalera y dos viviendas por rellano a los que se accede por el patio interior de manzana (unidad 6.1/6.2) (FIGS. 7 y 8).

La ejecución sincrónica de procesos urbanísticos en la Vila Olímpica también lleva a una selección de su materialidad, no sólo en el espacio público, sino también en los proyectos. Todos los edificios de vivienda se realizan con ladrillo visto —con algunas excepciones— generando un paisaje homogéneo en la diversidad, y con resonancias en el norte de Europa. Un ejemplo de uso del material es precisamente el proyecto de la unidad 8.6 de José Antonio Martínez Lapeña y Elias Torres quienes para finalizar la Avenida del Bogatell, deforman el perímetro de la superunidad, generando un gran círculo, cuyas viviendas son segmentos del mismo, definidos con



FIG. 8 / De izquierda a derecha y de arriba abajo: [1] Edificio puente de MBMP; [2] edificio curvo con bajos residenciales de MBMP; [3] viviendas unifamiliares en interior de manzana de A. Bonet Castellana, M. Scarpato y J. Klein; [4] tríplex sobre soportales de E. Bonell, F. Rius y J. M. Gil; [5] edificio en círculo de J. A. Martínez Lapeña y E. Torres; [6] torre residencial de J. A. Martínez Lapeña y E. Torres

Fuente: Inés Aquilué Junyent, 2024

fachadas continuas de ladrillo y ventanas rectangulares, donde destaca la horizontalidad de las guías de las correderas mallorquinas blancas (Figs. 7 y 8). En la misma manzana y con la misma materialidad, una torre en punta, esta sí, de PB+9, se eleva por encima del conjunto, aunque manteniendo una cierta discreción, gracias a la homogeneidad del material (FIG. 8).

La función olímpica que tiene la Vila en su origen es sólo un pretexto de ensayo de una nueva manera de hacer ciudad, en la que la planificación de sus usos es quizás una de las cuestiones menos exitosas, al menos, en cuánto a su mixtidad. La función de la Vila se mantiene en gran medida residencial, especialmente a partir de planta primera y en los interiores de las superunidades. Las plantas bajas, muchas de ellas pensadas como bajos comerciales, principalmente en la Avenida Icària y en la calle Salvador Espriu, presentan una actividad más bien escasa, a pesar de que se mantengan los locales. Gran parte de la vida social se desarrolla en el interior de los patios de la superunidades, que son colectivos, pero privados, y por lo tanto no accesibles públicamente. Posiblemente, el interés que despierta la Vila Olímpica se centra

más en las innovaciones tipológicas en materia de vivienda que en su forma y función urbanas.

Actualmente, la Vila cuenta con una de las densidades más bajas de población de Barcelona, descontando los barrios de montaña; una densidad que es una cuarta parte de la del resto del Ensanche⁶, y por ello es un lugar espacioso y con diversidad de áreas verdes. Su posición, su profusión de espacios abiertos —muchos de ellos privatizados— y la calidad de la vivienda han generado un barrio de nivel socioeconómico alto, muy por encima de la media de la ciudad y de sus barrios colindantes, pero que no presenta gran mezcla de usos ni diversidad social. La Vila Olímpica representa una evolución formal frente al propio Ensanche Cerdà y los polígonos residenciales de los años 50-70, quizás incluso nos atreveríamos a decir, que es una especie de fusión entre ambas formas de crecimiento, y que mantiene de los polígonos la incapacidad de evolucionar, en parte a causa de su excesiva formalidad.

⁶ <https://ajuntament.barcelona.cat/estadistica/catala/Anuaris/Anuaris/anuari17/cap01/C0101050.html>

5. La nueva vivienda unifamiliar. De las casas baratas al suburbio jardín

Desde una perspectiva general, el tema de la vivienda es clave para el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (MOPU), que ha asumido las competencias sectoriales antes de la delimitación competencial más precisa en el desarrollo del estado autonómico. El MOPU realiza en 1980 un estudio específico sobre “la situación de la vivienda en España”, que ya apunta una tendencia incipiente a cubrir la demanda de vivienda con una amplia oferta de vivienda unifamiliar adosada. Pese a la crisis económica, el estudio detecta una amplia bolsa de vivienda solvente, resultado también en parte de que las generaciones adultas han adquirido la propiedad plena de sus viviendas tras años de hipoteca y pueden proceder a un fenómeno de filtraje social que responda a la demanda aspiracional de consolidación y mejora de calidad de vida.

