

Nuevas áreas residenciales

La aparición de una nueva tipología residencial con caracteres propios es un proceso característico de la época moderna. Históricamente, la evolución de la morfología de la ciudad estuvo ligada a la relación existente entre las viviendas y los lugares de trabajo. La especialización tipológica de las viviendas aparece en los primeros barrios residenciales de la burguesía inglesa, difundiéndose, en la segunda mitad del pasado siglo y primer cuarto del presente, a las principales ciudades europeas y españolas.

Posteriormente, surgen, en los años treinta, en las reuniones de los CIAM —Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna— la posibilidad de definir una tipología única de vivienda capaz de satisfacer los deseos de sus habitantes en cuanto a salubridad, higiene, soleamiento y espacios libres. La ciudad es analizada a través de sus cuatro funciones: vivienda, trabajo, ocio y transporte, propugnando la separación de esas funciones y la asignación de usos exclusivos a distintas áreas de la ciudad. Aparece el concepto de “zoning” y, basadas en ello, las nuevas áreas residenciales de los años sesenta que caracterizan los desarrollos urbanos de nuestras ciudades en aquel período. La separación entre vivienda y lugar de trabajo, la edificación abierta como tipología única, la red viaria como estructuradora en la trama urbana pero no integradora, la desaparición del concepto de calle son las invariantes comunes del planeamiento de entonces.

A finales de los años sesenta se manifiestan en España dos fenómenos distintos que rompen con el proceso antes descrito. Por un lado, la aparición de conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas como forma tipológica predominante y casi exclusiva. Por otro lado, la preocupación por la protección y recuperación de los centros históricos de las ciudades que frena, de manera radical, el proceso de destrucción-sustitución de los cascos antiguos. Ello produce un nuevo entendimiento del concepto de ciudad, con el rescate de valores casi olvidados como la calle, la mezcla de usos, etc., que habían sido apartados con la aplicación estricta de la tesis del movimiento moderno.

Hasta entonces, al contrario que en otros países, la vivienda unifamiliar era propia de sectores socioeconómicos medios y altos y, casi siempre, utilizada como segunda vivienda. Pero propiciadas tanto por las distintas Administraciones Públicas como por los propios promotores privados, al detectar un cambio en la demanda, los grupos de viviendas unifamiliares adosadas surgen como si fuera por generación espontánea ocupando la periferia, no sólo en las grandes ciudades y sus áreas metropolitanas, sino también en las ciudades medias. La aceptación de este modelo estaba en consonancia con el cambio en la forma de vida que la propaganda de estas actuaciones auspiciaba: poder llegar a adquirir algo por lo que siempre se había soñado y lo que en épocas anteriores había

New residential areas

The appearance of a new residential type with its own features is a characteristic process in modern times. From a historical standpoint, the development of a city's shape was linked to the relationship between dwellings and places of work. Specialization in housing types emerged in the first residential areas belonging to the English bourgeoisie and spread, during the second half of the last century and the first quarter of this century, to the major European and Spanish cities.

Subsequently, in the nineteen-thirties and in the meetings of the CIAMs (International Congress of Modern Architecture), there arose the possibility of defining a single type of dwelling capable of satisfying its occupants' requirements as regards health, hygiene, exposure to the sun and open spaces. The city was analyzed from the point of view of its four functions, namely housing, work, leisure and transport, with it being proposed that these functions be separated and that exclusive uses be assigned to different areas of the city. This resulted in the concept of zoning and, on the basis of this, in the new residential areas of the sixties which characterized the urban development of Spanish cities at that time. The separation between dwelling and place of work, open building as a single type of construction, the roadway network as a structuring but not integrating feature of the urban landscape and the disappearance of the concept of the street were the standard directions followed by planning schemes of that period.

At the end of the nineteen-seventies two different phenomena emerged in Spain and which broke away from the process just described. On the one hand the concern for protecting and recovering historical city centres brought a drastic halt to the destruction/substitution process affecting these old city centres. This led to a new understanding of the concept of the city, with the recovery of almost forgotten values such as the street, the mingling of functions and so forth, which had been set aside under the strict application of the ideas of the modern movement.

On the other hand there were the groups of single-family, terraced houses as the predominant and almost exclusive type of dwelling. Prior to that time, and contrary to what was usual in other countries, single-family dwellings were the mark of middle and high socio-economic sectors, and nearly always used as second homes. However, with the blessing both of the various levels of government and of private promoters themselves when a change in demand was detected, groups of one-family, terraced dwellings sprang up as if spontaneously occupying the peripheries not only of big cities and their metropolitan areas, but also in medium-sized towns. The acceptance of this model was in line

with the change in lifestyle promised by the publicity surrounding such schemes, that is the possibility of acquiring something one had always dreamed about and which, previously, had only been within reach of the privileged classes. This "something" could be described as a mixture of more physical space, greater privacy, more light, more sun ("contact with nature") and perhaps the actual symbolism of another social status.

