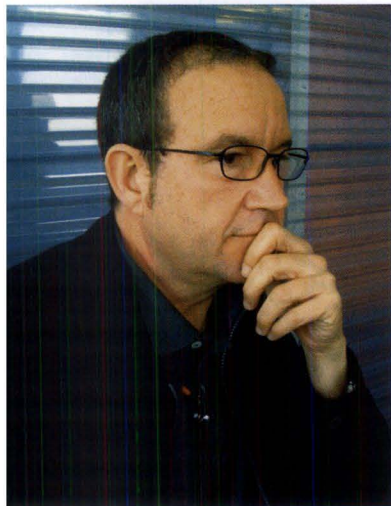


Algunas consideraciones sobre nuevos tejidos residenciales



Vicente Mirallave Izquierdo
Profesor Titular de Urbanística
Universidad de Las Palmas
de Gran Canaria

Buena parte de las ciudades europeas vienen reconvirtiendo sus periferias internas o externas –lugares donde se evidencia un inmenso patrimonio urbano obsoleto susceptible de transformación o renovación, o donde aparecen grandes bolsas de suelo intersticial– en lugares de experimento residencial y de nacimiento de actividades, usos y lugares centrales, con gran poder de atracción social. Esos escenarios de acción intensa donde se resume y concentra buena parte de estas actividades urbanas, se utilizan para producir nuevas formas de crecimiento y de transformación, otras ofertas de consumo y uso del suelo, que están definiendo las características de la nueva espacialidad, de la nueva materialidad arquitectónica de la ciudad contemporánea y de su utilización social.

Este fenómeno que arranca en la segunda mitad de los años ochenta, ha puesto en evidencia la gran capacidad y disposición de las ciudades a la transformación operada por las exigencias físicas de localización, uso y consumo de suelo impuestas por la trama de la globalización y sus primeros ensayos de colonización en terrenos periféricos y rurales, bajo la forma de grandes superficies comerciales, espacios del transporte, espacios terciarios, y otros de usos mixtos, que han impuesto una suerte de nueva malla sobre la ciudad que se apoya en las grandes arterias de comunicación (estableciendo y ampliando el concepto de ciudad difusa). La oportunidad de estos lugares se establece en función de su disposición para ofertar suelo suficiente por el mayor tamaño exigido a las parcelas y las edificaciones, en ocasiones sin cabida en el tejido urbano tradicional, por el menor valor del suelo por su alejamiento del centro, por la mejor accesibilidad por situarse en lugares de fácil accesibilidad al borde de las principales vías y nudos de comunicación territorial –conquistando y ocupando, por tanto, posiciones estratégicas entre colindantes territorios de gestión administrativa–, y en la supuesta rentabilidad social que se obtendría a partir de las facilidades de gestión urbanística que los municipios pusieran a su alcance. Todo lo cual colocaba a estos lugares como competidores directos de los centros urbanos tradicionales para operaciones de ocasión y gestión temporal limitada al medio plazo que se adelantaban en ocasiones a la lenta práctica escalar habitual del planeamiento. (BUSQUETS 1992).

La ciudad pasaba así de ser considerada como una estructura supuestamente estática a manifestarse como una estructura decididamente dinámica en las periferias y en la ciudad en extensión reflejando sus áreas de oportunidad, sus “oportunidades”, en el doble sentido de idoneidad para la acción propositiva, y de ocasión inmobiliaria por lo cual no pocas veces también quedaba en evidencia (INDOVINA, 1992), pretendiendo y alcanzando además un nuevo tamaño sólo limitado ocasionalmente por la facilidad de acceso debida a la nuevas redes e infraestructuras de comunicación.

En paralelo, las ciudades, para progresar, se ven en cierta forma obligadas a posicionarse competitivamente con las demás urbes de su entorno geopolítico mediante la selección de acciones estratégicas, que com-

Some considerations about new residential tissues

A good part of the European cities are reconverting their internal or external outskirts –places where it is evident the existence of an immense obsolete urban heritage, which can be transformed or renovated, or where large bags of interstitial land appear– in places of residential experimenting, and where activities, uses and centres are born, with great social appeal. Those stages of intense action where a large part of the urban activities are resumed and concentrated are used to produce new ways of growth and transformation, other offers for consumption and use of the land, which are defining the characteristics of the new spatiality, of the new architectonic materiality of the contemporary town and their social use.

This phenomenon, which starts in the second half of the nineteen-eighties, has shown the great capability and disposition of the cities for the transformation suffered because of the physical demands of localization, use and consumption of the land imposed by the globalization network and its first attempts at colonization of the peripheral and rural land, under the shape of large commercial surfaces, transport spaces, tertiary spaces, and others of mixed use, which have imposed a kind of mesh over the town which is supported on the great

communication arteries (establishing and widening the concept of the diffused town). The opportunity of these places is established according to their disposition to offer enough land for the larger size demanded to the plots and buildings, sometimes too large for the traditional urban tissue, due to the smaller value of the land further away from the town centre, to the better accessibility, since they are located in places of easy access next to the main roads and road communication networks –conquering and occupying, therefore, strategic positions between neighbour territories– and to the supposed social profitability which might be obtained from the urban management facilities which the municipalities would make available. All these reasons turned these places into direct competitors of the traditional urban centres for operations of occasional and temporary management, limited to the medium term, which sometimes came before the slow scale practice usual in planning. (Busquets 1992)

The town then went from being considered as a supposedly static structure to show itself as a decidedly dynamic structure in the peripheries and in its extension, reflecting their areas of opportunity, in the double sense of suitability for the propositive action, and of real estate occasion, which manifested itself so many times (Indovina 1992), attempting at

binan los elementos “proyecto - gestión - estrategia - oportunidad - marketing”, y que forman la base conceptual de los planes de urbanismo de las principales ciudades europeas a partir de los 90 (MIRALLAVE, 1994). Acciones que obviamente tienen como escenario preferente la periferia y la ciudad en difusión. Surgen así los “planes estratégicos” y los “planes proyecto” asociados a ideas o maneras de gestión y oportunidad concretas, como instrumentos no necesariamente vinculados al plan general convencional (al que incluso pueden llegar a sustituir como dice Joan Busquets), concurriendo simultáneamente procesos de desterritorialización efecto de la difusión de la ciudad en el territorio causada por la facilidad en la movilidad y el uso de las telecomunicaciones (inicio de la era Internet) con procesos de reterritorialización motivado por el deseo de identidad local. (GLAUDEMANS, 1996).

