



CUADERNO URBANO. Espacio, cultura,  
sociedad

ISSN: 1666-6186

cuadernourbano@gmail.com

Universidad Nacional del Nordeste  
Argentina

Peremiquel Lluch, Francesc

Construir ciudad con conjuntos de viviendas unifamiliares

CUADERNO URBANO. Espacio, cultura, sociedad, vol. 9, núm. 9, octubre, 2010, pp. 220-240

Universidad Nacional del Nordeste

Resistencia, Argentina

Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=369236770011>

- ▶ Cómo citar el artículo
- ▶ Número completo
- ▶ Más información del artículo
- ▶ Página de la revista en redalyc.org

redalyc.org

Sistema de Información Científica

Red de Revistas Científicas de América Latina, el Caribe, España y Portugal  
Proyecto académico sin fines de lucro, desarrollado bajo la iniciativa de acceso abierto

**Resumen**

Este artículo hace un breve recorrido por la cultura urbanística y la tradición europea, desde finales del siglo XIX hasta nuestros días. Es relevante la utilización de la vivienda unifamiliar en la construcción del tejido residencial a través de la configuración de conjuntos para crear entornos urbanos de calidad. Tanto los temas de reflexión como el enunciado de instrumentos proyectuales ayudan a comprender su evolución y fijar los tópicos esenciales de discusión.

Asimismo se pone de manifiesto la extraordinaria vigencia y actualidad que invita a leer con actitud crítica las prácticas recientes que están desarrollando programas extensos con viviendas unifamiliares. Frente a la extensión indiferenciada y banal del suburbio, se intenta mostrar referentes y modelos útiles para la proyección contemporánea.

**Palabras clave**

Viviendas unifamiliares, conjuntos residenciales.

Profesor titular Departamento Urbanismo y Ordenación del Territorio. Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona. Universidad Politécnica de Catalunya. Investigador en el campo del proyecto urbano residencial y de la transformación urbana reciente. Entre 1985 y 2008, Arquitecto del Ayuntamiento de Badalona, responsable del servicio de Ordenación Urbana. Arquitecto y Urbanista.

**Abstract**

This paper makes review of urban culture and European tradition, since the end of the XIX century to nowadays. The use of single-family houses in the construction of residential fabrics through the configuration of complexes designed to create quality urban environments is relevant. Both, the subjects of reflexion and the design instruments used, help to understand their evolution and also help to determine the essential topics of discussion.

At the same time, the extraordinary validity and currency of these experiences becomes obvious, which invites reading of recent practices that are developing extended programs with single-family houses with a critical attitude. Faced with the indifferenctiated and banal current extension of suburbs it is intended to show references and useful models for contemporary design.

**Keywords**

Single-family houses, residential complexes.

## INTRODUCCIÓN

La residencia está vinculada con el concepto de asentamiento de población y, por tanto, con la esencia misma del hecho urbano, y dentro del campo de la residencia los barrios de viviendas unifamiliares ocupan un lugar destacado tanto cuantitativa como cualitativamente.

La imagen que tenemos de ellos a menudo no es demasiado afortunada. No obstante, existe una tradición de buenos ejemplos que han marcado la historia de la construcción de la ciudad. Esta tradición, particularmente la europea, ha planteado dos temas que todavía hoy nos parecen esenciales: por un lado, los modelos de colonización territorial y descentralización urbana y, por otro, los modelos de asentamiento y conformación del fragmento, de su espacio urbano y la tipología edificatoria utilizada. Estas dos escalas de reflexión se han ido complementando a lo largo de los años, definiendo criterios útiles para la proyección de la ciudad contemporánea y particularmente interesantes, en nuestra opinión, para países en los que se están llevando a cabo importantes programas de vivienda que utilizan esta tipología de vivienda.

Trataremos de hacer un recorrido a lo largo del tiempo y los instrumentos para encadenar los hitos que han marcado el desarrollo de este tipo de proyectos y ponerlos en valor como un conjunto de referencias útiles.

## RESPUESTA AL PROBLEMA DE LA VIVENDA: DE LAS FACTORY TOWN A LA CIUDAD JARDÍN

Si bien es cierto que el tema de la residencia ha jugado siempre un papel primordial en la definición de la forma urbana, no es hasta el siglo XIX que el proyecto residencial alcanza un contenido disciplinar específico con un instrumental propio. La industrialización, en el siglo XIX, supone un cambio radical en las formas de producción de la ciudad, tanto por el cambio de los agentes como de los instrumentos que intervienen.

El cambio en los sistemas de producción resultante de la desvinculación de la dependencia de los recursos naturales, la evolución de los procesos de transformación y el crecimiento del mercado, tanto por la diversificación de oferta como de demanda, provocan la concentración de población en áreas urbanas en la búsqueda de mejores oportunidades de desarrollo e intercambio. Uno de los efectos fundamentales del trasvase y concentración de población en las ciudades es que éstas se convierten en el elemento aglutinador de la producción de bienes y en centro de consumo.

Esta concentración de población en determinadas áreas del territorio provoca la necesidad masiva de vivienda. Tradicionalmente resuelta de forma individual, pasa a ser objeto

---

## CONSTRUIR CIUDAD CON CONJUNTOS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES

---

de transacción comercial y, por tanto, se somete a las leyes de oferta y demanda. Esta demanda es el motor para poner en marcha el negocio inmobiliario mediante la incorporación de la vivienda al sistema productivo y empresarial.

A pesar de la oferta de la iniciativa privada, y también a causa de ella, amplias capas de población quedan al margen del acceso a la vivienda. La economía de mercado no puede dar respuesta a las diferentes situaciones particulares del moderno proletariado y genera una serie de problemas que sólo pueden ser resueltos desde la iniciativa pública o por organizaciones colectivas sin ánimo de lucro.

