

LIMITACIONES DEL SELF-HELP

Por Joaquín Casariego Ramírez

En 1.976, Hans Harms, a través de un artículo publicado en *Architectural Design*, trataba de poner en cuestión aquellas posturas que progresivamente se iban decantando hacia una defensa del Self-Help como panacea para resolver el problema de la vivienda en situaciones de alto subdesarrollo.

“No es...” dice Harms, criticando el modelo de análisis utilizado por los partidarios del Self-Help “...seleccionado cuidadosamente ejemplos sin referencia a su contexto político y económico, y describiendo procesos existentes en asentamientos de squatters” como podremos hacer una interpretación real de estos fenómenos. “Necesitamos conceptos teóricos que den una explicación de por qué estos procesos ocurren”.

En las recientes Jornadas sobre “Suelo no urbanizable” organizadas en Tenerife se planteó la cuestión en términos similares.

Al margen de que haya que dar siempre la bienvenida a cualquier evento que posibilite la discusión y el contraste de opiniones entre personas preocupadas por los problemas de la ciudad sean cuales sean las conclusiones que formalmente surjan de él, y esto es de agradecer a sus organizadores, sí es censurable el que se continúe pasando de puntillas por encima de los aspectos urbanos

y territoriales que son específicos de la Región por el hecho de limitar la discusión a aspectos jurídicos y administrativos, y seguir confundiendo los efectos formales de los problemas de la ciudad con sus problemas reales.

En Canarias, el “suelo no urbanizable” no existe sino en los textos legales por tanto no es posible discutir sobre él en términos urbanísticos, a no ser que en vez de debatir sobre la ciudad real, queramos hablar de la ciudad deseable o si me apuran de la ciudad utópica.

Nuestro “suelo no urbanizable” (para entendernos) está hiperurbanizado y no lo podemos homologar a las bellas imágenes del hinterland territorial gallego que de forma tan expresiva nos informaba la ponencia de César Portela. No es ese nuestro problema, al menos no lo es de forma inminente.

Es por tanto necesario aproximarnos a aquellas situaciones donde sí se pueden establecer puntos de referencia en los procesos de urbanización, y en los modos de articulación social que están en la base. Y esto, queramoslo o no, obliga a dirigir nuestra atención hacia el mundo del subdesarrollo donde estos fenómenos tienen una cotidiana presencia.

Porque si es evidente que las causas inmediatas de la autoconstrucción han de buscarse en los déficits de vivienda

que es algo consustancial a la sociedad capitalista, no son las mismas las consecuencias en el desarrollo urbano en uno y otro grado de subdesarrollo.

