

El espacio público en la rehabilitación/regeneración urbana

Julio Pozueta E.

Filiación: Departamento de Urbanística, Escuela Técnica Superior de Arquitectura, Universidad Politécnica de Madrid.

<julio.pozueta@upm.es>

Resumen:

Se aporta un panorama sobre las políticas y técnicas de rehabilitación del espacio público dirigidas a los barrios residenciales construidos después de la Segunda Gran Guerra y, más concretamente, entre los años 50 y 80 del pasado siglo, en Europa y Norteamérica¹. Se destaca que todos los programas, proyectos y acciones de renovación, de regeneración o de rehabilitación de barrios, subrayan la importancia que tiene una buena concepción y materialización del espacio público para el éxito de la operación.

Palabras claves: REHABILITACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO; REHABILITACIÓN DE BARRIOS EN EUROPA Y U.S.A. HUERTOS DEL OCIO.

Índice:

1.- Objetivos

2.- El marco y los objetivos de la rehabilitación del espacio público

3. Componentes de la rehabilitación

3.1. La importancia de un adecuado diseño del espacio público

3.2. La importancia de la participación en el diseño de los proyectos

3.3. Integración del espacio público y conexión con el exterior

3.4. La presencia de parques y espacios verdes

4.- Referencias bibliográficas

1. Objetivos

El objetivo principal de este trabajo es aportar un panorama sobre las políticas y técnicas de rehabilitación del espacio público dirigidas a los barrios residenciales construidos después de la Segunda Gran Guerra y, más concretamente, entre los años 50 y 80 del pasado siglo, en Europa y Norteamérica².

No se trata, sin embargo, de una investigación sistemática sobre esta cuestión, sobre las distintos tipos de políticas y técnicas aplicadas, la extensión de su uso o sus resultados, algo sin duda de gran interés pero que desborda ampliamente las posibilidades, en tiempo y recursos, de este trabajo. Se pretende, simplemente, realizar una primera aproximación que ponga de relieve los aspectos y experiencias más destacados dentro de este campo.

El método utilizado para la confección de este informe se ha basado en una doble aproximación. Por una parte, se ha procedido a una exhaustiva búsqueda de documentación específica a través de recursos bibliográficos y de Internet, de la que se han obtenido numerosos datos y publicaciones sobre el tema. Por otra, se han mantenido contactos directos con algunas ciudades e instituciones, detectadas

¹ Trabajo realizado en el marco de un encargo del Ayuntamiento de Madrid al Instituto Juan de Herrera de la Escuela de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid.

² Trabajo realizado en el marco de un encargo del Ayuntamiento de Madrid al Instituto Juan de Herrera de la Escuela de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid.

a través de la bibliografía, para profundizar sobre todo en el conocimiento de algunas “buenas prácticas”, sobre las que profundizar posteriormente.

La principal limitación de este informe, como ya se ha indicado, viene impuesta por los recursos disponibles y, en particular, por el plazo en que se ha desarrollado (5 semanas), que ha hecho imposible culminar muchos de los contactos establecidos en Francia, Gran Bretaña o Italia para disponer de una valoración más precisa de las operaciones realizadas. Debe decirse, por tanto, que en general no ha sido posible confirmar totalmente la veracidad de las informaciones recibidas vía la bibliografía, aunque la utilización de fuentes académicas o institucionales hace pensar en una alta fiabilidad de la información recogida.

2. El marco y los objetivos de la rehabilitación del espacio público

En general, la literatura especializada y las instituciones responsables reconocen que las grandes promociones de viviendas de los años 50 a 80 se están convirtiendo en las áreas más problemáticas de numerosas ciudades europeas, lo que les está llevando a convertirse en centro de atención de investigadores y administradores. Congresos, proyectos de la Comisión Europea y grandes políticas nacionales demuestran la gran preocupación que se advierte en toda Europa sobre el tema.³

Sin embargo, los programas concretos de intervención sobre ellas, varían notablemente de unos países a otros, de unas ciudades a otras. En general, puede decirse que los proyectos de rehabilitación de este tipo de barrios no se dirigen exclusivamente, ni siquiera preferentemente, a la recualificación de los espacios públicos internos. Normalmente, sus objetivos son más amplios y tratan de afrontar los procesos de decaimiento social y económico, los problemas de paro, exclusión social, delincuencia o segregación que padecen estos barrios, sobre todo los de vivienda social. La mejora de los espacios públicos es considerada uno de los instrumentos que se utilizan, conjuntamente con otros, en los proyectos más amplios de regeneración urbana. En la medida, en que, lógicamente, la exclusión y desintegración social, el paro, la delincuencia, etc., se consideran problemas de mayor importancia y urgencia, la rehabilitación de los espacios públicos queda en un segundo plano y, casi nunca, los estudios o descripciones disponibles, llegan al detalle de las propuestas concretas.

Dentro de ese marco, debe subrayarse también que, el alcance de los planes o proyectos de rehabilitación o regeneración urbana, en barrios residenciales ya construidos, está seriamente condicionado por una cuestión fundamental: el régimen de propiedad del suelo. En efecto, la capacidad del promotor de la operación de realizar cambios en una determinada área, por ejemplo, para aumentar el espacio público o modificar su forma, depende en gran medida de su relación con la propiedad del suelo. Si el promotor es, al mismo tiempo, propietario de toda o una gran parte del suelo sobre el que se realiza la intervención, sus posibilidades de actuación son, lógicamente, mucho mayores que si éste pertenece en su mayoría a personas, sociedades o instituciones extrañas al mismo. De no lograr su acuerdo o en ausencia de procedimientos que le permitan cambiar el

³ Como ejemplo de este interés valgan el proyecto Europeo RESTATE, en el que participan 10 países, entre ellos España, que ha estudiado 29 barrios, y que celebró una amplia Conferencia en 2005 en Lubljana, Yugoslavia (<http://www.restate.geog.uu.nl/>); el proyecto SUREURO, “Sustainable Refurbishment Europe”, también parcialmente financiado por la Unión Europea, dirigido a experimentar y proporcionar apoyo a los organismos y empresas que trabajan en la rehabilitación/renovación urbana, fundamentalmente en este tipo de barrios (<http://www.sureuro.com>); o el proyecto NEHOM, “Neighbourhood Housing Models”, dedicado a evaluar iniciativas para mejorar la calidad de vida en los barrios deprimidos y que tiene en estudio 25 casos en 8 países (<http://www.nhh.no/geo/NEHOM/>).

régimen de propiedad, sus posibilidades en este último escenario se limitarán a los suelos de su propiedad y a recomendar actuaciones en el resto.

La situación de la propiedad del suelo constituye, por tanto, un dato clave para la definición de los objetivos de las intervenciones de rehabilitación, marcando de forma importante sus contenidos. El tamaño de la propiedad, su carácter público o privado y el régimen de tenencia, en propiedad o en alquiler, son los componentes principales de esta situación de la propiedad.

De acuerdo con los tipos básicos de régimen de propiedad existente en estos barrios en Europa, pueden avanzarse sintéticamente los objetivos y limitaciones de las operaciones de rehabilitación.

A. Áreas con edificios y espacios libres, ambos propiedad de una administración (ayuntamiento, comarca, región, etc.) o empresa pública o privada sin ánimo de lucro (empresas de vivienda social y otras instituciones públicas) y con residentes en régimen de alquiler.

Se trata de un régimen de propiedad muy frecuente en algunos países europeos, como Holanda (35% del parque residencial, en 1999), Austria (23%), Suecia (22%), Inglaterra (21%) o Francia (17%), países donde las empresas de vivienda pública o los municipios gestionan la propiedad de los edificios y los espacios situados entre ellos (TRILLA, 2001).

Naturalmente, en estas condiciones la capacidad de la Administración Pública, directamente o a través de las empresas de vivienda social, para realizar proyectos de rehabilitación/renovación es muy grande, ya que pueden desalojar edificios, derribarlos, construir otros, introducir en ellos usos no residenciales, etc., además de intervenir sobre los espacios libres, también de su propiedad, aumentándolos o redistribuyéndolos.⁴

⁴ La discusión sobre la demolición de edificios de vivienda social fue importante en los años 80 y 90, dentro del marco más general sobre qué hacer, cómo rehabilitar los grandes conjuntos residenciales de los años 60 y 70, "les grands ensembles", constituidos mayoritariamente por viviendas sociales en alquiler (H.L.M.), muchos de ellos aquejados de problemas físicos de deterioro y problemas sociales de paro, marginalización, etc.

Sin embargo, la demolición se enfrentaba, hasta hace unos años, a una situación que difícilmente podía justificarlas: la escasez de viviendas sociales en Francia (BELMESSOUS, 2001), un argumento que detuvo la destrucción de 10 torres en Les Minguettes, un gran conjunto residencial de Lyon, cuyo sector "democratie" se había ido desalojando desde los disturbios sociales del 81, con gran repercusión en el barrio, y que iba a ser derruido en 1990, el 14 de julio, dentro de un aparatoso montaje publicitario, con música de Jean Michael Jarre, y que, finalmente, fue cancelado por la presión social. (VAYSSE, 2000).

