

Milica Leković [▲]

Fecha de superación del Tribunal Fin de Máster: 30.01.2013.

Tutor: Luis Moya González

Resumen

Este trabajo estudia las áreas ubicadas entre los espacios públicos y privados, "entre la calle y la casa", en los patrones urbanos de Madrid en el siglo XX, centrándose en el barrio La Ventilla en el distrito de Tetuán. Aunque estas zonas intermedias forman parte del espacio privado, debido a su ubicación en el límite de espacio público, se usan como espacios comunitarios. A continuación, mostraremos distintas definiciones que se han dado a estos espacios en la teoría de arquitectura y urbanismo, sociología y derecho. Hemos querido entender cuál es su papel en el urbanismo y tratar de darles el reconocimiento que merecen como principales generadores de actividad urbana. La elección del caso de la remodelación de La Ventilla, ejecutada por el IVIMA, se debe a su marcada identidad histórica y al ambicioso proyecto de su remodelación, sin antecedentes en el centro de Madrid. El análisis está centrado en el papel que han jugado espacios intermedios en la remodelación, si se ha buscado potenciar su actividad, si se ha reconocido su valor. Finalmente hemos intentado proporcionar unas recomendaciones a la hora de afrontar espacios intermedios, con la esperanza de que puedan servir de ayuda en futuras remodelaciones y edificaciones.

Palabras clave

Espacios intermedios, espacios en transición, borde público-privado, interfaz urbano, microestrategias urbanas, Barrios en Remodelación.

Abstract

This paper analyses the areas between public and private space, "between the street and buildings" in 20th century Madrid urban patterns, with focus on La Ventilla neighbourhood in the district of Tetuán. Although these in-between areas form part of the private space, due to their location on the verge of public space, they are used as community spaces. We part from various definitions that have been given to in-between spaces in the theory of architecture, urbanism, sociology and law. Our intention was to understand their role in urban planning and try to give them the recognition they deserve as the key generators of urban activity. The case of La Ventilla neighbourhood has been chosen due to its strong historical identity and its ambitious urban renewal, executed by IVIMA, unprecedented in the central Madrid. The research is focused on the role of in-between spaces in this urban transformation. Our intention was to estimate whether it was sought to enhance their use and if their value has been recognized. Finally we have tried to provide some recommendations for designing in-between spaces, hoping they could be helpful in future urban renewals and housing operations.

Keywords

In-between space, public-private border, urbanity interface, urban acupuncture, Barrios en Remodelación Program.

▲ **Milica Leković** es alumna de postgrado del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Escuela Superior de Arquitectura. Universidad Politécnica de Madrid, milica.lekovic@gmail.com

* Ref. Bib.: LEKOVIĆ, Milica (2013) "Entre la calle y la casa. Una aproximación en el barrio de La Ventilla", *Territorios en Formación* N05, pp: 85-100.

1. Introducción

El final de los años 90 marca un cambio en la estrategia de la Administración Pública en Madrid: se dejan de promover los barrios como entidad y se empiezan a promover los edificios. El mayor problema del nuevo modelo de promoción es la falta de unidad entre los proyectos arquitectónicos y urbanísticos.

Esta falta de cohesión es visible principalmente en lo referente al borde público-privado, plantas bajas y los espacios de transición: existe una falta de criterio tanto en la normativa urbanística como en los pliegos de los concursos de edificación. Esto produce un desajuste dentro del barrio, en la relación de los edificios con las parcelas, las parcelas entre sí y con el espacio público. Otro motivo que causa este desajuste es la inexistencia de organismos que se encarguen de la gestión de los proyectos individuales. A su vez, los profesionales encuentran obstáculos en los anticuados y rígidos Planes Parciales. Las modificaciones de las condiciones urbanísticas se realizan a través de planes especiales, lo que encarece y demora la ejecución de las viviendas.

Por otro lado, las lógicas de mercado de rentabilizar cada metro cuadrado y minimizar los costes de mantenimiento, junto con la preferencia por la estética sobre el valor de uso y, sobretodo, la lógica de seguridad, basada en el cierre de todos los espacios que puedan generar conflictos de uso, son las causas principales de la pérdida de una urbanidad, entendida como un derecho al espacio urbano, a la participación, el derecho a la ciudad.

Se debe admitir que en las últimas décadas, el espacio colectivo ha sido reducido no sólo en superficie, sino también en concepto. Se pasa directamente de la calle (lo público) a la vivienda (lo privado), sin umbrales ni espacios de transición. Las características de lo común dentro de un edificio de vivienda colectiva son los espacios de transición que tienen como objetivo filtrar, aclimatar y graduar los niveles de intimidad. Estos espacios son al mismo tiempo un elemento de composición arquitectónica, un elemento de composición urbana en la articulación del espacio público y que contribuye al desarrollo de las relaciones sociales entre las personas.

La remodelación de los barrios de vivienda social, PAUS, eco-barrios, nuevas urbanizaciones, etc. tienen que centrarse más en la problemática del tratamiento del límite público-privado. Ahora, después de años de práctica de *residencialización*¹ y en los tiempos de una creciente preocupación por la seguridad urbana, con este tema queremos mostrar la importancia de las relaciones de lo individual con lo colectivo, la permeabilidad de los espacios, y la creación de lazos sociales en ellos. En definitiva, la calidad de la vivienda se resuelve tanto en la correcta resolución de su interior, como en su contacto con el espacio público del barrio.

1.1. Hipótesis y objetivos de investigación

¿Cómo se formaron los espacios intermedios y como ha sido su desarrollo a lo largo del siglo XX? Intentaremos comprobar que el barrio la Ventilla sufrió una paulatina pérdida de complejidad del borde público-privado y una desaparición de los espacios intermedios. El borde entre dos espacios de carácter opuesto no es simple sino complejo y está compuesto por distintos matices. Estos

¹ Tomamos prestado este término francés, que se refiere de la privatización de los espacios colectivos y eliminación de cualquier espacio conflictivo en el borde público-privado en las viviendas colectivas, de Amélie Flamand. Flamand, A. (2008). Les espaces intermédiaires dans l'habitat : Espaces-enjeux, espaces publics? *Géographie*, Créteil. p.7.

espacios surgen espontáneamente en el urbanismo, como resultado de la interacción de lo público y lo privado.