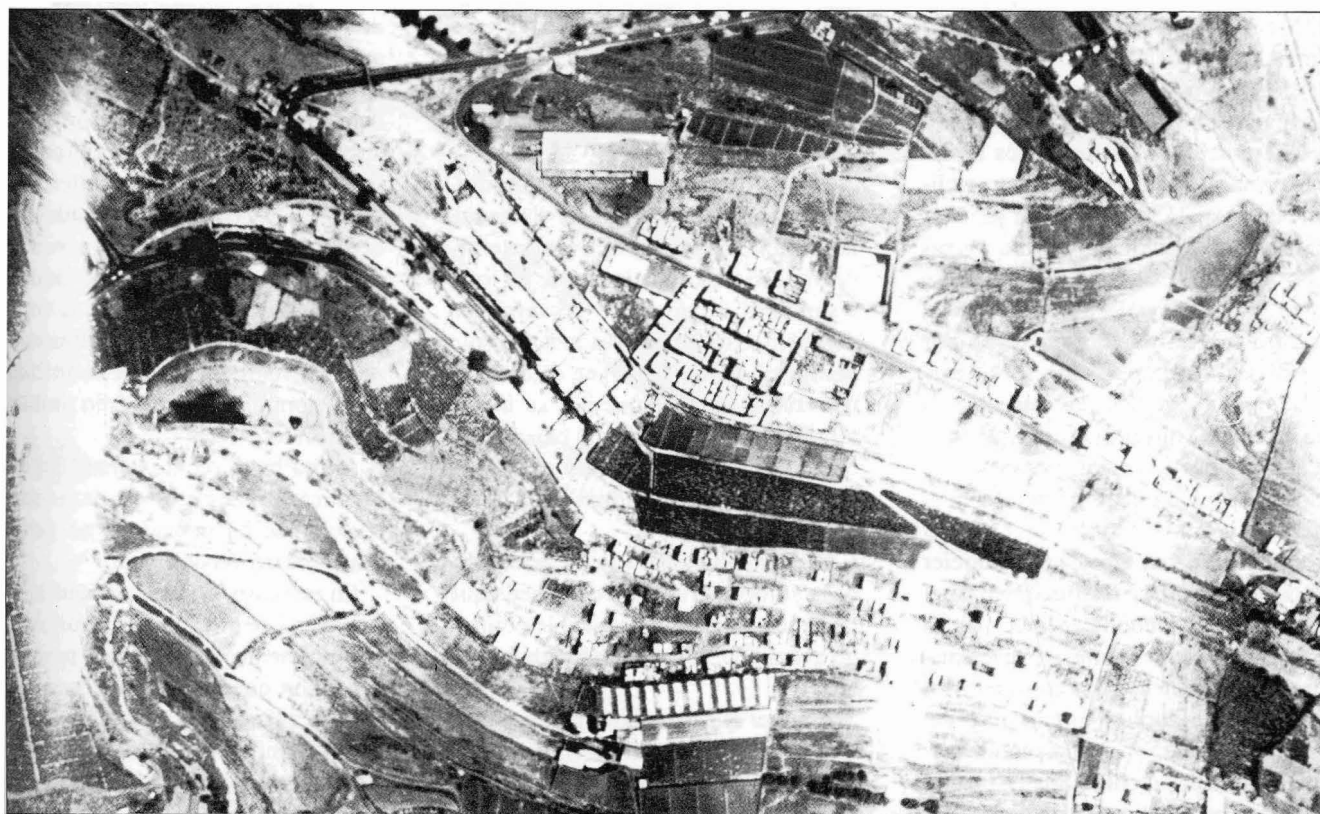
Las sociedades industrializadas que necesitan también mantener un stock de población permanentemente subempleada para asegurar la reproducción del sistema posee mecanismos para preservarla o sustentarla y por tanto controlar diversas formas el acceso al alojamiento. La urbanización marginal, pro contra, es un fenómeno específico del subdesarrollo por cuanto se hace dejación de ese control ante la dimensión de la demanda y la incapacidad del sistema productivo para articularla. La diferencia sustancial entre uno y otro caso radica en que en el primero las “salidas” no comprometen el desarrollo urbano por cuanto se trata de situaciones provisionales (ocupaciones temporales de suelo desvalorizado) mientras que en el segundo caso se contruye de forma definitiva gran parte de la ciudad.

¿Significa esto que el sistema del Self-Help pueda institucionalizarse como política alternativa de vivienda?

En principio habría que decir que cualquier planteamiento dirigido a institucionalizar el fenómeno de la autoconstrucción mediante la utilización de los mecanismos que le son propios para



Almatriche bajo, 1960



Almatriche bajo y Hoya Andrea, 1977

planificar o proyectar la ciudad, o se sitúa al margen de la legislación vigente con lo cual el resultado no será diferente (económica y morfológicamente diferente) a los procesos conocidos precedentemente, o está condenado de raíz al más absoluto fracaso.

Marginalidad urbana y planificación urbanística son conceptualmente incompatibles ya que uno de los elementos generadores y sustentadores de la marginalidad es la transgresión permanente de la norma. En rigor es absolutamente imposible "proyectar urbanizaciones marginales".

El simple hecho de que el proceso de edificación haya de iniciarse en base a la previa clasificación del suelo como "urbano" y a la implementación del soporte infraestructural, sitúa fuera del mercado de suelo a un sector considerablemente importante de la población. Precisamente aquél que por insolvencia económica hubo de acudir al mercado de suelo marginal.