No obstante, algunos edificios emblemáticos de HLM comenzaron a demolerse unos pocos años después. Así sucedió, por ejemplo, con la llamada "muralla china" de Saint Etienne, un bloque de 280 m de longitud, 48 de alto y 500 viviendas, que se voló el 27 de mayo del 2000. (ONZUS, 2005)



Fig. 1 y 2.- Artículos de prensa franceses sobre el problema de los H.L.M. y la demolición de algunos de ellos. Fte.: Vayssière (1988:10,11). Reproducción sin fines de lucro.



Fig.3. "Gran Conjunto", bloque residencial de 12 pisos, similar a otros construidos por toda Francia, de entre 200 y 300 metros de largo.
Fte.: Vayssière (1988:234).

Esta facilidad hace que, en estos países, la rehabilitación de los barrios más problemáticos se aborde con objetivos muy amplios, de regeneración o de renovación urbana, social y económica, que pueden incluir transformaciones físicas importantes. En estos casos, no existen problemas en relación al régimen de propiedad, y el tratamiento de los espacios libres exteriores no tiene la importancia que pudiera tener en otros, ante el alcance de las transformaciones de la edificación que a veces se propone. Su diseño se remite a proyectos paisajísticos, dando una gran importancia, tanto a la participación de los residentes en el diseño, como a la organización de su gestión y mantenimiento. De las experiencias en este régimen de propiedad, se derivan enseñanzas sobre todo desde un punto de vista metodológico, pero es difícil detectar ejemplos emblemáticos en el tratamiento del espacio público, por ser éste un aspecto que no se destaca especialmente en los logros de las operaciones.

B. Áreas con propiedad privada de la edificación y propiedad pública de los espacios exteriores.

Se trata de un régimen de propiedad relativamente escaso, que sin embargo tiene una fuerte presencia en países como España, donde ha sido una práctica urbanística común en las décadas pasadas, y en algunos países de

la Europa oriental y de la occidental, donde el proceso de privatización de viviendas sociales en alquiler, no ha llevado aparejada la privatización de los espacios exteriores.

Dentro de este régimen general de la propiedad, podrían distinguirse, sin embargo, dos situaciones diferentes. Una en la que el régimen de tenencia de las viviendas es en propiedad y, otra, en la que, una parte sustancial de la tenencia es en alquiler privado, por edificios completos. La primera se presenta en países como España, que ocupa el primer lugar de Europa en porcentaje de viviendas en propiedad (86%, en 1999), Irlanda (80%), Italia (78%) o Grecia (74%), mientras la segunda se presenta en países como Suiza, Alemania, Bélgica o Dinamarca, donde el régimen de alquiler privado alcanzaba, en 1999, porcentajes muy importantes del parque inmobiliario (66, 36, 30 y 26%, respectivamente) (TRILLA, 2001).

Cuando el régimen de tenencia en alquiler no es importante, las posibilidades de intervención de la Administración en estas áreas se limitan, en general, a los espacios exteriores, siendo financieramente impracticable, salvo en casos muy extremos, la puesta en marcha de programas que pretendan modificar significativamente el entorno edificado. La combinación, no obstante, de actuaciones sobre espacios exteriores públicos y ayudas a los propietarios para la rehabilitación de los edificios puede, a veces, conseguir resultados atractivos, capaces de cambiar la imagen del barrio.

Cuando el régimen de tenencia en alquiler por edificios completos tiene una presencia relevante, las posibilidades de intervención de la Administración son mucho mayores, si se logra la colaboración de las empresas o personas propietarias de los edificios en alquiler. Se trataría de una situación intermedia entre las dos indicadas hasta ahora, que se inclina más hacia la primera o hacia la segunda, en función de la mayor o menor presencia de estos propietarios colaboradores.

C. Áreas con edificios y espacios libres de propiedad privada.

Se trata de una situación relativamente generalizada en las áreas de habitación de los sectores sociales medios o altos de toda Europa, con diferentes tipologías de edificación y densidad variable, incluida la disposición en bloque aislados entre jardines, pero que también acoge, a veces, a sectores sociales de menor poder adquisitivo.

Normalmente, en este tipo de áreas de copropiedad, la Administración Pública no lleva a cabo operaciones de rehabilitación. Su responsabilidad se deja en manos de los propietarios, a los cuales puede, incluso, obligar a intervenir en determinadas circunstancias.

No obstante, en los últimos años y en la medida en que, en algunos países como Francia, han aparecido problemas de gestión en muchas copropiedades de las periferias, debido a la falta de recursos de los residentes, tanto propietarios, como alquilados, la Administración ha decidido intervenir, diseñando programas de ayuda específica que se dirigen tanto a la gestión de los espacios internos comunes, como a la de los espacios exteriores. En este país, se han puesto en práctica procedimientos jurídicos y administrativos específicos para ampliar las posibilidades de intervención sobre estas áreas en copropiedad, como las OPAH y los Planes de Salvaguardia, que dotan de una mayor capacidad a la Administración y de los que hay ya varias decenas en funcionamiento (DUBOIS, 2004).

Estas diferencias en el régimen de propiedad y en los agentes ocupados de la gestión y conservación hacen que la promoción de las operaciones de rehabilitación provenga de distintos niveles de la Administración y tengan distinto alcance. Así, en aquellos países donde la vivienda pública en alquiler supone un porcentaje importante del parque residencial, el estado central está profundamente comprometido en las políticas y programas de rehabilitación urbana, debido, tanto al carácter estratégico de estas acciones desde un punto de vista político, como a su directa responsabilidad en la financiación de la construcción o el mantenimiento de las viviendas sociales.

En general, por tanto, las políticas de rehabilitación/renovación se dirigen a las áreas de viviendas sociales, sobre todo en alquiler, donde la responsabilidad de la Administración Pública es mayor, siendo más escasas las intervenciones sobre barrios con vivienda en propiedad.

En todo caso, la participación de los distintos niveles de la Administración es muy diferente en cada país, dependiendo de su estructura administrativa y política. Así, mientras el Gobierno Federal de los Estados Unidos se limita a proporcionar subvenciones a las ciudades para llevar adelante programas de este tipo o a facilitar ayudas a los barrios para realizar mejoras⁵, los gobiernos británico y francés participan activamente en el diseño de los programas, cuentan con organismos encargados de llevarlos a cabo y ofrecen asesoramiento y criterios al resto de los agentes implicados.

El caso de Gran Bretaña

Gran Bretaña tiene la mayor parte de su parque de viviendas sociales en régimen de alquiler, aunque unos dos millones de viviendas fueron privatizadas por el gobierno de Margaret Thatcher en los años noventa.

En 1971, se detectaron los primeros problemas en barrios periféricos: no se lograban alquilar las viviendas sociales (SIM, 1984) y los primeros programas de ayuda a esos barrios se implementaron a principios de los 80.

Tras una larga experiencia, en la actualidad, el Gobierno Británico mantiene entre una de sus prioridades la renovación de los barrios, "neighborhood renewal", una política que parte de la constatación de que cientos de barrios están marcados por el paro, el fracaso escolar y la delincuencia. Se han ido alejando cada vez más de la prosperidad y oportunidades que la mayoría damos por supuesto y, en consecuencia, una política concebida para mejorar los niveles de salud, educación, vivienda y medio ambiente y reducir la criminalidad y el paro, o para reducir las diferencias de los barrios en peor situación, respecto al resto del país⁶.

Para ello el Deputy Prime Minister dispone de una Unidad especializada, "Neighbourhood Renewal Unit", con un amplio presupuesto (96 millones de libras) que se concentra en cuatro regiones, con actuaciones en 88 distritos considerados más necesitados.

⁵ Por ejemplo, a través del "Community Development Block Grant", un programa iniciado en 1974 por la Community Development Act, que facilitaba fondos federales para eliminar las ruinas, conservar o renovar viejas áreas urbanas y proveer vivienda decente y un ambiente consecuente para personas de rentas bajas o moderadas. (GALSTER, 2004)

⁶ "Hundreds of neighbourhoods were scarred by unemployment, educational failure and crime. They had become progressively more cut off from the prosperity and opportunities that most of us take for granted". Tony Blair en el prólogo de *A New Commitment to Neighbourhood Renewal – National Strategy Action Plan*, Cabinet Office, 2001.

Es decir, en Gran Bretaña, la renovación urbana se entiende en el más amplio sentido del término, social y económico, además del físico y ambiental, se dirige desde el Estado, sin perjuicio de la intervención de las autoridades locales que son quienes llevan a la práctica las acciones, y se le concede el mayor rango dentro de las preocupaciones gubernamentales. De hecho, el nuevo programa lanzado en 2001, parte de la constatación de que se había puesto mucho énfasis en la regeneración física, pero no suficiente en las propias comunidades. (NRU 2002)

En el contexto de programas de tanto alcance social y económico, al tratamiento del espacio público, en general muy cuidadoso y sofisticado, no se le da, sin embargo, demasiado relieve en las publicaciones, aunque, algunos casos, como el de King's Croos Estate, en Londres, son de gran interés al respecto (CABE 2002).

