

Crisis y ciudades fantasma. ¿Demoler o reutilizar?

Por Manu Fernandez

Se acabaron los buenos tiempos, llegó la recesión, llegó la crisis. El paisaje de grúas y el paisanaje de gente con hipotecas imposibles. ¡¡¡BOOM!!! O, mejor, bluff, la gran burbuja. ¿Qué queda tras la batalla? Las mismas grúas, pero paralizadas esperando mejores tiempos.

Y viviendas vacías, muchas viviendas vacías. Sin comprador. Con comprador. Terminadas. Sin terminar. A medio empezar. Sin iniciar. Con promotor solvente. Con promotor insolvente. De cada dos viviendas que se contruyen en España sólo una acaba vendiéndose, no está mal. Y el número de viviendas terminadas sin vender supera las 600.000, que tampoco está mal.

Así que lo que tenemos es un país de obras paralizadas y solares vacíos, de desarrollos urbanísticos detenidos bruscamente a la espera de mejores tiempos, y que han alcanzado no sólo al mercado de la vivienda sino también a promociones de centros comerciales y parques industriales. Nadie se salva ya. Y todos diciendo que los precios tienen que bajar, pero no bajan. Nadie baja. Todos esperan a que los bajen otros. Seguimos queriendo ser más listos que los demás.

Y la costa se convierte en cementerio de hormigón. De nuevo, el paisaje después de la batalla, distribuido en todo el territorio con diferentes niveles de emergencia, y bus-

cando respuestas en este contexto de crisis económica y financiera.

Shrinking cities, de traducción confusa, algo así como ciudades en contracción. En Estados Unidos, la crisis está golpeando fuertemente a ciudades como Detroit, tanto a nivel económico como a nivel de pérdida galopante de población que deja la ciudad ante las terribles perspectivas de la industria automovilística. Y a la crisis se suma el plan de estímulo de Obama, que genera una ola de dinero para intervenir y se sugiere utilizarlo para demoler ciudades y barrios enteros como forma de empezar de cero o soltar lastre. Fase reset parece que toca. Borrón y cuenta nueva. Aquí paz y después gloria.

En el blog Economía urbana podemos encontrar una primera referencia sobre los planes de demolición que está considerando la administración estadounidense. Ciudades del cinturón rust belt, antiguo pulmón económico del país (Detroit, Pittsburg, Philadelphia, Baltimore, Memphis,...) tienen como perspectiva actuar a golpe de bulldozer para sobrevivir (US cities may have to be bulldozed in order to survive). Flint, Michigan, ha visto cómo un tercio de sus edificios construidos se encuentran actualmente abandonados, una situación insostenible a todas luces que parece exigir reestructurar la base territorial de la ciudad para ajustarla a la realidad. Algunos consideran que extender una intervención de este tipo será una ruina para el futuro de las ciudades (Bulldozing our cities may wreck our future):

"The plan makes sense on some level, but

it's disturbing on another. Anyone who's driven by miles of empty lots in Detroit knows that urban demolition does more than destroy blight. It also erases history and what a city was. Traces of the past have always been jumping-off places for the next chapter (think rehabbed Victorians or sleek post-industrial lofts). And, of course, the back-to-nature plan — which could be used in cities such as Memphis, Baltimore, Philadelphia and others — is fundamentally an admission and may be an assurance that these cities will never rise again".

También en el artículo Demolition a Wrong Answer For Imperiled Neighborhoods se critica esta posibilidad porque abandona precisamente la idea de aprovechar la capacidad de las comunidades locales para generar respuestas a lo que no deja de ser, más allá de la problemática urbanística, una problemática social que es la que lleva a los habitantes de estas poblaciones a abandonar sus casas y a las empresas a cerrar sus negocios. Algo que la ciudad de Detroit conoce perfectamente y que podría extenderse a muchas más ciudades del país.

