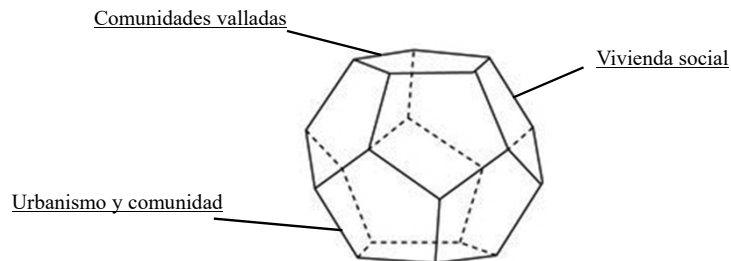


### 3 procesos urbanísticos contemporáneos alrededor del territorio y la ciudad

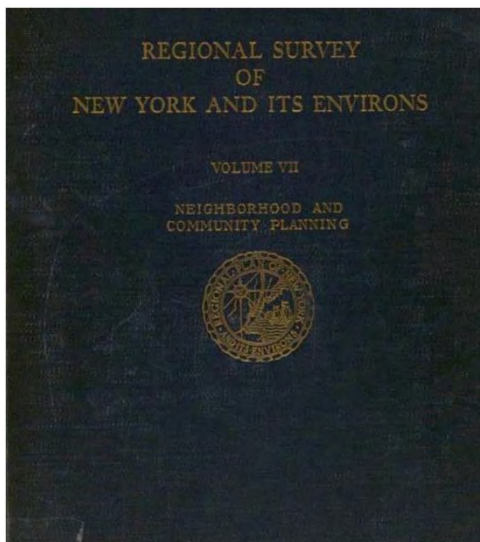
#### Urbanismo y comunidad, comunidades valladas, vivienda social



1. Urbanismo y comunidad. Clarence Perry revisado en el siglo XXI
2. Comunidades valladas. Control y privatización del espacio público
3. La vivienda social en el siglo XXI. Nuevas formas de cooperación entre los distintos agentes

#### 1. Urbanismo y comunidad. Clarence Perry revisado en el siglo XXI

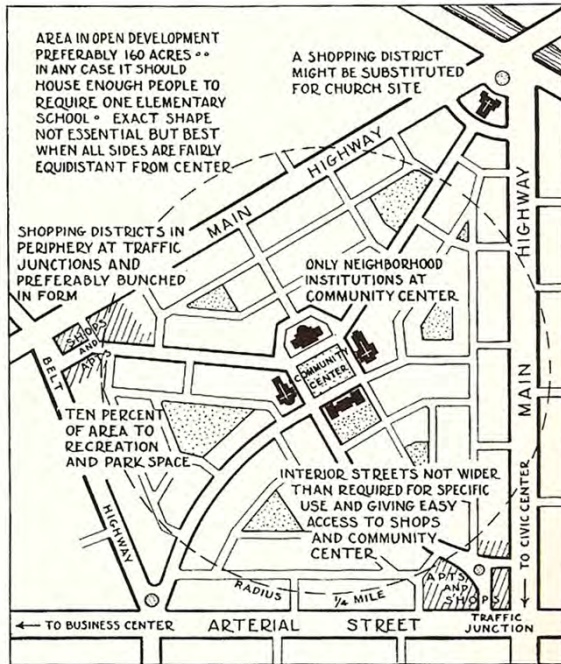
Urbanismo y comunidad. Clarence Perry revisado en el siglo XXI. Proceso urbanístico contemporáneo estudiado: la adecuación de los barrios actuales a modelos más mixtos e inclusivos, tanto urbanísticamente como socialmente. La unidad vecinal, hoy.



La Unidad vecinal de Clarence Perry.

La teoriza en la 1ª parte monográfica del 7º volumen del Regional Survey o análisis regional de Nueva York y sus alrededores, de 1929, titulado «Neighbourhood and Community Planning» (págs. 22-132).

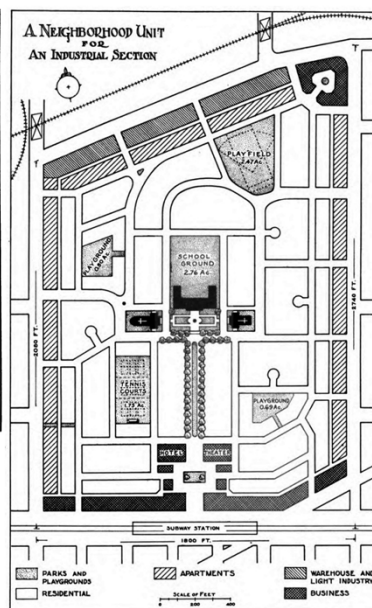
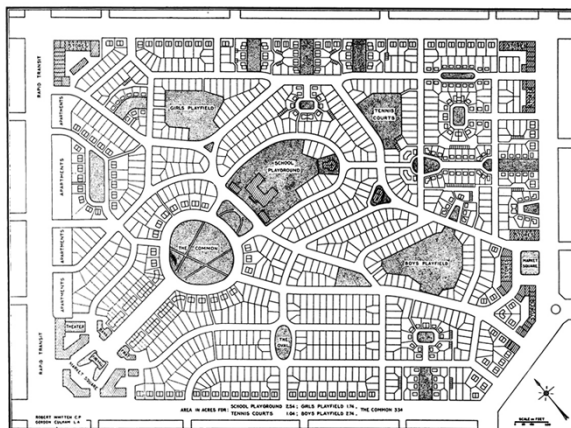
1. Urbanismo y comunidad. Clarence Perry revisado en el siglo XXI



Los principios de la Unidad Vecinal según Perry (de 800 m de diám. aprox; 5 min. Andando; 5.000 – 9.000 habits.):

- 1.- El tamaño: unidad residencial pequeña pero lo suficiente grande como para tener una escuela de primaria.
- 2.- Los límites: la unidad debe estar rodeada por calles lo suficientemente arteriales como para que el tráfico la pueda rodear, sin traspasarla.
- 3.- Espacios libres: la unidad deberá incluir un sistema de pequeños espacios libres y verdes, para su propio uso de esparcimiento.
- 4.- Equipamientos: aparte de la escuela de primaria, puede construirse algún otro equipamiento cuya esfera de influencia espacial coincida con los límites de la unidad.
- 5.- Comercios locales: deben situarse en el perímetro de la unidad, especialmente en los cruces de calles, en cantidad suficiente como para abastecer las necesidades de sus vecinos.
- 6.- Sistema interno de calles: debe evitar que el tráfico de paso atraviese la unidad.

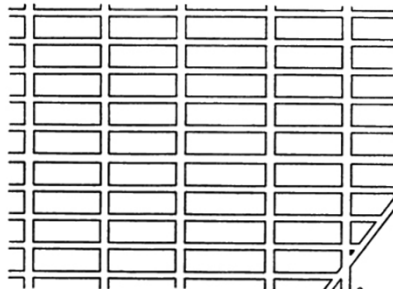
1. Urbanismo y comunidad. Clarence Perry revisado en el siglo XXI



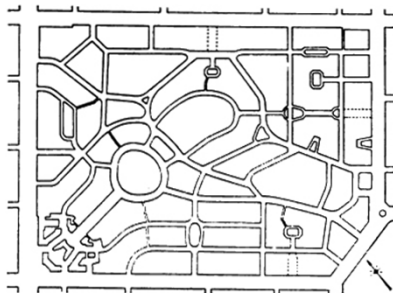
Dos ejemplos más concretos de Unidad Vecinal propuestos por Perry, de diferentes densidades urbanísticas.

Se observa que los principios pueden ser aplicados con resultados diferentes.

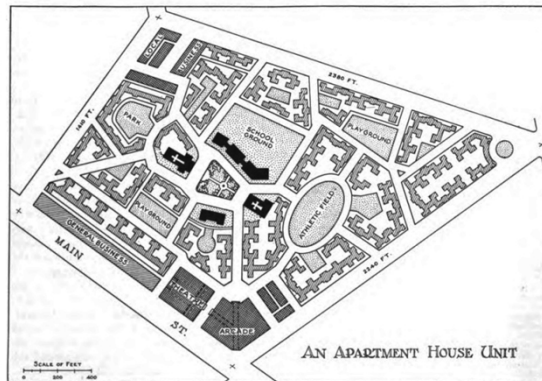
1. Urbanismo y comunidad. Clarence Perry revisado en el siglo XXI



A.—LEADING NOWHERE IN PARTICULAR



B.—LEADING TO PLACES WHERE PEOPLE GO



La necesidad de una trama de calles que evite el tráfico de paso a través de la Unidad, y otro ejemplo de Unidad Vecinal propuesto por Perry, con bloques colectivos de vivienda.

Regional Survey of New York and its Environs. Volume VII. 1929

1. Urbanismo y comunidad. Clarence Perry revisado en el siglo XXI

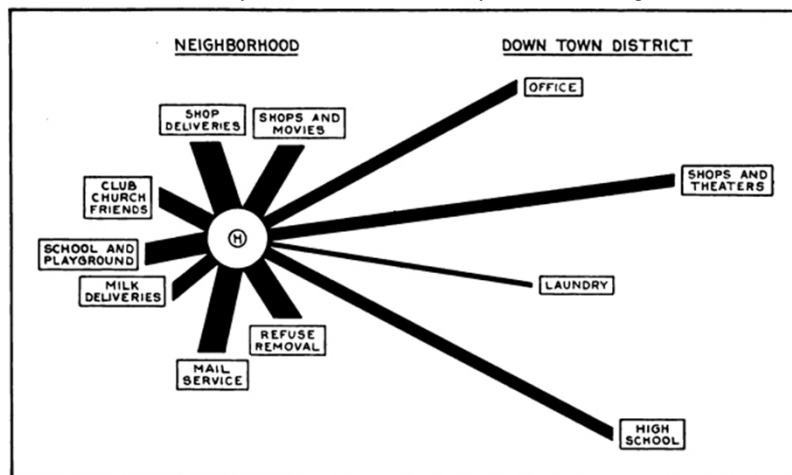


FIG. 31  
A COMPARISON OF THE NEIGHBORHOOD AND DOWNTOWN MOVEMENTS TO AND FROM THE AVERAGE HOME BASED ON TABLE XII

La Unidad Vecinal de Perry también tenía visión general de ciudad: pretendía reducir la mayoría de los movimientos al radio de 400 m, reduciendo los movimientos urbanos. Una idea muy de actualidad.