El caso de Francia

La rehabilitación y la renovación urbana en Francia, como en casi todos los países, no es algo nuevo. Ha sido una constante en todas las grandes ciudades a lo largo de los últimos siglos. En París, son bien conocidas las importantes operaciones de renovación urbana desarrolladas en la segunda mitad del siglo XX, en barrios históricos, para sustituirlos por conjuntos de edificios en altura (GODARD, 1973), con apoyo de la Administración.

Sin embargo, las primeras acciones modernas de renovación o rehabilitación de barrios de vivienda social se realizan, tras los disturbios que se producen en Lyon y otros lugares en 1981, similares en gran medida a los de París de noviembre de 2005, con quemas de automóviles y violencia en las calles, con la inclusión en los presupuestos del Estado de 1984 de 148 convenciones "Estado-Región" para el "desarrollo social de los barrios", en las que participan 150 ciudades.

En 1988 se crea el Ministère de la Ville y en 1993 comienza la firma de contratos con las ciudades ("contrats de ville"), de los que se firman 214 en 1994, que afectan a 1.300 barrios. En 2002, el gobierno francés cuenta con un Ministro Delegado para las Ciudades que, en 2003, se convierte en Ministro Delegado para la Ciudad y la Renovación Urbana.

En 2003, mediante la ley de orientación y de programación para la ciudad y la renovación urbana, del 1 de agosto, se crea la Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, que ha firmado ya 88 convenios de renovación urbana con municipios, para desarrollar un programa, 2004-2011, que incluye⁷:

- La rehabilitación de 400.000 viviendas de alquiler
- La demolición de 250.000 viviendas.
- La construcción de 400.000 nuevas viviendas sociales de alquiler

En la actualidad, las operaciones de renovación concertadas afectan a 270 barrios, con más de 1,5 millones de habitantes. Incluyen la rehabilitación de 130.000 viviendas, la demolición de 67.900 y la construcción de 63.600 nuevas y tienen comprometida una inversión de 16.900 millones de euros,

⁷ El programa se expone en un documento accesible en:
<http://www.ville.gouv.fr/pdf/editions/renovation-urbaine.pdf>

de los que 5.400 son subvenciones del Estado, para obras en los próximos 5 años⁸.

La agencia cuenta con un "Observatoire National des Zones Urbaines Sensibles", que realiza un seguimiento de las zonas urbanas más problemáticas y de las actuaciones que sobre ella se desarrollan, presentando informes anuales⁹.

Los programas incluyen, también, operaciones sobre barrios en copropiedad, que comenzaron en 1994, para los que se han establecido procedimientos específicos que tratan de ayudar al mantenimiento y mejora, tanto de las partes comunes, como de las privadas, de aquellas copropiedades que no disponen de los recursos suficientes para ello. Se trata del concepto de "copropietes en difficulté" para las que existen "Operations Programmées pour l'amélioration de l'Habitat" y "Plan de Sauvegarde" específicos. De hecho, en 2003-2004, estas operaciones sobre viviendas privadas han beneficiado a 31.600 viviendas¹⁰.

3. Componentes de la rehabilitación

Con independencia de la variedad de programas y proyectos mediante los que se lleva a cabo en cada país la rehabilitación del espacio público en los grandes conjuntos de viviendas de los años 60 y 70, de su análisis pueden deducirse algunas enseñanzas de interés para casi todo proyecto que afronte el tema. Entre ellas pueden destacarse la importancia que se concede a un adecuado diseño y mantenimiento del espacio público, a una amplia participación ciudadana, a la concepción integrada del espacio público y de su relación con el exterior, a la presencia de espacios verdes, a la toma en consideración de los niños, etc.

3.1. La importancia de un adecuado diseño del espacio público

Todos los programas, proyectos y acciones que aparecen analizados en la bibliografía especializada a la que se ha tenido acceso, casi con independencia de sus objetivos concretos, sean estos de renovación, de regeneración o de rehabilitación de barrios, subrayan la importancia que una buena concepción y materialización del espacio público tiene para el éxito de la operación.

En efecto, el espacio público tiene un gran valor para la vida social desde muchos puntos de vista, y su diseño puede influir en la economía, en la integración social de sus habitantes, en su salud, etc., al mismo tiempo que puede expresar, a través de su imagen, la capacidad de organización y orden, de acogida, la cultura, o la dinamicidad del barrio.

Concretamente, la concepción y estado de los espacios públicos puede manifestarse en los siguientes efectos:¹¹

Efectos económicos. Han sido puestos de manifiesto por numerosas investigaciones, que muestran su positiva influencia en el valor de los edificios próximos, sean estos residenciales, comerciales o de oficinas, en el funcionamiento y el volumen de los negocios e, incluso, en la generación de

⁸ Datos procedentes de la página de la Agencia, http://www.anru.fr/fr/p1.php#anchor_1218

⁹ <http://www.ville.gouv.fr/pdf/editions/observatoire-ZUS-rapport-2005.pdf>

¹⁰ Idem.

¹¹ Tal vez, la mejor referencia general sobre este tema, sea el trabajo de Wooley, "The value of Public Space" (WOOLEY, 2005), en el que se referencian la mayoría de las experiencias citadas en el texto. En la actualidad está en elaboración otro estudio general sobre el tema, que dirige Michael Loveday, con el título "Measuring the Economic, Social, Environmental & Cultural Benefits of Public Space Regeneration" y que el autor considera imprescindible para que los políticos promuevan decididamente el tema (LOVEDAY, 2005).

recursos para la Administración, vía el aumento del valor de las tasas e impuestos sobre la propiedad. En particular, existen evidencias de que:

- Puede elevar el valor de las viviendas y los edificios:
 - o En Berlín, en 2000, se estimaba que la proximidad a juegos de niños en un área residencial incrementaba el valor de las viviendas en un 16% y una presencia importante de arbolado en las calles lo aumentaría en un 17%. (LUTHER, 2001)
 - o Los alquileres de propiedades que dan a la Post Office Square de Boston son un 19% superiores a los que no tienen vistas a la plaza. Lo mismo sucede en las proximidades de Unión Square en Nueva York, desde que se llevaron a cabo mejoras en la plaza. (PHILIPS, 2001)
 - o De acuerdo con Laing, simplemente la limpieza de las fachadas de los edificios puede llevar a aumentos de valor en torno al 3% y a una mejor comercialización. (LAING, 1997)

- Puede ser muy positiva para los negocios:
 - o Se ha comprobado que puede elevar el volumen de negocio en los centros urbanos hasta un 40%, por el aumento de su atractivo, y que contribuyen a generar más inversiones privadas. (DOE, 1997).
 - o En Coventry, tras hacer mejoras para peatones, mejorar la señalización y la localización del mobiliario y promover medidas de seguridad, la presencia peatonal se ha incrementado en un 25%, con el consiguiente beneficio para los negocios. (DOE, 1997).

- Puede aumentar los ingresos de la Administración, al aumentar los valores inmobiliarios o los ingresos de los negocios y, con ellos, el valor de los impuestos recaudables por las ciudades.

- En los programas de regeneración urbana, donde está en juego, no sólo la calidad de los espacios públicos, sino la mejora de las condiciones sociales y económicas de la población, la mejora de los aspectos físicos, y entre ellos del espacio público, es uno de los instrumentos que se utilizan para hacer más atractivo el barrio, para las familias y los negocios, y combatir así la falta de demanda de localización en el barrio, considerada uno de los síntomas más característicos del decaimiento de los barrios. (HALL, 1997).

Efectos sociales. Los espacios públicos bien diseñados y mantenidos reúnen a las personas, proporcionando lugares de encuentro y propiciando el desarrollo de relaciones sociales. Pueden acoger eventos comunitarios. Son, en ese sentido, básicos para integrar las comunidades y proporcionar un sentido de lugar y pertenencia, y conformar la sociedad civil y la democracia (FORUM 2004):

- Parece que, en ese sentido, cuanto mejor es el diseño, de más calidad es la experiencia social. Los grandes espacios libres de las áreas de bloques parecen funcionar peor que los pequeños y más personalizados. (QUAYLE, 1997)
- La creación de festejos en la calle pueden dar cohesión a un barrio. Schulster analiza el caso del New Years Eve 'First Night Festival' en

- Boston, que se ha constituido en uno de los emblemás de la ciudad y de su propia identidad. (SCHULSTER, 1995)
- La introducción de elementos artísticos u otros que eleven las sugerencias del espacio público se ha demostrado importante en Aachen, Alemania (HAGELSKAMP, 2003)
- De acuerdo con Gehl, la experiencia de sus proyectos de rehabilitación de espacio públicos en ciudades de Escandinavia y Australia, pone de manifiesto que, siempre que se han construido espacios públicos de calidad, se ha producido un aumento sustancial de la vida social (GEHL, 1998).
- El Forum Barcelona 2004 ha puesto de relieve la importancia del espacio público y sobre él, del espacio colectivo, es decir, del espacio público apropiado por el uso de la comunidad, para el desarrollo de las ciudades, de las que es el centro neurálgico, "el espacio de encuentro de culturas y escenario de conflictos, pero a la vez símbolo de regeneración democrática" (FORUM, 2004).