La demanda “solvente” apuesta por una ambigua “mejor calidad de vida”. Para muchos, la propia experiencia de habitar barrios hiperdensos de bloque abierto con dotaciones y servicios limitados, espacios libres mal ejecutados –apenas descampados– y viviendas pequeñas de habitabilidad mínima, genera una reacción natural que responsabiliza al tipo moderno del bloque abierto de las deficiencias. Es en este contexto en el que se va a producir un redescubrimiento (o descubrimiento) de la promoción de vivienda adosada como respuesta.

De nuevo el contexto socio-económico-cultural es clave. La bisagra no es sólo política (cambio de régimen) o socioeconómica (reconfiguración del sistema de clases) sino también cultural. Los años setenta son los años de generalización de la televisión en color en los hogares españoles, y la televisión es una ventana de generación de aspiración social. Son años en los que se pasa del *koniec al the end*, de una programación gris con amplia presencia de producciones europeas (y paradójicamente muchas de la Europa del este) ambientadas en ciudades identificables con las nuestras, que sólo una generación separa de la reconstrucción de la posguerra, a una ventana en color al *American way of life*, a una idílica sociedad suburbana que habita casitas unifamiliares con jardín y satisface sus demandas a tiro de recorrido en coche⁷. En España,

ha habido una cierta tradición de vivienda unifamiliar periférica en ocasiones, pero casi nunca suburbana por las limitaciones de sistema de transporte, con excepciones singulares como la Ciudad Lineal de Madrid u otras colonias de hotelitos. La vivienda unifamiliar se liga en la cultura urbanística a las colonias de casas baratas que, aunque algunas cien años después hayan mutado en espacios de deseo burgués, surgieron muchas ligadas a promociones obreras o profesionales aprovechando localizaciones baratas desconectadas del continuo urbano.

La Dirección General de Arquitectura (DGA) del MOPU en 1979 realiza una investigación titulada *La experiencia y el uso de la vivienda unifamiliar en España* que no se remite a un análisis de la situación, sino que realiza un ejercicio de prospectiva y recomendaciones. Entre éstas se apuesta por una mezcla de tipos, que se recogerá en el Plan Cuatrienal de Vivienda 1984-1987. Existe un innegable interés por parte tanto de las administraciones públicas como de los agentes privados en la vivienda unifamiliar. Los motivos son complejos y tienen que ver también con la construcción de un estado moderno homologable internacionalmente en todos los aspectos, también en el modo de vida, en un país aspirante a formar parte de organismos supranacionales en la década de los ochenta.

A finales de la década, el Ministerio encarga un trabajo sintético al equipo AUIA (VILLANUEVA & MUELAS, 1986) que confirma la consolidación de la vivienda en hilera como tipo emergente y potencialmente triunfante. Se apunta un dato: se trata de un tipo cuyas formas resultantes apenas han tenido crítica previa, y entronca tanto en la tradición de la Ciudad-Jardín como en la colonia obrera, cuya síntesis podría ejemplificarse en las incuestionables *siedlungen* berlinesas, entonces en marcado y justificado proceso de reivindicación.

La internacionalización es clave. Si la internacionalización de debate arquitectónico desemboca en la manzana cerrada, la internacionalización del modo de vida lleva a la vivienda unifamiliar. El porcentaje de vivienda unifamiliar “urbana” en España es muy inferior al europeo (menos del 10% en 1980, menos incluso que en la Europa de la órbita soviética, y a años luz de los países nórdicos y anglosajones). Y lo es, como hemos apuntado, en un momento socioeconómico específico en que es objetivo prioritario la convergencia con el resto del mundo.