Regional Survey of New York and its Environs. Volume VII. 1929

1. Urbanismo y comunidad. Clarence Perry revisado en el siglo XXI

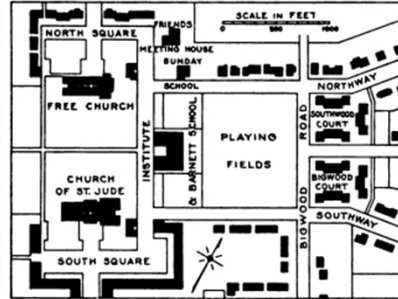
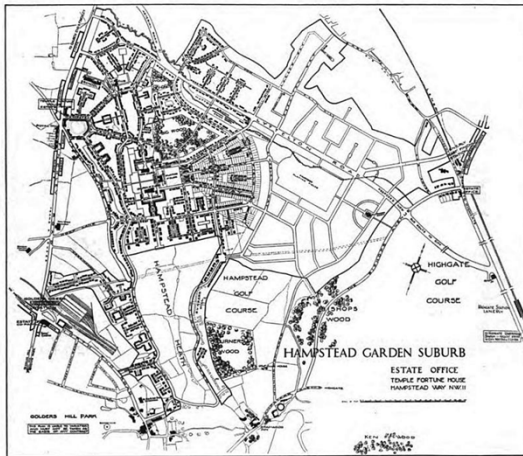
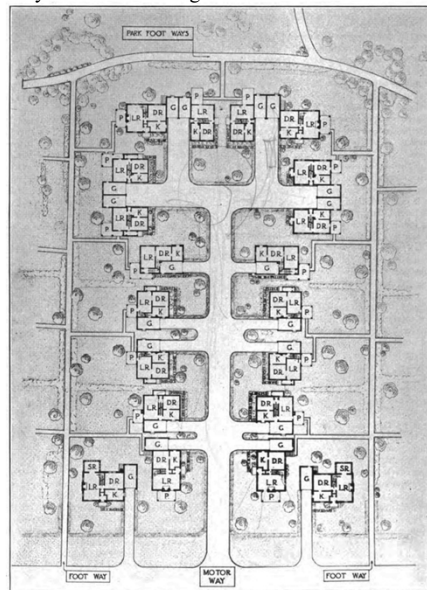


FIG. 27  
CENTRAL SQUARE, HAMPSTEAD GARDEN SUBURB  
An effective grouping of neighborhood institutions

En cuanto a ejemplos ya construidos, Perry muestra Hamsptead Garden Suburb (Barry Parker y Raymond Unwin, 1905-1910) como una buena ordenación, sobre todo por la manera de agrupar los equipamientos entorno a un espacio público central.

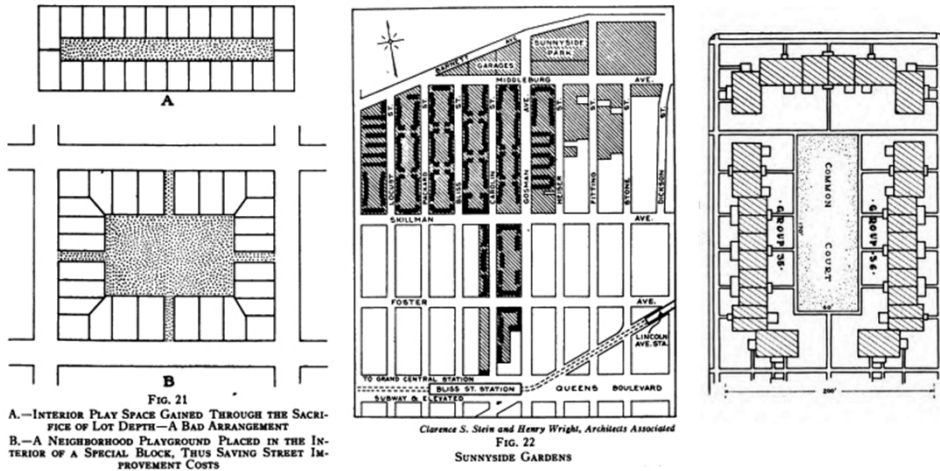
Regional Survey of New York and its Environs. Volume VII. 1929

1. Urbanismo y comunidad. Clarence Perry revisado en el siglo XXI



Otro ejemplo real: Radburn ya estaba proyectado (Clarence Stein y Henry Wright, 1928-1929) y Perry lo muestra como otro buen ejemplo de Unidad Vecinal, en este caso con la movilidad segregada: el automóvil no puede atravesar la unidad, ni a través de calles laberínticas.

1. Urbanismo y comunidad. Clarence Perry revisado en el siglo XXI

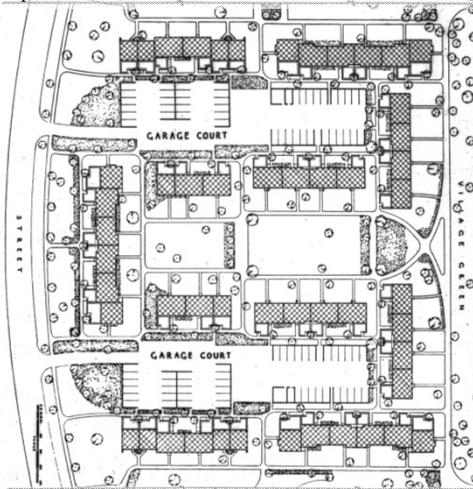
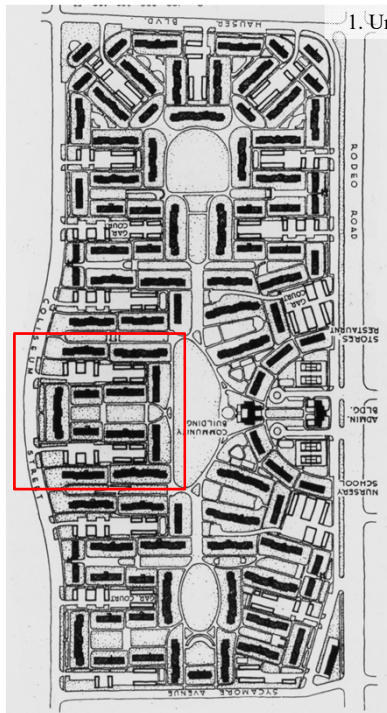


Así, de Clarence Stein y Henry Wright a Perry también le interesa su modo de encadenar los espacios verdes, formando un sistema peatonal segregado de las vías tradicionales.  
Proyecto Sunnyside Gardens, 1924-1928 (Queens, NY).

Regional Survey of New York and its Environs. Volume VII. 1929

1. Urbanismo y comunidad. Clarence Perry revisado en el siglo XXI

Stein y Wright repitieron el esquema de Radburn en varias ocasiones, planteando diferentes variaciones del mismo tema (Greenbelt...). Según el propio Stein, la idea encontró su mejor plasmación en 1941, en el superbloque de Baldwin Hills Village de Los Ángeles (830 x 330 m; 627 vives./ha). Se puede considera como media Unidad Vecinal de Perry.



Clarence Stein (1973): *Toward New Towns for America*. MIT.

1. Urbanismo y comunidad. Clarence Perry revisado en el siglo XXI

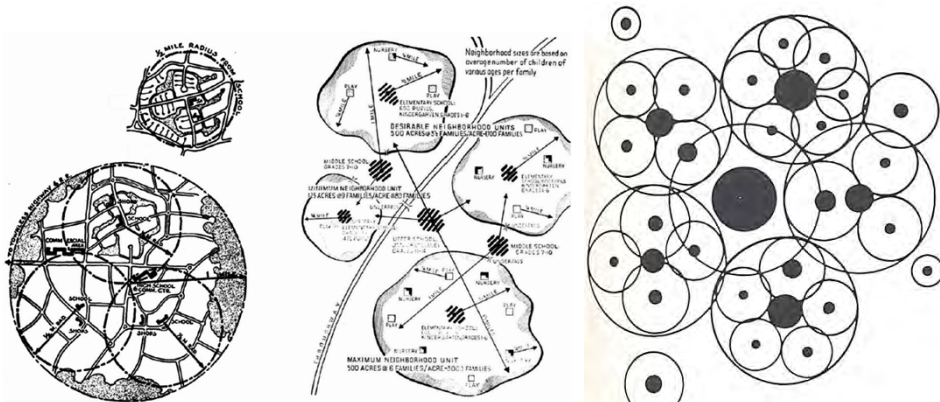


Baldwin Hills Village. Los Angeles. Stein y Wright, 1941.

1. Urbanismo y comunidad. Clarence Perry revisado en el siglo XXI

**La escala de ciudad: la ciudad de unidades vecinales**

La idea de la unidad vecinal o barrio o comunidad ha sido uno de los conceptos más trabajados en la urbanística del siglo XX, porque, entre otra serie de cosas, se pensó que la elaboración de una buena unidad vecinal podía resolver los problemas de la gran ciudad.

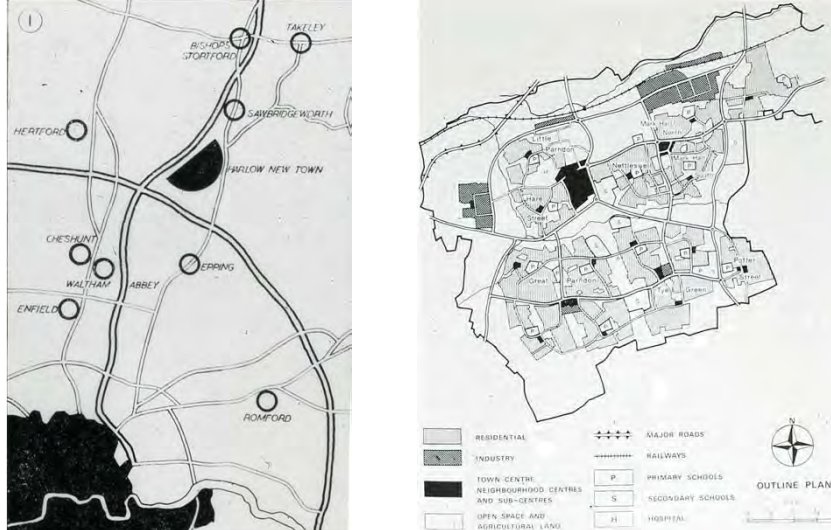


Clusters o racimos de barrios.  
Clarence Stein (1942) y N. L. Engelhardt Jr. (1943)