Para dar respuesta a la demanda masiva de vivienda obrera, en Inglaterra, desde la iniciativa privada se empiezan a construir barrios de pequeñas casas de mínimas dimensiones y lamentables condiciones sanitarias y de ventilación. Algunos empresarios inmobiliarios (denominados también *jerry builders*) producen estas viviendas a cientos, sobre terrenos de alquiler que devuelven al propietario al cabo de un cierto tiempo. Cuanto antes estén amortizadas mayor será el rendimiento y, por tanto, cada vez son de peor calidad.

Los problemas higiénicos, sanitarios, sociales, económicos e, incluso, morales que supone esta situación, tanto por déficit (cantidad) como por deficiencia (calidad), son insostenibles. Las malas condiciones de alojamiento de la clase trabajadora provocan la necesidad de buscar alternativas que permitan mantener la paz social.

Dentro del ideario de la reforma social se plantea la necesidad de mejorar las condiciones de vida y la vivienda de la clase trabajadora como objetivo fundamental. Reconocida esta situación, una parte de los empresarios formula una alternativa: ofrecer, vinculado con su contrato, alojamiento a los trabajadores alrededor de la fábrica. Industriales filántropos y reformadores sociales crean las colonias industriales «factory towns»: extensiones residenciales vinculadas con los centros fabriles, aislados de la gran ciudad y de su influencia. Estas operaciones, aunque innovadoras desde el punto de vista técnico y tipológico, comportan algunos problemas, el más importante de los cuales es la vinculación del trabajador con el empresario, con la rigidez moral y dependencia económica que esto supone.

Las experiencias de Le Grand Hornu (1816), Lowell (1822), Akroydon (1855), Saltaire (1860), Bournville (1879), Port Sunlight (1877), Pullman (1880) son algunas realizaciones de las más importantes en Europa y los EE.UU.

La experiencia de las «factory towns» marcará muchos aspectos de la futura ciudad jardín, con la que compartirá algunos temas durante un cierto tiempo: la baja densidad, el fomento de la idea de comunidad, la integración con el entorno natural y el alejamiento de la aglomeración urbana.

Una experiencia singular, especialmente significativa, es la de la empresa Krupp en Essen (Alemania). Esta empresa construye varios barrios de la ciudad, de pequeña escala y separados entre sí, cada uno de ellos con identidad propia. La innovación está en que no se trata de construir una ciudad aislada sino barrios en la ciudad vinculados con la fábrica.

El problema de la vivienda que se plantean resolver ciertos industriales, sin embargo, no es algo que les sea propio, sino que se extiende al conjunto de la sociedad, y al que hay que dar una respuesta socialmente objetiva y amplia.

E. Howard propone en su libro *Tomorrow: a path to real reform* en 1898 una vía que consiste en la construcción de asentamientos planificados: «*proyectados para una residencia e industria sana; de una dimensión que haga posible una vida social plena; que esté circundada por un cinturón verde; que todos los terrenos sean de propiedad pública o de propiedad indivisa de la comunidad*».

El prototipo propuesto, denominado la Ciudad Jardín, se levanta sobre una superficie de 6000 acres, de los cuales 5000 se destinan a construir una franja agrícola e industrial que garantice la autosuficiencia de un asentamiento para 32.000 personas y una densidad de 60 habitantes por hectárea. Estas dimensiones, que considera óptimas, no deben superarse, pero sí pueden repetirse.

La parte residencial se concreta en un diagrama urbano que siguiendo un modelo radial circular organiza 1000 acres urbanos que abarcan un perímetro de 1200 m de radio; seis bulevares de 36 m de ancho atraviesan la ciudad, dividiéndola en sectores iguales; en el centro sitúa un parque de 5 acres y medio circundado por edificios públicos; en torno de ellos se desarrolla una corona circular de 58 hectáreas de zona verde e instalaciones deportivas rodeadas por una galería acondicionada como equipamiento comercial y como exposición permanente. La corona sucesiva estará ocupada por casas unifamiliares, atravesada por una gran avenida circular de casi 130 m de ancho que constituye una vía parque. En el margen interior de ella se encuentran seis espacios desti-

## CONSTRUIR CIUDAD CON CONJUNTOS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES

nados a equipamientos. El área residencial comprende 5500 parcelas edificables de una superficie media de 6 por 40 m (240 m<sup>2</sup>). En el anillo más exterior aparece una franja industrial dotada de energía eléctrica y enlazada mediante ramales de ferrocarril. Más allá se sitúan las actividades agrícolas, en un extenso anillo verde exterior.

El modelo ofrece alojamiento de calidad a un coste moderado, aproxima el campo y la ciudad para poder disfrutar de las ventajas de ambos, dispone de un buen nivel de equipamiento, tamaño limitado y crecimiento finito, en el que los beneficios de la urbanización revierten sobre los usuarios.

A pesar de todo, no es una forma de crecimiento, no define un tejido y no implica una morfología urbana... Se trata de un modelo de organización urbana y una manera diferente de gestionar la construcción de la ciudad. El modelo de gestión elimina la renta inmobiliaria en el proceso de construcción de la ciudad y destina los beneficios a la mejora de la calidad de vida de los usuarios.

ARTURO SORIA pocos años más tarde lanza la idea de la Ciudad Lineal. En este caso no se intenta redimir a la sociedad, ni siquiera inventar un sistema de gestión. Su propuesta es de carácter estructural e incorpora los nuevos avances tecnológicos a la construcción de la ciudad.

Lo que trata es de aprovechar la construcción de un eje de infraestructura ferroviaria para construir ciudad a cada lado. El tejido urbano se forma con casas unifamiliares aisladas dispuestas en manzanas rectangulares de una cierta dimensión.