En el caso del barrio de la Ventilla observamos cómo tras la implementación de los distintos planes urbanísticos, el barrio ha ido perdiendo su identidad única, dando preferencia a lo privado y obviando o dando poca importancia en la mayoría de los casos a estos espacios públicos. Se examinara el papel que desempeñó el principal organismo promotor de la reforma (IVIMA), en la construcción de los espacios de transición. Luego, se intentará definir el interfaz urbano con sus distintos tipos de configuración como un punto de vista alternativo al actual concepto de borde público y privado.

El objetivo final del trabajo es revisar y mejorar los criterios urbanísticos para diversificar los espacios en la planta baja. Ofreciendo nuevos enfoques y estrategias que devuelvan a estos espacios intermedios un papel destacado en la arquitectura urbana.

1.2. Metodología

El objeto del estudio es el análisis de las promociones públicas realizadas en el Barrio La Ventilla, por parte de IVIMA². La elección del caso tiene como objetivo detectar los *lugares intermedios* en la transición de la esfera social a la esfera privada y los mecanismos utilizados en el momento de la construcción del borde público-privado.

El análisis se centrara en el vínculo entre la normativa vigente y el espacio público en el entorno construido. Las plantas bajas, los espacios comunitarios pertenecientes y su influencia en el espacio público se analizaran desde 3 aspectos: (el planeamiento y la normativa edificatoria, la incorporación del proyecto ejecutado en el tejido existente y la gestión del conjunto de las viviendas protegidas por parte de los organismos promotores.

Para la parte de la definición de los distintos tipos de interfaz nos hemos basado en la clasificación realizada por M. Bobic en su libro *Between the Edges*. La parte de investigación detallada de la calidad de las plantas bajas en la Ventilla se inspira en el libro *La Ciudad Paseable* y varios estudios sobre la vida urbana realizados por Jan Gehl. Siguiendo sus pautas, para una comprensión del borde público-privado en los barrios de estudio en toda su complejidad, se elaboraron esquemas gráficos vinculados a los siguientes parámetros: tipología edificatoria, usos en planta baja, retranqueos para uso público, densidad de los accesos peatonales, accesos rodados al interior de la parcela, configuración de la planta baja.

2. Marco teórico

2.1. Contexto histórico y disciplinar

A lo largo del siglo XX encontramos varios autores que proporcionan distintas denominaciones a los elementos que aparecen en el borde privado-público.

Bruno Taut describe la integración del espacio interior y exterior, que se encuentra íntimamente ligada con la arquitectura, tendiendo como elemento integrador el veranda o *engawa* como espacio de transición, extendiendo este concepto entre los arquitectos europeos (TAUT, 2007). Walter Benjamin denominó porosidad a esta característica intencionalmente ambigua de los límites del dominio público, a propósito del modo de vida en la ciudad de Nápoles. (BENJAMIN, 1924)

² El Instituto de la Vivienda de Madrid.

Después de la Segunda Guerra Mundial, como influencia de los planteamientos del CIAM y Carta de Atenas, la manzana urbana tradicional desaparece de la práctica urbana. Bajo el pretexto de higiene, super-manzanas, bloques lineales y torres residenciales surgen como nuevos elementos de entorno urbano racional y abierto y reemplazan el tejido urbano tradicional. Las consecuencias de estos cambios, tanto espaciales como sociales, fueron decisivas en el cambio del carácter de la ciudad. La división entre el espacio público y privado ha desaparecido, igual que el patio interior cerrado, elemento distintivo de la ciudad histórica. Aunque uno de los objetivos de los programas de vivienda social en nuevos barrios era la producción del espacio público, su significado y características tradicionales se debilitaron.

El movimiento Team X, buscó la relación entre la forma y las necesidades sociales. Dentro de Team X, Smithsons y Aldo van Eyck desarrollan el concepto de espacios intermedios. Para el Team 10, esos espacios eran precisamente donde debía concretarse aquella relación entre forma física y necesidad social. Así se apartaban del carácter universalizador del Movimiento Moderno y, en vez de ampararse en una funcionalidad que sólo servía para la distribución a gran escala, se acercaron al estudio de las actividades en una escala cotidiana, más compleja. En el CIAM de 1959, en Oterloo Aldo van Eyck insiste en la necesidad de arquitectura para reconciliar los opuestos polos espaciales, como interior-exterior e introduce el concepto de *in-between*:

Hay algo más que ha estado trabajando en mi mente desde el momento en que los Smithson pronunciaron la palabra “umbral” en Aix. Desde entonces no he abandonado la idea. He vuelto 20 veces sobre ella, ampliando su significado en la medida en que pude hacerlo. He llegado, incluso, a identificarla, como un símbolo, con lo que la arquitectura significa como tal y con lo que debería lograr. Establecer las partes intermedias es en realidad reconciliar polaridades en conflicto. Procuremos un lugar en el que puedan intercambiarse, y habremos reestablecido el original fenómeno dual. En Dubrovnic llamé a esto “la más grande realidad del umbral”.³

En la actualidad el planeamiento ha pasado un largo camino desde los postulados de Carta de Atenas que, a pesar de sus varias oposiciones, dominó la práctica urbana durante casi cuatro décadas. Esto finalmente cambió en la década de los 1980s. La manzana cerrada paulatinamente volvió a aparecer en diseño urbano, transformándose a partir de las formas semi-abiertas. Con este redescubrimiento de tipología de manzana cerrada como el ingrediente principal de paisaje urbano, se ha producido un cambio sorprendente en hacer la ciudad, que lleva consigo nuevos problemas en el borde público-privado.

2.2. Conflicto público-privado

A través de la separación de los elementos espaciales, zonas funcionales, dominios y las tareas de arquitectos y urbanistas, cada vez más, se hace la ciudad en la que domina la puridad de la estructura urbana en vez de la complejidad urbana. En otras palabras, resulta más fácil separar el dominio privado de los problemas públicos, que intentar resolverlos porque jurídicamente, la normativa falla al describir los espacios vacíos entre la calle y la casa, siendo estos poco claros, ambiguos y difíciles de determinar. De esta forma, surgen una serie de conflictos: conflictos de

³ Textos publicados en TEAM X, Cuadernos del Taller N°20. Ediciones Nueva Visión. Buenos Aires 1966. Serie: El pensamiento arquitectónico dirigida por E. Katzenstein. Publicado originalmente en Architectural Design, Diciembre de 1962.

mantenimiento, conflictos de accesibilidad, riesgo de privatización por parte de terceros y a la inversa, cuando lo privado se apropia de lo público.