Esquema polinuclear.  
Gaston Bardet, 1948

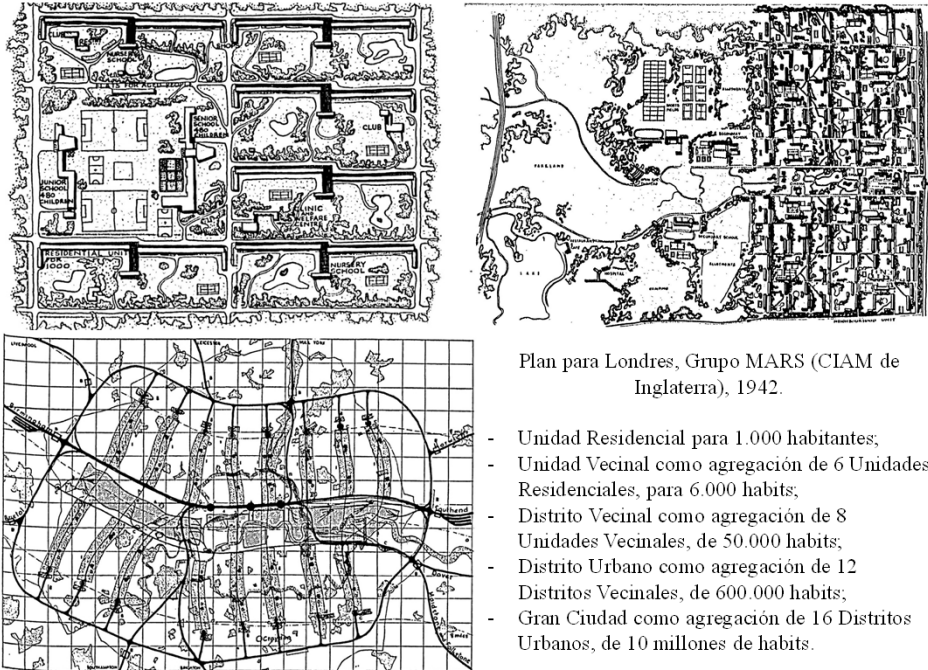
1. Urbanismo y comunidad. Clarence Perry revisado en el siglo XXI

Las ideas de Parker y Unwin, Stein y Wright y el propio Perry, se implementarán, actualizadas, en numerosas New Towns británicas. Una de las más paradigmáticas es Harlow.



Harlow, Essex (Frederick Gibberd, 1947-1952) es fruto de la limitación del crecimiento de Londres, se crea como un nuevo satélite, se zonifica funcionalmente (ordenando la industria junto al tren) y se concibe como una suma de comunidades autocontenidas, entendibles como unidades vecinales.

1. Urbanismo y comunidad. Clarence Perry revisado en el siglo XXI

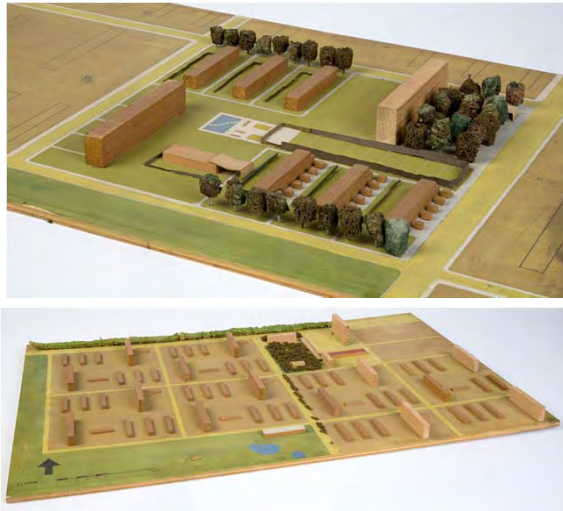


Plan para Londres, Grupo MARS (CIAM de Inglaterra), 1942.

- Unidad Residencial para 1.000 habitantes;
- Unidad Vecinal como agregación de 6 Unidades Residenciales, para 6.000 habi;
- Distrito Vecinal como agregación de 8 Unidades Vecinales, de 50.000 habi;
- Distrito Urbano como agregación de 12 Distritos Vecinales, de 600.000 habi;
- Gran Ciudad como agregación de 16 Distritos Urbanos, de 10 millones de habi.

1. Urbanismo y comunidad. Clarence Perry revisado en el siglo XXI

**La Unidad Vecinal en los CIAM**

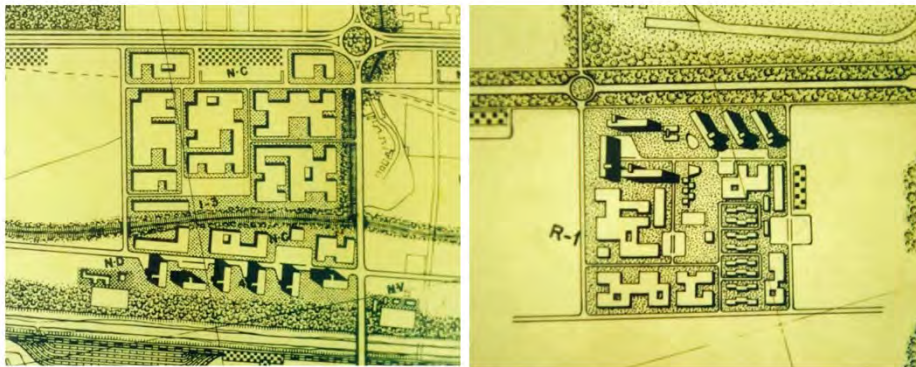


Pendrecht, Rotterdam. Lotte Stam-Beese y Jaap Bakema, 1949-1953 (2ª versión de 1949). 6.300 viviendas en total.

Desarrollo residencial mixto. Reformulación de la manzana en edificación abierta, combinando edificios de forma y volumen diversos (casas patio y en hilera, bloques, torres), que se disponen por lo general en turbina alrededor de un espacio libre central, para crear una unidad modular repetible (J. Pérez Igualada).

2.1. Urbanismo y comunidad. Clarence Perry revisado en el siglo XXI

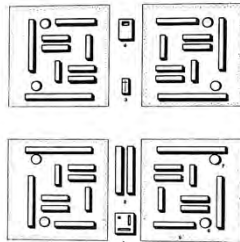
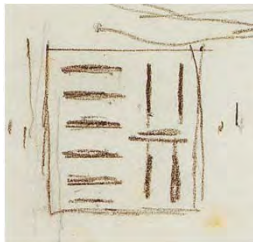
**La Unidad Vecinal en los CIAM**



Medellín (Colombia), 1948

Josep Lluís Sert y Paul Lester Wiener

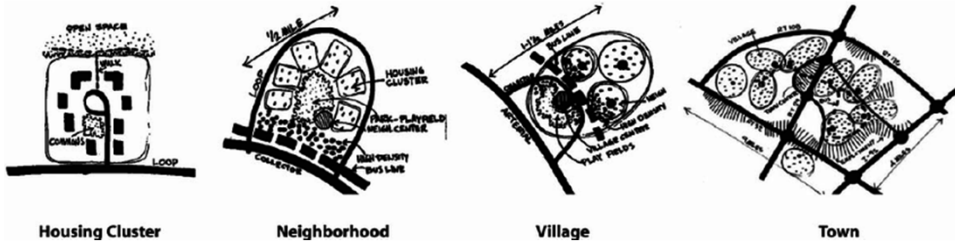
Cali (Colombia), 1953



Brasilia (Brasil). Lucio Costa, 1957-1960. Las cuadras (2.500 – 3.000 habihs.) miden 280 x 280 m. Los conjuntos de 4 cuadras con equipamientos centrales miden 600 x 600 m.



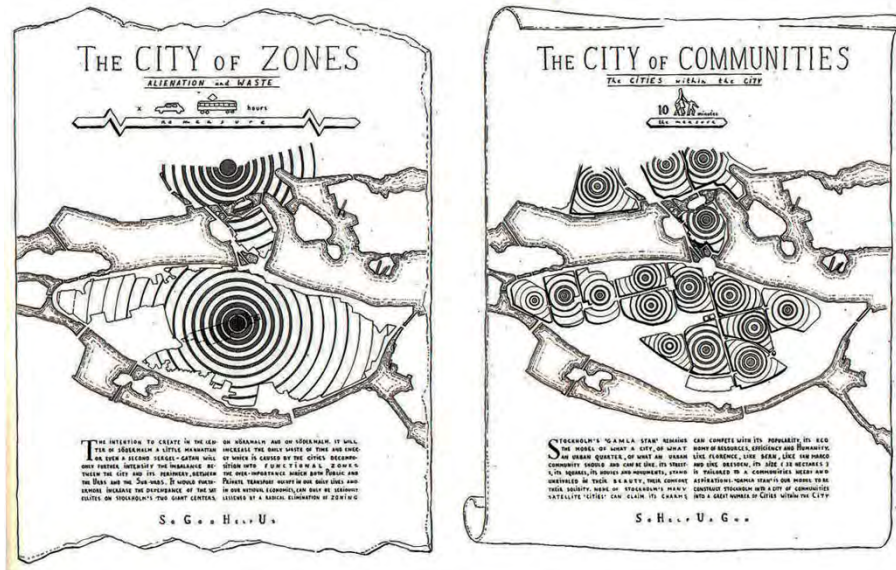
1. Urbanismo y comunidad. Clarence Perry revisado en el siglo XXI



Los diferentes elementos agregables en la formación de la nueva ciudad de Columbia, Maryland. Una New Town americana compuesta por 10 comunidades (sub)urbanas. Morton Hoppenfeld, 1964-1967.

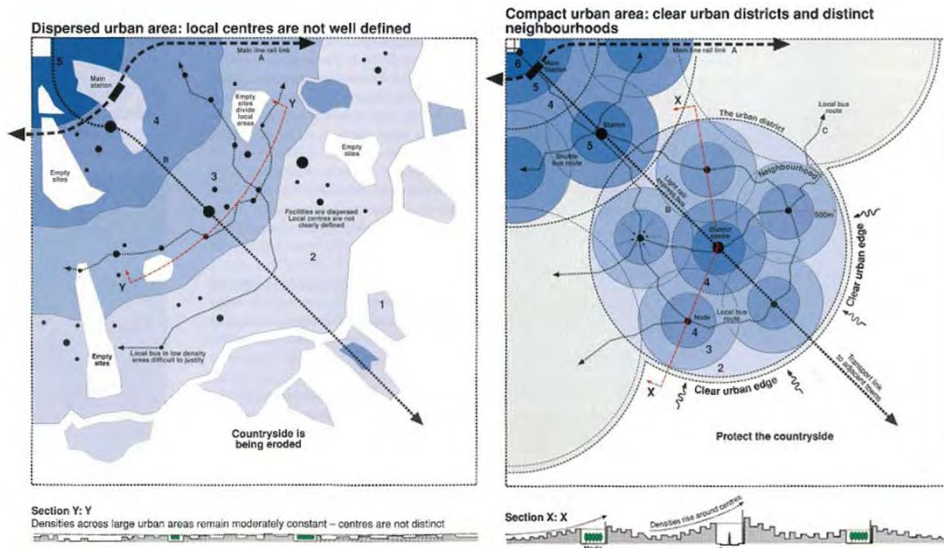
1. Urbanismo y comunidad. Clarence Perry revisado en el siglo XXI

La Unidad Vecinal en el *New Urbanism*



El caso de Estocolmo. Leon Krier, 1981.