Las distintas lógicas de organización espacial y funcional de estas intervenciones parciales –públicas, privadas o de carácter mixto– vienen generando realidades superpuestas en diversas mallas que actúan simultáneamente sobre el territorio urbano como si de un complejo estratificado o palimpsesto se tratara, donde los mecanismos del orden formal, si existen, se deben a criterios de oportunidad, funcionamiento interno, posición y accesibilidad, sólo vinculados a veces a unas condiciones mínimas de urbanidad (sobre todo en la periferia) que los hace indiferentes a sus edificios más próximos, y donde la forma de interrelación deriva de la lógica de su posible utilización cruzada o simultánea, provocando socialmente nuevas maneras de entendimiento y uso de la ciudad.

Otras visiones surgen también a partir de la valoración positiva que se hace de estos lugares de oportunidad en cuanto se entiende que la ciudad va ganando en complejidad y va generando una especie de nuevo Campo Marzio, formado por una sucesión muchas veces ambigua de fragmentos y vacíos únicos de diversa escala y programa, ausentes de jerarquía espacial y relación entre ellos, que pueden ser manipulados como ocasión de experimento y fácil acomodo para nuevas experiencias urbanas donde, como apunta Rafael Moneo, lo más importante es la acción (MONEO, 1999).

Estas nuevas experiencias son de difícil engarce en un discurso clásico de centro/periferia de la misma manera que a estas alturas resulta quizás poco relevante recuperar la discusión acerca de los modelos que hicieron posible la ciudad continua/discontinua, ya que son conceptos que poco aportan para describir y entender lo que sucede en la actualidad, (baste pensar p.e. lo que sucede en Gran Canaria en el corredor norte y este, donde se ha conformando una *ciudad-metropoli-isla*, alargada y fragmentada en sectores de gestión distintos –formada por varios municipios de signos políticos distintos– bajo el techo supramunicipal tan vulnerable y débil del Plan Insular de Ordenación). Abanico de intereses distintos y diferencias notables en su localización y gestión que articulan al final, se quiera o no se quiera, la visión de un espacio altamente fragmentado pero con una gran coherencia interna en las lógicas de lo subjetivo frente a una más

and reaching a new size only occasionally limited by the facility of access due to the new networks and infrastructures of communication.

In parallel, the towns, to progress, are in a way forced to position themselves competitively with the rest of their neighbour towns, through the selection of strategic actions which combine the elements “Project - management - strategy - opportunity - marketing” which conform the conceptual base for the urban planning of the main European towns from the nineteen-nineties (Mirallave 1994). Actions which obviously have as a preferred scenario the periphery and the diffused town. This is how the “strategic plans” and the “project plans” are born, associated to concrete ideas or ways of management and opportunity, as instruments not necessarily linked to the conventional general plan (to which they can even replace, according to Joan Busquets), simultaneously concurring de-territorialization processes, effect of the diffused town caused by the easiness of movement and the use of telecommunications (Start of the internet era) with re-territorialization processes, motivated by the aspiration to a local identity. (Glaudemans 1996).

The different logics of spatial and functional organization of these partial interventions –public, private or of a mixed

character– are generating superimposed realities in several mesh, which act simultaneously over the urban territory as if it were a stratified complex or a palimpsest, where formal mechanisms, if they exist, are due to criteria of opportunity, internal functioning, position and accessibility, only occasionally linked to some minimum conditions of urbanity (most of all in the periphery), which make them indifferent to their neighbour buildings, and where the interrelation derives from the logic of their potential crossed or simultaneous use, creating new social ways of understanding and use of the town. Other visions also arise from the positive valuation that is made of these places of opportunity as soon as it is understood that the town is becoming more complex and generating a kind of new “Campo Marzio”, formed by a succession occasionally ambiguous of unique fragments and vacuums of a diverse scale and program, absent from spatial hierarchy and of relationship between them, which can be manipulated as an occasion for experimenting and for new urban experiences where, as Rafael Moneo points out, action is of uttermost importance (Moneo 1999)

These new experiences are difficult to link with a classical discourse of centre/periphery, in the same way that in these times it may be not relevant to recover the discussion about

que pérdida lógica colectiva, una geografía ecléctica de difícil representación que redundaba en un territorio ciertamente intencionado pero también desequilibrado (BOERI, 2000).

Asumiendo sin conflicto la pérdida de estas categorías conceptuales, en su declinar, estamos asistiendo en paralelo, en el planeamiento y demás experiencias proyectuales en lo relativo al tratamiento de los tejidos urbanos, a procesos teóricos de mezcla de los instrumentos urbanísticos más característicos de la práctica urbanística habitual asociada a aquellos modelos urbanos anteriores, en propuestas en las que se puede hablar de experiencias parciales de zonificación de la retícula (nuevos ensanches de los 80), de reticulación e hibridación del zoning (Yves Lion), de recomposición de la malla y pixelación del zoning (C. De Portzamparc), hibridación de la malla (MVRDV), de grouyerización de la parcelación (West-8), de la concentración de edificabilidad o compra de los derechos de edificabilidad (derechos aéreos) a cuenta de esponjar el tejido, o de las experiencias de colonización de la cota "Z" del espacio público o de cualquier otra mezcla, que definen en general otras visiones y otras maneras de entender y proyectar un espacio urbano en el que además lo colectivo se instrumenta como categoría que transitaría intencionadamente a menudo ambiguamente entre lo público y lo privado.

La discusión teórica en nuestro país en relación con el proyecto de barrios residenciales se ha centrado por mucho tiempo en la confrontación de dos formas básicas, la idea de extensión del espacio continuo y del barrio formado por manzanas (recuerdo del proyecto unitario y de la ciudad continua del XIX) junto con la idea de experimentar con la planta abierta (herencia del Movimiento Moderno, del modelo del zoning y la ciudad discontinua).