A few years ago, in certain countries such as Austria and Germany, a start was made on development schemes over multiple-function residential districts which included, in the same area, dwellings, offices, shops, workshops and small industrial establishments, facilities and so forth as an answer to the problems of lack of communication brought about by a strict application of the zoning concept. The mixing of functions and types represents a balance as regards the true components of a city, namely its working residents, traders and office-workers all of whom share its infrastructures and services as well as the different architectural types that exemplify them. This tendency towards a balance in the idea of "making the city" is what is needed by most Spanish cities in their new development schemes. The purpose of all this is to achieve on the peripheries the town-centre atmosphere desired and demanded by the population in general according to the latest surveys. It is a fact though that, in order to attain this, the areas in question must be provided with suitable communications and public-services networks that will make for ease of access and break down their isolation.

However, for this to take place, alterations must be made to one of the characteristics of recent municipal planning, namely its excessively deterministic approach which has required a sometimes unjustified subordination from areas to be developed at a later date. As an answer to the general and partial plans of the seventies in which basic concerns were the arrangement of the roadway network, the strict application of the zoning concept and exact compliance with legal standards, many of the plans of the eighties studied the future image of the proposed city and this, which is plausible from a conceptual point of view, has in many cases become a binding element for the plan itself, and what in the beginning might have been mere pointers for development have become impositions impossible to modify, to interpret or to adapt to the reality of the change of scales.

In this sense it is important to state just how far master planning may go as regards including binding decisions, which should be exclusively those decisions that have a key influence in desing and development, and to leave no doubt as to the indicative nature of the proposed outlines. The purpose of this is, on the one hand, to ensure that they fit in with the general lines of master plans and, on the other hand, to provide sufficient freedom to make decision when undertaking development planning.

estado únicamente al alcance de las clases privilegiadas y que podría definirse como una mezcla de mayor espacio físico, mayor privacidad, más luz, más sol ("contacto con la naturaleza") y quizás el propio simbolismo de otro status social.

Desde hace algunos años en ciertos países, como Austria y Alemania, se ha iniciado la realización de operaciones de ordenación de áreas residenciales con vocación mixta, que integran, en una misma área ordenada, viviendas, oficinas, comercios, talleres y pequeños establecimientos industriales, equipamientos, etc., como respuesta a los problemas de incomunicación producidos por la aplicación estricta del "zoning". La mezcla de los usos y tipologías representa un equilibrio en cuanto a los verdaderos componentes de la ciudad, residentes trabajadores, comerciantes, oficinistas, todos compartiendo las infraestructuras y servicios así como las distintas arquitecturas representativas de los mismos. Esta tendencia equilibradora de "hacer ciudad" es la que la mayoría de nuestras ciudades necesita en sus nuevos desarrollos. Todo ello para intentar conseguir en las áreas periféricas esa centralidad tan deseada y demandada por la población en general según las encuestas más recientes. Es verdad también que para conseguirlo se necesita, además, dotar a esas áreas de redes adecuadas de comunicaciones y servicios públicos que aumenten su accesibilidad y rompan el aislamiento.

No obstante, para conseguir este objetivo es necesario modificar una de las características del planeamiento municipal reciente y que ha sido su excesivo determinismo, el cual ha exigido, a las áreas a desarrollar posteriormente, una subordinación a veces injustificada. Como respuesta al planeamiento general y parcial de los años setenta, en los que fundamentalmente preocupaban la jerarquización de la red viaria, la aplicación estricta del "zoning" y el cumplimiento puntual de los estándares legales, muchos de los planes de los ochenta estudian la imagen futura de la ciudad propuesta, y ello, que conceptualmente es plausible, se ha convertido en muchos casos en elemento vinculante del propio documento. Lo que en principio podían ser unos esquemas indicativos de ordenación, llegaron a ser imposiciones imposibles de modificar, de interpretar o de adaptar a la realidad del cambio de escalas.

En este sentido es importante aquilatar el nivel de vinculación adecuado, hasta dónde debe llegar el planeamiento superior en sus determinaciones vinculantes —que debieran ser exclusivamente aquellas decisiones claves de trazado y ordenación— y dejar bien claro el carácter indicativo de los esquemas propuestos. Todo ello para asegurarse, por un lado, la coherencia con las líneas generales del planeamiento superior y, por otro, para dejar la suficiente libertad a las decisiones propias del momento de acometer el planeamiento de desarrollo.