El equipo de Villanueva y Muelas relaciona la reaparición del tipo (en realidad una reconsideración del tipo y la forma urbana resultante) con la alteración de la ciudad producida en las décadas

⁷ En España en los años ochenta se alcanzarán los niveles de tenencia de automóvil que en Estados Unidos se alcanzaron en los años veinte del siglo pasado y que propiciaron la construcción generalizada del suburbio americano. Se trata de un fenómeno al que accederemos con medio siglo de desfase, no por ello corrigiendo errores.



FIG. 9 / Sector 3 de Getafe. Foto aérea años 80

Fuente: Ayuntamiento de Getafe

precedentes, aprovechando la discontinuidad de trama y simplemente añadiendo nuevas fichas al *puzzle*. Es decir, se trata de un tipo cuya forma de agrupación es perfectamente compatible con el sistema de producción de ciudad por unidades sectores homogéneos (en realidad polígonos).

Es importante destacar que, tanto con el tipo bloque lineal perimetral en manzana cerrada, como con la vivienda unifamiliar en hilera no nos encontramos sino ante una variante más del bloque lineal funcionalista canónico. La ciudad posmoderna es, en realidad, una irónica distorsión de la modernidad. De hecho, la unidad residencial resultante apenas varía, más allá de incrementar estándares de calidad en tamaños de piezas y servicios domésticos. Lo importante es la forma de agrupación y la recuperación de la forma urbana en la denostada calle corredor. No se trata de oponer la vivienda adosada como “subproducto de la ciudad jardín” frente al bloque funcionalista sino, en el fondo, diversificar el tipo lineal en dos formas que reflejan aparentemente dos estatus sociales y permiten diversificar la oferta.

Esto es clave, más aún cuando tras la incorporación de España a organismos supranacionales hacia la mitad de la década se abre el país a un flujo de inversión extranjera que en muchos casos va a volcarse en el sector inmobiliario. La diversificación de tipos es muy importante cuando se busca diferenciar espacialmente la vivienda de protección pública de la vivienda de

libre mercado, apoyada en la posibilidad efectiva de segregación espacial del planeamiento municipal que sigue desarrollándose en piezas aisladas (de nuevo polígonos, aunque cada vez menos llamados así). López de Lucio (1995) clasifica consiguientemente los nuevos ensanches en aquellos basados en retículas de manzana cerrada, en hileras de adosados o, excepcionalmente, mixtos. Es el caso de los Consorcios Urbanísticos de la Comunidad Madrid de la década siguiente. Soportados en un innovador sistema de gestión basado en la expropiación convenida (pago en especie del suelo en suelo urbanizado para vivienda libre), se aprovecha la diferenciación de tipos para diferenciar espacialmente los niveles de protección y, consiguientemente, de renta.

Es una contribución a la creación de una ciudad archipiélago frente a la continuidad que se supone inherente a lo urbano. Si la heterogénea distribución de renta es una consecuencia natural de la evolución urbana, aquí el tipo se explota como instrumento de planificación al servicio del sesgo interesado de dicha distribución. Porque (de nuevo Villanueva y Muelas) no hay diferencias significativas en el coste unitario de construcción, pero sí en los costes de urbanización. Sin embargo, la reducción de la densidad máxima a 75 viviendas por hectárea y el consiguiente juego de reequilibrios de densidades en el interior de sectores permite aproximar también

éstos. Y la promoción privada, en cierta manera también aprendiendo de la experiencia de desarrollos públicos o tutelados por la administración pública, va a explotar las posibilidades abiertas en el sistema y las condiciones de oportunidad. Los nuevos ensanches se convierten en una alternativa aceptable y homologable frente a los polígonos precedentes.