Así, algunos autores (EZQUIAGA, 1990, LÓPEZ DE LUCIO, 1991), al señalar las características de los nuevos ensanches de los años 80, coincidían sobre todo en lo referente a la generalizada voluntad de volver a proyectar espacios urbanos continuos mediante la introducción de un orden formal reticular y regular alejado de la vulgarización del ideario racionalista que se practicaba en algunas de las propuestas para polígonos residenciales de los 60. La recuperación en definitiva de la manzana cerrada como paradigma del diseño urbano frente al bloque abierto, apoyada a su vez en la recuperación de la calle convenientemente amueblada y arbolada como elemento estructurante y espacio social por excelencia, la vuelta a la convivencia de tráfico rodado y peatonales, la recuperación de la relación tipo-trazado, inmueble-parcela e inmueble-alineación como garantía y defensa de la delimitación entre lo público y lo privado, la vuelta a un no suficientemente entendido *urbanismo urbano* (SOLÁ MORALES Y PARCERISA, 1987) recuperador de cualidades casi taumatúrgicas de la práctica urbanística del diecinueve en la preponderancia de las masas edificadas frente a los espacios libres. Al mismo tiempo denunciaban también algunos riesgos y una cierta utilización trivial del modelo del ensanche en muchas de las actuaciones llevadas a cabo en aquellos años en lo refe-

the models that made the continuous/discontinuous town possible, since they are concepts that do not help to describe what is happening nowadays, (let's just think of what is happening in Gran Canaria in the North and East Corridor, where a town-metropolis-island has been configured, long and fragmented in different management sectors –formed by several municipalities of different political signs– under the vulnerable and weak supra-municipal umbrella of the Insular Ordinance Plan). This is a wide range of different interest and outstanding differences in their placement and management which finally articulated, wanted or not, the vision of a highly fragmented space, but with a great internal coherence in the logics of the subjective as opposite to a lost collective logic, an eclectic geography of difficult representation which will originate a certainly well intended territory, but also an unbalanced one (Boeri 2000).

Assuming without conflict the loss of these conceptual categories, in their decline we are assisting in parallel, in the planning and other projectual experiences in relation to the treatment of urban tissues, to theoretical processes of mixing of the urban instruments more characteristic of the usual urban practice associated to the previous urban models, in proposals where we can talk about partial experiences of

zonification of the reticule (new extension of the nineteen-eighties), of reticulation and zoning hybridization (Yves Lion), of re-composition of the mesh and pixelation of the zoning (C. De Portzamparc), hybridization of the mesh (MVRDV), of grouyerization of the division of the land (West-8), of the concentration of buildability or purchase of the building rights (aerial rights), on account of sponging the tissue, or of the experiences of colonization of the level "Z" of the public space or of any other mix, which generally define other visions and ways of understanding and projecting an urban space in which the collective is instrumented as a category that would intentionally and often ambiguously transit between the private and the public.

The theoretical discussion in our country in relation to the Project of residential neighbourhoods has been focused for a long time in the confrontation of two basic forms, the idea of extension of the continuous space and of the neighbourhood formed by blocks (remembering the unitary project of the continuous town of the XIX century) together with the idea of experimenting with an open plan (heritage of the Modern Movement, of the zoning model and the discontinuous town). In this way, some authors (Ezquiaga 1990, López de Lucio 1991), when pointing out the characteristic of the new urban

rente a la ausencia de criterios innovadores y alternativos para la organización de los elementos estructurantes, equipamientos y espacios libres de los trazados propuestos, al abuso en el uso de la manzana como unidad de proyectación autónoma en espacios periféricos en ausencia de otras referencias urbanas más adecuadas, a la reducción de los graves problemas de estos espacios de la periferia a cuestiones de regularización formal, y a la desaparición del zócalo comercial, teniendo por tanto la sensación de estar ante soluciones que reducían el complejo problema del proyecto del espacio residencial al uso de vocabularios formales heredados.

Se mostraba así una determinada incapacidad de entendimiento y exploración de los modelos de planta abierta para aceptar la noción de ruptura como parte de la nueva estrategia urbana (MARTÍ ARIS, 1997), para explorar las características y posibilidades proyectuales de los espacios periféricos y suburbanos, así como una manifiesta nostalgia de un más que ya perdido posible proyecto unitario de ciudad a la manera del XIX. Era como no querer entender la inestabilidad de la ciudad contemporánea y las necesidades y razones de su transformación manifestadas a través de algunas de sus constantes, la fragmentación, la heterogeneidad y la difusión, convenientemente alteradas por la velocidad de los procesos de gestión y las mutaciones experimentadas en ese nuevo territorio de lo urbano, empeñándose en conservar siquiera escenarios formales cuando la ciudad contemporánea se dedicaba y se dedica a *violar el curso del tiempo de forma permanente en su sucesión cronológica* (SECCHI, 2000), cuando cada vez más la posibilidad de nuevos enfoques derivados de la percepción crítica de las formas que adquiere la ciudad contemporánea en la antropización del territorio, nos posibilita relecturas de los fragmentos urbanos, vacíos, intersticios, que pueden servir como referencias formales de las nuevas extensiones, renunciando al concepto de espacio continuo y apostando por la diversidad formal que ofrece la cultura del paisaje antrópico en toda su dimensión conceptual (MIRALLAVE, 1994). Salvo curiosas y honrosas excepciones como la Villa Olímpica de Barcelona 92 donde se optó por seguir trabajando en la tradición del *moderno* sobre el soporte del ensanche de Cerdá, que además, por extensión a toda la operación de las Olimpiadas, ofertaba una alternativa nueva de transformación de la ciudad en su conjunto al conseguir involucrar esas acciones con las necesidades generales del espacio urbano en su conjunto, y con eficaces maneras de gestión mixta público privadas, lo cual convirtió al proceso en un modelo de referencia para otras muchas ciudades europeas.

De igual forma, el proyecto de la vivienda se ha visto durante décadas en términos de confort y prestaciones funcionales estandarizadas para un individuo y una familia genéricos destinados a residir en una vivienda estándar dentro de un edificio estándar en una calle estándar (GAUSA, 1998). Las ordenanzas tratan de organizar espacial y técnicamente estos conceptos para una familia tipo, pero quizás hoy no se pueda hablar ni de individuo estándar (hoy hay una buena proporción de gente viviendo sola como solteros, jubilados, ancianos, divorciados, inmigrantes, etc...), ni de familia estándar (familias monoparentales, parejas de

