



# Viviendas de cota más cuatro

REFLEXIONES SOBRE EL PROCESO DE FORMACIÓN DE UN TIPO EDIFICATORIO INESTABLE

Joaquín Casariego

Durante los años sesenta, un fenómeno urbano de importantes consecuencias sociales y territoriales empezó a tomar cuerpo, sobre todo en las llamadas sociedades de desarrollo bajo e intermedio. El fenómeno terminó dándose a conocer como lo había denominado el LUB (Laboratorio de Urbanismo de Barcelona), es decir, *urbanizaciones marginales*;<sup>1</sup> pero su campo de actuación geográfica se extendía a algunos países del Mediterráneo europeo y, sobre todo, al centro y al sur del continente americano.

Es cierto que las *urbanizaciones marginales* sólo proliferaban en las sociedades con recursos económicos bajos, pero la mayor parte de los expertos nos advertían de no confundir éstas con la marginalidad *social*, propia de las sociedades de muy bajo desarrollo, donde el cuerpo social estaba prácticamente dividido en un sector *formal* y en un sector *informal* y que en la práctica funcionaban como 2 mercados diferenciados y antagónicos con sólo algunos puntos en común.

Tanto era así, que algunos autores muy reconocidos hablaban incluso de verdaderas sociedades *duales*.<sup>2</sup>

Tampoco debíamos confundirlas con otros fenómenos de precariedad urbana más conocidos y divulgados, como eran el chabolismo o la infravivienda, donde las condiciones de habitabilidad se situaban al límite y donde las posibilidades de transición hacia otros estadios más evolucionados de vivienda eran muy poco probables. Las *urbanizaciones mar-*

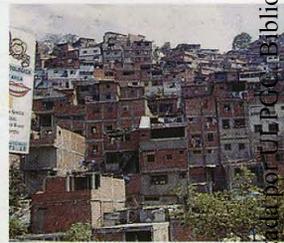
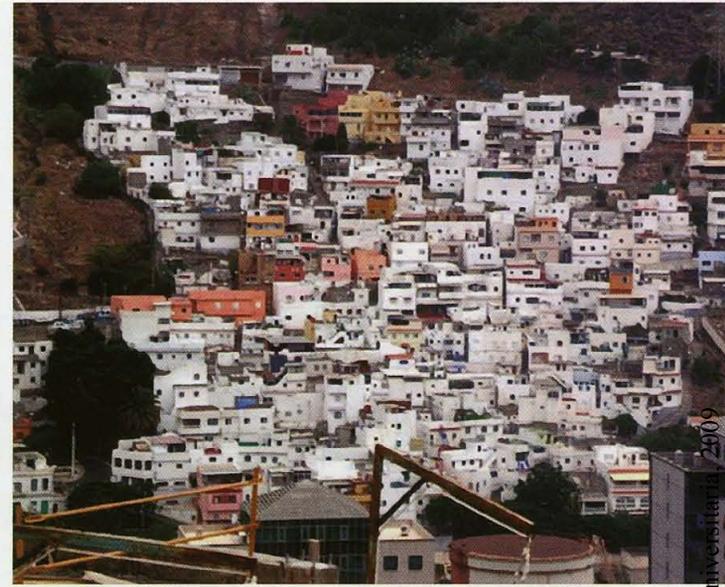
*ginales* no debían ser consideradas tales *patologías urbanas*, puesto que no eran situaciones que erradicar, sino que muy al contrario debían considerarse *especificidades* propias de un cierto tipo de condiciones sociales, que había que encauzar y regular mediante el planeamiento urbanístico. Eso sí, con unos enfoques muy imaginativos e innovadores.<sup>3</sup>