Frente al modelo acotado de HOWARD, A. SORIA propone un modelo de crecimiento infinito, tanto como sea posible extender el eje de infraestructura. El modelo de HOWARD se basa en la definición de núcleos acotados rodeados por el espacio libre; el de A. SORIA, en cambio, construye el perímetro y deja vacío el espacio intersticial. Tanto uno como otro definen un modelo de organización territorial, pero también sirven para desarrollos urbanos menores.

La parte más sugerente de las propuestas, tanto para los operadores públicos y privados como para el público en general, es el modo de vida que proponen con independencia del esquema teórico, del modelo territorial, de la lógica económica o de la renta inmobiliaria.

La Ciudad Jardín genera un movimiento cívico muy importante en el mundo, cuyo ideario tiene dos fuentes: por un lado la tradición utópica de la primera mitad del S. XIX encarnada por OWEN, que plantea la comunidad autosuficiente, síntesis del campo y la ciudad; y por otro lado el concepto de vivienda unifamiliar con jardín de la tradición victoriana, que hace hincapié en la privacidad y en la individualidad con sabor romántico.

El desarrollo de este ideario en experiencias concretas opta preferentemente por la vivienda unifamiliar, aislada o agrupada, con jardín. La Ciudad Jardín inventa el barrio de casas unifamiliares que se convertirá en un nuevo tipo de proyecto urbano. La interpretación de los diagramas de Howard en el proyecto de la primera actuación, Letchworth, inaugura el movimiento inglés de la ciudad jardín.

La preocupación de este tipo de proyecto es fundamentalmente urbana y los elementos que lo componen deberán adaptarse al papel que les corresponde en la formalización del espacio público como centro de atención. C. SITTE es el inspirador de la corriente pintoresca en la formalización del espacio urbano. Las normas de construcción de la periferia, siguiendo los criterios de C. SITTE, han de partir del estudio de las ciudades heredadas y, en este sentido, la discusión se centra en el trazado y la forma de las calles, en la medida del parcelario y en la imagen de la edificación.

Esta concepción pintoresca de la ciudad lleva a pensar cada fragmento urbano cerrado en sí mismo, como si la ciudad fuese la suma de soluciones puntuales a cada problema que se plantea. La jerarquización del espacio es total; la singularidad, el paradigma y la irregularidad los resultados más evidentes. El trazado general surge de adaptar las trazas preexistentes sobre el territorio a la nueva vialidad con la excepción de formalizar ciertos espacios centrales.

R. UNWIN teoriza sobre el instrumental urbanístico por utilizar en este tipo de proyectos. Su libro *Town Planning in Practice*, de 1909, recoge su experiencia como proyectista en New Earswick, Hampstead, Letchworth. Divulgador de los instrumentos de proyección, afirma: «para el arquitecto, el urbanismo tiene un gran atractivo como oportunidad de encontrar una bella forma de expresión para la vida de la comunidad».



*Letchworth Fuente:  
Letchworth. The first  
Garden City. Mervyn  
Miller*

## CONSTRUIR CIUDAD CON CONJUNTOS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES

UNWIN parte de las siguiente consideración: «*Se evidencia la conveniencia de aplicar de forma completa al urbanismo los principios generales que guían al arquitecto al proyectar un edificio, o sea, la importancia de relacionar entre sí los elementos principales con el debido énfasis en algunas partes y la subordinación de otros.*

Para UNWIN es imprescindible someter la variedad de cada edificio a un tratamiento unitario del conjunto, que en los barrios de baja densidad se traduce en que la casa tiene que ceder su protagonismo al grupo de casas. Sólo así se obtiene la escala adecuada para el tratamiento de los espacios urbanos resultantes. La apariencia externa de los edificios es tanto o más importante para la ciudadanía en general que para el usuario concreto, lo que la convierte en una clara justificación para el ejercicio de algún tipo de control sobre ella.

La regularidad del diseño impuesta desde la racionalidad y la irregularidad natural del lugar se sitúan en un mismo nivel. Para UNWIN, «*lo esencial desde el punto de vista artístico reside en la utilización conjunta en toda creación de la natural regularidad del diseño como la igualmente natural irregularidad del carácter del lugar.*

Reclamará una mayor atención en los instrumentos de proyección urbana, como mecanismo para implementar el nuevo paisaje urbano, en especial el diseño de los parcelarios y de la edificación. Forma y tamaño de parcelas, forma y disposición de las casas, la relación entre los espacios que resultan, el tratamiento de las esquinas, cruces, etc. serán temas de reflexión profusamente ilustrados en su libro.

A pesar del éxito popular de las «ciudades jardín», el entorno urbano producido intenta resolver la implacable dicotomía entre la nostalgia por recomponer imágenes rurales, basadas en la diversidad y la singularidad, y el control burocrático que tiende a la repetición dando lugar a menudo a una imagen discutible. El resultado formal de muchos proyectos es una suma de fragmentos de los que es difícil hacer una lectura de la planta, en términos de forma o estructura, pues este concepto no es utilizado.

Lamentablemente, la figuración tradicional, cómodamente instalada en una sociedad conservadora, no sentía una necesidad de transformación de las formas en coherencia con las transformaciones sociales del momento. En el campo de la edificación, la investigación

formal es más bien escasa y se impone la arquitectura de catálogo, inspirada en lenguajes antiguos y descontextualizados. El catálogo supone una oferta tipológica y económica diversa de casas adaptadas al gusto individual y a las personales posibilidades económicas.

La situación general, no obstante, contrasta con algunas experiencias de investigación sobre la arquitectura doméstica inglesa de VOYSEY y otros, que inspiran el movimiento «arts and craft» con algunos notables ejemplos en el campo de la edificación residencial con vivienda unifamiliar.