expansions of the nineteen-eighties, coincided most of all in what refers to the generalized intention of going back to projecting continuous urban spaces, through the introduction of a formal reticular and regular order away from the vulgarization of the rationalist ideas which were practiced in some proposals for residential estates of the nineteen-sixties. The definite recovery of the closed block as paradigm of the urban design in opposition to the open block, supported by the recovery of the street sufficiently furnished and landscaped as a structuring element and social space par excellence, the return of the cohabitation of road and pedestrian traffic, the recovery of the relationship type-layout, building-plot and building-alignment as a guarantee and defence of the boundaries between the public and the private, the return to a still not sufficiently understood urban urbanism (Solá Morales y Parcerisa 1987) which recovers the nearly thaumaturgical qualities of the urbanistic practice of the XIX century, in the preponderance of the building masses as opposite to the empty spaces. At the same time they denounced some risks and a certain trivial use of the extension model in many of the actions that took place in those years in relation to the absence of innovative and alternative criteria for the organization of the structuring

elements, equipment and empty spaces in the proposed layouts, to the abuse in the use of the block as autonomous project unit in the peripheral spaces in absence of other more suitable urban references, to the reduction of the serious problems of these peripheral spaces to questions of formal regularization, and to the disappearance of the commercial baseboard, thus creating the feeling of being before solutions which reduced the complex problem of the project of the residential space to the use of formal inherited vocabulary. It was then evidenced a certain incapability of understanding and exploration of the open plan models, to accept the idea of rupture as part of the new urban strategy (Martí Aris 1997), to explore the characteristics and projectual possibilities of the peripheral and suburban spaces, as well as an evident nostalgia of a more than lost possible unitary project of town in the XIX century fashion. It was as if not wanting to understand the instability of the contemporary town and the needs and reasons of its transformation, shown through some of its constants, the fragmentation, the heterogeneity and diffusion, conveniently altered by the speed of the processes of management and the mutations experimented in that new territory of the urban, focused on preserving even formal scenarios when the contemporary town was and is dedicated

hecho, grupos de jóvenes, grupos de inmigrantes,...) ni por tanto de estándares en sentido unificador de necesidades y gustos sociales (HALL, 1996).

Por ello el instalarse en distintas maneras de percepción del espacio habitable sin perder de vista la rentabilidad arquitectónica, urbana, social y económica es posible y necesario si se quieren proponer otras formas de habitar más genéricas e intersubjetivas.

Tal vez uno de los campos de experimentación que más frutos ha dado contemporáneamente sea el de investigación de formas que puede adoptar la tipología residencial desde el punto de vista de sus variables netamente arquitectónicas. La variedad de literatura especializada es enorme cuando nos enfrentamos a investigar acerca de la extensa práctica arquitectónica y de los numerosos arquitectos que desde principios del siglo XX han mantenido una actitud crítica sobre los modelos estereotipados de vivienda (FRAMPTON, 1995). Y numerosas han sido las propuestas que desde la vivienda racional, las primeras propuestas de industrialización y prefabricación, la vivienda mínima de Klein, Gropius y Scharoun, la vivienda camarote de Hilberseimer, la planta libre de la casa de acero en la Weissenhof de Le Corbusier, el minimalismo de Mies, al shoji de los metabolistas japoneses, a la casa del futuro de los Smithson, las mezclas de Van den Broek & Bakema, a las experiencias con paredes y fachadas gruesas, al edificio espectáculo y la domus demain de Lyon, a la planta total de Ábalos y Herreros, a la Planta neutra de Libbermann, a los 6 memorandums para el próximo milenio de Neutelings, a la planta cambiante 24 horas en el bloque de doble cara de Aranguren y Gallegos, a los sistemas ABC de Actar, a las cuatro áreas de experimentación mutante que expusiera Ignasi Solá, a las flexibles hibridaciones de Steven Holl, MVRDV o Arroyo, a las plantas vacías ó casa = oficina del Atelier Kempe Thill o la casa = oficina = hotel de Nalbach Arquitekten, a la variedad de respuestas presentes en los concursos European, a las experiencias de Casa Barcelona, etc..., han seguido todo un camino por liberar la planta de la servidumbre de una estructura que encorseta, una tabiquería rígida, unas zonas húmedas inamovibles, un reparto de superficies estándar, una fachada rígida..., para introducir elementos móviles, desmontables, flexibles, suelos practicables y techos practicables, instalaciones integradas, muros inteligentes, domótica, etc... siguiendo dos líneas clásicas de la experiencia moderna basadas en el vaciado de la planta por la utilización de una estructura de grandes luces y en la búsqueda de elementos mínimos de compartimentación o distribución integrados, que hagan más flexible el espacio disponible y más confortable la vivienda en ese inevitable enfrentamiento entre planteamientos teóricos del proyectista, gusto estándar del promotor y padecimientos del usuario.

Otro tema importante de reflexión sería examinar como las dimensiones mínimas de las normativas oficiales de vivienda han ido determinando los tamaños máximos de las unidades residenciales de las promociones de vivienda social pero también las de renta libre, al menos en Canarias donde tan alta es la reper-

to "violate the discourse of time in a permanent way in its chronologic succession" (Secchi 2000), when every time the possibility of new approaches derived from a critical perception of the shapes the contemporary town is acquiring in the anthropisation of the territory, enables us to re-read the urban fragments, empty spaces, interstices, which may serve as formal references of the new extensions, giving up the concept of continuous space and going for the formal diversity that the culture of the anthropic landscape offers in all its conceptual dimension (Mirallave 1994). Save for curious and honourable exceptions such as the Olympic Village in Barcelona 92, where they opted for continuing working on the tradition of the modern by the support of the extension of Cerdá, which also, by its extension to the whole Olympic operation, offered a new alternative for the transformation of the city as a whole by involving those actions with the general needs of the urban spaces, and with effective ways of mixed management public-private, which turned the process into a role model for many other European cities.

In the same way, the housing project has been approached for decades in terms of comfort and standard functionality for a generic individual and family, destined to living in a standard house within a standard building in a standard street (Gausa

1998). The ordinances try to organize spatially and technically these concepts for a type-family, but maybe today we cannot talk about a standard individual (today there is a large part of people living alone, such as singletons, retired, elderly, divorced, immigrants, etc), neither of Standard family (mono-parental families, unmarried couples, house-mates, groups of immigrants, etc..) neither, therefore, of standards in the sense of unifying factor of the social needs and tastes. (Hall 1996). For all this, it is possible and necessary to install oneself in different perceptions of the habitable space without losing sight of the architectonic profitability, urban, social and economic, if other ways of habitation more generic and intersubjective are to be proposed.