Por último, también debían diferenciarse de las urbanizaciones *ilegales* o *clandestinas*. Que el proceso de urbanización se produjera al margen del planeamiento urbano o fuera de las normas urbanísticas existentes sólo era de sus características y no precisamente la más concluyente. Urbanizaciones ilegales construidas fuera del control urbanístico y la burocracia municipal se contaban por decenas, y la mayor parte de ellas no se correspondían en absoluto ni con la extracción social de los pobladores (muchos de ellos de clase alta), ni con la estructura urbana de las *urbanizaciones marginales*. La *clandestinidad* ha sido consustancial al proceso de desarrollo de estas nuevas áreas, pero no un parámetro fundamental para su definición.<sup>4</sup> Al margen del factor cuantitativo (el fenómeno en Sudamérica alcanzaba, y alcanza, dimensiones de escándalo) y a algunas cuestiones relativas a la propiedad (el suelo ocupado puede ser allí de propiedad pública o *de nadie*), el proceso ha sido en general muy similar en todas las latitudes. Veamos sus rasgos esenciales. La urbanización del planeta, proceso que no ha parado desde su

aceleración a finales del siglo XIX, alcanzó por igual a las sociedades ricas y a las pobres. Las ciudades no pudieron ni regular ni acomodar ese proceso al ritmo con que crecían, razón por la cual pronto se vieron desbordadas, generándose en su periferia, por situaciones urbanas indeseables. En la segunda parte de la anterior centuria, fruto del nuevo reequilibrio mundial, el fenómeno se agravó mucho más y la presión sobre las ciudades no fue posible de asimilar por parte de las sociedades pobres: la consecuencia inmediata fue la acumulación incontrolada de población urbana en condiciones de alta precariedad fuera del recinto tradicional.<sup>5</sup>

La primera acción de aquella población sobrevenida fue *apropiarse* de un lote de suelo a partir del cual generaría su





propio hábitat individual, asegurando los límites de su *propiedad* mediante un simple muro perimetral y remitiendo su *modelo* de vivienda a las circunstancias y disponibilidades familiares futuras. No fue, sin embargo, eso lo más significativo del proceso. En términos de construcción de ciudad, lo realmente determinante fue la aparición de nuevos *modelos agregativos* que de modo espontáneo surgió entre la población inmigrante y que en muchos lugares del mundo conforma hoy un elevado porcentaje de ciudad real. El proyecto de hábitat colectivo, formado en muchos casos por miles y miles de viviendas unifamiliares, fue lo realmente significativo del proceso.<sup>6</sup> En Europa el fenómeno alcanzó también una dimensión considerable, pero mucho menor que en Sudamérica. Fueron enormemente divulgados los ejemplos de Portugal, España e Italia, y hubo seguramente urbanización de este tipo en todo el sur europeo durante los años cincuenta, sesenta y setenta, a partir de cuyas fechas al proceso comenzó a ponerse atención, habiendo quienes incluso quisieron utilizarlo como referencia para una proyectación residencial alternativa en función de según qué tipo de situaciones sociales y económicas.<sup>7</sup> Para entonces, la *urbanización marginal* estaba comenzando a regularizarse en la mayor parte del continente, y los planes generales municipales las incluían como parte de sus programas rehabilitadores. El canario fue en esta dirección un ejemplo paradigmático. Los procesos de ur-

*banización marginal*, tanto en Las Palmas de Gran Canaria como en Santa Cruz de Tenerife, fueron exhaustivamente estudiados y divulgados de modo que las administraciones municipales de ambas ciudades no tardaron en ponerles atención y programar planes para su normalización urbanística. Ambas ciudades se encontraban entonces franqueadas por un rosario de seourbanizaciones de todos los tamaños como resultado de la parcelación clandestina de antiguas fincas rústicas, con edificaciones a medio construir, en las que progresivamente se iba alojando, por un lado, población excedente de un agro en crisis galopante y, por el otro, nuevos residentes producto del crecimiento vegetativo insular.<sup>8</sup> La administración era incapaz de cubrir la demanda de viviendas de aquella avalancha sobrevenida y la iniciativa privada no estaba en condiciones de afrontar un programa tan amplio y complejo que hiciera competencia a la *alternativa marginal*. El rendimiento individual y el estándar familiar de alojamiento que aquellas casas alcanzaban, a aquel costo, eran imposibles de lograr mediante los procedimientos regulares, y, aún a sabiendas de que se estaba produciendo un abuso tanto por parte de los parceladores como de los usuarios, la tolerancia se instaló de forma indiscriminada y el número de viviendas de este tipo no paró de crecer durante esos años en todas las islas.<sup>9</sup> El procedimiento era muy claro. El propietario de una finca situada en las afue-