#### LA VIVIENDA MÍNIMA: LA CIUDAD, LA CASA, LA MÁQUINA... LA RESIDENCIA EN LA CIUDAD MODERNA

A finales del XIX y principios del XX, la vivienda se convierte en un derecho reconocido por los Estados en sus constituciones. Las disfuncionalidades y abusos del mercado se han de corregir de manera inevitable con la intervención del poder público.

La iniciativa pública, para dar respuesta, debe intervenir regulando tres aspectos: las condiciones de producción a través de la definición de unos mínimos de habitabilidad; las de localización a través de la planificación territorial y las de acceso a través de ofertas alternativas fuera de la lógica de mercado. Estos tres aspectos son los que definen las políticas de vivienda y que implican una política urbanística, una política económica y una política territorial.

La legislación tanto urbanística como de la vivienda se convertirá en el instrumento institucional para difundir los avances tecnológicos y para hacerlos extensivos al conjunto de la población a través de establecer unas condiciones obligatorias de habitabilidad, tanto interiores como exteriores.

Las condiciones internas afectan en primera instancia a la higiene y salubridad (ventilación y asoleamiento adecuado, agua corriente, servicios sanitarios, evacuación de humo, etc.); a razones de eficiencia (racionalización de la distribución, segregación de funciones, etc.), de relaciones interpersonales (separación de padres e hijos, separación por sexos, evitar la promiscuidad, etc.) y de carácter perceptivo y psicológico (definición de los espacios colectivos e individuales, permitir la independencia y el aislamiento, etc.). La habitabilidad exterior a las condiciones de entorno y urbanización que afectan a la densidad, la accesibilidad, los espacios colectivos, las dotaciones, la calidad medioambiental en definitiva, pero también de manera especial a las formas de agrupación tanto de las viviendas como entre los grupos de viviendas. Los aspectos de localización son regulados a través del planeamiento con la definición de la especialización urbana y segregación funcional mediante el zonning.

## CONSTRUIR CIUDAD DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES

### CON CONJUNTOS

El acceso a la vivienda se regula con la intervención en el mercado mediante dos líneas de actuación: la producción pública de vivienda (intervención directa) o bien a través de la regulación de los precios vía las subvenciones (intervención indirecta).

En Europa, Holanda publica la primera ley de viviendas sociales en el año 1901; Inglaterra tiene toda una tradición legislativa que arranca en el siglo XIX, pero no es hasta 1919 cuando se proponen subsidios directos a la vivienda.

En España, en el año 1911 se aprueba la ley de «Casas Baratas», que regula la participación pública en el acceso a la vivienda, interviniendo en el precio a través de subvenciones. La definición de los parámetros que deben cumplir las viviendas subvencionadas marcará una serie de condiciones mínimas de habitabilidad que deberán cumplir las promociones, precisando unos estándares de calidad que se recogerán en el reglamento de la ley publicado en 1912.

Al amparo de esta legislación y de la difusión de las teorías de la ciudad jardín se desarrollan un buen número de proyectos. Se deben destacar la colonia Manzanares en Madrid, la Ciudad Jardín de Bilbao y la Cooperativa de Periodistas en Barcelona.

Constada, no obstante, la insuficiencia de los instrumentos reguladores y legislativos, los Estados optan por la intervención directa a través de la producción propia. Los poblados desarrollados durante el período 1915-1918 para los trabajadores de las fábricas de munición en el Reino Unido o las experiencias de la USHC y la EFC en los EEUU son representativos de las primeras intervenciones públicas en la producción de la vivienda.

El final de la Primera Guerra Mundial marca el inicio de un nuevo período histórico: la formación de los Estados modernos, en los que la racionalización de los procesos productivos y la eficacia condicionan el conjunto de la sociedad.

El principio de igualdad que inspira el pensamiento general toma un claro protagonismo en el pensamiento político. Lo acompaña la idea de progreso y, por tanto, de innovación, lo que implica experimentación e incorporación de nuevas tecnologías. El principio de igualdad, acompañado de las ideas de progreso e innovación, tiene profundas raíces utópicas que necesariamente se traducirán en un lenguaje abstracto.

El conjunto de ideas que se desarrollarán en torno a este principio darán lugar a un «nuevo espíritu» que marcará la manera de hacer de los arquitectos en una sociedad en la que el Estado se debe hacer responsable de satisfacer aquellas necesidades básicas que garantizan la igualdad entre los hombres: la sanidad, la enseñanza y la vivienda. Las instituciones públicas y entidades especialmente creadas para ello empiezan a producir de manera habitual viviendas con la idea de satisfacer los mínimos necesarios de un usuario genérico.

Los responsables de desarrollar estas ideas en el campo de la arquitectura y el urbanismo se agrupan con una denominación común: Movimiento Moderno, que entiende la residencia como una de las cuatro funciones urbanas. La vivienda social toma protagonismo con el objetivo de alojar la máxima cantidad de población, en las mejores condiciones y en el menor tiempo posible.

Enseguida empiezan a surgir iniciativas sobre la necesidad de racionalizar la vivienda mediante la sistematización de los tipos edificatorios: vivienda mínima definida a través de los mínimos programas funcionales para una vivienda de calidad y especialización de las partes de la vivienda: cocina como elemento autónomo, baño y sistemas sanitarios, electricidad y agua corriente, habitaciones independientes para cada individuo, ventilación, iluminación, asoleamiento... La vivienda se convierte en una máquina que se puede proyectar en sí misma, independientemente de los modelos de agregación.

Una segunda línea de investigación gira en torno a los procesos de producción de la vivienda. Industrialización o prefabricación son los dos ejes del debate. Las investigaciones están orientadas por W. GROPIUS, según el cual se deben tipificar, normalizar y prefabricar los elementos constructivos, no la casa.