Efectos sobre la salud. En lo relativo a la salud física, la obesidad se ha convertido ya en un importante problema, por su relación con la aparición de ciertos tipos de diabetes y problemas cardíacos. En Inglaterra, la obesidad cuesta más a la salud pública inglesa que el tabaco y, si la tendencia sigue, le superará como causa de muerte en los próximos 10-15 años (PRETTY, 2003) y en Estados Unidos, en 1999, el 27% de los adultos eran obesos, casi el doble del 15% que alcanzaban en 1980 (CDC, 2001). La actividad física es, en ese sentido, una necesidad diaria. Sus beneficiosos efectos están más que demostrados (HAKIM, 99). En la medida, en que la disponibilidad de espacios públicos bien concebidos anima la actividad, incitando a caminar, jugar, etc., mientras que la inversa actúa como un freno, y que normalmente albergan árboles y espacios verdes, su promoción se convierte en un objetivo de salud pública. De hecho, hay evidencias, a través de investigaciones realizadas en Atlanta, de que la obesidad aumenta en los suburbios no paseables y disminuye en aquellos donde hay lugares para caminar.¹²

Efectos sobre la movilidad. Los espacios públicos bien diseñados pueden animar a formas de movilidad más sostenibles, como los recorridos a pie, en bicicleta, etc., reduciendo los accidentes. Los beneficios en ese sentido de las zonas 30 y otras medidas son suficientemente conocidos. Ello beneficia a la comunidad toda vez que parece demostrado que el tráfico rodado erosiona el sentimiento de comunidad. En el clásico de Appleyard, *Livable Streets*, (APPLEYARD 1981) se cita el estudio realizado en torno a tres calles, de distinta intensidad de tráfico: los residentes en la de menor intensidad tenían tres veces más amigos y dos más conocidos, que los que vivían en la de mayor tráfico.

Los potenciales efectos del espacio público se ven reducidos, en la realidad, por las limitaciones de los proyectos y los procesos de deterioro que aparecen en algunas condiciones. Estos procesos suelen caracterizarse por la presencia de una serie de problemas recurrentes. Sucintamente, los más ampliamente denunciados son:

- Excesiva o abusiva presencia de vehículos automóviles, tanto en movimiento, como estacionados, a veces invadiendo el espacio peatonal y provocando riesgo de accidentes y reducción de la calidad ambiental (ruido, polución, contaminación visual).

¹² Dr. Lawrence Frank, findings from SMARTTRAQ, citado por Paul Sherer (SHERER, 2005, 13)

- Insuficientes acondicionamientos para peatones, tanto en el interior, como en su conexión con el exterior, lo que puede contribuir a aislar el barrio.
- Mal estado de la urbanización y los pavimentos, abandono de la jardinería y el arbolado.
- Desorden de instalaciones, incluida la señalización, las casetas y postes de las instalaciones, los cubos de basura, etc.
- Escasez y obsolescencia del mobiliario urbano.
- Suciedad, falta de limpieza, tanto en el suelo, como en las paredes (graffiti).
- Escasez o inadecuación de la iluminación.
- Falta de protección de la base de los edificios.
- Fachadas deterioradas.

3.2. La importancia de la participación en el diseño de los proyectos

La importancia de la participación pública en la rehabilitación/regeneración de áreas urbanas es admitida prácticamente por la generalidad de los expertos como una necesidad para el éxito de las operaciones.

Desde principios de siglo, en que algunos urbanistas ya lo señalaron, como Raymon Unwin en 1916¹³, hasta en recientes declaraciones oficiales de personajes políticos de primer nivel, como John Prescott, Diputado Primer Ministro Británico en 2000¹⁴, durante casi más de 100 años, la participación pública se ha venido postulando como uno de los elementos fundamentales para toda metodología de rehabilitación, regeneración o renovación de barrios ya construidos (BURTON, 2003)

Y, efectivamente, todo el mundo reconoce que es muy difícil realizar un acertado análisis de la problemática concreta de un barrio, desde fuera, y que es necesario contar con la opinión, con la ayuda, de sus habitantes para lograr un diagnóstico preciso de los problemas del área. La participación pública, en forma de consultas a los residentes, comerciantes, empleados, asociaciones, etc., se ha convertido en uno de los contenidos habituales de los trabajos de planificación sobre barrios ya existentes, para establecer el programa de necesidades, punto de partida imprescindible para cualquier proyecto.

Desde este punto de partida, la colaboración de los residentes en la realización del inventario de problemas de su barrio, la necesidad de la participación se ha ido ampliando, tanto al diseño de las soluciones, como a su realización, sobre todo cuando se pretende incorporar a la iniciativa privada, en el mantenimiento y gestión del espacio público urbano.

¹³ "...the city plan should express the ideals and provide for the needs of the citizens; in order to do this effectively the plans and reports should be published on the widest possible basis and exhibitions and general discussions held" ("...el plan urbano debería expresar los ideales y satisfacer las necesidades de los ciudadanos. Para hacer eso efectivamente, los planes y los informes deberían ser publicados lo más ampliamente posible y deberían hacerse exposiciones y mantenerse discusiones" (BURTON, 2003, 4).

¹⁴ "Our policies are based on engaging local people in partnership for change designed to meet their needs...We want to see people shaping the future of their community, supported by strong and truly representative local leaders; ... We believe people should be involved in deciding how their town or city develops. We will only achieve real, sustainable change if local people are in the driving seat from the start, tailoring strategies to local needs". (Nuestras políticas se basan en comprometer a los residentes asociándolos a los cambios diseñados para responder a sus necesidades... Queremos ver a la gente dar forma al futuro de su comunidad, apoyados por fuertes y verdaderos líderes locales representativos... Creemos que la gente debe involucrarse en las decisiones de cómo su ciudad o pueblo va a desarrollarse... Sólo conseguiremos cambios reales, cambios sostenibles si los residentes están en el asiento del conductor desde el principio, diseñando las estrategias para las necesidades locales) (PRESCOT, 2000, 6).

A otro nivel, aunque no sin relación con ello, la participación pública en los procesos de rehabilitación urbana puede tener objetivos que se orientan, más allá del éxito de una operación concreta, a promover la integración de los residentes y trabajadores del barrio, impulsando su identificación y sentido de pertenencia al mismo y potenciando formas de asociación y relación más permanentes, que recompongan el tejido social y económico, garantizándose así el futuro de la comunidad.

Uno de los problemas que plantea la participación pública en el desarrollo de proyectos de rehabilitación o regeneración urbana es la frustración que puede conllevar el hecho de que, si bien se consulta a los ciudadanos sobre sus problemas, se les consulta menos y, sobre todo, se les da muy escaso poder de decisión, sobre como afrontarlos. Es decir, la participación en la toma de decisiones sobre las soluciones, sobre el diseño concreto de los proyectos, suele ser muy reducida. Este hecho constituye, probablemente, una de las principales debilidades de los procesos de participación. Debilidad y frustración que puede llevar al desentendimiento de los residentes sobre la gestión y mantenimiento de los espacios comunes, el otro gran problema de numerosos barrios, que lleva a menudo a imposibilitar que la iniciativa privada pueda participar en la operación, participación que se ha demostrado muy positiva para la obtención de recursos y la generación de actividad económica (HALL, 1997, 884).

En Francia, por ejemplo, la denominada "gestion urbaine de proximite" (gestión urbana de proximidad) trata, precisamente, de resolver la cuestión de la participación de los ciudadanos en la gestión y mantenimiento de los espacios comunes de los barrios, normalmente en conjuntos de alquiler, pero, incluso, también, en copropiedades (IAURIF, 2003 y 2005).

Otra cuestión que se señala sobre la extensión de los procesos de participación es que, mientras los problemas de los barrios se deben, tanto a factores internos, como a factores externos al barrio, la participación sólo suele promoverse para la identificación y solución de los factores internos, mientras que suele ser muy escasa para el tratamiento de los externos, lo que reduce mucho su eficacia (HALL, 1997, 882)

Los participación publica debe apoyarse en las personas que trabajan en el barrio, como porteros, jardineros, policías, personal de limpieza, trabajadores sociales, empresarios y empleados del comercio, talleres, etc., profesorado de las escuelas, representantes de colectivos y asociaciones, etc. Puede ser interesante, incluso, financiar su participación, mediante ayudas de la administración. Y, aun cuando las estrategias de participación dependen de las condiciones de cada sitio, se recomienda respetar los compromisos asumidos con quienes participan en el proceso (IAURIF, 2005).