Pero es más, la propia organización y distribución de los usos atiende exclusivamente a un aprovechamiento máximo del suelo, en el cual el "espacio calle", cuyas dimensiones se reducen al límite a partir del cual todo el esquema dejaría de funcionar, absorbe cada una las funciones urbanas que para los modelos tradicionales u ortodoxos representa una proporción de espacio equivalente al suelo estrictamente residencial. Es decir que mientras una operación "normal" exige una proporción de suelo para usos colectivos que puede llegar a representar un cincuenta por ciento del área de actuación, en las parcelaciones no controladas esta superficie se reduce a una proporción que oscila entre el diez y el veinte por ciento de cada propiedad que se introduce en el mercado ilegal.

Es evidente, por tanto, que cualquier actuación dirigida a institucionalizar el proceso debe modificar sus pautas proyectales que conllevan necesariamente la margen de otras consideraciones, a una reducción importante del suelo edificable, y consiguientemente un descenso de la rentabilidad global ni siquiera abarcable desde la administración pública y por supuesto nada apropiada para cubrir la demanda de las cla-

ses más bajas de la estratificación social.

Pero aún aceptando que dichos esquemas sean rentables para la administración pública y su intervención haga posible una reducción de los precios del suelo urbanizado en origen, no se asegura con ello el desencadenamiento del procesor especulativo que caracteriza a las urbanizaciones marginales con un cierto grado de consolidación. Más al contrario, la propia valorización que el suelo urbanizado conlleva tendería a acelerarlo, con lo cual se reproduciría el fenómeno anteriormente expuesto.

En el estadio posterior, el de la edificación propiamente dicha, las argumentaciones no son esencialmente diversas. O la autoconstrucción se produce sin un seguimiento, control, y asistencia técnica de las obras con lo cual el proceso degenera hacia altos índices de inhabitabilidad por ausencia de normativa y por deficiencias en la edificación y que a la postre repercuten en la propia urbanización, o, por el contrario, la autoconstrucción se reduce exclusivamente a la realización material de las obras y se traslada a los técnicos cualificados la organización tipológica de la edificación y el correcto cuidado de su ejecución, con lo cual el producto final tenderá necesariamente a encarecerse.

Por último, la propia tipología edificatoria dominante (el salón y vivienda), no sería necesaria (colectivamente necesaria) en todas y cada una de los lotes resultantes de la previa organización del suelo. Una normativa racional sólo permitiría su aplicación en determinadas zonas; aquellas que por su índole requieran locales en planta baja, con lo cual estaríamos reduciendo el margen de rentabilidad individual que la propia tipología conlleva.

De la institucionalización, por tanto, de la autoconstrucción ¿qué queda que la caracterize para una posible política de actuación sobre la vivienda popular?

A no ser que lo estemos proponiendo sea una alternativa al crecimiento suburbial tradicional difícilmente aplicable a la población insolvente y para el que el desarrollo de la disciplina urbanística ha aportado modelos mas apro-

piados y de menos complejidad procesual, no creemos que la autoconstrucción sirva sino para explicar que el problema de la vivienda (y por tanto la autoconstrucción) surge, como cualquier otro bien del consumo individual, de una falta de equilibrio entre la oferta y la demanda en cada una de las capas del espectro social.

Consecuentemente, pensamos, no sería institucionalizando los efectos como podríamos corregir los fenómenos de periferismo urbano que presenta nuestras ciudades, y mucho menos cuando dicha institucionalización desfigura totalmente los aspectos más valiosos de estos efectos como el hecho de paliar el déficit de vivienda popular.

Es necesario actuar sobre las causas inmediatas reestableciendo ese equilibrio gradual entre oferta y demanda de que hablaba F. Engels, recuperando el significado urbano y arquitectónico que la ciudad del siglo XX ha perdido en base a la generalización de las pautas morfológicas derivadas del modelo de ciudad que proponía el Movimiento Moderno.

En este sentido parecería más ajustado reconsiderar la política de vivienda aplicada a Canarias en los últimos años para regular los mecanismos que impiden la realización de la plusvalía, tanto en el sector público como en el privado, que aventurarse a plantear alternativas poco probadas cuyos resultados pueden significar a la postre un sobrecosto para la administración de la ciudad, y para el colectivo social, sin la contrapartida, además, de que dichos esquemas alternativos puedan contribuir a un mejoramiento del medio ambiente construido.