ras de la ciudad subdividía el terreno en pequeños lotes de poco más de 100m<sup>2</sup> a partir de *modelos* muy compactos, con parcelas de mucho fondo y poca fachada. Por tanto con muy poca superficie de calle y ninguna reserva ni para equipamientos ni para ningún otro servicio. Las parcelas se vendían como suelo no edificable, pero se legalizaba la transferencia mediante documento privado, a partir de cuyo momento el nuevo propietario construía el muro perimetral. La parcela, en la práctica, se había convertido de un golpe en suelo edificable.<sup>10</sup> Si la finca era muy grande sólo se transfería una parte, de modo que los gastos de urbanización fueran los mínimos, pero alta, sin embargo, la sensación de *vecindario* y la consideración de *barrio* que la concentración procuraba. Circunstancia que fortalecía la organización vecinal y la capacidad de sus pobladores para reclamar mejoras urbanas ante una administración pública que terminaría por atender a sus peticiones, consolidando así el proceso de urbanización iniciado y garantizando su continuidad. Ése era el momento en el que el parcelador clandestino ponía en juego otro pedazo de la finca. Y así sucesivamente. Los tipos de viviendas dependían mucho de los *modelos de parcelación* aplicados y las características del terreno, en muchos casos situados en lugares muy accidentados y escasamente adecuados para la urbanización. También dependía de las circunstancias individuales de cada usuario, ya que la discrecionalidad del pro-

Barrios como el de La Alegría en Santa Cruz de Tenerife, o los Ranchos Venezolanos, son fruto de la imparable urbanización del planeta y del crecimiento demográfico. Construidos como núcleos basados en modelos agregativos surgidos espontáneamente, se han ido normalizando en los planes generales.

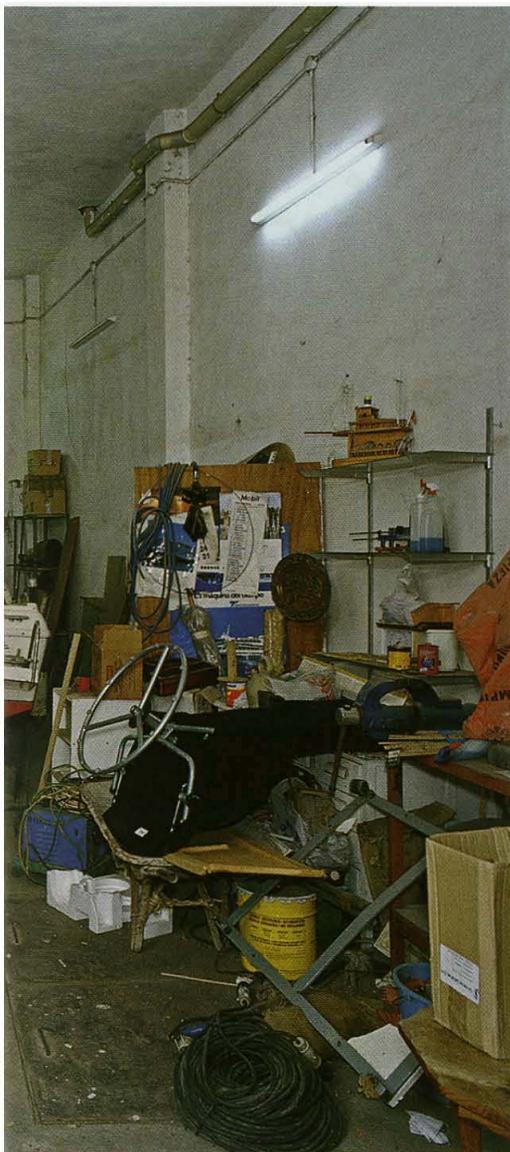


El salón-vivienda pertenece a las *urbanizaciones marginales* construidas en los setenta. Sin embargo, estos núcleos no deben considerarse como patologías urbanas, sino como especificidades propias de unas condiciones sociales que reclamaban vivienda y una fuente de ingresos.

ceso y la falta de control permitía a sus dueños replantearse permanentemente el *modelo*, tanto en el espacio como en el tiempo, y remitir a fases posteriores la *forma* y el costo de la casa. Hay que observar que, así como algunas partes de la obra (cimentación, estructuras, instalaciones,...) podían ser contratadas y/o supervisadas por algún *experto*, la mayor parte de ella estaba inscrita, por propia definición, en un proceso interminable, que el usuario conducía, supervisaba y materializaba con productos de variada procedencia y con la ayuda de múltiples vecinos y familiares. Pues bien, en este mismo contexto de flexibilidad y de rentabilidad individual se situaba el *tipo edificatorio dominante*, conocido en Canarias con el nombre de *salón-vivienda*.<sup>11</sup>