2.3. Interfaz Urbano: relación entre la edificación y el espacio exterior

La definición común del interfaz es que es una frontera que divide dos espacios. Sin embargo, aquí adoptaríamos el punto de vista de M. Bobic, quien lo percibe como el espacio o campo de transición, fructífero para el desarrollo de una multitud de relaciones (BOBIC, 2004,66). Los puntos, líneas y superficies donde el espacio público toca a un edificio o a un grupo de edificios constituye el interfaz urbano. Es el límite que se define entre el interior y el exterior, teniendo o no una definición nítida de las fronteras.

Se distinguen 2 tipos de interfaces: individual y colectivo. El Interfaz individual representa la conexión entre los edificios y espacios públicos, tal como el umbral en la puerta de entrada o la escalera delante de la casa. Los inquilinos se apropian con frecuencia de estos elementos y los personalizan. El Interfaz colectivo tiene una configuración más compleja: es la transición desde un edificio a un grupo de edificios, hasta la escala urbana como, por ejemplo, varios edificios que comparten un espacio comunitario, que se enlaza con la calle. La gran mayoría de los interfaces individuales, subraya Bobic, se basan en el interfaz colectivo, creando tejido urbano.

Para intentar cuantificar y entender mejor el interfaz entre los edificios y espacio público, proponemos mirarlo como una estructura que une entre sí dos subelementos: espacios de transición y la configuración de las plantas bajas. Aquí destacamos una distinción: mientras los espacios de transición sugieren una entrada, el interfaz sugiere la posibilidad de interacción entre la configuración de la fachada (sobre todo las plantas bajas) y el exterior. Es decir, los espacios de transición implican un cambio del dominio para sus usuarios, lo que no siempre es el caso con el interfaz.

A pesar de varios intentos para definir los espacios de transición en textos españoles, acudimos al *Le Dictionnaire de l'habitat et du logement*, que los define como *áreas "entre dos", que dan sentido y calidad a ambos espacio residencial y espacio público*⁴. Esta definición es el hilo conductor, fundamental para nuestra investigación.

Luis Moya distingue entre los **espacios de transición comunitarios, privados y públicos**, en función de la escala del proyecto, aunque destaca la necesidad de su existencia simultánea para un buen funcionamiento del hábitat comunitario. Dentro de cada uno de estos tipos existen las subcategorías de abierto-cerrado y colectivo-individual.⁵ En este trabajo prestaremos atención a los **espacios de transición públicos**, ya que nos interesa contribuir a la disolución del borde rígido público-privado e intentar a describir alternativas a la ciudad fragmentada.

3. Ámbito del análisis. Motivos de elección del caso de estudio, barrio La Ventilla

El distrito de Tetuán, ubicado en la zona noroeste del municipio, fundado como un suburbio de Madrid, hoy es uno de los distritos centrales Madrid, apoyado en el eje urbano del paseo de la Castellana:

⁴ zone « entre-deux » qui donne sens et qualités à l'espace du logement. *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Armand Colin, p. 148. Aquí cabe decir que profundamente creemos en la importancia de los espacios intermedios en la totalidad de espacio urbano.

⁵ Luis Moya González: *Espacios de transición*. Ciudad y territorio: Estudios territoriales. N° 161-162, 2009.

1. Históricamente, el barrio se consolidó como consecuencia de la inmigración de posguerra, con características urbanísticas y demográficas suburbanas. Unas partes del barrio estaban formadas por colonias municipales o poblados de absorción. Otras partes se configuraron de manera informal y contenían un alto número de espacios en transición.
2. Es la primera vez que un barrio de Madrid situado dentro del eje de la M-30, sufre una remodelación tan profunda y de tal envergadura.
3. El barrio concentran un alto porcentaje de vivienda de promoción pública.
4. Una parte del barrio se ha remodelado dentro del marco del Plan General y para otras se han redactado PERIs (Plan Especial de Reforma Interior)
5. Esta elección sería una buena oportunidad para evaluar las estrategias del organismo promotor, IVIMA.

4. La Ventilla, Tetuán

Inicialmente en Tetuán, los espacios intermedios formaban una parte importante del tejido urbano, dado que se mimetizaba el tejido rural (patios, córralas, etc.). En contraste con esto, en Movimiento Moderno este límite se amplía al extremo aportando espacios vacíos y difusos - signo de ruptura con la organización tradicional de edificios en manzanas, tan visible en el Poblado de Absorción. Luego, en la década de 1980, con los primeros frutos de la iniciativa los Barrios en Remodelación, se empieza a pensar en estos espacios intermedios como el apoyo a la construcción de una nueva vida social (por ejemplo, la producción de locales colectivos residenciales). Pero a finales del siglo XX, hay un retorno a la preocupación por la seguridad, que resulta en la creciente privatización del espacio residencial.

4.1. Antecedentes Urbanísticos

El paisaje urbano de la Ventilla tiene un carácter propio, que refleja el paso de suburbio marginal a barrio residencial dentro de la almendra central de Madrid. En el periodo 1900-1936, se configura un plano de Tetuán de calles estrechas, retranqueadas, de trazado irregular. Se construyen edificios de una o dos plantas, con poca fachada, proyectadas hacia el interior formando patios y corrales. (JUAREZ, 1989).

Esta estructura parcelaria rural y su tamaño, forma y concentración forman la base de la configuración espacial contemporánea del distrito, todavía reconocible en la actualidad, especialmente en el barrio de la Ventilla.

Lejos de la intención de idealizar la precariedad, aquí tenemos que destacar la abundancia de espacios intermedios en los tejidos urbanos creados de manera espontánea. Por lo que apuntamos que el planeamiento no debe limitarse en acompañar el desarrollo económico, político y social sino que también debe iniciar nuevas formas de vivir juntos.

4.2. Planeamiento

El Programa de Barrios en Remodelación era la referencia para la operación de La Ventilla, gestionada por el IVIMA. El largo proceso de remodelación se lleva a cabo durante la vigencia de PGOUM85 y PGOUM97. Hacia los años 80 en La Ventilla se distinguen tres grandes unidades urbanas. Así, para la remodelación de la zona de Avenida de Asturias se incluye en el Plan de Reforma 6.1 (PR 6.1) que posteriormente tendrá un Plan Especial de Reforma Interior 6.1 R (PERI 6.1R). Para el barrio de la Ventilla se elabora el Plan Reforma 6.8 (PR 6.8). Para la Colonia y el Poblado de

Absorción se elabora el Plan Especial de Reforma Interior 6.8 (PERI 6.8). Por último la zona de Mártires de la Ventilla se incluye dentro del ámbito de la ordenanza 4´d. (PALACIOS GARCIA, 2007).