Dentro de este contexto se producen algunas experiencias tanto teóricas como prácticas relevantes por tener en cuenta: los estudios de A. KLEIN recogidos en el libro *La Vivienda Mínima*; las experiencias de J. P. OUD en Holanda y de E. MAY en Frankfurt; la exposición de la Weissenhof en Stuttgart del año 1927; los CIAM de Frankfurt y Bruselas de 1929 y 1930, respectivamente, dedicados a la vivienda mínima y en las agrupaciones; las «Siedlung» de Berlín (Britz, Onkel Tom Hötte...), que quieren dar una respuesta cualitativa y cuantitativa a la falta de vivienda en la Alemania de Weimar.

El trabajo de A. KLEIN se dirige fundamentalmente a los problemas económicos y tipológicos ligados con la construcción de la vivienda. Sus estudios tienden a la definición de un método objetivo de valoración de problemas funcionales y económicos de las viviendas, estableciendo el concepto de estándar entendido como garantía de mínimos cuantitativos y cualitativos.

## CONSTRUIR CIUDAD CON CONJUNTOS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES

La exposición de Stuttgart de 1927 presenta al público un panorama unitario del Movimiento Moderno. Si bien la Weissenhof no aporta ninguna contribución al naciente problema del barrio unitario y homogéneo, sí que proporciona una sugestiva indicación de los requisitos que se encuentran en las investigaciones de los arquitectos modernos.

La experiencia municipal de J.P Oud (Kieffhoek, Hoek van Holland, Oud Mathenesse...) o de E. May (Westhausen, Praunheim, Römerstad...) de producción de fragmentos residenciales es relevante, tanto por la gestión como por la experimentación proyectual asociada. Los congresos del CIAM son el espacio de reflexión, intercambio y difusión de experiencias, pero también de ideas.

La necesidad de racionalizar la vivienda se traduce en la ciudad en aplicar los principios de la modernidad a escala urbana, donde el tema de las agrupaciones de viviendas es uno de los aspectos clave. La investigación parte del problema perjudicial de la excesiva densidad y el hacinamiento, a la vez que critica el modelo tradicional de los barrios extensivos de muy baja densidad.

La definición de la unidad vecinal, entendida como la agrupación que mantiene una medida adecuada para las buenas relaciones sociales y un nivel de equipamiento adecuado, será uno de los temas clave de reflexión.

En las circunstancias económicas en las que había que desarrollar la producción de vivienda, parece lógica la adopción de criterios de objetividad y economía formal, que luego serán adoptados extensivamente. La racionalidad se convierte en el principio estético de la nueva cultura arquitectónica. En esta arquitectura, la racionalidad, la economía y el progreso conforman una imagen cuyas características son: orden, limpieza, igualdad y regularidad.

El estilo esquematizado e igualitario es el testimonio del credo social y comunitario. Lo que se esperaba de la arquitectura era un efecto pedagógico sobre la comunidad, no sólo a través de la racionalización de la célula de vivienda y de su funcionamiento, sino también a través de los equipamientos y espacios públicos.

La nueva construcción es un intento de formalizar la ciudad mediante una acción fundamentada en la lógica interrelación entre tipología edificatoria y morfología urbana, que contrapone a lo pintoresco la poética de la forma ascética, calculada con precisión y de racionalidad elemental. Así el urbanismo adquiere un carácter científico, entendido éste como la voluntad de analizar y dar solución a los problemas de la ciudad de manera racional.

La ciudad tradicional se mostraba como un hecho homogéneo, cerrado, delimitado y autónomo frente a la indeterminación, heterogeneidad y fragmentación que expresa la ciudad moderna: modelos más indiferenciados y anónimos que entienden el objeto singular como uno más del conjunto.

El igualitarismo es un principio fundamental para el Movimiento Moderno: todas las viviendas deben tener similares condiciones de asoleamiento, acceso, etc. La agrupación lineal es la única capaz de garantizar condiciones equivalentes para todas las viviendas, con ausencia de jerarquía entre las partes y con capacidad de crecimiento ilimitado.

La disposición de las agrupaciones, no obstante, supone reforzar el sentido de identidad frente al de neutralidad; la localización en lugar de indeterminación y cada intervención muestra así el gesto personal del arquitecto.

Unidad urbanística del conjunto, la relación con el lugar y configuración del espacio exterior habitable son postulados presentes en las intervenciones. Frente a una estética de



Kieflhoek. Fuente: Bing.com



Westhausen. Fuente: Bing.com

# CONSTRUIR CIUDAD CON CONJUNTOS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES

integración con el entorno, configurada con referencias historicistas y vernáculas, se toma la actitud contraria. La arquitectura vanguardista no cultivará la naturaleza ni se adaptará a ella, sino que acomodará sus construcciones dentro de ella.

El lenguaje enfatiza el aspecto sintáctico más que el morfológico, es decir, la construcción se concentra más en la organización lógica de los elementos que en la forma de los propios elementos. La pureza geométrica y el cromatismo se imponen sobre cualquier contaminación estilística, y el esquematismo abstracto se identifica con la sociedad emergente.

Los instrumentos de expresión formal utilizados son diversos. El color se convierte en un elemento fundamental de expresión y en un instrumento básico de composición. Los colores básicos e intensos permiten una comprensión de la búsqueda de lo esencial. Sobre la pureza del blanco, el cromatismo puntillista, específico y rítmico de los colores intensos permite enfatizar las singularidades. El color intenso es utilizado de manera puntual como apoyo al concepto de espacio, y subraya correspondencias, establece secuencias o articula espacios. Dentro de la uniformidad, los detalles diversos y los pequeños matices evitan la monotonía general. La luminosidad de los colores es determinante para su utilización.

El hueco es otro elemento básico de expresión arquitectónica. Para producirlos en serie se uniformizan y para acentuar su importancia se utilizan los colores tanto en intensidad como en variedad.