El *salón-vivienda* no fue sino el resultado de darle una vuelta de tuerca más al *proceso marginal*. De aprovechar más aún los beneficios de la tolerancia y la incapacidad públicas para controlar esa parte de la ciudad. De sacarle más punta a la picaresca popular en que instalaron estos procesos, que se admitían como normales, cuando no como ejemplares.<sup>12</sup> El objetivo último era construirse una casa. Pero, puestos en la tesitura, ¿por qué no construirse 2? ¿o 3? El tipo *salón-vivienda* es básicamente de 2 plantas y la idea era muy sencilla. La casa familiar se construye en segunda planta y la primera se reserva. La primera es la previsión de una posible segunda fase: una planta diáfana de uso indefinido que puede tener cualquier destino futuro; depende, una vez más, de cómo ese futuro se

configure. No supone una carga excesiva sobre el presupuesto general; puesto que sólo se trata de duplicar lo portante: y la planta ni se cierra ni se *viste*; solamente se preserva. Únicamente suele vincularse a la vivienda si se utiliza como área de trabajo, como parte de la labor familiar, como fuente de ingresos generales. Si no es así, se congela, se traspasa o se vende. Puede terminar siendo un comercio, un taller independiente u otra vivienda; en cualquier caso, habrá cumplido su función principal: la de contribuir a hacer más asequible el acceso al alojamiento a un segmento de la población con muchas dificultades para obtener una vivienda durante una fase de nuestra historia reciente. ¿Cuál es la situación en la actualidad? La *urbanización marginal* sigue formando



parte indisoluble de las ciudades en las sociedades subdesarrolladas y en vías de desarrollo. En la mayor parte de Sudamérica continúa *urbanizándose* a partir de estas formas de asentamiento, que, más que disminuir, se incrementan cada día. Los *ranchos* venezolanos, por ejemplo, son en la práctica una *ciudad dentro de la ciudad* y hay diferencias sustantivas entre unas zonas y otras en el interior de ese inmenso magma multiforme, donde no sólo residen las capas más bajas del espectro social, sino parte de la clase media.<sup>13</sup> En el caso caraqueño se trata, por tanto, más de una forma menor de ejercer la habitabilidad que de una condición de ciudadanía en precario, y lo mismo se podría aplicar a ciudades como Sao Paulo, Buenos Aires, Lima o Río de Janeiro.

Y nunca hubo descanso. En todas ellas ha habido múltiples intentos de borrar los barrios del mapa. Ya sea mediante proyectos dirigidos a *simular* los procesos bajo el control institucional, ya sea mediante programas de simple erradicación de las áreas, la idea de acabar con estas formas de asentamiento ha sido una constante, que siempre ha fracasado. Mas al contrario, tanto los limitados programas públicos aplicados, como las propias acciones vecinales, han ido fortaleciendo las áreas y casi podríamos decir que, cada vez más, las *urbanizaciones marginales* van siendo parte consustancial del paisaje y la idiosincrasia de esas ciudades.

En Canarias, donde la situación no ha sido comparable ni en dimensión ni en cualidad social con las del Tercer Mundo, buena parte de los barrios se han integrado mediante programas *ad hoc* más infraestructurales que de mejora del tejido: más de *urbanización* que de *rehabilitación* del espacio edificado.<sup>14</sup> Los planes municipales de los ochenta y los noventa los asumieron como parte del suelo urbano consolidado; delimitaron las áreas ocupadas por la edificación; señalaron nuevas reservas para los equipamientos, y redactaron ordenanzas que permitieran consolidar los *tipos*. Y no sólo eso, también actuaron como palancas para la formación de nuevos enclaves urbanos. Para la consolidación de auténticos subcentros por aportación de otras unidades residenciales (ahora promovidas correctamente), así como por la aparición de nuevas funciones centrales que aprovechaban las inercias generadas por los barrios.<sup>15</sup>

Los intentos de *regularizar* los procesos mediante dispositivos más apropiados y justos, tendentes a *legalizar* las áreas y reponer las *faltas* cometidas tanto por los parceladores como de los usuarios, resultaron baldíos. La demagogia del *perdón*, derivada de los procesos de normalización de la sociedad española producto de la democratización política, se entendió igualmente aplicable al urbanismo, y la *amnistía*, en Canarias, no sólo se supuso adecuada para liberar a los presos políticos, sino también a los responsables de la especulación inmobiliaria.