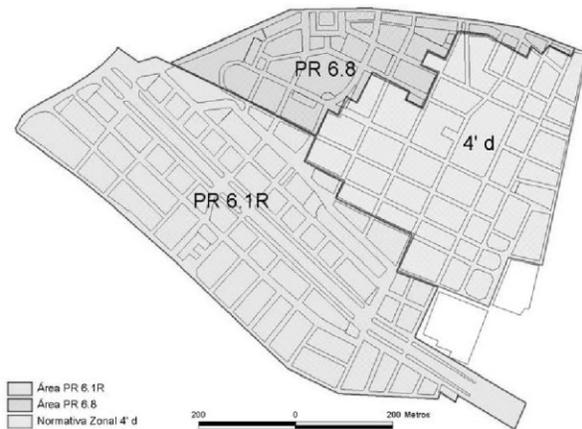


Figura 1. La Ventilla. Delimitación de la normativa zonal propuesta. Fuente: Palacios García, 2007.

4.3. Remodelación

A la hora de iniciar la remodelación de La Ventilla no existía un plan detallado. Por lo que se adoptó la estrategia de planificar sobre la marcha. Desde el punto de vista de la disponibilidad del suelo, el distrito estaba prácticamente consolidado y la capacidad de intervención se concentró en los solares vacíos, los terrenos con infraviviendas y en los terrenos patrimonio de IVIMA. En la rehabilitación de Mártires de La Ventilla, la nueva arquitectura se apoyó en un conjunto de soluciones tipo, que permitieron a los distintos arquitectos emplear un lenguaje común. En definitiva, en la zona de Mártires de La Ventilla, la vivienda protegida se ha convertido en instrumento clave para la rehabilitación urbana. Es decir, se ha empleado no sólo para resolver un problema de alojamiento y de infravivienda, sino para “hacer ciudad” sobre lo existente. (COTMAV, 1987)

En el caso de la Colonia de La Ventilla, la remodelación se traduce en su derribo aunque, por su valor histórico, ha de volverse a levantar con el mismo diseño arquitectónico de antes. Las casas de Colonia se han vuelto a construir idénticamente, pero esta vez se contemplan valladas y aisladas de su entorno. (PALACIOS GARCÍA, 2007)

4.3.1. Nuevo trazado y sección para la Avenida de Asturias.

El Plan General clasificó esta franja de suelo como Sistema perteneciente a la Red Arterial de Madrid, al que se debía mejorar las malas condiciones de accesibilidad de la zona y del propio distrito. Con objeto de incentivar la relación entre los barrios dispuestos a un lado y a otro de la avenida de Asturias se crea un eje transversal de equipamientos y plazas ajardinadas de grandes dimensiones por lo que resulta difícil mantenerlas y complementarlas con las dotaciones, y un gran centro de salud y una residencia de tercera edad que, aunque están aislados del resto del tejido urbano, dan cobertura a todo el ámbito de La Ventilla.

4.3.2. Remodelación total del Sector de la Avenida de Asturias.

Este sector es el único del barrio que ofrecía unas condiciones idóneas para una remodelación total y así lo recogió el Ayuntamiento con el Plan General. La cooperación del IVIMA con el Ayuntamiento permitió acordar dos actuaciones diferenciadas: una de renovación integral - ordenación, urbanización y edificación- en la franja inmediata a la Avenida de Asturias, y otra de renovación solo de la edificación y parte de la urbanización, en el resto del sector. (COTMAV, 1987)

La construcción de la Avenida de Asturias y la remodelación del sector, ha tenido un impacto

inegable en el barrio de la Ventilla, ya que ha cumplido su objetivo de unir el barrio con otros distritos de la ciudad y ha mejorado el aislamiento que históricamente ha tenido el barrio, no se puede decir que el proyecto ha sido del todo exitoso, ya que desde el punto de vista de la complejidad urbana, “apertura de niveles de libertad y de interdependencias sutiles entre elementos, hasta el punto de que la ciudad pueda prescindir de alguno de ellos sin perder su identidad” (Ruiz,2008), su implementación ha sido bastante pobre al no ofrecer nada novedoso o especialmente enriquecedor a sus residentes ni que haya contribuido a aumentar la identidad originaria del barrio.

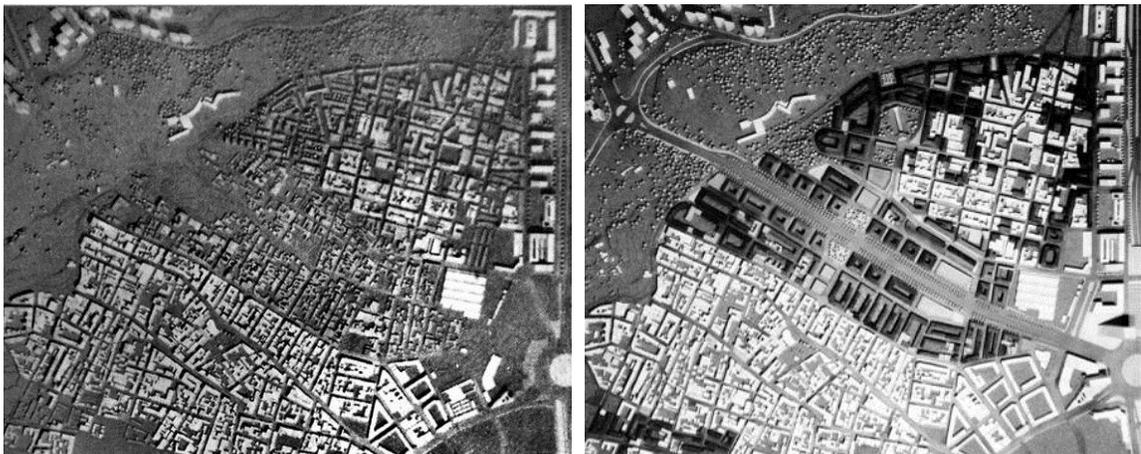


Figura 2. Barrio la Ventilla antes y después de la remodelación.
Fuente: La vivienda protegida. Historia de una necesidad.