Maybe one of the fields of experimentation that has given more fruit recently is the investigation of the shapes that the residential typology may adopt, from the point of view of its architectonic variables. The variety of specialized literature is huge when we attempt at investigating the vast architectonic practice and the numerous architects that from the beginning of the XIX century have maintained a critical attitude towards the stereotyped models of housing (Frampton 1995). And there have been numerous proposals that, from the rational housing, the first proposals of industrialization and prefabrication, the

cusión del precio del suelo en el metro cuadrado de construcción, para ver como esto influye en la forma y concreción de unos tipos estándar y repetidos hasta la saciedad; aumentado el efecto si cabe, por restrictivas normas de diseño que imponen soluciones tipo e impiden alternativas distintas de las expresamente dibujadas en estas normas.

Pero, volviendo donde estábamos, pocas de esas propuestas se plantean en la escala urbana como maneras distintas de acercar la edificación al espacio público, favoreciendo el encuentro (ROGERS, 2000), que no sean amparadas en la confianza que se deposita en la arquitectura como elemento simbólico interpretando entonces categorías paisajísticas tantas veces autistas protagonizadas por arquitecturas exentas. Y pocas de ellas han planteado seriamente opciones diferentes de organización y mejora de los tejidos residenciales. En general hay una preocupación mayor por definir el interior del contenedor habitable que por plantear la presencia del construido y su organización morfológica en tanto sistemas de agregación de arquitecturas domésticas como respuesta compositiva tanto a las condiciones normativas como a reflexiones críticas sobre la interacción de los parámetros edificatorios y urbanísticos que hacen posibles tales normas; excepción hecha de algunos ejemplos de sistemas alternativos y de edificios-isla que se están ofreciendo últimamente en la práctica proyectual de los Países Bajos (IBELLINGS 2000), cuando se trata de proyectos altamente significativos que excepcionalmente se consienten cuando se pretende elevar el proyecto doméstico a la categoría de pieza de arte, o cuando se aprovecha la ocasión de un gran evento social para transformar y recuperar áreas obsoletas de la ciudad (Desde Barcelona 92, al IBA berlinés, a las operaciones del Sena, del Támesis, del Forum 2004, y tantos otros).

Al igual que pocas o muy pocas veces, se produce la reflexión acerca de la posibilidad de intercambiar o mancomunar los contenidos funcionales del espacio público y privado cuando se intersectan en la ambigüedad del espacio de lo colectivo, o cuando decididamente se trasladan a uno u otro competencias de uso y gestión aparentemente privadas.

Aunque, también es cierto, que estamos asistiendo en paralelo a una cierta manifestación de propuestas ligadas a los efectos, tan controvertidos, de la des-territorialización que imprime la movilidad, las grandes infraestructuras viarias y sistemas de comunicación, así como la influencia en algunos prototipos de grandes artefactos de uso no residencial surgidos a su amparo en la ciudad en difusión, que incitan a plantear alternativas no sólo de tipología de vivienda en unidades de habitación, sino también de tipología de edificios de usos mixtos donde la residencia aparece como uso no exclusivo al introducir prácticas prosaicas y aparentes componentes irracionales de lo cotidiano más propias de estrategias suburbanas capaces de aglutinar condiciones paradójicas y elementos heterogéneos. Lo cual puede resultar de interés para la búsqueda de nuevos parámetros de agregación edificatoria en la definición del espacio urbano contemporáneo (ver

minimalist housing of Klein and Scharoun, the cabin-house of Hilberseimer, the open plan of the steel house in Le Corbusier's Weissenhof, Mies minimalism, to the shoji of the Japanese metabolists, to the house of the future of the Smithson, the mixes of Van den Broek & Bakema, to the experiences with walls and thick facades, to the show building and the domus domain of Lyon, to the total plan of Ábalos and Herreros, to the neutral plan of Libbermann, to Neutelings's 6 memorandums for the next millennium, to the 24 hours changing plan in Aranguren and Gallegos double face block, to Actar's ABC systems, to the 4 areas of mutant experimentation exposed by Ignasi Solà, to the flexible hybridizations of Steven Holl, MVRDV or Arroyo, to the empty plans of house=office of Atelier Kempe Thill or the house=office=hotel of Nalbach Architekten, to the variety of answers present in the European competitions, to the experiences of Casa Barcelona, etc....., they have followed a long road to free the plan from the servitude of a corseting structure, a rigid panelling, unmovable wet areas, standard layout, rigid façade... to introduce more mobile elements, flexible, practicable floors and ceilings, integrated installations, intelligent walls, domotics, etc... following two classic lines of modern experience based in the emptying of the plan by the use of a structure of big lightning,

and the search for minimal elements of integrated compartmentalization or distribution, which make the available space more flexible and the house more comfortable in that unavoidable confrontation between the theoretical planning of the designer, the developer's standard taste and the final user's sufferings.

Another important issue to reflect upon would be to examine how the minimum dimensions of the official housing regulations have been determining the maximum size of the residential units of social housing developments, but also those of the free market, at least in the Canaries, where the repercussion of the price of the land is so high on the price of the built square metre, in order to see how this affects in the shape and definition of some standard types, and very often repeated; this effect is increased even more by the restrictive design rules which impose type solutions and avoid different alternatives to those expressly designed in these regulations. But, going back to where we were, few of those proposals are planned in the urban scale as different ways of bringing the building nearer to the public space, favouring the encounter (Rogers 2000), that they must not be sheltered under the trust deposited in architecture as a symbolic element then interpreting landscape categories so often autistic, that lead

al respecto p.e. los planteamientos teóricos y proyectos de Rem Koolhaas en www.oma.nl y las propuestas de MVRDV a partir del software de mezcla de funciones "Region maker" que han desarrollado para hiper-Catalunya, y que se pueden ver en www.hipercatalunya.org o en www.mrvdv.archined.nl, o más en general los ejemplos disponibles en el Centre d'Investigació de l'Habitatge en www.etsav.upc.es). Es por tanto en el campo de la interacción entre tipos, unidades, usos, densidades y paisaje donde pueden surgir las respuestas experimentales que redunden en la obtención de tipos inéditos y organizaciones singulares (ver también la práctica paisajística urbanística de West-8).