2.1. Urbanismo y comunidad. Clarence Perry revisado en el siglo XXI



La importancia del corredor de movilidad y la claridad de distritos limitados.  
Informe «Towards an Urban Renaissance», 1999. Grupo Urban Task Force (Richard Rogers y otros).

1. Urbanismo y comunidad. Clarence Perry revisado en el siglo XXI

**La ciudad de las distancias cortas**



Promoción de los distritos urbanos o unidades vecinales contemporáneas, por razones de riqueza urbana y movilidad.

Federal Institute for Research on Building, Urban Affairs and Spatial Development (BBSR),  
Gobierno de Alemania, 2001.



1. Urbanismo y comunidad. Clarence Perry revisado en el siglo XXI

Siguen estando vigentes las ideas de Perry, en el sentido de que se está poniendo en valor el urbanismo de cercanía, paseable, amable y de usos mixtos que eviten movilidad inducida.

Versión actualizada de la Unidad Vecinal de Perry, elaborada por Doug Farr (*Sustainable Urbanism*, 2008).

Farr propone no segregar los equipamientos de los usos comerciales

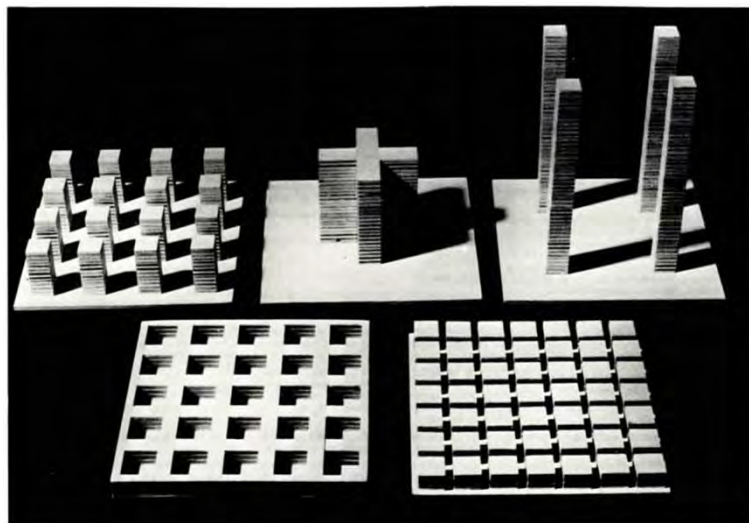
También propone que la Unidad esté bordeada en uno o dos límites por bandas de infraestructuras verdes.

Asimismo, otros bordes ya no son exclusivamente arteriales de vehículos motorizados privados, sino que también acogen líneas de transporte público.

1. Urbanismo y comunidad. Clarence Perry revisado en el siglo XXI

Se puede decir que el urbanismo comunitario es:

- Formalmente denso, continuo y compacto.
- Funcionalmente diverso.
- Socialmente cohesionado/cohesionante.

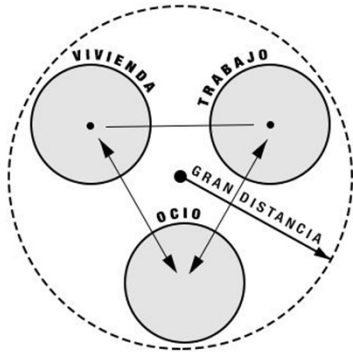


5 ordenaciones distintas con el mismo volumen (Leslie Martin, 1967)

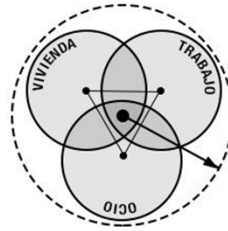
1. Urbanismo y comunidad. Clarence Perry revisado en el siglo XXI

Característica funcional del urbanismo comunitario: la diversidad

**Los nodos compactos de uso mixto disminuyen las necesidades de desplazamiento y generan unos bulliciosos barrios sostenibles**

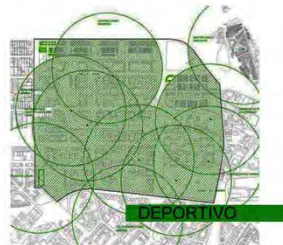
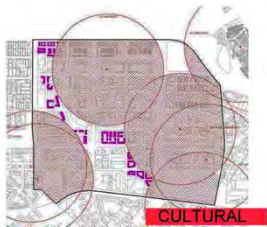


La zonificación por actividades conduce a una mayor dependencia del coche privado.

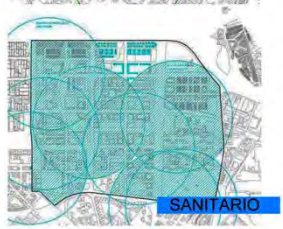
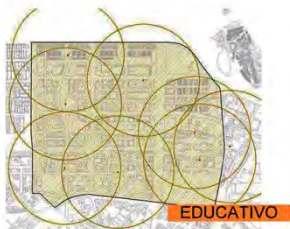


Los nodos compactos reducen los desplazamientos y permiten ir a los sitios andando o en bicicleta.

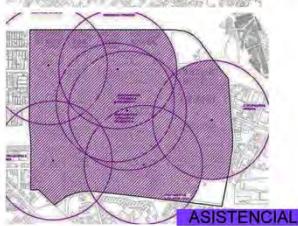
«Cities for a Small Planet» (Richard Rogers, 1997)



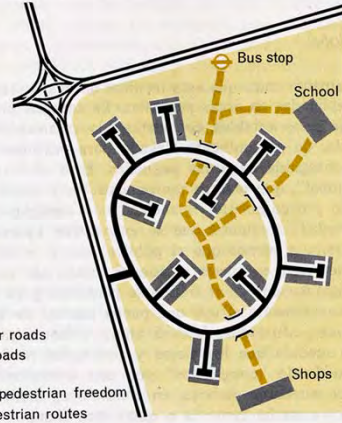
1. Urbanismo y comunidad. Clarence Perry revisado en el siglo XXI



Característica social del urbanismo comunitario o basado en el barrio: la cohesión.



Análisis de los equipamientos de Lakua (Ayto. Gasteiz, 2016)



Radburn eskema. Colin Buchanan: *Traffic in Towns* (1963).

**Auzo-unitatea, XX. mendean**

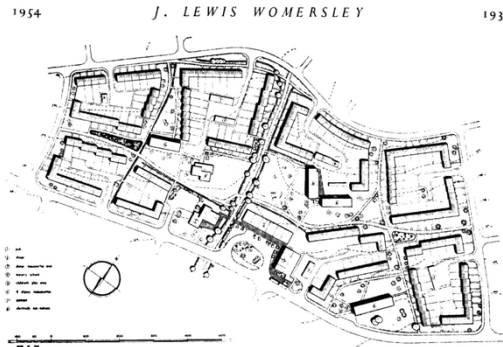


Fig. 11—Greenhill, Sheffield. Plan of Radburn type superblock



**Auzo-unitatea, XX. mendean**

Superetxadi erabat segregatuak,  
1950eko Ingalaterran

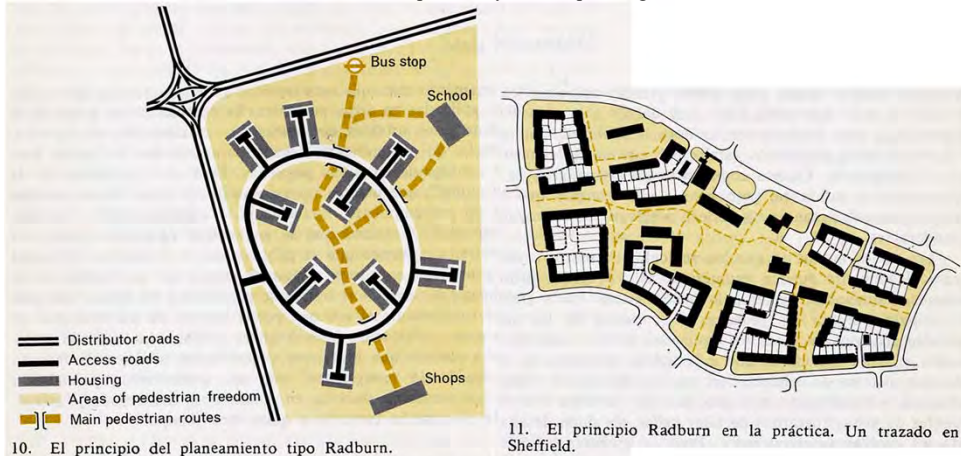


Greenhill, Sheffield  
(Bernard Warren et al, 1953).

1954ko artikulu batean dagoeneko  
«superblock» gisa izendatu zuten.

2. Comunidades valladas. Control y privatización del espacio público

Comunidades valladas. Control y privatización del espacio público. Proceso urbanístico contemporáneo estudiado: la proliferación mundial de exclusivas comunidades cerradas o valladas, como paradigma del control y de la privatización del espacio público. Las urbanizaciones privadas y los campos de golf.



(Traducción de las leyendas: Vías distribuidoras.—Rutas de acceso.—Viviendas.—Áreas reservadas para los peatones.—Principales rutas para peatones.—Parada de autobús.—Escuela.—Tiendas.)

El esquema Radburn, aumentado de escala, puede usarse para ordenar islas urbanas con el acceso controlado. Colin Buchanan: *El tráfico en las ciudades* (Tecnos, 1973; original de 1963).

2. Comunidades valladas. Control y privatización del espacio público

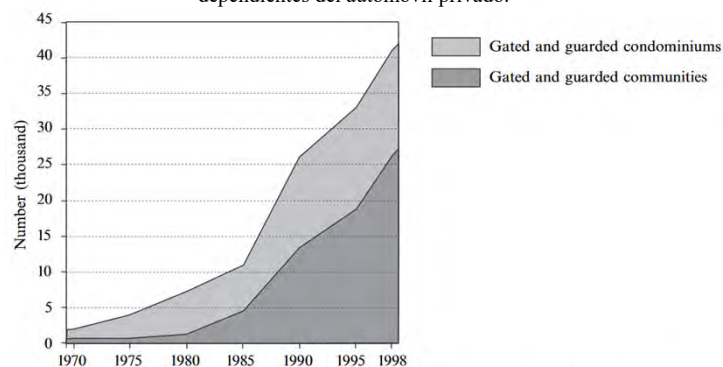


## 2. Comunidades valladas. Control y privatización del espacio público

Siempre han existido urbanizaciones privadas, pero desde los años 80 y 90 del s. XX se ha multiplicado el fenómeno de las *gated communities*, primero en EEUU y Sudamérica, y un poco más tarde en todo el mundo.