5. Tipologías de interfaz en el barrio de La Ventilla

Para detectar la abundancia de elementos que constituyen el borde público-privado en La Ventilla, se parte de la clasificación de M.Bobic.

El **interfaz integrado** sucede cuando el espacio público penetra el perímetro de la manzana. Como un ejemplo de esto, ponemos el de las servidumbres de paso o varias calles-patios que históricamente existían en la Ventilla, pero han desaparecido del barrio. Otras formas de este interfaz son pasaje, jardines adyacentes al edificio, patio en la entrada y retranqueos. Este último es un elemento representativo en del paisaje urbano de Tetuán.



- a) Una calle-patio que comunicaba un grupo de viviendas.
- b) Retranqueo: un cuarto exterior abierto y colindante a un grupo de edificios.
- c) Jardín lateral: A diferencia de otros dos elementos, es un espacio de acceso controlado.

Figura 3. El interfaz integrado. Fuente: Elaboración propia

El **interfaz solapado** ocurre cuando dos dominios se superponen entre sí, pero dentro de la alineación de edificios, de manera que el espacio público se extiende fuera del perfil de la calle y, a la vez, por debajo del edificio. Unos ejemplos de este tipo de interfaz son soportal, planta baja porticada, nicho en la entrada con y sin escalera (portal de edificio).



Figura 4. El interfaz solapado. Fuente: Elaboración propia

- a) Nicho: elemento de transición con poca profundidad entre la acera y la puerta de entrada que aporta una pequeña extensión espacial y visual de espacio público.
- b) Soportal: Previsión de un espacio de libre acceso por debajo del edificio, si se descuida su contenido, pierde su propósito de percibirse y usarse como la parte integral del espacio público.

El **interfaz confrontado** representa la división más estricta entre el dominio público y privado. Los dominios están directamente yuxtapuestos (enfrentados), es decir, la fachada es el interfaz.



Figura 5. El interfaz confrontado. Fuente: Elaboración propia

- a) Cajeros automáticos: aunque existe una clara separación del interior-exterior los podemos interpretar como una extensión virtual de instalaciones dentro del edificio que reclama parte del espacio público.
- b) Puerta de entrada: Dado que es bidimensional, la transición psicológica se logra con su diseño o con la incorporación de otros elementos arquitectónicos o paisajísticos.

El **interfaz asociado** ocurre cuando los elementos de los edificios, penetran la acera, es decir, el dominio público. En el caso espacio privado y público están obligados a coexistir, tanto espacial como socialmente.



Figura 6. El interfaz asociado. Fuente: Elaboración propia

La escalera exterior y salidas de ventilación: su carácter espacial, jurídico y psicológico es ambiguo. Pertenecen al edificio, pero ocupan la acera. Cuando están en uso, aportan a la dinámica del borde público-privado.

El **interfaz desplazado** es el espacio que pertenece al edificio o a la comunidad, pero esta físicamente distanciado y dependiente de ella - es un espacio privado dentro del espacio público.



Figura 6. El interfaz desplazado. Fuente: Elaboración propia

Huerto en la calle Mártires de la Ventilla: reutilización de un solar abandonado. Un jardín de uso exclusivo por los residentes del barrio (Asociación de los vecinos), vallado y con el acceso controlado. En este caso no existen espacios de transición y psicológicamente el jardín se percibe como un territorio a que reclaman el derecho los vecinos.

¿Y qué ocurre cuando el diseño arquitectónico no proporciona ningún tipo de espacio de transición, entre lo público-privado? Por suerte, cuando se trata de la experiencia humana, siempre existe el interfaz, ya que la gente, física y psicológicamente crea su propia área de transición. Sin embargo, en ningún caso eso debe ser la excusa para dejar de intentar lograr un paisaje urbano más complejo y variado.



Figura 7. La memoria del espacio en el sentido literal. Fuente: Elaboración propia

A pesar de un cambio radical de la tipología y escala arquitectónica y la estructura urbana de La Ventilla, la calle no deja de ser invadida por el espacio doméstico. Los patrones históricos de su uso permanecen (comparación con el barrio de Almendrales).

6. Influencias en configuración del interfaz público-privado en barrio La Ventilla

El borde público-privado, está influido por las siguientes determinaciones de la normativa edificatoria: la tipología y tamaño de edificación, su posición respecto al espacio público, la configuración de las fachadas, la localización y frecuencia de los portales y accesos rodados al interior de la parcela y la configuración de la planta baja. La mayoría de estas determinaciones están presentes en las ordenanzas de todos planos urbanísticos, incluyendo los Planos Especiales de La Ventilla, en parámetros que definen alturas, ocupaciones, edificabilidad, condiciones volumétricas, retranqueos, accesos rodados, etc. Sin embargo, los parámetros que se refieren a la configuración de la planta baja, o la posición de los portales son prácticamente inexistentes.

6.1. Tipología edificatoria

En la zona de Mártires de la Ventilla, predominan viviendas entre medianeras que forman las manzanas cerradas tradicionales. Su escala pequeña aporta a un ámbito más diverso. Las viviendas protegidas no rompen esta estructura de manzana, dado que se interpolaban dentro de las manzanas existentes. Con el fin de maximizar el uso de las pequeñas parcelas se propuso la edificación entre medianeras en edificios de 12 m de anchura y con una altura de 3 plantas. Para evitar las irregularidades y para abaratar los costes de construcción se diseñaron las viviendas tipo. Si tenemos en cuenta la gran irregularidad de la distribución de las parcelas y la diferencia de alturas de edificios proyectados en el Plan General junto con la voluntad de racionalizar la construcción con el uso de viviendas tipo, el resultado fue una solución muy meritoria.

En las zonas de PERI 6.1 y PERI 6.8, en cuanto se trata de VPO, predominan las manzanas cerradas de promoción unitaria y viviendas entre medianeras de grandes dimensiones, que fallan de cumplir la intención original de *conservación del carácter de la edificación*.

6.2. Usos en planta baja

La ciudad tradicional soluciona perfectamente la membrana entre los espacios público (la calle) y privado (el edificio), mediante el local comercial, espacio privado de uso público en horarios predefinidos.