Richard Florida también ha escrito sobre el tema contextualizando históricamente este tipo de planes y propuestas. Enlaza a un post de Ed Glaeser que suscribo en parte, ya que aboga por preocuparnos menos por si las ciudades pierden o no población y más sobre si la población tiene acceso a las oportunidades que la vida urbana le promete:

"Eighteen months ago, I suggested that Bu-



ffalo wasn't about to come back any time soon. I argued that would be far wiser to accept the reality of decline and focus on investing in human capital that can move out, not fixed physical capital. After all, the job of government is to enrich and empower the lives of its citizens, not to chase the chimerica of population growth targets. Just once, I want to hear a Rust Belt mayor say with pride "my city lost 200,000 people during my term, but we've given them the education they need to find a better life elsewhere." Supongo que es un problema especialmente

Fotos tomadas del proyecto 100 abandoned houses.



relevante en Estados Unidos, ya que es la extensión horizontal exagerada lo que hace que el abandono de los edificios empiece a ser un problema, pero sabemos que por aquí también tenemos un grave problema de este tipo Vacíos urbanos extendiéndose por el territorio. ¿Cómo nos afecta en España todo esto? ¿Optamos por tirar y demoler? ¿Optamos por rehabilitar lo ya construido, buscar usos alternativos y adecuar la ciudad ya existente?

Tenemos un problema no tanto de abandono de espacios urbanizados ya habitados, sino de espacios medio urbanizados aún no habitados. Por ejemplo, a través del proyecto 6.000 km de Basurama podemos encontrar ya identificados en un mapa colaborativo meipi al menos 8 urbanizaciones abandonadas (ninguna por causa de la crisis actual, es cierto), pero son muchas más, sabemos que son muchas más. Consulto brevemente los datos del Anuario de La Caixa y veo que no tenemos a día de hoy un problema de abandono masivo de nuestras ciudades: Ferrol, Sestao, Portugalete, Mieres,...son ciudades -de tamaño medio, además- que han perdido población en los últimos seis años y esta pérdida apenas supera el 6% de la población en el peor de los casos. Así que, ahí no tenemos el gran problema. El problema es qué vamos a hacer con todas las ciudades fantasma a medio construir. Seseña, Valdeuz, Polaris world, Costa Esuri, Soto de Henares (vídeo), Torre de Cabdella,...¿Vamos a meter el bulldozer ahí?

Más cosas para profundizar:

1. A través de Rebuilding Place in the Urban Space podemos encontrar un proyecto fotográfico (100 abandoned houses) que ilustra la magnitud del problema en Detroit.
2. La revista Volume ha publicado un dossier titulado Suburbia after the crash en el que se incluye Embracing the shrink paradigm, un post donde encontrar más referencias sobre el tema.
3. La revista también incluye el link al proyecto Shrinking cities, una iniciativa de la Fundación Federal Alemana para la Cultura, realizado en cooperación con la Oficina de Proyectos Philipp Oswalt, la Galería de Arte Contemporáneo de Leipzig, la Fundación Bauhaus de Dessau y la revista archplus. Más información en castellano a través del Instituto Goethe.
4. Por último, este video refleja de una forma muy visual cómo este no es un problema de ahora ni un problema exclusivamente de Estados Unidos, sino que desde 1990 son muchas las ciudades en todo el mundo que han visto fluctuar su población (World Map of Shrinking Cities)
5. En un reportaje de la BBC que hace casi dos años levantó algo de polémica (entre otras cosas, destaca el “no más preguntas” de Carme Chacón) y que tenía como protagonista principal al desarrollo de Seseña podemos encontrar algunas claves de la singularidad de nuestra situación.
6. Un proyecto europeo, Cities Regrowing Smaller (CIRES) sobre el tema.

Fotos tomadas del proyecto 100 abandoned houses.

ARTÍCULO by *Manu Fernandez.*

Crisis y ciudades fantasma. ¿Demoler o reutilizar?.

Tras la crisis, el gran reto es la rehabilitación y la renovación urbana.

Por Manu Fernandez

En este espacio de La Ciudad Viva se ha dedicado mucho esfuerzo a remarcar la importancia de la renovación urbana en cualquier estrategia de activación de nuestras ciudades. De forma acertada se ha apostado por el término de Obsolescencias Urbanas para reflejar esta necesidad que tenemos de cuidar con mimo los espacios construidos, porque en ellos viven personas y en ellos sucede la vida, la vida de las ciudades vivas. La pasión constructiva de estos últimos años, convertida en nuevos desarrollos urbanos, nos ha despistado sobre la importancia de dedicar esfuerzos a la rehabilitación de la vivienda y a la regeneración integral de barrios abandonados de esta fibre urbanizadora.