Ahora bien, ¿cómo actuar en aquellas áreas donde el proceso de autoconstrucción se ha iniciado y no permite pautas de irreversibilidad?

En este caso, si pensamos que la propia forma de crecimiento, morfológica y socialmente, impide otros modos de actuación que no sean los basados en los mecanismos proyectuales y procesuales dominantes, en la completación física y en la rehabilitación urbana de las áreas.

En primer lugar, porque la capacidad benéfica urbanizadora de los munici-

pios canarios es muy escasa y la de la Administración en general poco accesible, por otro lado los subsidios sobre la mejora de la vivienda no parecen efectivos en plazo inmediato.

En segundo lugar porque debe evitarse la tendencia de la promoción de viviendas del sector formal a dejar "fuera de ordenación" a aquellas viviendas marginadas y conseguir que aquellos residentes marginales, antes insolventes en el mercado de la vivienda normal, puedan ser ahora ya demandantes "más solventes" a la oferta de vivienda. Es conocido en otras latitudes el interés por "reciclar" el sector marginal al que

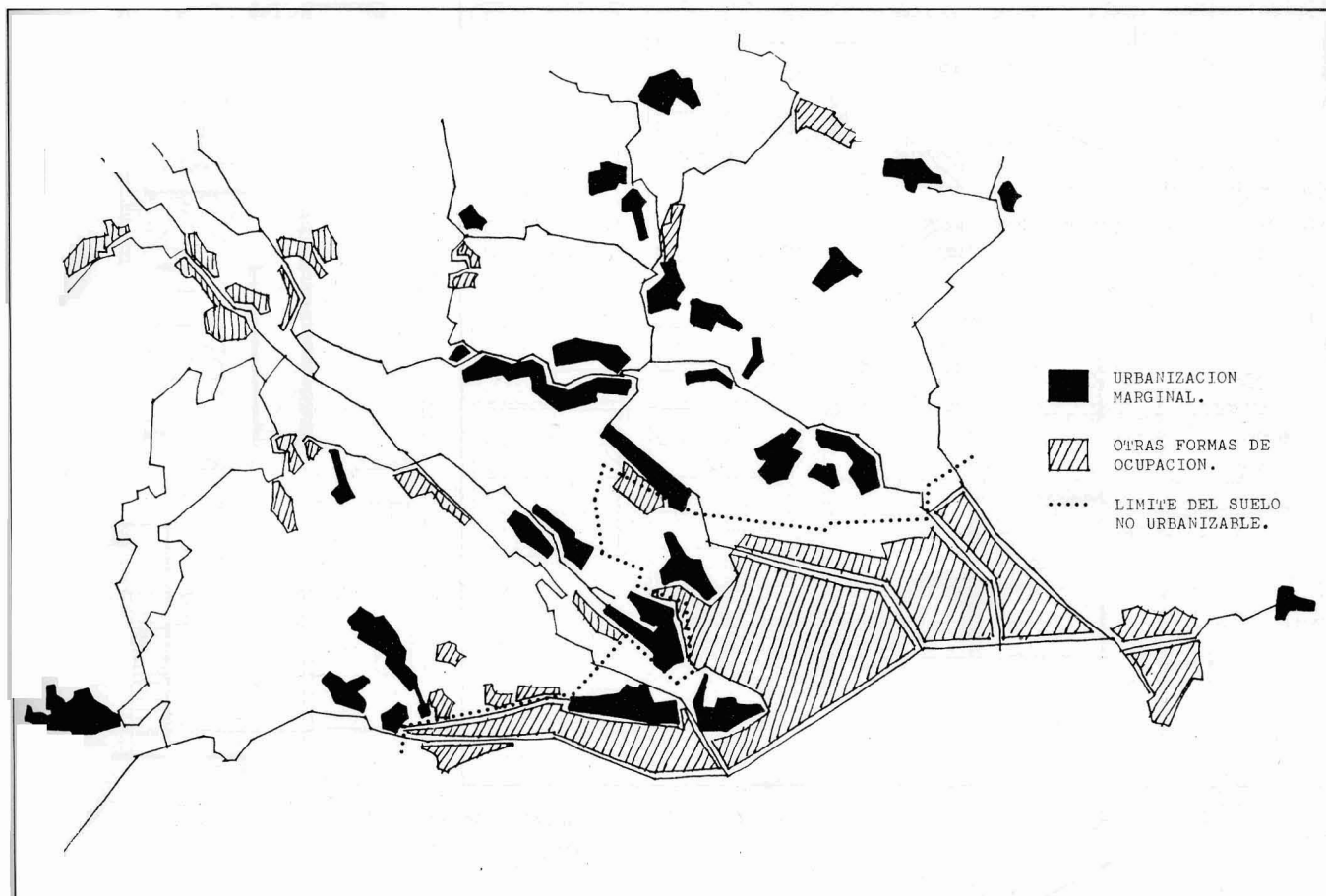
en otro momento se le aceptó contruir como "válvula de escape" para incidir en la "remodelación" de los barrios o en la "congelación" de los mismos.