Al igual que la máquina se amortiza y no tiene por qué tener una duración ilimitada, la casa tampoco. Por eso los acabados no son en materiales naturales sino en materiales renovables y pintura, y producen una arquitectura sencilla materialmente pero rica en calidad espacial y relaciones formales.

## HACIA LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD CONTEMPORÁNEA. PARTICIPACIÓN, DESARROLLO TECNOLÓGICO Y PROPUESTAS PARA PAÍSES EN DESARROLLO

El movimiento moderno queda truncado por el inicio de la Segunda Guerra Mundial. La salida de la guerra implicará la necesidad de mantener actitudes realistas, esto significa reconocer cuál es el contexto en el que hay que hacer arquitectura, tanto desde el punto de vista tecnológico como económico y sociológico.

Los valores sociales que surgen después de la Segunda Guerra Mundial ponen en cuestión la unidad estilística y conceptual que había definido el Movimiento Moderno. La crisis de los valores absolutos, entre ellos el de igualdad, lleva a una dispersión de actitudes, tanto estilística como en las líneas de reflexión teórica y técnica. El triunfo de las democracias en Occidente supondrá un cambio de pensamiento que fomentará una mayor diversidad de opciones y el reconocimiento de las identidades locales.

La construcción de importantes extensiones residenciales según el patrón formal de la ciudad jardín hace que este concepto sea apropiado para arquitectos, urbanistas, constructores e inmobiliarias, y pase a ser utilizado como una etiqueta de prestigio para cualquier clase de desarrollo residencial.

El racionalismo se mezcla con los materiales y maneras de hacer tradicionales del lugar, los deseos y manera particular de vivir pierden la forma abstracta y universal del Movimiento Moderno. La comodidad y confort individual pasarán a ser dos elementos claves frente al espacio colectivo. Las nuevas extensiones residenciales aportan casas saludables, eficientes y bien equipadas, agradables y ajardinados entornos, cerca del campo abierto y cerca de los puestos de trabajo.

A pesar de los esfuerzos para producir diversidad local en composición, organización y arquitectura, todos los nuevos barrios y suburbios se parecen. Se impone el lenguaje desarrollado en los años 20 como canon estético obligatorio y se asumen los postulados formales del Movimiento Moderno, desde una actitud estética y economicista, como símbolo de modernidad, pero vacía de contenido.

La arquitectura resulta excesivamente homogénea. La justificación se encuentra en que en un periodo determinado, para una franja de poder adquisitivo similar, con programas funcionales y requerimientos similares y equivalente número de miembros, el programa es necesariamente similar. El desarrollo de la nueva ciudad se produce por paquetes delimitados y yuxtapuestos uno al lado del otro, fruto de proyectos diversos en que cada uno quiere mantener la propia identidad, a caballo entre el pintoresquismo sin referencias y la abstracción moderna. Muchas operaciones tienen por objetivo adaptar la nueva ciudad en el ambiente rural de pueblo.

Son destacables, no obstante, las experiencias centro y norte europeas vinculadas con el «new empirism», que plantea una arquitectura que parte del contexto y de la experiencia de la arquitectura tradicional. La idea de lugar como superación del concepto de espacio abstracto se incorpora en el discurso. Esto supondrá el arraigo de las propuestas al contexto físico y cultural. En este contexto cabe destacar los proyectos de J. UTZON y de A. JACOBSEN.

## CONSTRUIR CIUDAD CON CONJUNTOS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES

Los argumentos ecológicos también se introducirán en el pensamiento urbano. La integración en el entorno, sea edificado o no, se convierte en un parámetro básico de proyección. La idea de que los edificios no deben superar la altura de los árboles lleva en los años 60 a la adopción del concepto de que la vivienda debe estar integrada en el paisaje en lugar de quedar como objeto en su interior.

Los países donde la socialdemocracia está bien implantada y el Estado de Bienestar es una realidad serán los líderes: Inglaterra, Alemania, Dinamarca, Holanda, Bélgica, Suecia, etc. producen los mejores ejemplos.

En España, las operaciones públicas a partir de 1939 son las de reconstrucción de pueblos afectados por la Guerra Civil; posteriormente se producen las operaciones de los «Poblados de Colonización» a través del Instituto Nacional de Colonización, un tercer grupo son los «Poblados de Enclave» vinculados con la construcción de grandes complejos industriales y por último la «Obra Sindical del Hogar». En estas promociones la arquitectura a menudo es poco interesante, pero en cambio deja fragmentos urbanos ordenados con algunos asentamientos de mucho interés. El idealismo de algunos arquitectos que pretenden introducir ciertos niveles de modernización en el país dará como resultado intervenciones significativas: Entrevías (Madrid) es una de las mejores.

El CIAM X, celebrado en Dubrovnik en 1956, hace un esfuerzo para encontrar una relación precisa entre forma física y necesidades psicosociales, lo que provocará propuestas que tienden a crear entornos con los que el usuario se pueda identificar. A las tradicionales categorías del Movimiento Moderno se contraponen unas nuevas: casa, calle, distrito y ciudad, integradoras del entorno donde se desarrolla la actividad del hombre.

La dimensión política que toma la producción urbana durante los 60 introduce un nuevo concepto: el usuario no tiene que sufrir la tiranía del promotor, sino que la vivienda es un objeto personal en el que debe participar en su producción. Algunos autores reniegan de la vivienda mínima y de la necesidad de reducción de costes, reivindican adecuarse más a

las necesidades reales del usuario y no a sus posibilidades económicas y se preguntan por qué la vivienda tiene que ser barata y no bastante cara, por qué en lugar de reducir a los mínimos niveles de superficie, calidad, etc. no se trata de hacerlas amplias, confortables y equipadas, ricas en oportunidades para la comunicación, la intimidad y la creatividad.