Son zonas residenciales aisladas, con seguridad privada y control de acceso, normalmente dotadas de servicios comunes, y con una normativa de la propia urbanización (de estética, de usos, horarios, etc.).

Suponen una vuelta de tuerca más dentro del modelo suburbano, o directamente antiurbano, ya que rechazan la trama urbana continua y la mezcla de personas y usos inherentes a la ciudad. Además, son absolutamente dependientes del automóvil privado.



**Figure 1.** The rise of gated and guarded condominiums and communities in the USA.

Chris Webste, *et al* (2002): «The global spread of gated communities». *Environment and Planning B*.

## 2. Comunidades valladas. Control y privatización del espacio público



Muro entre EEUU y México construido en la llamada Operación Guardián de 1994.

A la izquierda del muro, San Diego; a la derecha, Tijuana.

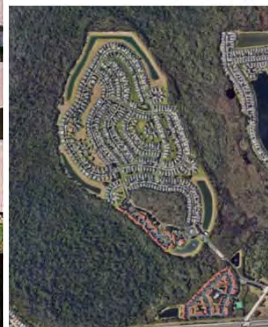
Por desgracia, se podrían enseñar muchos otros muros construidos entre países, unos cuantos en Europa.

## 2. Comunidades valladas. Control y privatización del espacio público

Tras la aparición en la escena urbana de la cámara de seguridad, la valla es otro paso significativo más en el proceso de privatización de la ciudad suburbana, que amenaza con acabar con todo lo verdaderamente real existente en la esfera pública.



## 2. Comunidades valladas. Control y privatización del espacio público



Emerald Island Resort. Florida.



Monasterio de Mont Saint-Michel.



2. Comunidades valladas. Control y privatización del espacio público

La isla como metáfora perfecta del aislamiento



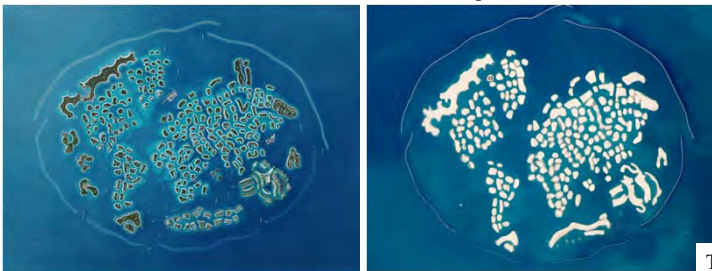
Palm Islands, Dubai. 2001.



Isla Luna, Valencia. 1.000 «familias». 1 km de diám. Promotora Redis 6, 2007.

2. Comunidades valladas. Control y privatización del espacio público

La isla como metáfora perfecta del aislamiento



The World, Dubai. Master Plan de Kingdom Creative (arquitectos Eduardo A. Robles, Thanu Boonyawatana y Roberto Caragay), 2003.



El propio mar, el Golfo Pérsico, hace de muralla, en el paradigma definitivo del aislamiento: la isla unifamiliar.

Isla de Michael Schumacher.



2. Comunidades valladas. Control y privatización del espacio público

**La circunferencia como forma ideal: la mayor superficie con el menor cerramiento**

Jumeirah Islands, Dubai. Master Plan de Callison architects, 2002.



Urbanizaciones en Radazul Alto, El Rosario, Tenerife.  
PGOU de 2007 (nulo, según STS de 2014).



2. Comunidades valladas. Control y privatización del espacio público

**La «plaza» tiene 18 hoyos**

En las comunidades cerradas se da cierta socialización entre personas que se consideran del mismo nivel socioeconómico. Y, en muchos casos, se socializan en el club o centro social de la urbanización, y en el campo de golf. Muchas comunidades valladas se construyen alrededor del golf.



## 2. Comunidades valladas. Control y privatización del espacio público

### La «plaza» tiene 18 hoyos

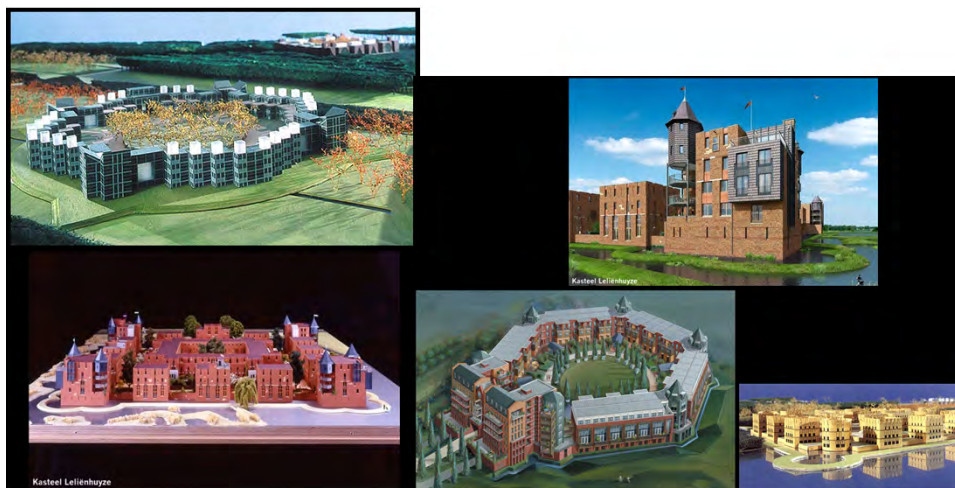
Y otras veces, es la urbanización vallada o semi-vallada la que se inserta dentro del campo de golf.



Urbanización Slot Haverleij. 's-Hertogenbosch, Holanda, 1998. Plan de Sjoerd Soeters. 6.000 viviendas en 220 ha (27 vivs/ha). Las viviendas se agrupan en diferentes «castillos», como perfecta metáfora arquitectónica de las comunidades valladas.

## 2. Comunidades valladas. Control y privatización del espacio público

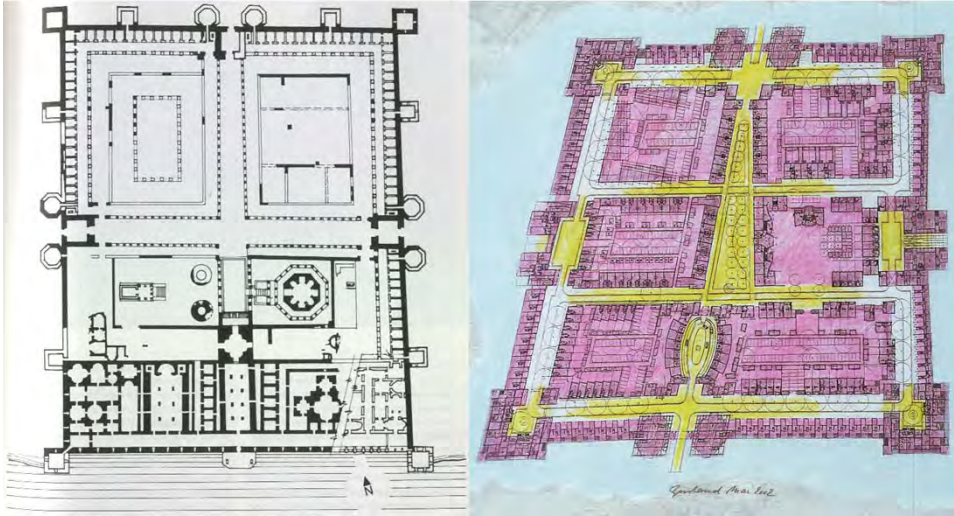
### El castillo como metáfora perfecta de la comunidad (semi) vallada



Urbanización Slot Haverleij. 's-Hertogenbosch, Holanda, 1998. Plan de Sjoerd Soeters. 6.000 viviendas en 220 ha (27 vivs/ha). Diferentes arquitectos.

2. Comunidades valladas. Control y privatización del espacio público

**El castillo como metáfora perfecta de la comunidad (semi) vallada**



Urbanización Slot Haverleij. 's-Hertogenbosch, Holanda, 1998.  
Plan de Sjoerd Soeters. 6.000 viviendas en 220 ha (27 vivs/ha). El castillo de Rob Krier y Christopher Kohl está evidentemente inspirado en el palacio de Spalato (Split), de Diocleciano (300 d.C.).

2. Comunidades valladas. Control y privatización del espacio público

**El castillo como metáfora perfecta de la comunidad (semi) vallada**



Urbanización Slot Haverleij. 's-Hertogenbosch, Holanda, 1998.  
Plan de Sjoerd Soeters. 6.000 viviendas en 220 ha (27 vivs/ha). Diferentes arquitectos.

2. Comunidades valladas. Control y privatización del espacio público

**El castillo como metáfora perfecta de la comunidad (semi) vallada**



Monasterio  
Great  
Lavra o  
Gran  
Laura,  
Monte  
Athos, 963.



2. Comunidades valladas. Control y privatización del espacio público

**El castillo como metáfora perfecta de la comunidad (semi) vallada**



Urbanización Slot Haverleij. 's-Hertogenbosch, Holanda, 1998.  
Plan de Sjoerd Soeters. 6.000 viviendas en 220 ha (27 vives/ha). Diferentes arquitectos.

2. Comunidades valladas. Control y privatización del espacio público

**Las gated communities y el golf**



Campos de golf en el sur de Florida.

2. Comunidades valladas. Control y privatización del espacio público

**Las gated communities y el golf**



*Golf communities* en el sureste de Florida.

## 2. Comunidades valladas. Control y privatización del espacio público

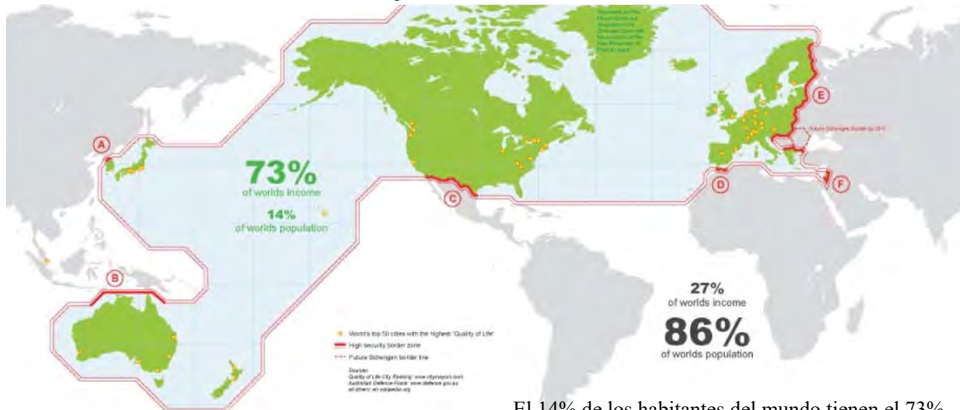
### Las gated communities y el golf



Una golf community cualquiera del sureste de Florida.