En el mejor de los casos, conseguiremos hacer de la necesidad virtud y ahora que la crisis ha parado tantas obras de nueva construcción, veamos que se destinan más recursos públicos para la renovación urbana. Pero hay otra tentación, que es de la que quiero tratar en este post, la de las ecociudades.

Las ecociudades llevan un tiempo apareciendo como promesa para traer la sostenibilidad a las ciudades. Se plantean como proyectos integrales de construcción de espacios utópicos de desarrollo de nuevos entornos habitables que cumplen al máximo con los requerimientos de reducción de emisiones de CO2 (zero emissions), de residuos (zero waste), etc. Encierran una

visión optimista (se puede construir desde sus bases una estructura urbana capaz de ser sostenible por sí misma y de mantener un equilibrio sistémico en su funcionamiento ecológico) pero también una visión pesimista (es imposible conseguirlo en la ciudad ya construida y no merece la pena dedicar esfuerzos a resolver la insostenibilidad del modelo urbano actual). Tenemos ejemplos conocidos internacionalmente como Masdar o Dongtan (esta última ciudad, con sospechas de ser sólo propaganda), planteados como mega-proyectos, y otros a escala menor en procesos de regeneración urbana como el conocido caso de Hammarby Sjöstad (eco-barrios), y en todos los casos construyen sobre nuevo un ideal sostenible. El Manual para el proyecto de ecociudades en Europa, fruto del proyecto Ecocity, es una buena guía para entender cómo se diseñan este tipo de intervenciones, aunque en este caso sobre todo se aborda a escala de barrio.

He encontrado en el nuevo libro publicado por Earthscan, Building for a climate change. The Challenge for Construction, Planning and Energy, un capítulo muy crítico con el actual auge de las eco-ciudades (eco-towns or eco-cities) como desarrollo urbanístico integral basado en criterios de sostenibilidad. El capítulo (Eco-towns: opportunity or oximoron) se centra en justificar cómo las autoridades británicas han rechazado siste-

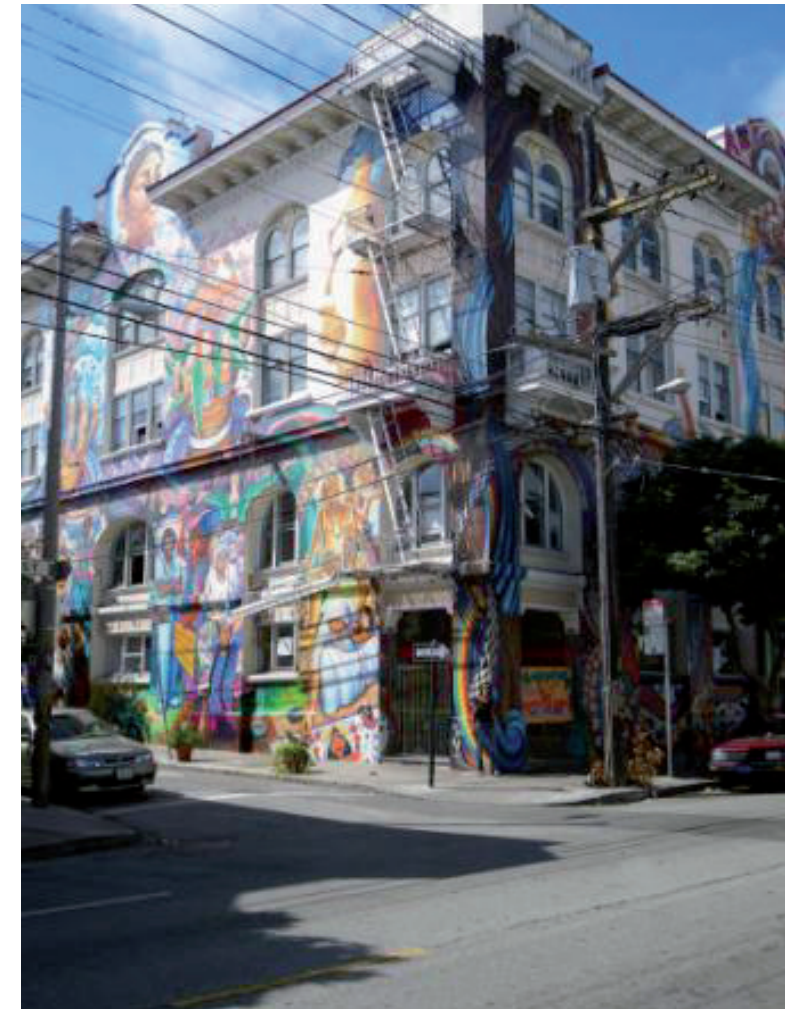


Foto tomada en el barrio de Mission, en San Francisco (Estados Unidos)