El período de fuerte crecimiento económico que se vive durante los años 60 lleva aparejado un importante desarrollo tecnológico. La vivienda unifamiliar agrupada en conjuntos de una cierta densidad y de baja altura es objeto de atención disciplinar. La «baja altura con alta densidad» se planteará como alternativa para el desarrollo residencial unifamiliar en el que se combina el acceso a nivel de suelo y el contacto con el terreno con un nivel de densidad que otorgue ciertos niveles mínimos de urbanidad. Estos fenómenos tienen su expresión en conjuntos de viviendas unifamiliares: Kasbah, Halen, Bishopfield, etc.... son algunos de los buenos ejemplos que integran las nuevas técnicas constructivas y formas de agrupación. El desarrollo de los sistemas industrializados de la construcción se hace masivo en países como Dinamarca, con un éxito notable en el campo de la vivienda unifamiliar.

La participación de los usuarios en la definición de su entorno urbano es un ejercicio al que se someten algunas propuestas, entre las que hay que destacar Byker en New Castle, de R. ERSKINE.

El bienestar de los países occidentales hace plantear de manera seria la situación del tercer mundo y, particularmente, el problema del alojamiento y la vivienda. Adaptar el proceso de construcción tanto a la capacidad económica como la manera de vivir, vinculado con la participación del usuario que está acostumbrado a la autoconstrucción de su casa, es un factor clave de la investigación. La arquitectura de la vivienda es convertida así en instrumento ideológico y la sociología incorporada al proceso de pensamiento de la ciudad.



Entrevías. Fotografía aérea de 1983

## CONSTRUIR CIUDAD CON CONJUNTOS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES

El concurso PREVI en Lima (Perú) para la construcción de barrios residenciales con la finalidad de absorber barraquismo se convierte en ejemplo paradigmático de esta discusión. No se trata solamente de crear nuevos modelos urbanos para la comunidad, sino de hacerlo con la participación de los usuarios y teniendo en cuenta los medios técnicos y económicos de que pueden disponer. La propuesta de C. ALEXANDER es especialmente interesante.

La crisis de la ciudad industrial en los años 70 lleva aparejada una revisión crítica de los períodos anteriores y da lugar a diferentes actitudes. Por un lado se produce lo que se puede llamar el «revival» historicista que arranca con los hermanos KRIER, pero en la construcción de barrios residenciales el exponente máximo serían las propuestas de A. DUANY y E. PLATER ZYBERK y las posiciones eclécticas representadas por R. STERN, etc.; en tercer lugar se producen algunas propuestas que siguen la abstracción formal y que dan continuidad al Movimiento Moderno, como Malagueira de A. SIZA, o Prinsenland del grupo MECANO, entre otras.

P. CALTHORPE introduce una nueva estrategia del diseño suburbano: los «*Pedestrian Pocket*» y que no es más que el intento de definir una nueva unidad comunitaria que integre las distintas funciones urbanas y que sea abastable a pie por los residentes y usuarios.

Es especialmente destacable la experiencia holandesa de utilización de la vivienda unifamiliar en la transformación urbana, con una cierta densidad y utilizando patrones urbanos tradicionales, pero también la utilización en la extensión urbana de la que el programa VINEX holandés es una experiencia relevante.



Bishopfield, Harlow.  
Fuente: Bing.com



Byker, New Castle. Fuente: Bing.com

## TENDENCIAS Y DESAFÍOS

El suburbio de hoy, demasiado denso para disfrutar de las ventajas del campo y sin la urbanidad de la ciudad, deja de tener sus componentes esenciales. Sin ciudad ni campo, ¿puede el suburbio tener algún interés o significado?

El paisaje suburbano es víctima de su propio éxito. Hasta que el automóvil no lo hizo accesible se admiraban sus ventajas. Hoy se ha convertido en un territorio vulgar, caótico y estilísticamente uniforme. Las últimas intervenciones intentan recuperar el orden urbano con el lenguaje anticuado. No existe una pureza formal ni una unidad estilística reconocible, pero sí se puede identificar una unidad intemporal producto de la búsqueda de un estilo de vida y de una iconografía que permanecen en el tiempo.

Una sociedad postindustrial marcada fundamentalmente por la telemática, que cambia usos y costumbres, donde tiende a desaparecer la segregación de funciones desde el punto de vista físico y temporal, donde el concepto de urbano se hace extensivo al conjunto del territorio, no sólo se plantea la necesidad de definir cómo debe ser la vivienda, sino también cómo se ha de producir su agrupación...

Hoy el hábitat humano se convierte en obsoleto repentinamente. Gran parte de los signos de la buena vida de antes, y de los que hoy se nota la ausencia con mayor intensidad, son precisamente aquellos que la tecnología ha hecho perder. Uno de estos ingredientes es la privacidad: retiro, independencia, soledad, quietud, contemplación y concentración.



Malagueira. A. Siza. Fuente: Google Earth



Malagueira. A. Siza Foto del Autor



Prinsenland. Mecano. Fuente: Google Earth

## CONSTRUIR CIUDAD CON CONJUNTOS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES

La escisión entre arquitectura y desarrollo urbano durante un largo tiempo está llevando a una situación en la que la posibilidad de interrelación entre ambos ha quedado extremadamente limitada. Cada vez más supeditada al imperativo de la economía de consumo, la ciudad está perdiendo en gran parte su capacidad para mantener su significado. La experiencia del efecto combinado de autopista, extensión suburbana indiferenciada y supermercado es cada vez más extensa. Salvo honorables y relevantes excepciones, la arquitectura de la vivienda unifamiliar contribuye hoy al empobrecimiento del entorno, especialmente donde se ha utilizado como instrumento de segregación social y los tipos, métodos constructivos, acabado material y forma de organización urbana se han reducido al común denominador de optimizar el aprovechamiento de manera banal.