A ello contribuye de nuevo la anomalía en el porcentaje de vivienda en propiedad en nuestro país. El filtraje apunta a la consecución de propiedad no sólo de la vivienda sino del suelo, aunque sea sólo aparente. Villanueva y Muelas citan un informe de una promotora –sin citarla– en esta línea. La propiedad –solvente– se convierte en demanda “más solvente”. Se trata, así, de un tipo perfectamente vinculado en sus orígenes a la situación socioeconómica de los años 80.

El rosario de actuaciones pioneras abarca la práctica totalidad de la geografía nacional. Como ejemplos, los sectores 1 y 2 del Polígono Aeropuerto de Sevilla se realizan a través de una significativa recalificación de un polígono de vivienda multifamiliar a unifamiliar, 1232 viviendas de protección oficial en una densidad aceptable de 47,7 viv/ha. La importancia cuantitativa de Andalucía en este periodo es notable.

En Madrid, la concepción y construcción del Sector 3 de Getafe (Fig. 9), municipio de la primera corona del sur metropolitano madrileño, merecen ser destacadas: un polígono de 3943 viviendas de protección oficial de promoción cooperativa de origen sindical, sobre 203 hectárea de suelo de nueva urbanización, forzada la recalificación de bloque abierto a unifamiliar. Se trata de uno de los primeros sectores de gran tamaño con indudables referentes anglosajones, incluyendo la centralización de servicios en un centro comercial a modo de *mall* pionero. El Sector 3 inspirará otros desarrollos como la *urbanización* Rosa Luxemburgo en San Sebastián de los Reyes, con 795 viviendas. A destacar que se trata de dos promociones de iniciativa cooperativa progresista, lo que permite apuntar implicaciones de tipo ideológico. Igualmente, en toda Cataluña habrá múltiples ejemplos en el Área Metropolitana de Barcelona y en el resto del territorio en municipios bien comunicados con aquella y con las capitales y centros económicos; entre los pioneros, Les Oliveres en Vilassar de Dalt, o el Plan del Pedregar en Montmeló, además de la Ciutat Jardí Nova Lleida.



FIG. 10 / Sanchinarro, Madrid, en proceso de edificación, años 2000

Foto: Javier Ruiz Sánchez, 2002

6. Ciudad archipiélago. Fortalezas optimizadas

Todo en el contexto de los años setenta y ochenta apuntaba en la línea de recuperación de la ciudad, de una condición de *lo urbano* teóricamente perdida por el urbanismo de polígonos de edificación abierta en la base del proyecto de alojamiento de masas de la posguerra europea. Tanto la cultura arquitectónica, como el ambiente sociocultural, como la voluntad política, en un momento además en el que la crisis económica obliga a racionalizar las decisiones, van a marcar el derrotero de proyecto urbano residencial emergente en nuestro país, legitimado además por una legislación y reglamentos del suelo en la misma línea.

Pero lo que tenía voluntad de ser un proyecto de ciudad desembocó, de nuevo, en un proyecto residencial. Y se demostró la no coincidencia, cuando no incompatibilidad, del uno con el otro. La ciudad es imperfecta necesariamente, pero su calidad se basa en un ajuste de las imperfecciones de los elementos diversos que la componen, que se distorsionan, hibridan y sacrifican en función del conjunto. La nueva ciudad que surge del tiempo bisagra descrito es una yuxtaposición de óptimos. Y si bien las ciencias naturales nos dejan claro que la yuxtaposición de partes óptimas produce monstruos, la ignorancia de esto nos pone ante un modelo discutible de construcción sectorial de ciudad que, sin embargo, apenas cuestionamos.

La unidad residencial es un edificio manzana que cumple con todos los estándares de habitabilidad básica y más; que se dimensiona en función de la unidad de promoción (la manzana 72x72 de Madrid-Sur responde a la demanda