Si se desglosa el uso por los ámbitos, nos damos cuenta que en la zona de PR 6.8. las plantas bajas son mayoritariamente residenciales y en la zona de PR 6.1. predominan las de uso comercial y oficinas. En un pequeño porcentaje encontramos que las alternativas al uso residencial en las plantas bajas son plantas libres sobre *pilotis*, plantas bajas porticadas y valladas o su utilización para garajes comunitarios, que resultan muy poco satisfactorias. Por otro lado, impacta el número de los locales comerciales en las VPO que permanecen cerrados – casi 60 %. Siendo un gran obstáculo para su uso, su sobredimensionamiento y la falta de estudios de viabilidad.

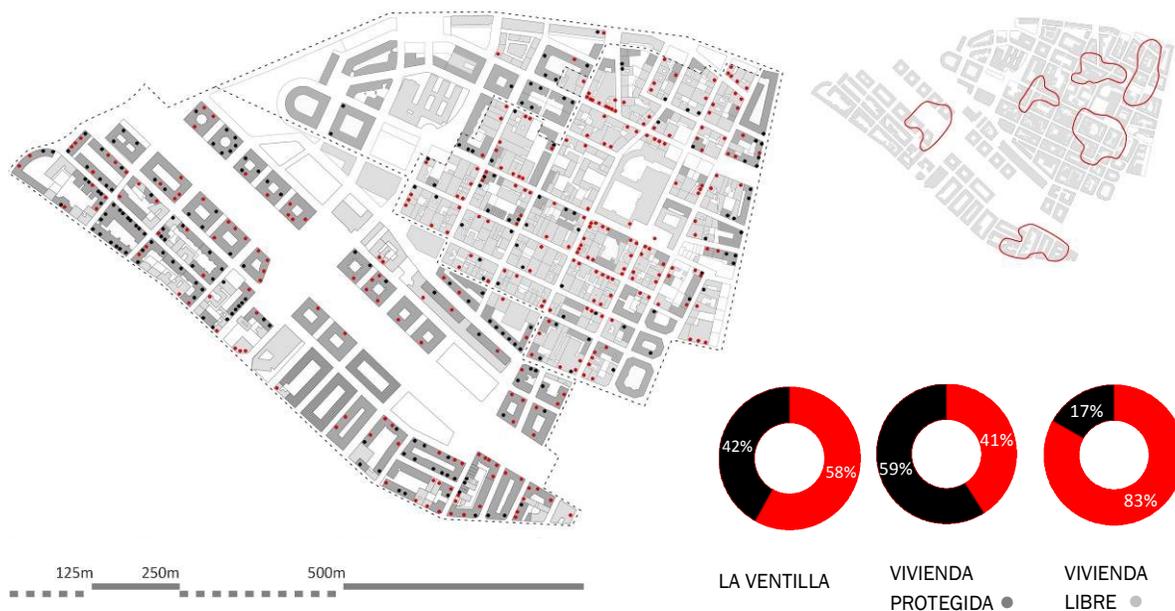


Figura 8. Locales activos (●) y en desuso (●) en barrio de la Ventilla. Esquema de zonas de actividad comercial (—). Fuente: elaboración propia.

¿Cuáles podrían ser las soluciones para el reuso de locales comerciales? Desde 2004 se están poniendo en marcha nuevas iniciativas municipales para dar uso a las plantas bajas, reconvirtiéndolas en viviendas. Otra opción es la de crear taller/comercio donde se puedan establecer actividades artísticas (estudios de pintura, aulas de aprendizaje) o productivas (talleres de reparación o producción propia. (MONTEYS, 2010).

6.3. Espacio privado de uso público en planta baja

La tipología de manzana cerrada lleva implícita la alineación obligatoria de los edificios. Así, en una gran parte del ámbito, sobretodo en Mártires de la Ventilla los elementos de intermediación entre lo

público y lo privado son muy escasos, prácticamente inexistentes. La única posibilidad de intervención entre el interior y el exterior es el tratamiento del portal y las fachadas.

Sin embargo, en la zona de PR 6.1. a pesar de tener la misma tipología, detectamos dos tipos predominantes de espacios públicos de uso privado: los soportales y calles-plazoletas entre las manzanas, que combinan uso peatonal y de vehículo. Es cierto que el soportal es un elemento de transición *par excellence*, y que supone una buena manera de ampliar la acera y así fomentar la vida social. Sin embargo, los problemas ocurren, cuando el espacio bajo de soportal no forman continuos, cuando no están complementados con usos comerciales en planta baja o cuando no se vinculan bien con el espacio público, debido a los cierres.

6.4. Densidad de los accesos peatonales

La tendencia actual de los proyectos residenciales son las manzanas de promoción unitaria con un único acceso peatonal, mientras que a los portales se accede desde los jardines o patios interiores de la manzana. En otras palabras, estas manzanas tienen solo un punto de conexión con el espacio público. Actualmente en los planes parciales, no se regula el número mínimo de accesos al edificio en relación con la longitud de la calle. Sería muy recomendable que este factor empezará a tomarse en cuenta, ya que estos accesos son los puntos donde se produce la interacción entre el interior y el exterior de los edificios y donde se produce una parte importante de la vida social de los edificios.

6.5. Accesos rodados al interior de la parcela

El principal problema de los accesos rodados es que siempre atraviesan la acera, con lo que se introduce la circulación de vehículos sobre la zona peatonal. La densidad alta de accesos rodados a garajes convierten las aceras en un área sin una prioridad clara, con discontinuidades en su rasante. Los planes urbanísticos y el proyecto arquitectónico pueden contribuir a paliar el impacto de los accesos rodados, localizándolos en las calles laterales y reduciendo su número mediante garajes comunes a varios edificios con acceso único.

6.6. Transparencia de la planta baja

La transparencia en la planta baja es una elección de diseño con un gran valor para el peatón, ya que consigue que en el campo de visión de las personas aparezcan nuevos elementos y actividades (jardines interiores, oficinas, etc.). El problema principal es que este tipo de transparencia solo se suele dar en locales de actividades comerciales como pueden ser bares y oficinas. En barrio de la Ventilla existe una clara deficiencia de transparencia en planta baja.

Una solución sería introducir una norma que impida los cierres ciegos a partir de cierta altura. Los portales pasantes (desde la calle o espacio público al espacio interior comunitario) son un buen mecanismo para introducir alguna permeabilidad en la delicada membrana entre espacios públicos y privado/comunitario. La idea no es eliminar los cierres de las parcelas, sino diseñarlos con un grado de transparencia que ayuden a crear un escenario más agradable para las personas que pasean por la calle.