No obstante, y volviendo a la discusión más general de producción del espacio residencial en el contexto de su inserción urbana (la escala del edificio y su relación con la calle), van surgiendo ya algunas experiencias y proyectos significativos en la práctica actual, en la medida en que se postulan a partir de tres motivos básicos: ser organizaciones residenciales asociadas a operaciones de mayor proyección urbana por su vinculación con áreas de nueva centralidad, ser actuaciones que contemplan densidades igual o superiores a las 100 viv/ha, y ser proyectos significativos desde el punto de vista de su organización arquitectónica, que motivan la discusión disciplinar y contribuyen a esclarecer algunas de las dudas suscitadas en todo este amplio panorama de la práctica urbanística actual.

Precisamente, algunas operaciones significativas en residencia tiene lugar en aquellas ciudades donde las fachadas urbanas de los ríos y los puertos ofertan la posibilidad de actuaciones singulares en sus orillas. Es el caso de ciudades europeas como Londres, París, Ámsterdam, Róterdam, Barcelona, Lyon, Hamburgo, Valencia y tantas otras en las que la ocasión del agua como paisaje se entiende como "waterfront" en tanto acumulación de nuevas experiencias urbanas de alcance estructural para la ciudad en su conjunto en lugares altamente versátiles donde los negocios, la cultura, las artes, la residencia, el turismo, los deportes y el ocio se mezclan en perfecta convivencia, como procesos de concentración acumulativa de grandes infraestructuras, equipamientos y servicios que alcanzan una alta densidad urbana y semántica. (CASARIEGO, 1999). Los ejemplos que siguen explican en buena parte lo mencionado por ser experiencias proyectuales donde ha primado una cierta reflexión intelectual.

Estudios sobre la planta abierta y sistemas abiertos. Transformaciones urbanas en París

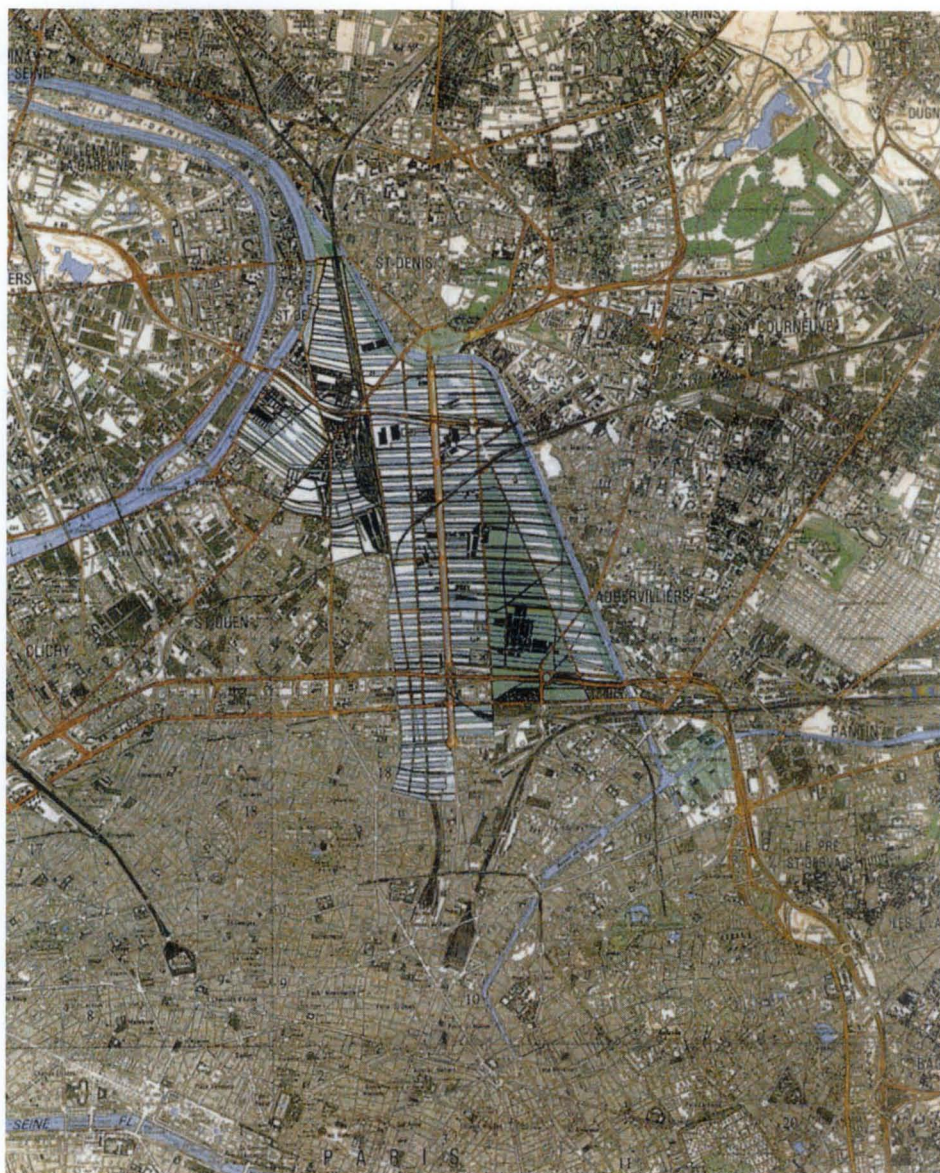
La Pleine Saint Denis es una antigua área industrial de fábricas de gas de unas 600 hectáreas en la periferia de París en proceso de reconversión merced a sucesivos intentos de creación de una Carta Intermunicipal entre las distintas administraciones afectadas desde el año 1991, que culminan en 1995 con la creación de un Sindicato intermunicipal denominado *La Pleine Renaissance*, uno de cuyos objetivos fundamentales es la

exempt architectures. And few of them have seriously proposed different options to organize and improve the residential tissues. In general, there is a bigger preoccupation to define the interior of the habitable container than to propose the presence of the built and its morphological organization as a system of aggregation of domestic architectures as a response both to the normative conditions and to critical ideas about the interaction of the building and urban parameters that make those regulations possible; with the exception of some examples of alternative systems and of island-buildings that are being offered of late in the projects made in the Netherlands (IBELLINGS 2000), when they are very important projects that exceptionally are consented when it is attempted to enhance the domestic project to the category of work of art, or when a big social event is used to transform and recover obsolete parts of a town (from Barcelona 92 to Berlin's IBA, to the Seine, Thames, Forum 2004 operations and so many others).

In the same way, very few times the meditation is made about the possibility of interchanging or sharing the functional contents of the public and private spaces when they are intersected in the ambiguity of the collective space, or when competencies apparently private are decidedly transferred.