## 2. Comunidades valladas. Control y privatización del espacio público

### ¿Un mundo vallado?



El 14% de los habitantes del mundo tienen el 73% de la riqueza... y viven en un mundo vallado

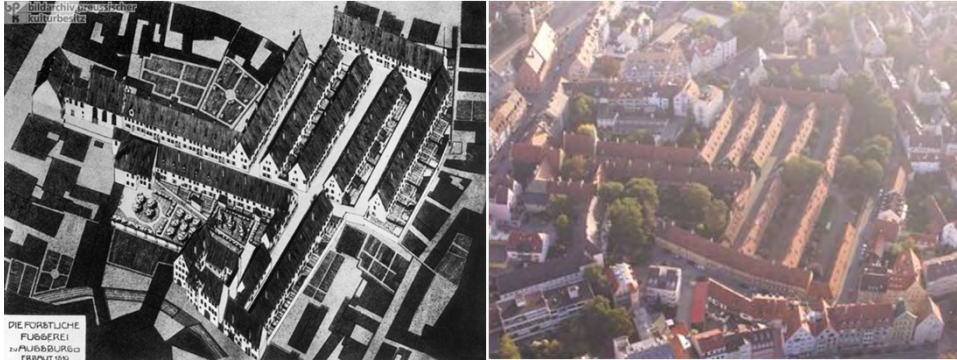
- A The Demilitarized Zone (or DMZ)**  
In Korea a strip of land running across the Korean Peninsula that serves as a buffer zone between North and South Korea. The DMZ was created in the ceasefire of July 27th 1953 and is the longest international boundary in the world. It is 248 km long and approximately 4 km wide.
- B The Australian Defence Force**  
ACRF conducts surveillance and border operations in Australia's northern approaches. Since September 2001 it doubled the number of days Customs vessels are at sea and increased flying hours for surveillance aircraft by 20 per cent under a proposed regulation from June 2006 of new boat arrivals subjected to increased surveillance. These operations commenced in May 2009. The Ministry of Defence laid out a plan for an enlarged navy to conduct independent military operations.
- C The United States–Mexico barrier**  
It is actually several separation barriers designed to prevent illegal immigration into the United States. The 1,100 km border between the United States and Mexico features a variety of barriers, including other fences and barriers. The barrier is located mostly in the urban sections of the border which include San Diego, California and El Paso, Texas. Between 1988 and 2001, USA partners are officially reported to have died along the US-Mexico border. According to the Mexican Attorney General between 2004 and 2006, the Secure Fence Act of 2006, enacted in October 2006 allows for over 1,100 km of double-revolution fence.
- D The Ceuta border fence**  
A 4.4 kilometre fence between Morocco and the Autonomous City of Ceuta. In Spain. Construction of the 4.4-kilometre high sea barrier was financed by the European Union. It consists of parallel 3 metre fences topped with barbed wire.
- E Schengen Border**  
is an agreement among European states which allows for common entry on the temporary entry of persons and a border system. A list of 11 countries – including all European Union states except the Republic of Ireland and the United Kingdom, but including non-EU members Iceland, Norway, and Switzerland – have signed the Agreement and 21 have fully implemented it so far. The Republic of Ireland and the United Kingdom do not sign the Schengen Agreement but take part in the Schengen co-operation and use the Schengen information system for law enforcement purposes.
- F The West Bank barrier**  
is a controversial security barrier consisting of a network of fences with vehicle barrier sections surrounded by an anti-burrow 60 centimetre wide exclusion area and up to 6 metres high concrete walls. As of January 2009 the length of the barrier as approved by the Israeli government is 515 kilometers. Approximately 50% has been constructed. It is unclear construction and construction has not begun in 20%.

Accelerated through the fear from the attacks of 9/11 and all what followed, the so called "Western Society" is constructing the greatest wall ever build on this planet. On different building sites on all five inhabitable continents, walls, fences and high-tech border surveillance are under construction in order to secure the citizens and their high quality of life within this system. The fall of the Berlin Wall was described as the historical moment that marks the demolition of world's last barrier between nation states. Yet it took the European Union only six years to create with the Schengen Agreement in 1995 a new division only 80km offset to the east of Berlin. Together with the wall in Israel, the US–Mexican border, the Australian Coast Defence and the DMZ in Korea, it makes part of a worldwide system that contains an exclusive society (14% of worlds population) with an average income of € 2,500,-/month versus the ones in front of the wall with an average income of only € 150,-/month.

### 3. La vivienda social en el siglo XXI. Nuevas formas de cooperación entre los distintos agentes

La vivienda social en el siglo XXI. Nuevas formas de cooperación entre los distintos agentes.

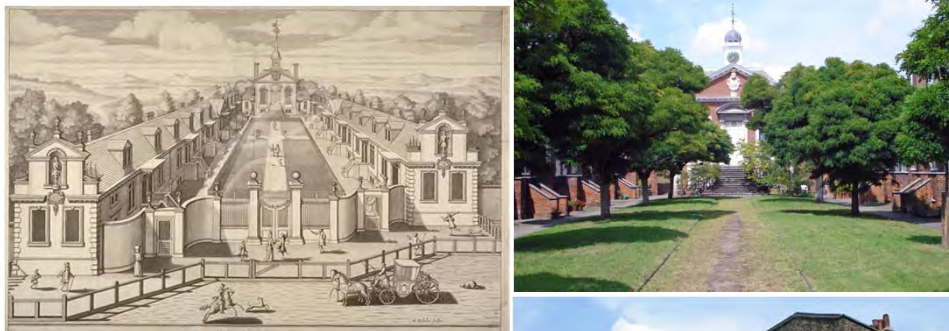
Proceso urbanístico contemporáneo estudiado: la adecuación del modelo de vivienda de protección pública al nuevo escenario de crisis financiera y urbanística, mediante la aparición de nuevas formas de cooperación y concertación entre los distintos agentes (cooperativas de vivienda en cesión de uso, comunidades de cohousing o covivienda, cooperativas senior...). El problema de la vivienda vacía y el fenómeno de la "okupación".



Conjunto residencial de caridad Fuggerei, de Auggsburg. 1514-1523. Creado por el rico banquero y comerciante Jakob Fugger. El más antiguo del mundo. 67 casas con 147 apartamentos de 60 m2. Se pagaba y se sigue pagando un alquiler al año muy bajo, de 0,88 euros/año. Requisitos: llevar 2 años viviendo en Auggsburg, ser pobre sin deudas y, por supuesto, ser católico: existía un objetivo evangelizador.

### 3. La vivienda social en el siglo XXI. Nuevas formas de cooperación entre los distintos agentes

**Siglos XVI y XVII: la vivienda social como filantropía de ricos y adoctrinamiento**



La Trinity Almshouse de Londres (Mile End Road). Posiblemente Christopher Wren, 1695. 28 viviendas alrededor de la capilla: también tenían un objetivo evangelizador.

Existían 2.500 *almshouses* u hospicios en el Reino Unido, y todavía existen algunos.

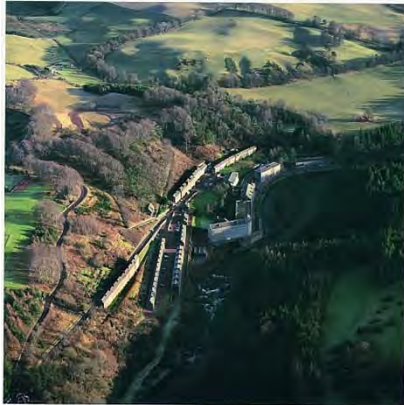




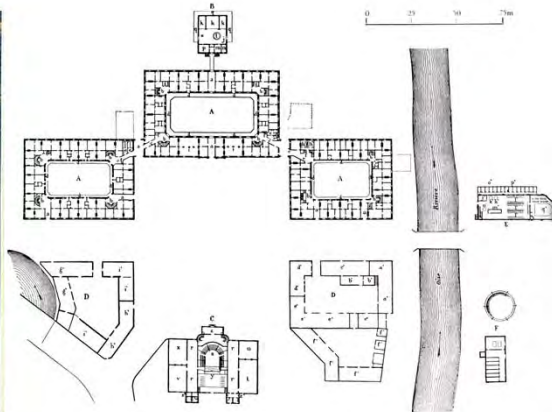
3. La vivienda social en el siglo XXI. Nuevas formas de cooperación entre los distintos agentes

**Siglos XVIII y XIX: la vivienda social como paternalismo de los empresarios**

A raíz del hacinamiento causado por la industrialización, surgen las experiencias del llamado socialismo utópico, en el que las viviendas sociales forman parte de la ideología cooperativista y comunitarista del empresario industrial. Se entendieron de manera integral el trabajo, la residencia, la educación y el ocio. Pero no hay que olvidar que el objetivo era optimizar el rendimiento de los trabajadores.



New Lanark, Escocia, 1815, la ciudad de la fábrica de algodón. Robert Owen. A principios del s. XIX tenía 2.500 habi.

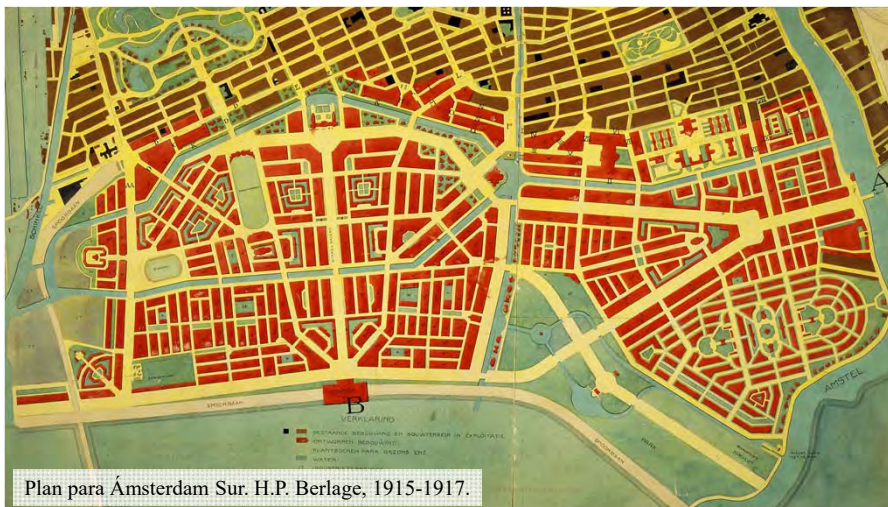


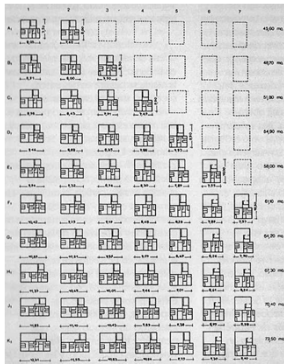
Familisterio de Guise (Aisne, Francia). André Godin, 1860-1880. Construido siguiendo (aunque revisando) las ideas socialistas del falansterio de Fourier.