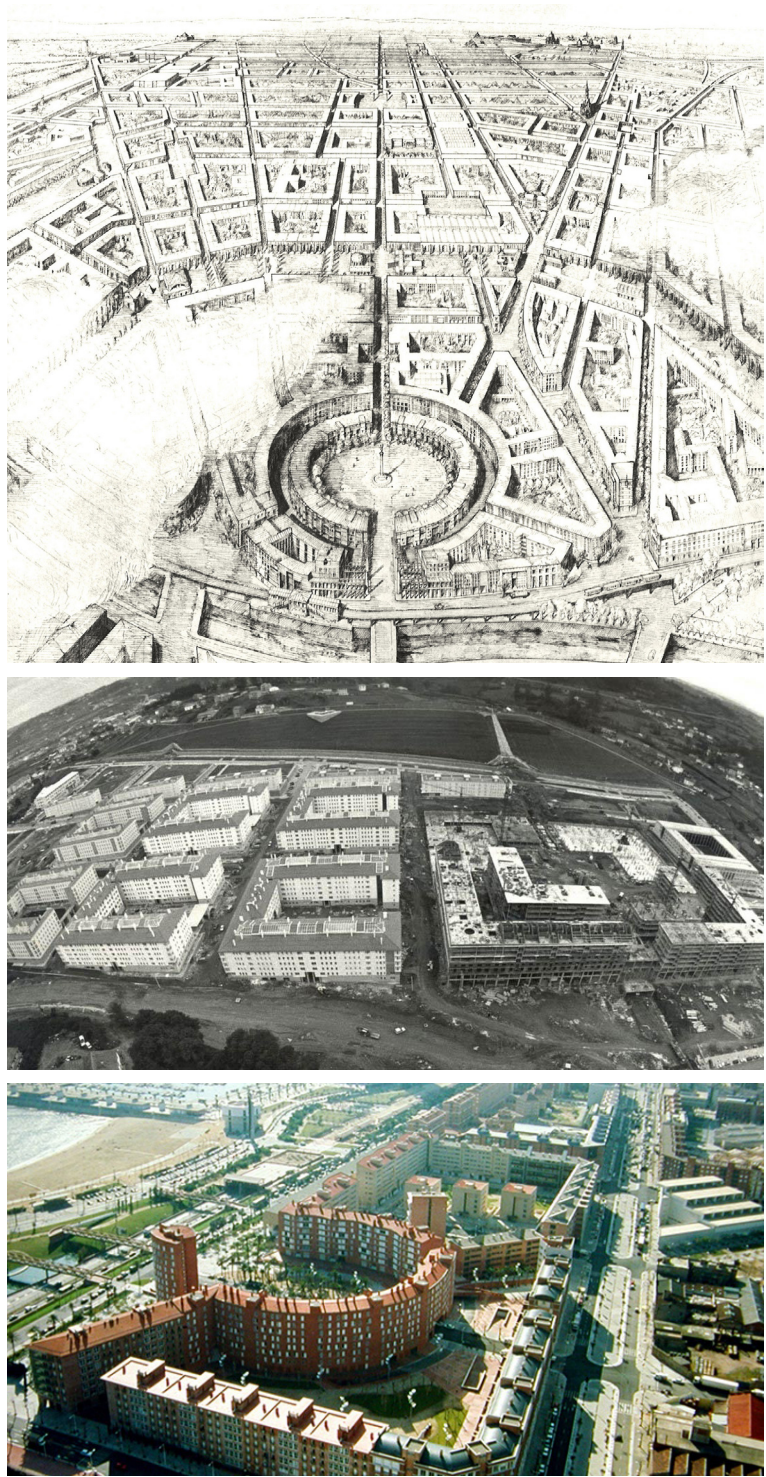


FIG. 11 / A modo de conclusión. Arriba: Propuesta del equipo de Rob Krier para Friedrichstadt Zuid, ca. 1977, para la IBA de Berlín. Centro: Plan Parcial del polígono de Fontiñas, Santiago de Compostela, en construcción en 1991. Abajo: Ordenación de la Villa Olímpica y del Port Olímpic de Barcelona, 1985-1992.