En cuanto a la eficacia de la participación pública, en general y en cada una de las etapas, debe decirse que no hay estudios que hayan llegado a conclusiones definitivas. De hecho, lo que proliferan son los estudios en los que se ponen en evidencia los fallos o las dificultades de llevar adelante procesos de participación pública exitosos. Entre los primeros, los fallos, suelen citarse, la insuficiencia de los recursos, la falta de apoyo político, el empezar demasiado tarde, etc. Entre las segundas, la actitud poco comprensiva de los residentes, la ausencia de personal preparado para asesorar el proceso o liderarlo, etc. Algunos estudiosos concluyen en la necesidad, por un lado, de una cierta modestia en las expectativas que se depositan en la participación pública y, por otro, de medios más sofisticados y específicos para desarrollarla (BURTON, 2003).

3.3. Integración del espacio público y conexión con el exterior

En la medida en que se pretende generar lugares de encuentro de las personas y de desarrollo de las relaciones sociales más libres, el espacio público debe concebirse de forma interconectada, abierta a múltiples flujos que puedan atravesarlo y en el que puedan insertarse los desplazamiento de las personas.

Esta necesidad de interconexión es todavía más evidente en los barrios "periféricos", ya que los procesos de decaimiento físico o social, que a menudo experimentan, se deben, en buena medida, a su localización marginal, segregada de otros espacios urbanos, consecuencia de su construcción como una pieza urbana autónoma y, en ocasiones, claramente separada del resto por vías rápidas de comunicación, ferrocarriles, etc. La forma más elemental de evitar o reducir esa segregación es, lógicamente, romper las barreras que puedan existir en sus bordes, para lo cual, la interconexión de los espacios públicos a un lado y a otro de estos resulta clave. Se trata, por tanto, de potenciar una red integrada de espacios públicos e itinerarios conectada a los alrededores del área, que logre articularla al resto y facilite los desplazamientos entre ellos¹⁵.

Es la necesaria doble visión de que habla Hall, cuando insiste en la insuficiencia de las aproximaciones a la rehabilitación/regeneración de barrios limitándose a los factores internos y en la necesidad de una visión que trate también de considerar los factores externos y, en particular, desde un punto de vista físico, la integración con el entorno y el tratamiento del espacio de borde (HALL, 1997).

La integración del espacio público se entiende, también, en muchos proyectos como potenciación de la identidad del lugar, en el sentido, tanto de que su diseño debe ser congruente con sus características o su historia, como de que mantenga una cierta unidad distinguible visualmente, ya sea en los materiales, en los trazados, en el mobiliario, en la iluminación, etc. La potenciación o creación de una cierta idea de identidad del lugar, que lo distinga del resto y lo integre en un mismo conjunto o en una misma imagen, se considera importante como emblema potenciador de integración social y de orgullo ciudadano¹⁶.

3.4. La presencia de parques y espacios verdes

a. La importancia de los espacios verdes

Los espacios verdes constituyen uno de los elementos presentes casi siempre en los espacios públicos, pero con una característica específica, la presencia de plantaciones vegetales sobre el suelo. Su presencia es importante y existen evidencias, por estudios realizados en Chicago, de que los espacios públicos se usan más si contienen elementos naturales (KUO, 1998).

Pueden ser muy variados en cuanto a sus dimensiones, su disposición o las especies vegetales que contienen pero, en general, resultan altamente beneficiosos para quienes residen o trabajan en sus proximidades. De hecho, y tal vez con más precisión que para los espacios públicos en general, existen múltiples estudios que muestran sus efectos positivos en la economía, la salud, física y mental, etc.

¹⁵ Éste es uno de los cuatro principales objetivos, por ejemplo, de los programas de regeneración de barrios en Cork, Irlanda.
http://www.corkcorp.ie/ourservices/planning/pdf/Cornmarket_Area_Action_Plan/July%202005%20Section%206%20Part1.pdf

¹⁶ Aunque presente en numerosos proyectos, en los de regeneración de barrios de Manchester se le concede especial relevancia
http://www.corkcorp.ie/ourservices/planning/pdf/Cornmarket_Area_Action_Plan/July%202005%20Section%206%20Part1.pdf

Los estudios de CABE (Commission for Architecture and the Built Environment, de Gran Bretaña) han demostrado que “el dinero sí crece en los árboles”, al evidenciar ampliamente los efectos positivos sobre el valor de los edificios, que supone la vista de un parque o la proximidad a éste, así como su variación en función de las características del parque y del área (CABE 2005)¹⁷. En la economía, “el mercado inmobiliario demuestra consistentemente que mucha gente está dispuesta a pagar una mayor cantidad de dinero, por una propiedad próxima a un parque o a un espacio abierto, que por otra, que no tiene esta amenidad” (CROMPTON, 2001, 1). En las ciudades de Emmen, Appeldoorn y Leiden, en Holanda, se estima que un jardín bordeando una lámina de agua pudo incrementar el precio de las viviendas en un 11%, la vista de un lago en un 10%, la proximidad de un lago un 7%, la vista de un parque un 8% y la proximidad de un parque un 6%. Comparativamente, la vista de un bloque de viviendas puede reducir el precio en un 7%. (LUTTIK, 2000). En Dallas, la mayoría de los entrevistados, citaron como un importante factor de elección de la vivienda, lindar con un parque y el 60% de ellos piensa que esa proximidad aumenta el valor de las viviendas en un 15%. Todos los residentes valoraron la proximidad de un espacio verde. (PELSER, 1993). En Denver, en 1980, el 16% de los residentes declaraban que pagarían más por una vivienda situada cerca de un “greenbelt” o parque. Este porcentaje subió al 48%, en 1990. (SHERER, 2005). En San Francisco, la presencia del Golden Gate Park se estima que ha aumentado de 500 a 1.000 millones de dólares el valor inmobiliario de las propiedades y que ha generado entre 5 y 10 millones de dólares en impuestos sobre la propiedad. (PEISER, 1993; LENNER, 1999).

En lo relativo a la salud, sus positivos efectos han quedado ampliamente demostrados, tanto desde un punto de vista físico, como mental. Estudios japoneses han demostrado los efectos de frecuentar los parques o las calles arboladas sobre la longevidad (TAKANO, 2002). La proximidad a parques o espacios arbolados reduce la presión arterial (PRETTY, 2003). Un estudio de diez años en un hospital de Pensilvania reveló que los pacientes en habitaciones con vistas a una zona arbolada permanecían menos tiempo hospitalizados, necesitaban menos calmantes y provocaban menos comentarios negativos de las enfermeras, que los que ocupaban habitaciones con vistas a un muro de ladrillo (ULRICH, 1984). Un gran estudio holandés, muestra que quienes habitan en lugares con más espacios verdes, del tipo que sean, visitan menos al médico y tienen mejor salud mental que lo que habitan en lugares con menos espacios verdes¹⁸. Los efectos de los espacios verdes sobre el estrés, cuya simple visión, tienden a reducir, al igual que la visión de láminas de agua, también están demostrados (PRETTY, 2003). Son bien conocidos, por otra parte los beneficios mentales de los trabajos de jardinería y horticultura, que se utilizan como terapia en numerosas instituciones.

¹⁷ El título del estudio de CABE “Does Money Grow on Trees”, parodia una popular expresión anglosajona y título de un conocido manual norteamericano para la educación económicamente responsable de los niños, “Money don’t Grow on Trees”. Además de éste, otros trabajos generales sobre los beneficios de los espacios verdes pueden encontrarse en LERNER, 1999 y SHERER, 2005.

¹⁸ Sjerp de Vries y otros “Nature and Health: The Relation between Health and Green Space in People’s Living Environment”. Citado en SHERER, 2005, 14.



Figs. 4 y 5. Espacios públicos verdes de calidad frente a conjuntos residenciales en zona de renovación en Barcelona. Fotos: M.I.P. 2004.

En cuanto a la sociabilidad, los espacios naturales, los jardines y los parques proporcionan un ambiente relajado, en el que resulta más fácil la relación social. Se ha demostrado en general (LENNARD, 1984) y para el caso de los jardines y huertos familiares en las Midlands, en particular (BAULKWILL, 2002). Por otra parte, la vista del arbolado y de espacios naturales es el factor que más influye en la satisfacción de las personas con su barrio y, en ese sentido, los grandes espacios abiertos no proporcionan tanto ese sentimiento, como las pequeñas áreas naturales cerca de las casas que permiten cultivar flores y vegetales. (KAPLAN, 2001).

Los efectos sobre la biodiversidad y la naturaleza son evidentes. La presencia de zonas arboladas y verdes mejora la calidad del aire, digiriendo el anhídrido carbónico, y puede tener un efecto de enfriamiento. Mejoran el ciclo del agua, permitiendo su absorción por el suelo y la recuperación de los acuíferos. Permiten la vida de animales y plantas.

Además de estos beneficios, los espacios verdes y parques pueden cumplir un papel educativo, al introducir a los niños en el conocimiento del mundo vegetal y animal, de las estaciones y cambios de crecimiento en las plantas, del comportamiento de los animales, etc.