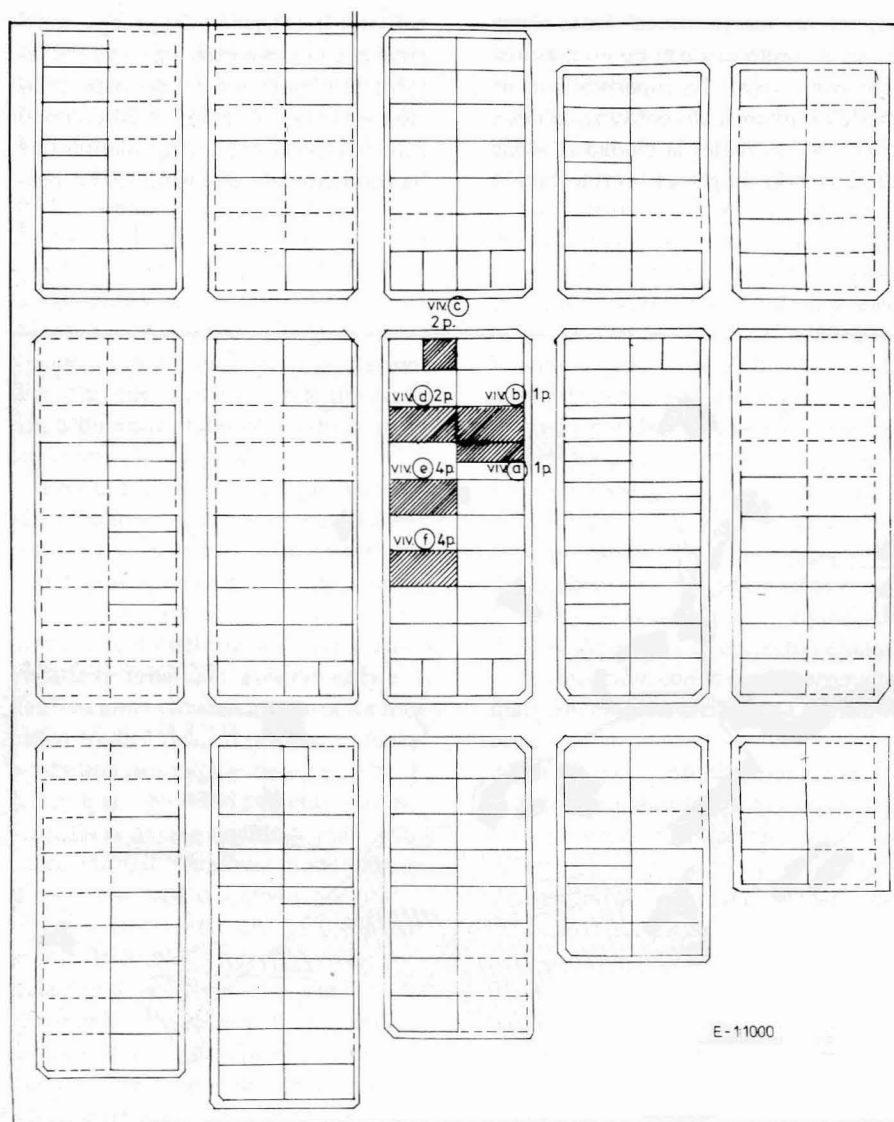
Parecen más convenientes planteamientos dirigidos a establecer una "mejora progresiva" de las áreas que considere de forma prioritaria sus posibilidades de urbanización y estudie las condiciones de legalización en orden a superar la "marginalidad" hasta ahora existente tanto desde el punto urbanístico como legal. La superposición de modelos urbanísticos convencionales a partir de los cuales la ciudad se viene produciendo obligaría a la erradicación