Desde la arquitectura de consumo se apremia para retornar a imágenes tradicionales y producir edificios en la iconografía «kitch»: la voluntad popular exige una imagen tranquilizadora, de confort, artesana, con referencias incomprendibles y a menudo incultas. Algunas excepciones intentan, sin embargo, ir más allá para reivindicar que la arquitectura se oriente hacia la creación del



*Prinsenland. Mecano. Fotos del Autor*



lugar como una cualidad esencial del dominio edificado. Si se sigue la pauta de otros períodos, sólo con la incorporación de manera de hacer distinta y una referencia clara a la conformación de una determinada estructura social se podrá definir el carácter del nuevo espacio urbano.

La tradición en la construcción de ciudad con conjuntos de viviendas unifamiliares demuestra que es un prototipo adecuado para diversas situaciones, y especialmente interesante en los desarrollos de carácter social. Se constata la existencia de diferentes niveles de discusión asociados que no deben ser abordados de manera independiente: el problema de la localización y el tamaño de los asentamientos, el problema de la densidad y las formas de agrupación; y por último, el problema de la tipología edificatoria y su capacidad evolutiva. Estos tres niveles, el territorial, el urbano y el arquitectónico, han estado durante años presentes de manera recurrente en la reflexión. «Tocar de pies en el suelo» es una expresión que significa lo contrario de «estar en las nubes» y que en el tema de la vivienda es seguramente la expresión de un deseo social extendido, siempre que sea posible y la verticalización de la ciudad no lo impida. Construir fragmentos urbanos con viviendas unifamiliares con calidad ambiental y urbana alta, con un nivel adecuado de equipamiento, con coste infraestructural bajo, donde se garantice la individualidad, la privacidad, la seguridad, el control social y el espíritu de comunidad, y a coste asequible, es posible. La tradición lo demuestra.



Vinex Ypenburg. Fuente: Bing.com



Vinex Ypenburg. Fuente: Google Earth

# CONSTRUIR CIUDAD

## CON CONJUNTOS

# DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES

### BIBLIOGRAFÍA

- AA.VV. (1978) *The Garden City Idea. Architectural Review*. Nº 976.
- AA.VV. (1979) *Housing in Europa*. I.1900 1960. II. 1960 1979. Luigi Parma, Bologna, Italia. AA.VV. 1985. E.
- DONATO C. MARTI R. MARTI. Ensemble de logements. AMC Juny 1985. França.
- AA.VV. (1980) *Olanda 1870 1940. Città, casa, architettura*. Electa Editrice, Milano, Italia.
- AA.VV. (1987) *La casa en España*. I. Antecedentes II. Morfología IV. Fichas. Centro de Publicaciones. S.G.T. MOPU, Madrid, España.
- AA.VV. (1989) *The Pedestrian Pocket Book. A New Suburban Design*. Strategy. Princeton Architectural Press. New York. USA.
- AA.VV. (1992) *Las cuatro colonias berlinesas en la República de Weimar. Britz, Onkel Toms Hötte, Siemensstadt, Weisse Stadt*. COAM, Ministerio de Cultura. Madrid, España.
- AYMONINO, C. (1972) *Orígenes y desarrollo de la ciudad moderna*. V/c Gustavo Gili. Barcelona, España.
- AYMONINO, C. (1973) *La vivienda racional*. Ponencias CIAM 1929 1930. V/c Gustavo Gili. Barcelona, España.
- BAYLEY, S. (1977) *La ciudad jardín*. Open University. V/c Adir ediciones 1981. Milton Keynes, Anglaterra.
- BENEVOLO, L. (1975) *Historia de la arquitectura moderna*. V/c Gustavo Gili.
- BENEVOLO, L., MELOGRANI, C. i GIURA, T. (1977) *La proyección de la ciudad moderna*. Gius, Laterza & Figli. V/c Gustavo Gili 1979. Roma Bari, Italia.
- CASTEX, J., Depaule, Panarei, Ph. (1977) *De l'ilot a la barre*. Dumond. París, Francia.
- CHERMAYEFF, S., ALEXANDER, C. (1963) *Comunidad y privacidad. Hacia una nueva arquitectura humanista*. Doubleday & Co. Inc. v/c Nueva Visión 1984, Buenos Aires, Argentina.
- DREYSSÉ, D. W. (1987) *May Siedlungen. Architekturführer Durch Acht Siedlunguen Des Neuen Frankfurt* 1926 1930. Fricke Verlag. Frankfurt, Alemania.
- KIRSCHENMANN, J.C., MUSCHALEK, Ch. (1980) *Diseño de barrios residenciales. Remodelación crecimiento de la ciudad*. Deutsche Verlags Anstalt GmbH. v/c Gustavo Gili. Stuttgart, Alemania.
- KLEIN, A. (1975). *Vivienda mínima: 1906 1957*. Gabriele Mazzota Editore. V/c Gustavo Gili, Milán, Italia.
- MELOGRANI C. (1980) *Case base at alta densità*. Edilizia Popolare, Nov Dec, Nº 157. Milán, Italia.
- PEREMIQUEL, F. (1995) *Construir ciutat amb agrupacions d'habitacions unifamiliars*. Tesis doctoral. ETSAB. UPC. Barcelona, España. [www.tesisenxarxa.net/TDX-0303108-124352/index.html](http://www.tesisenxarxa.net/TDX-0303108-124352/index.html)
- ROWE, P. G. (1993) *Modernity and Housing*. Massachusetts Institute of Technology. Massachusetts, USA.
- U.S. Dept. of Labor. (1919) *Report of the United Housing Corporation. Houses, Site planning Utilities*. U.S. Dept. of Labor. Washington, USA.
- UNWIN, R. (1909) *La práctica del urbanismo. Una introducción al arte de proyectar ciudades y barrios*. V/c Gustavo Gili 1984. Barcelona, España.