Finalmente, el *salón-vivienda* ganó la batalla. Y la gana porque desaparece, porque se desarrolla y se transforma:

en resumen, porque se camufla. El *salón-vivienda* es solamente una fase, un tipo edificatorio *de transición* y los que entonces se construyeron en los barrios marginales más antiguos y transformados de las capitales canarias, hoy no son fáciles de identificar. Fue el producto de una época, la época de la conquista de la periferia por parte de los nuevos urbanitas, de los urbanitas más aguerridos. La época del sancocho sabatino como método de diseño.



1. LUB. "Teoría y experiencia de la urbanización marginal", en *El crecimiento de las ciudades*. Gustavo Gili, 1972.
2. AA.VV. *Imperialismo y urbanización en América Latina*. Gustavo Gili, 1973. En especial, los artículos de Manuel Castells y Aníbal Quijano.
3. BUSQUETS, Joan. "El caso del barrio de St. Joseph en Barcelona. Rehabilitación de un barrio de urbanización marginal", en *La urbanización marginal*. UPC, 1999.
4. CASARIEGO RAMÍREZ, Joaquín. *Las Palmas. Dependencia, marginalidad y autoconstrucción*. IEAL, 1987.
5. HALL, Peter. *Ciudades del mañana. Historia del urbanismo en el siglo XX*. Serbal, 1996.
6. TURNER, J. F. C. *Vivienda. Todo el poder para los usuarios*. Blume, 1977.
7. BUSQUETS, Joan. "Políticas de vivienda versus urbanización marginal", en *Ciudad y Territorio*. núm. 1/76, 1976.
8. GARCÍA, Luz Marina. *Santa Cruz de Tenerife: la formación de la ciudad marginal*. Aula de Cultura de Tenerife, 1981, y CASARIEGO RAMÍREZ, Joaquín. *Las Palmas. Dependencia, marginalidad y autoconstrucción*, cit.
9. Departamento de Urbanismo. ETSA de Las Palmas. *Estudio urbanístico de las áreas degradadas de los municipios de Santa Lucía, Ingenio y Agüimes*. Cabildo Insular de Gran Canaria, 1976.
10. AA.VV. *Construir la ciudad*. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, 1983.
11. CASARIEGO RAMÍREZ, Joaquín. *Las Palmas. Dependencia, marginalidad y autoconstrucción*, cit.
12. CASARIEGO RAMÍREZ, Joaquín. "Limitaciones del Self Help", *Basa*, núm. 2, COACanarias, 1984.
13. BRILLENBOURG, Alfredo; FEIREISS, Kristin, y KLUMPNER, Hubert. *Informal City. Caracas Case*. Prestel, 2005.
14. AA.VV. *Plan de barrios. 10 años de gestión urbana. 1985-1995*. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, 1995.
15. CASARIEGO RAMÍREZ, Joaquín y LEY BOSCH, Pablo. *La creación de los nuevos sub-centros. El caso de Tamaraceite en Las Palmas de Gran Canaria*. ULPGC, Departamento de Arte, Ciudad y Territorio, Sección de Urbanismo, 2005.

Joaquín Casariego.  
Doctor arquitecto  
y catedrático de  
Universidad en el  
área de Urbanística  
y Ordenación del  
Territorio. Profesor  
de urbanismo en la  
ETSA de Las Palmas.  
Profesor visitante  
en la Graduate School  
of Design de Harvard,  
EEUU, y en la Escuela  
de Arquitectura de  
la Universidad  
Metropolitana de  
Caracas, Venezuela.  
Autor de *Waterfronts*,  
de nuevo Ayuntamiento  
de Las Palmas,  
1999). Dirige la serie  
de urbanismo  
Exploraciones y es  
miembro del consejo  
de redacción de la  
revista *Cartas Urbanas*.  
Desde 1984 comparte  
estudio profesional  
con Elsa Guerra.