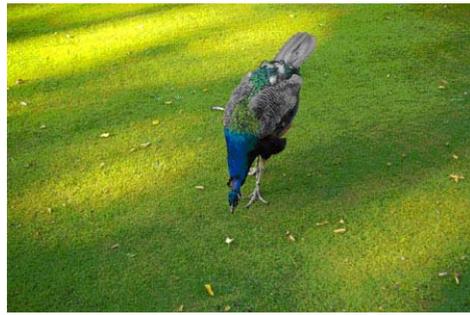


Fig. 6 y 7. Diversidad de especies en número de 30.000 en el Jardín Botánico de Madrid, y pavo real libre en el Campo del Moro, Madrid. Fotos: P.D.G. 2006.

b. Una posibilidad sugerente: los huertos familiares

Dentro de los espacios verdes y parques, uno de los elementos más sugerentes que aparecen con frecuencia en las políticas, proyectos, metodologías o recomendaciones actuales sobre la rehabilitación de áreas residenciales son los jardines o huertos familiares.

Este tipo de instalaciones no son, sin embargo, nuevas. Históricamente, desde principios del siglo XIX, en Inglaterra, y posteriormente en Bélgica, Alemania, Francia, Estados Unidos y otros países, los bajos salarios de los trabajadores industriales eran, a menudo, complementados con pequeños huertos localizados, bien adosados a la vivienda, bien en otros lugares, a los que estos debían acceder periódicamente, y que permitían a los trabajadores obtener una parte de los alimentos necesarios para garantizar la supervivencia de sus amplias familias.

El interés de estas prácticas hace que, a finales del XIX, existan ya, en numerosos países, asociaciones que tratan de promover de una forma organizada la creación de huertos o jardines familiares, para ponerlos a disposición de los trabajadores de menores recursos. Incluso, en las ciudades diseñadas por la industria, las "company towns", como sucede en la creada por la empresa belga Solvay, en Torrelavega (Cantabria), los huertos familiares se convierten en uno de los componentes de la tipología de la casa obrera, imagen productiva del jardín de las casas de los ingenieros y directivos.

La utilización de huertos familiares como instrumento para completar los recursos de los trabajadores menos favorecidos entra en una nueva etapa a partir de los años 70 del pasado siglo, cuando reviven las asociaciones promotoras de estas actividades en las zonas urbanas y evolucionan hacia nuevas posibilidades.

Así, en el caso francés, este tipo de jardines-huertos se inscriben en la concepción de la legislación francesa, que los define como "grupos de jardines gestionados por una asociación, cuyos productos no pueden ser comercializados" y normalmente se localizan agrupados en bandas próximas a carreteras, ferrocarriles, terrenos inconstructibles, que los alcaldes ceden gratuitamente o por un precio simbólico. En Francia, existían ya en 1996, según inventario de la Société de Conseil pour l'Aménagement Foncier Rural, 100.000 parcelas de este tipo en explotación, con un tamaño medio de 220-250 m². Por ejemplo, en Val-Fourre, la alcaldía dio 33 parcelas de entre 130 y 180 m² en una concesión a 99 años. (FISHER, 1998)

Sobre esa base, Eric Predine renovó el concepto en 1986, con la creación de la "Asociación des jardins d'aujourd'hui", cuya intención era reinsertar a los parados de larga duración mediante el trabajo en los huertos y jardines familiares. Esta asociación no se limita a buscar terrenos marginales, a menudo alejados de las viviendas, donde localizar los jardines-huertos, sino que adelanta la idea de localizarlos en el interior de los grandes conjuntos de bloques residenciales de carácter social ("grands ensembles") que se construyeron, en las últimas décadas, en casi todas las grandes ciudades francesas.

Con esa idea, impulsa la creación en Aubiers, Bordeaux, de los "jardins individuels en pied d'inmeuble", que contaban ya con 24 parcelas, de 150 m² cada una, en 1993, y 37, en 1997, y cuyo balance se ha valorado muy positivamente, en un barrio con 1.354 viviendas sociales de alquiler, construidas en edificios de 17 plantas. Además de haber ayudado a la economía familiar y de acuerdo con la evaluación que se hizo en 1997¹⁹, "su papel en la consolidación de los lazos familiares y de amistad, es evidente" y han contribuido a mejorar el ambiente del barrio.

¹⁹ Ver http://www.padesautoproduction.org/IMG/pdf/Evaluation_des_Aubiers-2.pdf

Actualmente, se están desarrollando en Francia numerosas experiencias en este sentido, como las de Venissieux, en Lyon; Maurepas, en Rennes; Concorde, en Bethune, con parcelas entre 35 y 50 metros cuadrados.²⁰

De la misma forma, aunque con otros avatares, se han sucedido actividades de este tipo en otros países europeos, sobre todo en Inglaterra, Bélgica, Alemania o Dinamarca, que, en la actualidad, afrontan las posibilidades de introducirlos entre los edificios de los grandes conjuntos de bloques residenciales construidos durante los 60 y 70. También en Estados Unidos existe esta tradición, desde que se iniciaron en Nueva Inglaterra, en 1893, potenciados por la depresión económica, como forma de proporcionar recursos a los parados, función que luego resurgiría durante las dos guerras mundiales y a la que se añadirían las educativas y las de ocio y entretenimiento (LAWSON, 2004), nuevas funciones estas últimas que renuevan el interés por los huertos urbanos.

A esta tradición del huerto-jardín obrero, que dio paso al huerto-jardín familiar, cambio de denominación que se produce en Francia en 1952, se viene a superponer, durante las últimas décadas, la fuerte presión hacia una reconsideración del entorno humano, tendiendo a hacerlo más acorde con la naturaleza, proveniente de los grupos ecologistas y del desarrollo sostenible. De forma que, hoy día, la promoción de huertos urbanos orgánicos, es decir, que no deterioren el suelo o el subsuelo, es apoyada, tanto por quienes desean mejorar las condiciones de vida de los trabajadores, como también, por todos aquellos que pretenden mejorar y hacer más sostenible el entorno urbano.

En definitiva, debido a su potencialidad económica, de ocio y entretenimiento y de mejora medio-ambiental y, apoyados por numerosas asociaciones de corte socio-caritativo o ambientalista, la horticultura urbana e, incluso, de cría de animales para alimentación, se han constituido ya en uno de los elementos a considerar cuando se abordan proyectos de rehabilitación de áreas residenciales decaídas.²¹

Y, en efecto, los beneficios que pueden aportar los huertos familiares en las operaciones de rehabilitación son de muy diversos tipo:

- Económicos, tanto en lo referente a los recursos que procuran a quienes los cultivan, como en lo referente a la reducción de gastos que conllevan para los responsables del mantenimiento cuando sustituyen a espacios públicos.
- Sociales, en la medida en que, por una parte, dotan de actividad a personas que pueden no tenerla, aportan temáticas y lugares de encuentro y diálogo, creando comunidad e identidad, sirven como instrumento de educación de jóvenes e incluso pueden facilitar habilidades profesionales en las ramas relacionadas con la actividad de la huerta. Como ellos dicen "No cultivamos sólo legumbres, cultivamos valores".²²

²⁰ <http://pro.nordnet.fr/jardinons/cadrexp.htm>

²¹ Para más información sobre el tema consultar la sede de la Federación de Asociación de Jardines familiares de Francia, <http://www.jardins-familiaux.asso.fr/index2.html>, o su oficina internacional <http://www.jardins-familiaux.org/>. En <http://jardinons.com/index.html> hay resúmenes de experiencias de jardines familiares, redes y algo de información sobre jardines entre bloques. En Francia, la asociación PADES, <http://www.padesautoproduction.org/> promueve la autoproducción y el desarrollo social solidario e informa sobre el funcionamiento de las experiencias familiares. En Inglaterra, la National Society of Allotments and Leisure Gardeners, una sociedad con origen en 1901, <http://www.nsalg.org.uk/>, promueve los huertos familiares, consigue suelo, asesora, etc. En USA, hay muchas asociaciones que, entre otras acciones, promueven los huertos urbanos, por ejemplo en Nueva York, como las Green Guerrillas, <http://www.greenquerillas.org/>; los Jardineros de Harlem, <http://www.harlemgardeners.org/> o los del este de Nueva York, <http://www.enyga.org/>, los del Bronx <http://www.lafamiliaverde.org/>. La Canada's Office of Urban Agriculture promueve, a través de City Farmers, los huertos urbanos y ofrece mucha información: <http://www.cityfarmer.org/>.

²² "No cultivamos sólo legumbres, cultivamos valores" Grupo JTLE (Jardins dans tous ses états), en <http://www.jardinons.com>

- Ambientales, ya que aseguran una mayor cubierta vegetal, renuevan el suelo, mejoran el paisaje, etc.
- De seguridad, al aumentar el número de personas presentes en los espacios públicos.



Figs. 7 y 8. Parque de Miraflores (1987) en Sevilla (Distrito de la Macarena uno de los más densos de Sevilla), con 86 há. sobre antiguas áreas de cultivo, con gran riqueza histórica y antropológica. Este parque, que ha dado lugar a mucha participación vecinal, está en proceso de construcción.
Fte.: Alberto Martín en www.sevilla21.com. Reproducción sin fines de lucro.