3. La vivienda social en el siglo XXI. Nuevas formas de cooperación entre los distintos agentes

**Principios del siglo XX: la vivienda social como parte del programa político holandés**

Los Países Bajos, de los más densos de Europa, fueron pioneros en políticas de vivienda social. Ya en 1902 aprobaron la ley Woningwet, en la que se unieron política de vivienda y planeamiento, se establecieron unos estándares mínimos de habitabilidad y se promovió la vivienda social con presupuestos públicos. La llamada Escuela de Ámsterdam (Michel de Klerk, Johan van der Mey, Piet Kramer...), además, demostró que son compatibles la vivienda social y la arquitectura y el urbanismo de calidad.





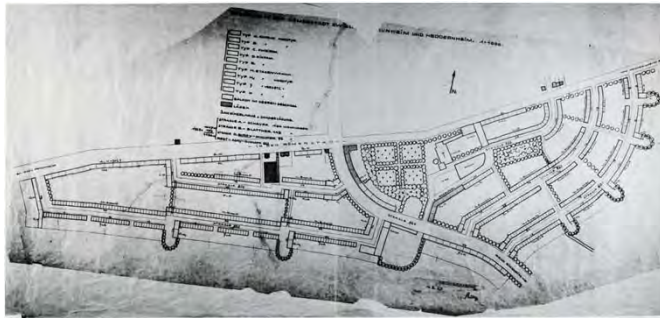
3. La vivienda social en el siglo XXI. Nuevas formas de cooperación entre los distintos agentes

**Tras la 1ª Guerra Mundial: la vivienda social como parte de la reconstrucción alemana**

En la Alemania socialdemócrata de la República de Weimar (1919-1933) se investigó sobre la vivienda social mínima (*Existenzminimum*), y en la década de 1920 se construyeron viviendas para trabajadores en masa, bajo las premisas de la estandarización y la construcción en serie. En Berlín o Frankfurt se construyeron más de 50.000 vivs. entre 1925 y 1933.

Estudios de vivienda mínima de Alexander Klein, de 1928.

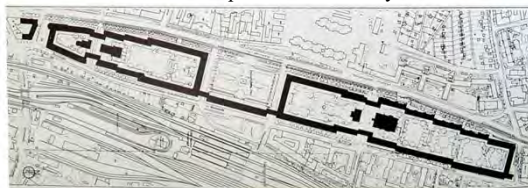
2ª versión del Niddatal Projekt de Frankfurt (Ernst May, 1929), y planta del *siedlung* o asentamiento Römerstadt, 1.220 vivs. (Ernst May, 1927-1928).



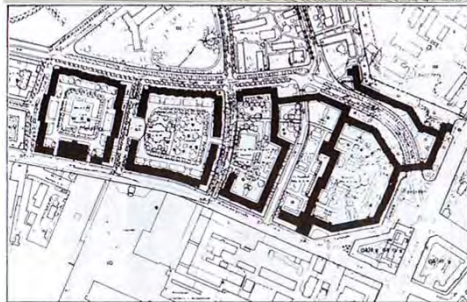
3. La vivienda social en el siglo XXI. Nuevas formas de cooperación entre los distintos agentes

**Tras la 1ª Guerra Mundial: la vivienda social como parte de la reconstrucción austríaca**

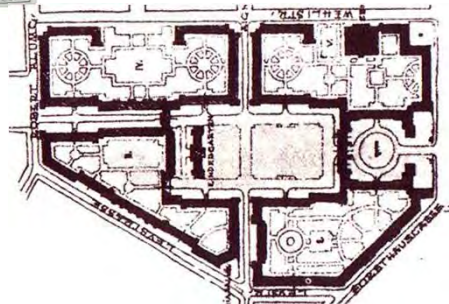
En la 1ª República de Austria (1919-1938) también construyeron una gran cantidad de vivienda social, especialmente en Viena. En la *Viena Roja* se hicieron 60.000 viviendas sociales entre 1925 y 1935. Son especialmente conocidos los proyectos de superbloques de escala monumental, construidos conformando distintos patios. Todavía hoy se mantienen en régimen de alquiler municipal.



Karl-Marx Hof, Viena. Karl Ehn, 1927. 1.100 m de longitud. 1.382 vivs.



George-Washington Hof, Viena. Karl Krist y Robert Orley, 1927-1930. 1.085 vivs.



Friedrich-Engels-Platz Hof, Viena. Rudolf Perco, 1930-1933. 450 x 305 m; 1.467 vivs.

3. La vivienda social en el siglo XXI. Nuevas formas de cooperación entre los distintos agentes

**Tras la 2ª Guerra Mundial: los polígonos de vivienda social para la reconstrucción y el baby boom**

Se cruzaron la gran necesidad de vivienda por la reconstrucción, el *baby boom* o explosión de la natalidad (1946-1964) y el urbanismo antiurbano del Movimiento Moderno (la Carta de Atenas, de 1933, se publicó en 1942): aparecieron los grandes bloques lineales y las grandes torres, formando polígonos residenciales que negaban radicalmente la calle corredor tradicional.

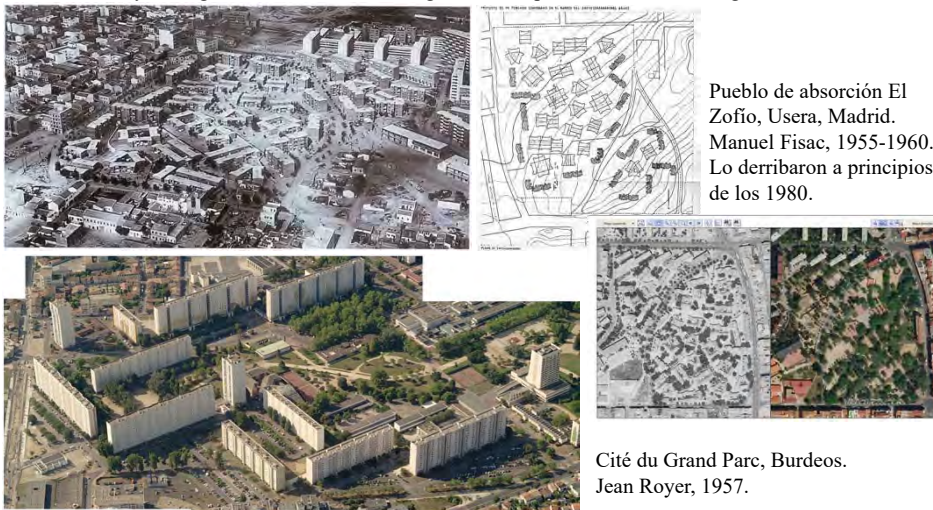


Grupo Grindelhochhäuser, barrio Grindelberg, Hamburgo. 1949-1956 (arquitecto Bernhard Hermkes, entre otros). 2.122 apartamentos (algunos, de menos de 20 m<sup>2</sup>) de 12 bloques lineales.

3. La vivienda social en el siglo XXI. Nuevas formas de cooperación entre los distintos agentes

**Tras la 2ª Guerra Mundial: los polígonos de vivienda social para la reconstrucción y el baby boom**

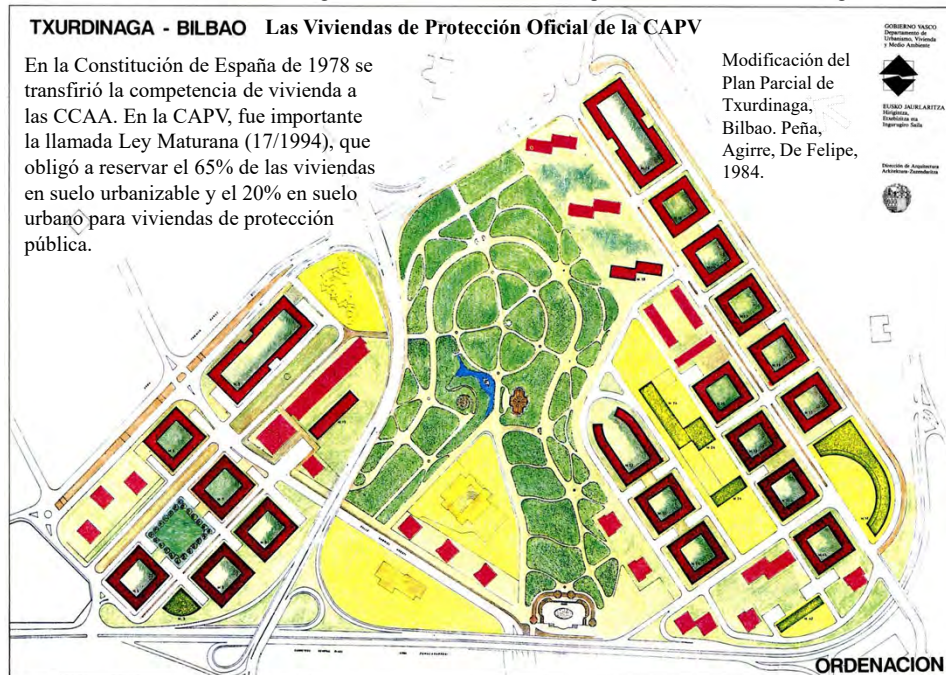
En las décadas de 1960 y 1970 en España se construyeron los polígonos de viviendas, siguiendo la Ley del Suelo de 1956, y en Francia los *grands ensembles*, siguiendo el decreto de 1958 que reguló los ZUP (*Zone à Urbaniser en Priorité*). Se edificaron muy rápido, a menudo sin urbanizar lo suficientemente y sin equipamientos, en suelos periféricos, baratos y mal conectados con el centro. Debido a su aislamiento y homogeneidad social, sufrieron guetización, pero también fueron lugar de lucha vecinal.