Although, it is also true, we are attending in parallel to a certain manifestation of proposals linked to the affects, so very controversial, of the de-territorialization which is imposed by the mobility, the great road infrastructures and communications systems, as well as the influence in some prototypes of big artefacts of non-residential use, originated in the city in diffusion, which move to plan alternatives not only of typology of living in housing units, but also the typology of buildings of mix use where the residence appears as a non exclusive use, by introducing prosaic practices and apparently irrational components of the ordinary, more linked to suburban strategies capable of bringing together paradoxical conditions and heterogeneous elements. Which may result of interest in the search for new parameters of building aggregation in the definition of the contemporary urban space (see the theoretical plans and projects of Rem Koolhaas on www.oma.nl and the proposals of MVRDV based on the software and functional mix "Region maker" which have been developed for hiperCatalunya, and that can be seen in www.hipercatalunya.org or in www.mrvdv.archined.nl, or more generally speaking in the examples available in the Centre d'Investigació de l'Habitatge in www.etsav.upc.es).

definición de criterios y medios para acometer la transformación urbana de este sector a través de las ideas a proponer por un total de cuatro equipos de arquitectos (Devillers, Lion, Reichen&Robert y Riboulet) y un paisajista (Michel Corajoud) dirigidos por Pierre Riboulet, de tal manera que posteriormente se redactaría el proyecto definitivo a partir de la confluencia de las distintas opciones barajadas por cada equipo. Lo cierto es que al final de acaloradas discusiones entre los participantes sin posibilidad de acuerdo, se les encarga a Yves Lion y Michel Corajoud la producción del documento síntesis que presentan en 1992, cuyos objetivos finales eran diseñar un espacio urbano a partir de la mezcla de funciones derivadas de la actividad económica, la residencia y los equipamientos en un entorno de gran calidad paisajística con abundantes espacios públicos. Pero la falta de medios hace que el proyecto quede sobre el tapete hasta que en 1993 se pone en marcha el Gran Estadio de Francia en la ZAC de Comillon amparado en el Plan Director Territorial "Île de France" y ello atrajo inversiones públicas y privadas al sector que hoy se configura como un polo atractivo para empresas de servicios y residencia merced además a la presencia de la estación del RER asociado al Gran Estadio y una superficie comercial, a un proyecto ambicioso de cobertura de la autopista A1 para conciliar la ciudad con la red arterial, a la rehabilitación del Canal Saint Denis como eje estructural para acoger servicios, residencia, espacios públicos y de ocio, a la introducción de un efectivo sistema de transporte público, a efi-



It is therefore in the field of the interaction amongst types, units, uses, densities and landscape where experimental answers may arise, which will ease the achieving of new types and singular organizations (see also the urban landscaping practice of West-8).

However, and going back to the more general discussion of production of the residential space in the context of its urban insertion (the scale of the building and its relation with the street) some important experiences and projects are arising in the current practice, in as much as they are postulated from three basic points: to be residential organizations associated to operations of a larger urban projection by their linking to areas of new centrality, to be operations that contemplate densities equal or higher than 100 houses/ha, and to be meaningful projects from their architectonic points of view, which motivate the disciplinary discussion and help to enlighten some of the doubts arisen in all this wide panorama of the current urban practice.

Precisely, some important operations in residence take place in those towns where the urban façades of rivers or ports offer the possibility of singular acts by their banks. It is the case of European cities like London, Paris, Amsterdam, Rotterdam, Barcelona, Lyon, Hamburg, Valencia and so many others in

which the occasion of the water as landscape is understood as "waterfront" as accumulation of new urban experiences of structural reach for the town as a whole in highly versatile places where business, culture, arts, residence, tourism, sports and leisure are mixed in perfect coexistence, as processes of accumulative concentration of big infrastructures, equipment and services that reach a high urban and semantic density (Casariego 1999). The examples that follow explain in good part the mentioned by being projectual experiences where a certain intellectual reflection has been of great importance.

Studies about the Open Plan and Open Systems. The Urban Transformations in Paris

La Plaine Saint Denis is an old industrial area of gas factories of about 600 ha in the periphery of Paris, under renewal thanks to different attempts of creation of an Inter-municipal Letter amongst the different affected administrations from the year 1991, which end in 1995 with the creation of an inter-municipal syndicate denominated *La Plaine Renaissance*, one of which fundamental objectives is the definition of criteria and means to approach the urban transformation of this sector through the

caces campañas inmobiliarias, y a algunos equipamientos de importancia metropolitana que han ido surgiendo en estos últimos años. (Para más información ver www.ladocumentationfrancaise.fr).

Pero la idea motriz del proyecto se encontraba ya obviamente en el proyecto que realizó Yves Lion para el concurso inicial de 1991. En aquella propuesta ya estaba presente la idea de configurar un espacio urbano homogéneo a partir del trazado de una malla neutra capaz de alojar a partes iguales los espacios libres y los espacios edificados.

Lion define una malla homogénea en la que los espacios libres y edificados se reparten al 50% en una parcelación sin condiciones a la que no se asignan funciones predeterminadas. Es el principio de la fusión total entre los diversos usos, cantidades y actividades urbanas, quizás lugar idóneo donde fuera posible practicar los postulados teóricos de la *domus demain*, el edificio de fachadas activas enfrentado a un exterior altamente activado, el edificio espectáculo. Una propuesta radical en la que hacía desaparecer la práctica totalidad del entramado industrial existente a favor de la definición de un paisaje urbano libre y desprejuiciado pero con una clara herencia de la extensión homogénea funcional de la malla hausmaniana, que ahora resulta pixelada por aplastamiento y consiguiente mezcla superficial de las capas funcionales decimonónicas. Esta mezcla total trabaja en la línea de suprimir toda jerarquía existente en los espacios urbanos tradicionales (LORTIE, 1992) que seguramente redundaría también en una absoluta libertad de los volúmenes edificados. A las bandas paralelas de edificación se sumaría la malla de viales sobre las bandas de espacio público que permitirían la coexistencia de todo tipo de vehículos con peatones y bicicletas. Esa idea de bandas verdes activas será casi lo único que perdurará hasta el final en el documento síntesis que elabora con Corajoud, y que desarrollará este último desde una visión mucho más clásica, como remedo de un proyecto que no pudo ser, pero que sentó las bases para sucesivas investigaciones que tienen como punto de partida la hibridación y la puesta en crisis de las relaciones tradicionales entre espacio público y privado.