máticamente este tipo de proyectos. En una importante polémica hace casi dos años (circunscrita al caso británico, pero de interés general), Simon Jenkins, periodista especializado en temas urbanos y arquitectónicos de The Guardian, señaló de forma clara dónde está el problema y escribió un artículo completo (Ecotowns are the greatest try-on in the history of property speculation) donde destaca una frase lapidaria: "Building new houses emits 4.5 times more carbon than rehabilitating old ones, new eco-towns are a big failure". Dermot Finch, director del Centre for Cities acudió unos días después con argumentos similares en Eco-towns are not the answer to climate change or housing needs e incluso el propio Richard Rogers intervino con una respuesta en el propio periódico, apoyando estos planteamientos críticos y sugiriendo a las autoridades abandonar la idea de apoyar la construcción de una serie de eco-ciudades en el país. A pesar de esta polémica, finalmente a mediados de 2009 el gobierno británico apoyó la construcción de cuatro eco-towns, con la oposición, entre otros, del movimiento en defensa del territorio rural.

Ethel Baraona escribió hace poco un artículo muy preciso sobre los problemas de concepto de una arquitectura pretendidamente sostenible que olvida mirar al metabolismo urbano en su conjunto, donde está el problema central del modelo energético de las ciudades. En la polémica británica añadían

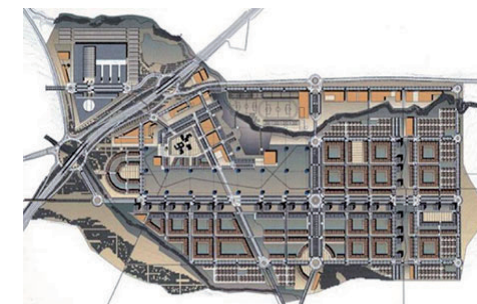
un elemento extra, el de la posibilidad de favorecer procesos inmobiliarios especulativos sobre terrenos aún no edificados, elemento que en nuestro caso no llega a ser significativo, porque, desgraciadamente, no hemos necesitado de la excusa de la sostenibilidad para ver esas dinámicas especulativas. Más interesante es, en cambio, fijarse en cómo pueden convertirse en un elemento de distracción para desviar la mirada sobre lo que es realmente necesario.

Y este debate es urgente; primero, porque las grúas se han parado y los cantos de sirena del cambio de modelo productivo hablan de sostenibilidad y la tentación puede ser aspirar a crear nueva actividad en el sector de la construcción promoviendo desarrollos en forma de eco-ciudades ex novo. Y, en segundo lugar, porque lo absolutamente urgente es la apuesta decidida por la rehabilitación del parque de vivienda privada, áreas industriales y equipamientos y edificios públicos, porque es en la eficiencia de las actuales construcciones donde hay más margen de mejora para luchar contra el cambio climático.

Estas eco-ciudades (como el caso de Sarriren, tan conocido en España) han podido tener cierto valor demostrativo, como experiencias piloto de posibilidad de aplicación de nuevas soluciones tecnológicas para los sistemas de calefacción, de aislamiento y de consumo de energía en los edificios, pero no son una solución aceptable. En un país en

el que hay miles de viviendas vacías no debería construirse ninguna vivienda más en realidad, al menos si atendemos a razones objetivas de utilidad social de la vivienda, y cualquier desarrollo urbanístico que se justifique por sus bondades sostenibles será falso o, en el mejor de los casos, un error bienintencionado.

Sólo resolviendo el creciente consumo energético residencial se podrán conseguir avances en la mitigación del cambio climático, y el parque de viviendas ya construido requiere de un esfuerzo en aplicación de nuevos materiales y nuevas soluciones en la rehabilitación de dicho parque, y sólo interviniendo sobre el diseño físico del espacio urbano ya existente podremos conseguir que las ciudades y el modo de vida urbano se acerquen, aunque sea un poco, a un funcionamiento más sostenible. Con la industria de la construcción prácticamente paralizada, los planes tanto del gobierno central como de los gobiernos autonómicos en materia de vivienda y desarrollo urbano tienen que girar hacia la rehabilitación del tejido urbano. Hay que rehabilitar de la mejor forma posible, siendo eficaces en la dotación de recursos públicos, poniendo las prioridades en la atención sobre todo a las áreas urbanas que arrastran más tiempo de degradación y de abandono por parte de los poderes públicos, atender de forma adecuada los conflictos que todo proceso de renovación genera entre habitabilidad, patrimonio, accesibilidad...