Figs. 9 y 10. Los Huertos del Ocio, en el Parque de Miraflores. Existen 100 parcelas de 150 m².
Fte.: Alberto Martín en www.sevilla21.com. Reproducción sin fines de lucro.

c. Una cuestión clave: la seguridad

Uno de los elementos claves en la vida social de los barrios es, sin duda, la seguridad, que suele referirse a dos aspectos principales. Por una lado, a la relación de las personas con el tráfico de automóviles. Por otro, la seguridad frente a comportamientos delictivos. Tanto el tráfico, como la presencia de delincuentes aumentan la peligrosidad del espacio público y, aunque sus causas pueden ser bien diferentes, su resolución puede encontrar en un buen diseño del espacio público uno de sus principales valedores.

En efecto, la inexistencia de redes peatonales específicas o de intersecciones preferentes o adecuadamente reguladas con los vehículos a motor, así como la presencia de tráficos de alta velocidad o intensidad en sus proximidades o la invasión de los espacios peatonales por los automóviles, son situaciones en las que proliferan los accidentes y que actúan como un revulsivo para la presencia de las personas en las calles y, sobretodo, de los niños, a los que se retiene en casa ante el riesgo de un ambiente dominado por los vehículos.

Es evidente que un proyecto de rehabilitación de un barrio es la ocasión para adecuarlo hacia un uso peatonal seguro de su espacio público, para establecer conexiones peatonales con los principales atractores de desplazamientos, sean estos internos o externos, en particular escuelas, estaciones de transporte público, espacios deportivos y áreas comerciales, o de calmar el tráfico que atraviese o bordeé el área.

La reducción de la peligrosidad y de la inseguridad debida al tráfico automóvil debe constituirse, por tanto, en uno de los principales objetivos de cualquier rehabilitación urbana.

En cuanto a los problemas de seguridad por la presencia de un significativo nivel de delincuencia, que puede ir desde el vandalismo, a la venta y consumo de drogas o a los ataques contra la propiedad o las personas, se trata de una situación denunciada casi en la totalidad de los barrios sometidos a programas de rehabilitación o regeneración urbana. El miedo al crimen es, de hecho, un problema muy serio y extendido. De acuerdo con datos británicos, uno de cada siete adultos pasa miedo ("felt very unsafe") en Inglaterra al andar solo camino de su casa de noche, aunque esta proporción varía sustancialmente según el lugar, la edad, el sexo, la salud, etc. (DODD, 2003),

Tiene, además, un efecto recurrente sobre el uso del espacio público. A medida que la inseguridad aumenta, los residentes dejan de frecuentar los espacios públicos y, al reducirse la presencia de personas en ellos, la sensación de peligro aumenta, con lo que, por una parte, menos personas los utilizan, lo que alimenta la espiral de inseguridad-falta de uso, y más espacio se deja para quienes tienen comportamientos antisociales²³.

Por otra parte, la presencia de un significativo nivel de delincuencia afecta no sólo al comportamiento de los residentes, sino al de los negocios presentes en el barrio. Un barrio con delincuencia no resulta atractivo para el comercio o para la localización de oficinas o almacenes, con lo que ésta repercute en la vitalidad económica, además, de en la vitalidad social.

Sin embargo, no está claro si existe una relación directa entre el nivel de delincuencia y el grado de inseguridad que experimentan las personas. En general, éste último tiende a ser algo exagerado en relación al riesgo real. Puede aumentar o disminuir debido a circunstancias ajenas al nivel de criminalidad, como por ejemplo, por la presión de los medios de comunicación o, incluso, por el propio diseño físico del área y de la edificación (PASCOE, 2000). Puede aumentar por la propia configuración física del barrio, por su estado de conservación y limpieza, por la presencia o ausencia de actividades y personas, etc. Así, lo señalan las conclusiones del proyecto LARES, de la Organización Mundial de la Salud²⁴ y se muestra, por ejemplo, en las encuestas a niños londinenses, que indican que un 30% de ellos sufría ansiedad, por la inseguridad, en determinados lugares, por la falta de iluminación y la suciedad y desorden. También se mostraron asustados por los pasos subterráneos (O'BRIAN, 2000).

Y, a la inversa, mejoras en el espacio público pueden invertir la espiral de la inseguridad, animando a las personas a la utilización de las áreas públicas. En Ontario, por ejemplo, la creación de un jardín sobre un descampado, que servía de punto de cita para delincuentes, cambió el uso del área y redujo la tasa de delincuencia en un 30%. (MCKAY, 1998). También, las mejoras en la iluminación

²³ Uno de los primeros estudiosos del comportamiento de los peatones, William H. Whyte, concluía que "what attracts people most, it would appear, is other people" (lo que atrae más a la gente es la presencia de gente) (WHYTE, 1980).

²⁴ http://www.euro.who.int/Housing/activities/20020711_1

han demostrado buenos efectos sobre el crimen y la inseguridad en Birmingham, Dudley o Londres. En encuestas realizadas en Edmonton, el 83 % de los encuestados dijeron encontrarse más seguros, después de que se realizaran mejoras en la iluminación. (PAINTER, 1996). De hecho, las mejoras en la iluminación aumentan la seguridad, tanto frente al crimen, como frente a los accidentes de circulación, y parecen aumentar el atractivo y la amenidad del espacio público (WILLIS, 2005). Incluso, mejoras en la localización y visibilidad de las paradas de autobús se han mostrado positivas en la reducción de la sensación de inseguridad en Los Ángeles. (LOUKAITOU, 2001).

Para identificar los lugares en que los residentes perciben una mayor inseguridad, detectando así las áreas que pueden precisar una mayor intervención rehabilitadora en ese sentido, un manual británico recomienda la realización de paseos con niños del barrio, en los que vayan relatando las sensaciones que normalmente tienen en cada lugar.²⁵

Aunque la presencia de delincuencia en el espacio público, y la sensación de inseguridad de las personas, no pueden probablemente remediarse únicamente mediante la rehabilitación del espacio público, parece que un adecuado diseño y mantenimiento de éste puede ayudar a paliarlas y, conjuntamente con otras medidas, a crear las condiciones para su práctica desaparición.

La trascendencia de la sensación de inseguridad en el uso del espacio público y, más en general, en la vitalidad de los barrios hace, en definitiva, que cuestiones como la vigilancia natural, con eliminación de itinerarios alejados o retirados de edificios habitados, la presencia de frecuentes accesos a los edificios o una buena iluminación del espacio público, sean hoy cuestiones importantes en el diseño urbano.

d. Unos usuarios vulnerables: los niños

Es evidente que, entre todos los usuarios del espacio público, hay algunos que son más vulnerables que otros. Entre estos, los niños constituyen probablemente el grupo más vulnerable, si se tiene en cuenta lo físico y lo psicológico o educacional.

El espacio público y, en particular, el espacio público bien diseñado y mantenido, puede ser altamente beneficioso para los niños y los jóvenes, ya que:

- En ellos pueden realizar actividades físicas, lo que puede ser importante para su desarrollo, para su salud y para el futuro, en la medida en que se acostumbren a su práctica para la etapa adulta. Debe tenerse en cuenta que, el porcentaje de niños obesos esta aumentando notablemente en los últimos años. Así, los datos del National Center for Health Statistics²⁶ indican que, en Estados Unidos, por ejemplo, en el cambio de siglo, el porcentaje de obesos entre los niños de 6 a 18 años era del 16%, el triple de la cifra de los primeros años setenta, en que se situaba entre el 4 y el 6%.
- Les permite jugar, actividad crucial en esas etapas de la vida, ya que, a través del juego se aprende a socializar, a gestionar emociones, a desarrollar el lenguaje, a desarrollar habilidades manuales e intelectuales, a respetar a los demás, etc. Se ha demostrado los efectos beneficiosos de jugar al aire libre y en espacios verdes, en los niños que padecen problemas de atención, por ejemplo. (TAYLOR, 2001).

²⁵ Tackling anti-social behaviour. Crime Concern.