6.7. Tratamiento de las fachadas en planta baja

El diseño de las fachadas en planta baja tiene un gran impacto en el atractivo del ámbito urbano.



- A) Atractivas
- Manzanas compuestas de diversos edificios (8-12 puertas por 100m)
 - Diversidad de usos en la planta baja.
 - Abundancia de detalles en la fachada.
 - Elementos de transición: escaleras, soportales, pasajes en el interior del bloque, etc.



- B) Termino medio
- Mezcla de frentes largos y estrechos (6-8 puertas por 100m).
 - Modesta variedad de los usos.
 - Fachadas con algunos detalles.



- C) Poco atractivas
- Frentes largos
 - Predominantes las fachadas poco interesantes, sin relieve.
 - Viviendas en planta baja, sin un espacio que las separaría de la calle.
 - Frecuentes interrupciones de la acera con accesos al garaje.



- D) Monótonas
- Frentes excesivamente largos con pocos portales o sin portales. Garajes subterráneos construidos por encima de rasante, dejando un muro ciego en planta baja, cuya altura alcanza los 3 m en ciertos tramos. Plantas bajas sin contenido, dejadas vacías bajo soportales y valladas. No existe variación en el uso o detalles. Locales comerciales cerrados. Solares sin construir en estado de abandono.

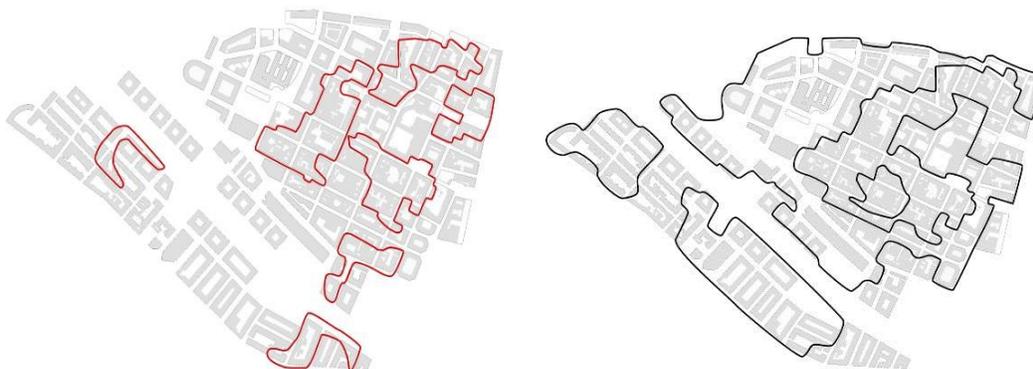


Figura 9. Zonas de plantas bajas monótonas y atractivas y criterios para su determinación. Fuente: elaboración propia.

7. Relación de plantas bajas con los espacios públicos y dotacionales. Algunas recomendaciones

El diseño de estos espacios intermedios debe realizarse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. La ubicación de los portales. El acceso desde el espacio exterior o desde el patio define la posición y nivel de las conexiones entre el edificio y la calle. También se debería en la medida de lo posible, maximizar el número de accesos al edificio para aumentar la vitalidad del espacio público.

2. La apertura de los patios interiores de la manzana y su incorporación al sistema de caminos peatonales en los barrios. Así se enriquece la imagen de la ciudad y a los peatones se les proporcionan experiencias visuales muy ricas. El problema es, que esta solución es bastante rechazada por los propietarios de las viviendas porque consideran que esa apertura supone la pérdida del espacio central comunitario.
3. La definición de los límites de parcela y las características de sus cerramientos. Determinan la percepción de los espacios privados desde la vía pública. En el caso de algunos equipamientos la eliminación de las vallas genera continuidades muy convenientes para su mayor integración en la ciudad y acercamiento al ciudadano. Hay que potenciar la transparencia del borde público-privado.
4. Incorporación de elementos en los pies de fachadas o accesos a los edificios, que puedan servir de apoyo a las personas para utilizarlos como asientos ocasionales o para protección ante el clima.
5. La regulación del tratamiento de los espacios libres privados en conexión con la vía pública. Si en las ordenanzas se define la densidad, porte y tipo de vegetación y la plantación se realiza en los límites de la parcela, este espacio puede incorporarse visualmente a la calle, aun cuando la parcela disponga de vallado de cerramiento.
6. Es deseable integrar otros usos y actividades (no solo el comercial, sino también terciario o equipamientos privados) en las propias promociones residenciales, en plantas bajas, primeras o en pequeños cuerpos construidos, ya que aportan flexibilidad evolutiva a medio plazo a los tejidos residenciales.
7. Es muy importante tener en cuenta la viabilidad de los locales comerciales en las plantas bajas, para evitar la abundancia de locales sin ocupar, que derivan en cierres opacos.

Pero lo más importante es tener en cuenta la calidad del contenido, la riqueza de experiencias y el simple placer de caminar por y estar en la ciudad. La planta baja dentro de la arquitectura tiene que jugar un papel clave en este contexto.

8. A modo de ejemplo: los espacios intermedios, como clave del urbanismo actual

Para Catherine Furet, el tamaño de la unidad de vivienda y su configuración arquitectónica, caracterizada por la transición gradual entre el espacio público al privado, debe promover una convivencia discreta en la que los habitantes nunca se presentan ni como sujetos anónimos ni como completamente conocidos. Esta calidad en la escala arquitectónica es lo que Henry Raymond denomina “*la nobleza de lo pequeño*” [*noblesse de la petitesse*] y se configura como un soporte apropiado para mantener la funcionalidad en la organización de los espacios de entrada y salida en torno a los espacios de transición.

El modelo de ciudad por el que ella trabaja, y que defiende es el de la ciudad en la que está presente la escala humana, en las que las actividades sociales de barrio tienen su lugar legítimo. Es

por ello por lo que Catherine Furet⁶ siempre hace mención a lo que ella considera una parte fundamental de la arquitectura, los espacios de transición.

Busca revalorizar la dimensión “colectiva” del entorno urbano, aquella en la que sus habitantes puedan experimentar un urbanismo primario en la que estar juntos. Es debido a ésta preocupación que Catherine Furet se dedica a pensar espacialmente los edificios: “a esta noción de comunidad le corresponde un desarrollo espacial determinado”⁷.