Eco-ciudad de Sarriren, Pamplona

ARTÍCULO by Manu Fernandez.

Tras la crisis, el gran reto es la rehabilitación y la renovación urbana.

COMENTARIOS a:

Tras la crisis, el gran reto es la rehabilitación y la renovación urbana, *by Manu Fernández.*

Federico Salmerón:

Creo que has centrado el problema de manera acertada. Las ecociudades ex novo, y sostenibles ambientalmente tienen varias contradicciones con respecto a esta supuesta sostenibilidad, consumen huella ecológica, en su realización producen contaminación y un consumo energético muy importante, su ubicación fuera de la ciudad obliga otra vez de nuevo a la utilización de más transporte que casi siempre se basa en más coches. Por otro lado las necesidades en las ciudades Españolas de vivienda en el tramo libre, están cubiertas, más que eso nos sobran, sin embargo en el sector protegido nos faltan. ¿El coste de las ecociudades permitirá ubicar vivienda protegida?. O bien será otra vez para aquellos que puedan permitirse adquirir una vivienda más cara, volviendo a segregar el territorio desde un punto de vista económico. Por otro lado queda siempre la duda, como tu bien dices si esto es una nueva coartada disfrazada de verde para seguir con el negocio inmobiliario. Ya que es una máquina muy difícil de parar por los grandes intereses económicos que ha generado. Y sin embargo la rehabilitación de la ciudad, el volver a ocuparla, habitarla y darle uso, es la estrategia más sostenible si la comparamos con las ecociudades: no consumimos huella ecológica, el coste energético y contaminante en su realización es muy inferior si lo comparamos con la construcción ex novo. Y aunque es complejo la instalación de sistemas de producción energética verde, es posible sobre

todo en numerosos barrios de nuestras ciudades, y no tanto en los centros históricos. Desde la Ciudad Viva, llevamos defendiendo el concepto de ciudad compacta, ciudad compleja, integrada, eficiente y sostenible. ¿Porque?. Muy sencillo es la que mejor cumple si lo analizamos con los criterios de sostenibilidad ambientales, económicos y sociales. No se consume huella ecológica, permite dar respuesta a la ciudad multifuncional donde en un mismo espacio tenemos residencia, servicios, equipamientos, trabajo. Y por tanto la movilidad puede optimizarse con un transporte público eficiente, frente al continuo crecimiento de la ciudad difusa e ineficiente. Creo que el desarrollo de las ciudades debe justificarse, con la demanda real de vivienda, y no virtual. La reconversión, la rehabilitación, la reutilización de numerosos barrios puede ser una propuesta más sencilla, más sostenible y económicamente más viable si lo vemos en su conjunto y en todo el proceso constructivo que otras propuestas incluidas las ecociudades.

Stepienybarno:

Como bien dice Manu, es necesario hacer de la necesidad virtud, y ver este parón inmobiliario como la gran oportunidad para que nuestras ciudades no sigan creciendo a golpe de beneficios económicos para grandes promotores. El que el crecimiento en cuestión se vista con la etiqueta de ecociudad, no garantiza nada. No garantiza que el crecimiento fuera necesario, no garantiza para nada que la ciudad

sea ecológica y mucho menos sostenible, y por supuesto no garantiza que sea buen urbanismo. Estas ecociudades en muchos casos no son más que un gran montaje mediático para seguir macizando extrarradios, con la conciencia tranquila, mientras sus autores se cuelgan una eco-medalla más. Al hilo de lo que comenta Federico, estamos de acuerdo en que en muchos casos estas ecociudades son un cúmulo de contradicciones, ya que se convierten en grandes despilfarradores de recursos y generan infinidad de nuevos residuos, con coste energético gigantesco. Casi siempre es mejor no crecer y centrarnos en rehabilitar el corazón de nuestras ciudades. Pero esto parece que no para muchos políticos no tiene tanto glamour.