Pueblo de absorción El Zofío, Usera, Madrid. Manuel Fisac, 1955-1960. Lo derribaron a principios de los 1980.

Cité du Grand Parc, Burdeos. Jean Royer, 1957.

### 3. La vivienda social en el siglo XXI. Nuevas formas de cooperación entre los distintos agentes



### 3. La vivienda social en el siglo XXI. Nuevas formas de cooperación entre los distintos agentes

#### Las Viviendas de Protección Oficial de la CAPV

En la llamada Ley Madrazo (2/2006) se elevaron dichas reservas al 75% de las viviendas en suelo urbanizable y al 40% en suelo urbano.

Existen bastantes tipos de vivienda de protección pública en la CAPV, según la protección y los requisitos exigidos a los compradores, aunque los 2 generales son las Viviendas Tasadas (VT) y la Viviendas de Protección Oficial (VPO).

Las VT se han vendido en propiedad, con el precio limitado (se limita la repercusión del valor del suelo al 25% del valor total del piso), durante 10, 15 o 20 años, en los que la Administración se guarda el derecho de tanteo y retracto. Posteriormente, se liberan completamente.

Las VPO, en cuanto a los requisitos exigidos a los adjudicatarios y sus precios, han sido inicialmente de 2 tipos generales: de régimen especial y de régimen general. Las de régimen especial estaban dirigidas a personas con menos recursos (se limitaba la repercusión del valor del suelo al 15% del valor total del piso). En las de régimen general, más habituales, se limita la repercusión del valor del suelo al 20% del valor total del piso.

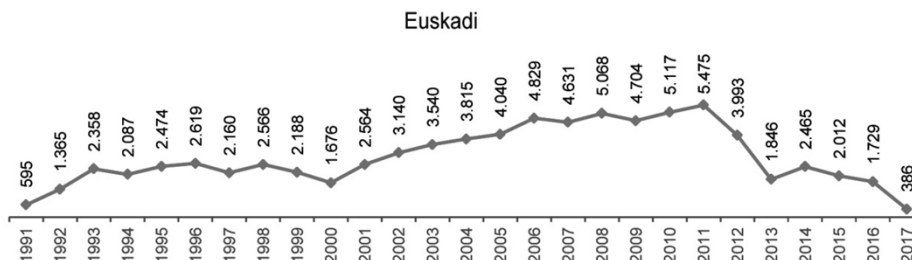
En cuanto a la calificación de VPO, existen 3 tipos: la VPO a 20 años (las construidas antes de 2003, ya liberalizadas), la VPO permanente (construidas a partir de 2003), y la VPO en derecho de superficie, que pasados 75 años vuelven a manos de la Administración. En cuanto a estas últimas, a raíz de la crisis de 2008 el Gobierno Vasco ha intentado vender el derecho de superficie, sin demasiado éxito.

### 3. La vivienda social en el siglo XXI. Nuevas formas de cooperación entre los distintos agentes

#### Las Viviendas de Protección Oficial de la CAPV

La política de vivienda pública del Gobierno Vasco ha tenido gran influencia urbanística en términos cuantitativos y cualitativos. En la CAPV hay casi 50.000 vivs. protegidas permanentemente (el 30%, solo en Vitoria-Gasteiz). Se han liberalizado unas 65.000 vivs.

#### Viviendas protegidas terminadas (número de calificaciones definitivas) 1991-2017



Sin embargo, la nueva Ley 3/2015 de Vivienda obliga a que el 100% de los recursos en materia de vivienda (exceptuando la rehabilitación) se destinen a políticas de alquiler. Por lo que se prevén grandes cambios en este campo.

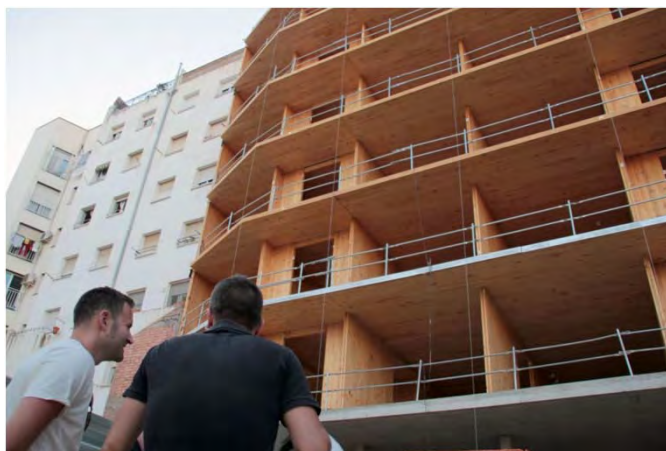
En este nuevo contexto, cobrarán importancia otras tipologías de vivienda: *cohousing*, viviendas en cooperativa de cesión de uso (modelo Andel), masovería...

### 3. La vivienda social en el siglo XXI. Nuevas formas de cooperación entre los distintos agentes

#### El modelo Andel

El modelo Andel procede de Escandinavia (Noruega y Dinamarca), y pretende frenar la especulación con un modelo entre la propiedad y el alquiler. Son cooperativas de viviendas en cesión de uso. Es decir, la propietaria de la vivienda (y del edificio) es la cooperativa (si se hipoteca, se hipoteca todo el edificio), que cede el uso al cooperativista, que no puede vender ni alquilar. Se suele pagar una entrada que se devuelve al dejar la cooperativa, además de una renta, que puede ir bajando según se amortiza la hipoteca. Pueden tener servicios comunes, como en los proyectos de *cohousing*, o no tenerlos

La Borda (arquitectos Lacol) es la primera cooperativa de vivienda en cesión de uso que construye un edificio nuevo, en un solar cedido durante 75 años por el Ayuntamiento de Barcelona. A cambio, la cooperativa paga un canon de 3.900 euros al consistorio. Además, La Borda es el edificio de madera más alto del Estado Español en la actualidad. Son 28 vivs.



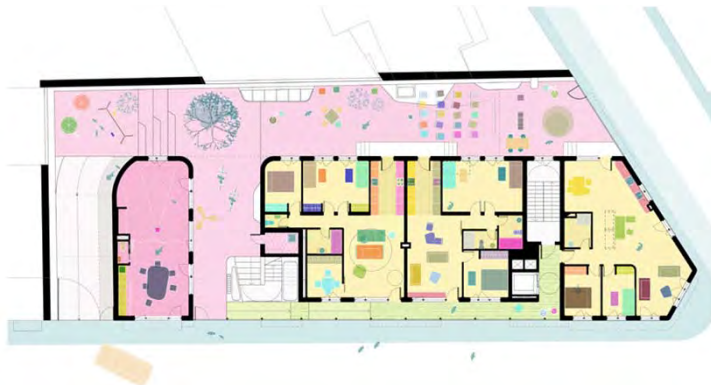
### 3. La vivienda social en el siglo XXI. Nuevas formas de cooperación entre los distintos agentes

#### **El cohousing**

El modelo *cohousing* también procede de Escandinavia y Países Bajos. Consiste en un edificio de viviendas en el que se comparten varios usos, más allá de lo habitual (cocina, comedor, lavandería, espacios de estar, de juego...). Tiene similitud con una residencia, por lo que se plantea como interesante para jóvenes y personas mayores.

El edificio puede gestionarse en régimen de cooperativa de cesión de uso, como el modelo Andel, o no.

El proceso de participación de los propietarios en la toma de decisiones inicial es inherente al modelo.



Proyecto Entrepatrios de *cohousing* de 17 viviendas. Las Carolinas, Usera, Madrid. Estudio sAtt Arquitectura Abierta.

Cooperativa sin división horizontal. Comparten gastos de luz y WiFi. Espacios comunes: lavandería, huerto, taller, locales de reunión, biblioteca, cocina común.

### 3. La vivienda social en el siglo XXI. Nuevas formas de cooperación entre los distintos agentes

#### **La okupación como opción: ¿barrios autogestionados?**

Errekaleor (Vitoria-Gasteiz) es el barrio *okupa* más grande del Estado Español (alrededor de 120 personas). No se trata de *okupación* por necesidad, sino de *okupación* como opción: la mayoría de sus vecinos son estudiantes que quieren un proyecto comunitario de residencia.

La propiedad de las viviendas es municipal, y se les ha cortado la luz en dos ocasiones. Instalaron paneles solares gracias a una campaña de *crowdfunding* en la que consiguieron 110.000 euros, y llevan autoabasteciéndose 2 años.

Evidentemente, es un proyecto al margen de la ley, pero que plantea interesantes cuestiones: ¿sería posible crear —legalmente— un modelo que recoja las características de autogestión que se dan en el caso de Errekaleor? ¿Es comparable a Christiania, de Copenhague, donde viven 1.000 personas, y donde sus habitantes finalmente en 2012 han legalizado con el Gobierno su situación, muy en la línea de las cooperativas de cesión de uso, pero a escala mayor?



3. La vivienda social en el siglo XXI. Nuevas formas de cooperación entre los distintos agentes  
**Alojamientos dotacionales y cupo del 40% en promociones de alquiler: ¿la solución para los jóvenes?**



92 alojamientos dotacionales en Lakuabizkarra. 2023.  
90 son para menores de 36 años (78 son de una habitación). 2 para personas con movilidad reducida.  
Para inscritos en Etxebide. Solo pueden estar 5 años.  
No pagan más del 30% de sus ingresos.  
8,3 millones de euros.

**Procesos urbanísticos contemporáneos alrededor del territorio y la ciudad**

Urbanismo y comunidad, comunidades valladas, vivienda social

Lecturas recomendadas:

- Sobre el concepto de urbanismo y comunidad: Clarence Perry (1929): «The Neighbourhood Unit». In R.T. LeGates, F. Stout, eds. (1996): *City Reader*. Disponible en: <http://www.sethspielman.org/courses/geog3612/readings/Perry.PDF> (27/6/2019).
- Sobre el urbanismo de las comunidades valladas: Unai Fernández de Betoño (2008). «La ciudad amurallada del siglo XXI». In *I congreso de urbanismo y ordenación del territorio: "Ciudad y territorio"*. Madrid: CICCIP. Disponible en: [http://www.ciccp.es/biblio\\_digital/Urbanismo\\_I/congreso/pdf/040503.pdf](http://www.ciccp.es/biblio_digital/Urbanismo_I/congreso/pdf/040503.pdf) (27/6/2019).
- Sobre la política de vivienda social: Javier Burón (2008): «Una política de vivienda alternativa». *Ciudad y territorio*, 155. 9-40. Disponible en: <http://leolo.blogspot.com/media/00/01/a2142db7118b94346e13def3f74955da.pdf> (27/6/2019).