9. Conclusiones: hacía nuevas microestrategias urbanas

Los ámbitos público y privado están en el centro de la vida urbana. En esta investigación, se toma la postura de que su relación es la clave para el desarrollo de un entorno social, espacial y cultural positivo, así como para la comprensión y fomento de la urbanidad. Como se ha expuesto en este trabajo, estos espacios intermedios son obviados en los planteamientos formales de los proyectos arquitectónicos, lo que causa que estos espacios sean resueltos de formas estándar.

Cada vez se hace más patente la deriva del urbanismo hacia el ámbito privado, hacia el interior. La sensación que se desprende es que lo importante es el edificio, la vivienda y olvidando que no solo tienen que cumplir una función práctica sino que también deben comprometerse con el tejido urbano, deben enriquecerlo. Este proceso de interacción debe surgir desde la propia edificación, desde su fachada, desde sus accesos a la calle y sobre todo desde su planta baja, que es lo que las personas perciben a nivel de la calle.

En este trabajo se han identificado distintos tipos de tipologías, configuraciones y elementos que deben tomarse en cuenta a la hora de planificar nuevas edificaciones. Se ha tomado como ejemplo el barrio de la Ventilla de Madrid, un barrio histórico que se conformó de forma caótica, pero que a su vez hizo que tuviera una identidad única y un trazado original. Mediante los diferentes planes de reforma que ha sufrido el barrio, ha cambiado drásticamente su configuración, pero... ¿Se ha mejorado el barrio?, la respuesta a esta pregunta es que SI. La construcción de la avenida de Asturias ha contribuido a conectar de forma eficiente el barrio y la reforma de edificaciones en estado precario ha mejorado la calidad de la vivienda, asique desde un punto económico la remodelación del barrio ha sido exitosa.

Pero desde el punto de vista social, ¿ha sido un éxito?, ¿se ha logrado fomentar la conexión entre los residentes? ¿La gente tiene nuevos espacios donde socializar y crear un sentimiento de comunidad?, o al igual que en los actuales PAU, se ha transformado el barrio en un lugar más frío, donde se han creado manzanas más grandes y avenidas más largas pero sin acompañarlas de los necesarios espacios de interacción.

Muchos pensarán que las respuestas a estas preguntas son irrelevantes, ya que la gente solo quiere vivir en una vivienda “buena” y no le preocupan asuntos como la interacción social o vivir en un barrio con mucha actividad siempre que tengan sus necesidades cubiertas. Esto es cierto pero lo que queremos demostrar con este trabajo es que el urbanismo puede cumplir ambos objetivos, solo hace falta implicarse más para dotar al interfaz urbano el valor que realmente tiene, porque ¿Quién

⁶ Catherine Furet es la arquitecta consultora para la ciudad de Lyon. Es la autora de varios proyectos de vivienda social, en cuya elaboración parte de los espacios intermedios. Se destacan: Cité Fougères, Paris XX (2001); 29-31 rue Rambouillet, Paris (2002); 70-78 rue Leblanc, ZAC Citroën-Cévennes, Paris XV (2003); rue du Faubourg de Roubaix, Eurolille (2003). Sin embargo, en este apartado nos centraremos más en su discurso.

⁷ FURET, Catherine (2000) Refaire le lien, *Techniques & Architectures*, , n° 446, p. 57

no desea vivir en un barrio donde bulla la vida? ¿Quién no desea salir a la calle y experimentar una experiencia personal aunque solo sea de tipo visual?, por todo esto se deben cuidar estos espacios, fuente inagotable de vida, especialmente en un país como España donde la calle siempre ha estado presente en su identidad. Si no cuidamos estos espacios iremos convirtiendo la ciudad en un sitio monótono y aséptico donde cada vez las personas estemos más aisladas y donde el sentimiento de comunidad sea cada vez más débil. El urbanismo además de diseñar proyectos de calidad arquitectónica y funcional debe contribuir a exaltar las relaciones humanas de los residentes y valorar de forma eficaz los espacios intermedios es una buena forma de empezar.

Referencias

- BENJAMIN, W., LACIS, A., "Naples" (1924), en *Reflections: Essays, Aphorisms, Autobiographical Writings*, Schocken Books, Nueva York, 1986.
- BOBIĆ, M. (2004): *Between the Edges. Street-building transition as urbanity interface*. Thoth. Bussum.
- COTMAV (1987): *¿Qué hacer en Tetuán?: entre la remodelación y la rehabilitación integral*. COTMAV, Madrid.
- FLAMAND, A. (2008). *Les espaces intermédiaires dans l'habitat: Espaces-enjeux, espaces publics?* Géographie, Créteil.
- FURET, C. (2000). Refaire le lien, *Techniques & Architectures*, n° 446.
- GEHL, J. (2006): *La humanización del espacio urbano: la vida social entre los edificios*. Reverté, Barcelona.
- (2010): *Cities for People*. Island Press, Washington.
- JUAREZ, M. (1989): *Tetuán, ayer y hoy*. Ayuntamiento de Madrid.
- MONTEYS ROIG, X. (2010): *Rehabitar: las plantas bajas* [4]. Ministerio de Vivienda: Universitat Politècnica de Catalunya.
- MOYA, L. (2009). Espacios de transición. *Ciudad y Territorio*, N° 161-162.
- PALACIOS GARCIA, A. (2007): *El proceso de renovación-sustitución en la Ventilla (Madrid). La aplicación tardía del programa de Barrios en remodelación*. UAM, Madrid.
- POZUETA, J., LAMIQUIZ, F., y PORTO, M. (2009): *La ciudad paseable. Recomendaciones para la consideración de los peatones en el planeamiento, el diseño urbano y la arquitectura*. CEDEX, Madrid.
- RUIZ, J. (2008): *El significado de la complejidad urbana*. CONAMA9. Madrid.
- SEGAUD, M., BRUN, J., DRIANT, J. (dir.), (2003): *Dictionnaire de l'habitat et du logement*. Armand Colin, Paris.
- TAUT, B. (2007). *La casa y la vida japonesas*. Fundación Caja de Arquitectos, Barcelona.
- VAN EYCK, A (1966). *Umbrales*. TEAM X, Cuadernos del Taller N°20. Ediciones Nueva Visión. Buenos Aires. Serie: *El pensamiento arquitectónico*, dirigida por E. Katzenstein. , [Edición original: (1962) Architectural Design].