física del barrio y al desplazamiento social de sus residentes. En consecuencia, hace falta avanzar o modelos de intervención que sean compatibles como cada barrio existente y que permitan la mejora de su calidad urbana manteniendo a sus residentes.

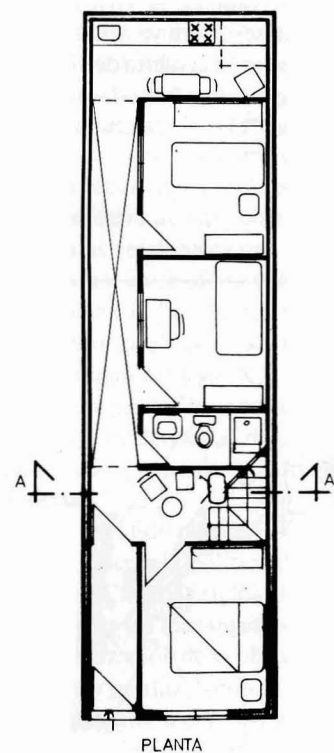
En este sentido, los planes a realizar sobre estas áreas tendrían como objetivos prioritarios:

Evitar la extensión del proceso marginal que tantos costos reporta a sus futuros residentes señalando la parcelación y venta del suelo inicial como el acto irresponsable y especulativo que ha condicionado este proceso. La pro-