Fuentes: Arriba: Krier & Kohl, Architekten. Centro: Concello de Santiago. Abajo: MBM Arquitectes

media de las cooperativas implicadas; las manzanas actuales responden a las capacidades empresariales de las promotoras); en la que las fachadas imponen su orden formal a la calle en vez de lo contrario y natural. En la dialéctica *res publica-res privata* que apuntó Colin Rowe se cierra el debate cerrando los patios y fortificando la manzana. La cultura ibérica de la privacidad y una injustificada obsesión por la seguridad⁸ convierten la manzana en una efectiva *gated community*. El patio se llena de amenidades, la España de las piscinas y el pádel, que venden exclusividad y permiten al promotor aumentar precios, incluso por encima de los módulos en caso de viviendas con algún tipo de protección pública. Consiguientemente se limitan los accesos, y la fachada a la calle se convierte en trasera, dejando la fachada interior como fachada noble. Y la calle se vacía de portales y ventanas, levantadas las plantas bajas y limitados o eliminados los locales comerciales.

Las calles vacías tienen más longitud de alineación y superficie de viario total por unidad de superficie del conjunto que los ensanches tradicionales: más viario, más espacio público no implica en absoluto mejor ciudad si no se llena de actividad. Y las bajas densidades (la densidad estándar en nuevos desarrollos se estabiliza en torno a las 55 viviendas por hectárea) y los estándares igualmente optimizados de servicios y dotaciones públicas alejan las diversas funciones las unas de las otras (Fig. 10), penalizando desplazamientos a pie y haciendo difícilmente rentable el transporte público. Consiguientemente, el coche se hace el rey. Las manzanas a veces se agrupan en superunidades, en la línea marcada por Vila Olímpica y seguida por Madrid-Sur o Valdebernardo, que permiten introducir ciertas jerarquías en la urbanización y romper parcialmente la homogeneidad e isotropía de la retícula.

Los mal llamados PAU, los nuevos desarrollos residenciales, pueden ser leídos como equis viviendas en pocas unidades edificio-manzana más un centro comercial o *mall* en el momento en que el número de viviendas lo haga rentable. En consecuencia, si bien la foto parecería ponernos ante un modelo de ruptura con el indeseado modelo precedente del polígono, en realidad estamos ante más de lo mismo: una ciudad rota, un archipiélago urbano en dos escalas: polígonos residenciales ahora llamados nuevos ensanches, limitados por grandes infraestructuras urbanas,

formados a su vez por unidades introvertidas en las que el espacio público, no pequeño, se convierte en residual más allá de su función soporte de transporte. Las preguntas que quedan en el aire son, en primer lugar, cuánto hemos roto con el funcionalismo y, en segundo, si realmente la ruptura lo ha sido en la dirección correcta, si hemos abrazado lo indeseable y quizá demonizado mucho de lo aceptable; cuánto ganamos y perdimos en el paso de la manzana al bloque, parafraseando a Philippe Panerai (PANERAI & CASTEX & DEPAULE, 1977), y cuánto hemos ganado y perdido en el retorno del bloque a la manzana.