<http://www.renewal.net/Documents/RNET/Research/Tacklingantisocial.pdf>

²⁶ <http://www.cdc.gov/nchs/products/pubs/pubd/hestats/overwght99.htm>

- Puede contribuir a que recuperen la autonomía que han perdido para salir solos al exterior de las viviendas y utilizar el espacio público, como se ha demostrado en el caso inglés, sobre todo, en las edades de 10 y 11 años, aunque con variaciones según género y cultura/raza, donde disminuyen el porcentaje de niños, en general, que van al colegio solos, en gran parte, debido al miedo de los padres al tráfico rodado y a la delincuencia (O'BRIAN, 2000).
- Puede mejorar su inseguridad, cuestión que les afecta de forma importante, tal como se ha demostrado en las encuestas londinenses, donde el 30% padecen angustia por ello, lo que hace que se recluyan en sus casas. (O'BRIAN, 2000)

La importancia de hacer participar a los niños y a los jóvenes en el diseño y el mantenimiento del espacio público ha sido señalada por Taylor, que subraya las interesantes ideas que suelen tener al respecto y la percepción tan detallada que poseen (O'BRIAN 2000) y es recomendada por CABE (FRIED, 2003).

e. Una preocupación creciente: la gestión y el mantenimiento

La gestión y el mantenimiento de los espacios públicos urbanos, los parques y jardines, las áreas peatonales, etc., se ha convertido en las últimas décadas en un problema importante en numerosas ciudades de Europa y de casi todo el mundo. Una de las primeras iniciativas de CABE Espace, una agencia británica encargada del espacio construido, ha sido poner en marcha el denominado "Strategic Enabling Scheme", que ofrece ayuda para el mantenimiento de parques y espacios públicos (FRIED, 2003)

Se trata de un problema, por una parte, financiero que se produce por el gran aumento de la superficie de espacio público de que disponen las ciudades y, simultáneamente, por los progresivos recortes presupuestarios a que se han visto sometidos los programas de conservación de las administraciones, ante el surgimiento de otras necesidades y la necesidad de lograr el equilibrio presupuestario. Ello está llevando a una situación de crisis a numerosas ciudades, crisis que se ha presentado claramente a finales de los 90, en Estados Unidos (SHERER, 2005) e igualmente en algunos países de Europa, tanto del Oeste, como del Este, donde tras las privatizaciones de las viviendas sociales y la desaparición de las agencias gestoras de las antiguas viviendas de alquiler, los municipios han debido afrontar los gastos consecuentes (TOSIC, 2005).

Pero, se trata, también, un problema social, en la medida en que el éxito de las operaciones de rehabilitación de barrios degradados o en proceso de serlo, sólo parece asegurarse cuando se da una gran participación pública en el diseño y en la gestión de los espacios e instalaciones comunes. De hecho, se insiste en que el diseño de los espacios públicos debe ser un proceso constante de adaptación a las necesidades cambiantes de la población, lo que requiere un seguimiento y una gestión continua, mediante consultas, opiniones, etc., tal como se planea en la "gestion de proximate" francesa²⁷.

Finalmente, un adecuado mantenimiento de los espacios públicos parece provocar un comportamiento más cívico de los residentes y visitantes (cuanto mejor conservado se ve un barrio, más cuidado ponen en su conservación residentes y

²⁷ Ver la Politique de la ville en Lyon www.grandlyon.com

visitantes y viceversa) y elevar el orgullo ciudadano y el nivel de integración social. De forma que ayuda a la rehabilitación social de los barrios.

4. Referencias bibliográficas

- APPELYARD, D. (1981): *Livable Streets*. Berkeley. University of California Press.
- BAULKWILL, A. (2002): "Lots of Conviviality". *The Garden*. September 2002, pp 693-697.
- BURTON, P. (2003): *Community involvement in neighbourhood regeneration: stirway to heaven or road to nowhere*.
- CABE (2002): *Kings Cross Estate Action Public Realm*.
- CABE (2005): *Does Money Grow on Trees?* CABE, London.
- Comisión de las Comunidades Europeas "*Hacia una Política Urbana Europea*" COM (97) (1997)
- DOE & Association of Town Centre Management (1997): *Managing Urban Spaces in Town Centres: A Good Practice Guide*, HMSO, London, 1997.
- FORUM (2004): *Espacio urbano colectivo: nuevas perspectivas*. Síntesis dialogo. Forum Barcelona.
- GEHL, J.; GEMZOE, L. (1998): *Public Spaces, Public Life*. Copenhagen. The Royal Danish Academy.
- GODARD, F. (1973): *La rénovation urbaine à Paris; structure urbaine et logique de classe*. Paris, Mouton.
- HAGELSKAMP, C. (2003): *Please Touch: How Aachen's Public Art Adds to it* Public Life. http://www.pps.org/info/newsletter/Sep_2003/Sep2003_Aachen
- HAKKIN, A. et alt. (1999): "Effects of walking on coronary heart disease in elderly men: the Honolulu Heart Program". *Circulation*, 1999 Jul 6; 100(1):9-13.
- HALL, P. (1997): "Regeneration Policies for Peripheral Housing Estates: Inward and Outward Looking Approaches". *Urban Studies*, Vol. 34, Nos 5-6, 873-890, 1997.
- HASS-KLAU, C. et Alt. (1999): *Streets as Living Space : Helping Public Places Play their Proper Role*. London. Environmental Transport and Planning/Landor Publishing Ltd.
- IAURIF (2003): *Les demarches de gestion urbaine de proximité*. IAURIF, Note Rapide n 342.
- IAURIF (2005) : *Impliquer les habitants dans la gestion de proximité*.
- IAURIF, *Fiche d'experience mars 2005 IAURIF*.
- KAPLAN, R. (2001). "The nature of the view from home: Psychological benefits". *Environment and Behavior*, 33, 507-542.
- KUO et Alt. (1998): "Fertile ground for community: Inner-city neighborhood common spaces". *American Journal of Community Psychology*, 26(1), 823-851.
- LAING, R.; URQUHART, D. (1997): "Stone Cleaning and its Effect on Property Market Selling Price". *Journal of Property Research*. Vol 14. pp 329-336.
- LENNARD, S. (1984): *Public Life in Urban Places: Social and Architectural Characteristics Conductive to Public Life in Europeans Cities*. Ney York, Gondolier.
- LOUKAITOU-SIDERIS, A. et alt. (2001): "Measuring the Effects of Built Environment on Bus Stop Crime. *Environment and Planning B: Planning and Design*, Vol. 28:2, 255-280.
- LUTHER, M.; GRUEHN, D. (2001), *Putting a price on urban green spaces*. *Landscape Design*, 303, 23-25.
- LUTTIK, J., (2000): "The Value of Trees, Water and Open Space as Reflected by House Prices in the Netherlands", *Landscape and Urban Planning*, 2000, 48, 161-67.

- MCcHARGH, Ian L. *Design with Nature*, Jhon Wiley and Sons inc (1962)
- McKAY, T. (1998): Empty places, dangerous places. ICA Newsletter. Vol. 1(3), pp. 2-3.
- (1999)
- O'BRIAN, M. (2000): Childhood, urban space and citizenship: child sensitive urban regeneration. ESRC.
- <http://www.hull.ac.uk/children5to16programme/briefings/obrien.pdf>
- ONZUS (2005): Observatoire national des Zones Urbaines Sensibles. Rapport 2005.
- PAINTER, K. (1996): "The Influence of street lighting improvements in crime, fear and pedestrian street use, after dark". *Landscape and Urban Planning*. Vol 35 (2-3) pp 193-201.
- PELSER, R.B.; SCHWANN, G.M. (1993): "The Private Value of Public Open Space within Subdivisions". *Journal of Architectural and Planning Research*. Vol. 10(2). Pp. 91-104.
- PHILLIPS, P. (2001): The Real estate impacts of urban parks. Economic Research Associated.
- PRESCOTT, J. (2000): Our towns and cities: the future – delivering urban renaissance, 'Foreword'. <http://www.odpm.gov.uk/index.asp?id=1127180>
- PRETTY et al. (2003): *Green Exercise: Complementary Roles of Nature, Exercise and Diet.*
- QUAYLE, M.; DRIESSEN, T.C. (1997): "Growing Community: A Case For Hybrid Landscapes"; *Landscape and Urban Planning*, 39 (1997), p. 99- 107.
- RNU (2002): *Changing neighbourhoods, changing lives: the vision for neighbourhood renewal.* DETR. London. <http://www.renewal.net/Documents/RNET/Policy%20Guidance/Changingneighbourhoodschanging.pdf>
- SCHUSTER, J. (1995): "Two Urban Festivals: La Mercè and First Night". *Planning Practice and Research* 10(2):173-187.
- SIM, D. (1984): "Urban deprivation: not just the inner city". *Area*, 16.
- TAKANO, T. (2002): "Urban residential environments and senior citizens' longevity in megacity areas: the importance of walkable green spaces". *Journal of Epidemiology and Community Health*. 2002; 56:913-918
- TAYLOR, A. F. (2001): "Coping With ADD: The Surprising Connection to Green Play Settings". *Environment and Behavior*, Vol. 33, No. 1, 54-77 (2001).
- THE TRUST FOR PUBLIC LAND (1999): *Economic Benefits of Parks and Open Space.*
- TRILLA, C. (2001): *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada.* Barcelona. Fundacion La Caixa.
- VAUGHAN et al. (2005): "Space and exclusion: does urban morphology play a part in social deprivation". *Area*, 2005, 37.4, 402-412.
- Willis, K. Powe, N. Garrod, G. (2005): "Estimating the value of improved street lighting: A factor analytical discrete choice approach". *Urban Studies* Volume 42, Number 12 (November 2005).
- VAYSSIÈRE, Bruno (1988): *Reconstruction Déconstruction.* Paris, Picard, Villes & Sociétés, 327 p.
- WOOLEY, H.; ROSE, S. (2005): *The value of Public Space.* CABE Space. London.