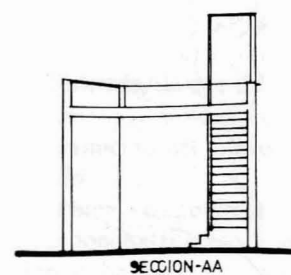




Las Coloradas. Plano de Situación



PLANTA

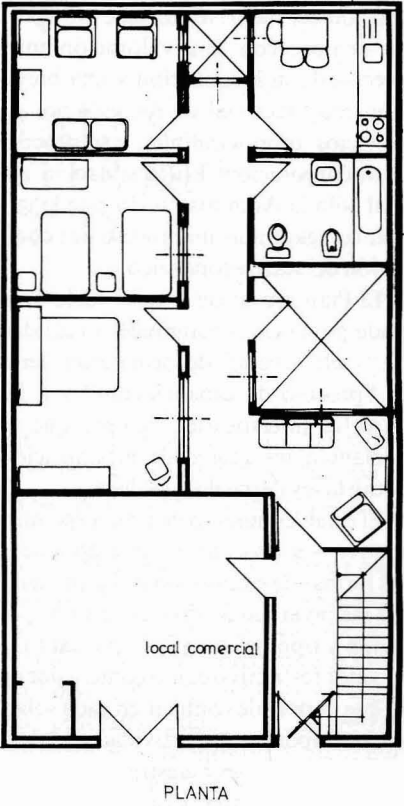


SECCION-AA

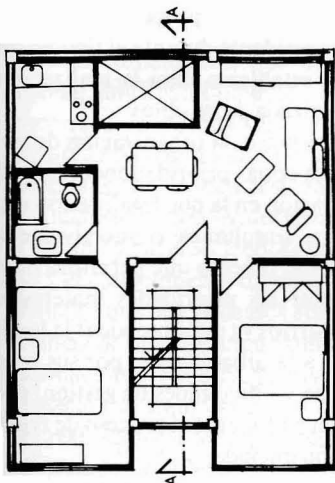
E-1100

Vivienda a

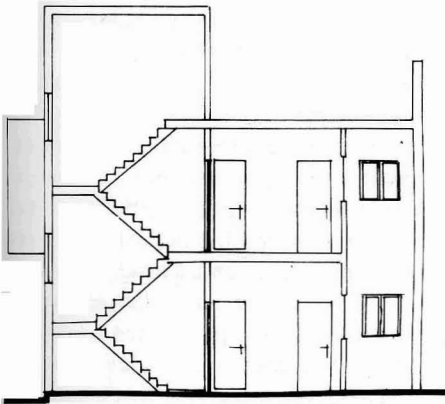
Vivienda b



PLANTA



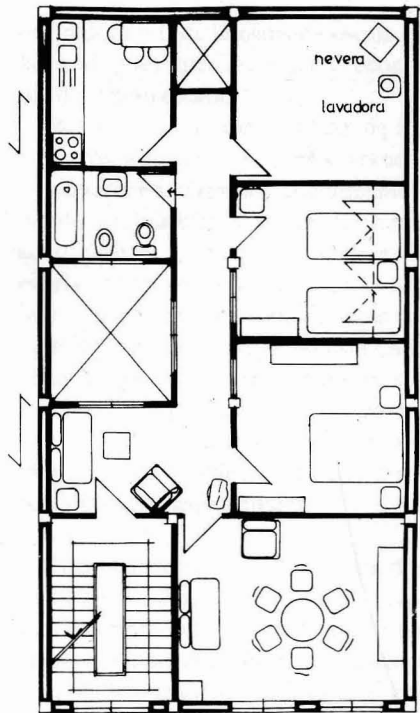
PLANTA BAJA Y ALTA



SECCION AA E- 1100

Vivienda c

Vivienda d



PLANTA BAJA Y PRIMERA E- 1100

moción del suelo barato debe producirse siempre con una valoración muy precisa de su localización y una previsión muy racional de los espacios de servicios imprescindibles, y su proceso de incorporación. En la situación actual sólo la Administración puede iniciar con garantías un proceso de subdivisión del suelo económico.

El Plan reconocería en el suelo ocupado por la casas marginales su calidad de “suelo urbano” de forma simultánea al “proceso de urbanización” y a las parcelas intersticiales siempre que se adelanten los costos de urbanización como la ley del suelo establece.

El establecimiento de un cuerpo normativo –la ordenanza– que atienda a las formas de edificación de las parcelas y a las invariantes propias de su disposición y tipológicas, y que, por tanto, a su valor restrictivo como contenedor de lo que es posible contruir en cada solar, se contraponga una actividad de “norma positiva” que muestre las soluciones más pertinentes para programas diversos y estimule las soluciones técnicas y constructivas mas próximas a los invariantes detectados.

El cuidado de la “naturaleza específica de cada servicio” en la definición y construcción de las redes a la residencia y su urbanización conjunta, así como en la realización de las dotaciones y equipamientos colectivos. La organización de las calles y de las redes de servicio en las zonas ya edificadas de estas áreas entrañaría una dificultad notable y asigna a este elemento una función primordial. Sabemos de la experiencia de tantos barrios marginales que al ser sometidos a un modelo de urbanización convencional, han visto remodelados la mayoría del barrio con costes enormes y con resultados muy poco satisfactorios.

Los planes deben negar la segregación física entre “ciudades normal” y “ciudad marginal” pretendiendo la re cualificación general de las zonas controlando muy precisamente la naturaleza de las actuaciones tangentes a los barrios marginales mediante la primacía pública de los operadores que permitan evitar las intervenciones especulativas laterales.

Por último, el peso mayoritario de las obras de urbanización deberá recaer

sobre el colectivo de residentes afrontados de modo comunitario de forma que permita facilidad de gestión y economía de urbanización más notables. Las propias obras de urbanización iniciadas marginalmente en los barrios son muestra frecuente de los costes de inicio e interrupción de las obras, de las dificultades de coordinación de las redes, etc..., solamente superable con la iniciativa solidaria que se materializaría mediante el pago fraccionado de la urbanización proporcionalmente a cada residente durante el tiempo que el plan establezca para la realización jerarquizada de las obras.

Por tanto, la urbanización debe estimarse como prioridad ineludible de la actuación en la que legalización se produzca simultánea o sucesivamente a aquella, proceso que permitirá no quebrantar las prioridades materiales de los barrios ya que anteponer la legalización a la urbanización por sus propios costos y dificultades de gestión, podría llegar a bloquear el proceso de rehabilitación iniciada.