7. Bibliografía

- AAM (1978): *Rational Architecture Rationnelle*. Bruselas, Bélgica, Archives d'Architecture Moderne.
- A&V, 1 y 2 (1985). Números monográficos sobre la IBA de Berlín.
- BOHIGAS, O. (1975): Îlots presque fermés et rues presque corridors. *L'Architecture d'aujourd'hui*, 177 (enero-febrero 1975), 74-89.
- CARBONELL, J. (2015): ROUTE 09. Olympic Village. En E. ROCA & I. AQUILUÉ & R. GOMES (Eds.), *Walking the city: Barcelona as an urban experience*. Barcelona, España, Publicacions I Edicions de la Universitat de Barcelona.
- 2c (1997): Manzana 270 en Berlín. Un ejemplo de construcción en la tradición de las manzanas rectangulares berlinesas. En 2c. *Construcción de la Ciudad*, 9. Monográfico sobre Josef Paul Kleihues, pp. 10-19.
- IBA (1984): *IBA Internationale Bauausstellung Berlin '84 '87. Projektübersicht. Stadtneubau und Stadterneuerung*. Berlín, Alemania, IBA.
- JENCKS, C. (1977): MBM and the Barcelona school. *The Architectural Review*, 161(961), 159-166.
- LÓPEZ DE LUCIO, R. (1995): La recuperación de una forma urbana clásica: revisión crítica de una experiencia y análisis comparado de datos. En *Los nuevos ensanches de Madrid. La morfología residencial de la periferia reciente, 1985-1993*. Madrid, España, Ayuntamiento de Madrid.
- LÓPEZ DE LUCIO, R. (2013): *Vivienda colectiva, espacio público y ciudad. Evolución y crisis en el diseño de tejidos residenciales 1860-2010*. Buenos Aires, Argentina, Nobuko.
- MARCOS GARCÍA, J. & RUIZ SÁNCHEZ, J. (2003): Los PAUs de Madrid. En *A, ante, bajo... tras Madrid*, pp. 245-248. Madrid, España, Club de Debates Urbanos. ISBN 84-9728-068-7.
- MARTORELL, J. & BOHIGAS, O. & MACKAY, D. PUIGDOMÈNECH, A. (1988): *Transformación de un frente marítimo*. Barcelona, España, Editorial Gustavo Gili.
- MARTORELL, J. & BOHIGAS, O. & MACKAY, D. PUIGDOMÈNECH, A. (1991): *La Villa Olímpica Barcelona 92. Arquitectura, Parques, Puerto deportivo*. Barcelona, España, Editorial Gustavo Gili.
- MARTORELL, J. & BOHIGAS, O. & MACKAY (1989): *Documentos de Arquitectura 9. La Manzana. Martorell-Bohigas-Mackay*. Almería, España, Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Oriental.

⁸ Pese a que los años 70 y 80 vieron en España el boom de la heroína, nuestro país sigue arrojando cifras extremadamente bajas de delincuencia, pese a una intencionada campaña de alarma social.

- MOSQUERA, E & PÉREZ CANO, M.T. & PÉREZ ESCOLANO, V. (1985): Arquitectura y vivienda: panorama actual y precedentes. En *A&V*, 3. *Regionalismo*, pp. 48-55.
- PANERAI, P. & CASTEX, J. & DEPAULE, J.C. (1977): *Formes Urbaines: De L'ilot À La Barre*. París, Francia, Editions Parenthèses.
- ROWE, C. (1985): La IBA entre *res publica* y *res privata*. En *A&V*, 2 (1985).
- RUIZ SÁNCHEZ, J. (2009): Transformación y evolución recientes en la forma del espacio urbano residencial. En *Ciudad y Territorio – Estudios Territoriales*. XLI (161-162). pp. 529-542. ISSN: 1133-4762.
- RUIZ SÁNCHEZ, J. (2013): L'intervention étatique dans la production de sol urbain en Espagne. En COUDROY DE LILLE, L., VAZ, C. & VORMS, C., *L'urbanisme espagnol depuis les années 1970*, pp. 39-54. Rennes, Francia, PUR Presses Univ. de Rennes - Institut d'urbanisme de Paris. ISBN: 978-2-7535-2671-6.
- SOLÀ-MORALES, M. DE (1993): *Les formes de creixement urbà*. Barcelona, España, Edicions de la Universitat Politècnica de Catalunya.
- STIMMANN, H. (2011): New Townhouses. Farewell to the Machine for Living In. En *Townhouses Berlin*. Berlín, Alemania, DOM Publishers.
- UIA (1983). *The Impossibility of the School of Madrid: Between Rationalism & Eclecticism*. UIA Issue 2.
- VILLANUEVA PAREDES, A. & MUELAS JIMÉNEZ, M (1986): *Los conjuntos de vivienda unifamiliar agrupada. Estudio de las demandas funcionales y urbanísticas de los asentamientos de vivienda unifamiliar de alta densidad*. Madrid, España, Instituto del Territorio y Urbanismo - Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

8. Listado de Acrónimos/Siglas

IBA	<i>Internationale Bauausstellung</i>
MOPU	Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo
PAU	Programa de Actuación Urbanística