Transformaciones urbanas en Amsterdam

Un primer caso estudiado se refiere a la transformación habida en el frente del canal Het Ij en el área denominada Eastern Harbour District y más concretamente en los muelles de Borneo y Sporenburg en el puerto de Ámsterdam para su reconversión en unidades residenciales, una ambiciosa operación de transformación urbana que arranca a finales de los años setenta y que se evidencia a través de sucesivos planes urbanísticos durante los años ochenta. En esta área obsoleta portuaria recuperada para la ciudad, se manifiesta la idea de trabajar con el concepto holandés de *ciudad compacta* acuñado en la década de los 80 para definir agrupaciones urbanas de alta densidad mezcla de promociones públicas y privadas, y amplia mezcla de

ideas to propose for a total of four teams of architects (Devillers, Lion, Reichen&Robert and Riboulet) and a landscaper (Michel Corajoud) directed by Pierre Riboulet, so that the definitive project would be made from the confluence of the different options brought in by each team. The truth is that at the end of heated discussions amongst the participants without the possibility of agreement, it is commissioned to Yves Lion and Michel Corajoud the production of the synthesis document, which they present in 1992, whose final objectives were to design an urban space from the mix of functions derived from the economic activity, the residence and the equipments in an environment of high landscaping quality with abundant public spaces. But the lack of means make the project wait until 1993, when the Great Stadium of France in the ZAC of Comillon, under the Territorial Director Plan "Île de France" and that attracted public and private investments to the sector that is considered today as an attractive pole for service companies and residence thanks to the presence of the RER station associated to the Great Stadium, and a commercial surface, to an ambitious project of covering of the A1 motorway to conciliate the town with the arterial network, to the rehabilitation of the Canal Saint Denis as structural axis to shelter services, residence, public and leisure spaces, to the introduction of an effective system of

public transport, to efficient real estate campaigns, and to some equipments of metropolitan importance that have been created in this last few years (For more information see www.ladocumentationfrancaise.fr).

But the motor idea of this project was already obviously found in the project realized by Yves Lion for the initial competition of 1991. In that proposal the idea of creating a homogeneous urban space from the design of a neutral network capable of sheltering equally the free space and the built spaces was already present.

Lion defines a homogeneous network in which the free and built spaces are divided at 50% in a plotting without conditions to which no predetermined functions are assigned. This is the beginning of the total fusion between the diverse uses, quantities and urban activities, maybe an ideal place where it would be possible to practice the theoretical postulates of the *domus demain*, the building of active façades facing a highly activated outside, the show-building. A radical proposal in which nearly the total existing industrial network would disappear, in favour of the definition of a free urban space and without prejudice, but with a clear heritage of the homogeneous functional extension of the hausmanian network, which is now pixelled by crushing, and the

usos generada desde variados y confluyentes aspectos teóricos de carácter urbanístico, económico y social que buscaban reactivar la ciudad, aumentar la calidad del espacio urbano y del espacio habitable, reforzar la economía urbana y reducir el incremento de los desplazamientos, tal y como se recogía en el Fourth Report on Spatial Planning de 1988. Los primeros indicios de esta línea de trabajo se remontan a las propuestas de OMA para el IJ-plain de Amsterdam y la de Mecanoo para el Ringvaartplasbuurt de Rotterdam. En 1990 se aprueba un suplemento de dicho informe denominado Fourth Report Extra (cuya abreviatura en holandés es VINEX) que dio lugar a la aparición de áreas de desarrollo normalmente residenciales a veces combinadas con usos terciarios y recreativos (IBELINGS, 2000), en los que la administración tuvo la ocasión de experimentar fórmulas de gestión mixtas para hacer competitivas las empresas públicas de vivienda y hacer frente a la retirada de subvenciones estatales para construcción de viviendas sociales (SMETS 1996). El proyecto que desarrolla los muelles de Borneo Sporenburg realizado por el equipo West-8 es una de estas áreas VINEX en las que a la necesidad de dibujar un mapa del programa de viviendas sociales, subvencionadas y de renta libre con la participación de múltiples agentes inmobiliarios (AYMONINO, 1997) se suma además la puesta en práctica de ejercer controles normativos de carácter público de tal manera que a los factores administrativos y económicos se acompañan las condiciones básicas de las arquitecturas a construir: tipología, materiales, colores, tratamiento de fachadas y características del espacio público, lo cual redundó en la formalización de un tejido muy homogéneo, de alta calidad arquitectónica y ambiental.

La condición metropolitana se deja notar en la presencia de los híbridos de impacto denominados “meteoritos” que asumen el papel de lugar central e incorporan parte del espacio público contribuyendo a aumentar la idea de ambigüedad del espacio de lo colectivo tan característico de los lugares de periferia o difusión.

La capacidad normativa de la propuesta alcanza su punto álgido con la necesidad de dejar entre un 30 y un 50% de espacio vacío en la parcela (grouyerización del lote edificable) que implica la desaparición de los jardines delanteros o traseros y la aparición de patios interiores y terrazas jardín en las viviendas. La unidad de proyecto es la *vivienda patio con techo ajardinado* por variación intimista de las tradicionales casas holandesas en hilera sobre el canal carentes de iluminación interna y privacidad (véase www.west8.nl), cuya alineación da lugar a una parcelación rectangular elemental que define por extensión los lingotes edificatorios base de la trama urbana del conjunto, en los que se valoran especialmente los testeros con soluciones tipológicas singulares; y la posibilidad de establecer a lo largo de todo el tejido distintas formas de habitar: casa-taller, casa-oficina, casa-introvertida, casa-extrovertida, etc...

Un sistema viario básico con calles de 11 metros define unas manzanas cuyas dimensiones oscilan entre 16 y 34 metros de anchura, y entre los 120 a 150 metros de longitud, en las que tienen cabida un total de 2.500 viviendas dentro de las 25 has del conjunto donde se resuelve tanto vivienda social, como vivienda sub-

subsequent superficial mix of the nineteenth century functional layers. This total mixture works along the line of suppressing all the existing hierarchy in the traditional urban spaces (Lortie 1992) which would surely result in an absolute freedom of the built volumes. To the parallel bands of buildings, the road network would be added, over the bands of public space which would allow the coexistence of all kinds of vehicles with pedestrians and bicycles. That idea of active green bands will almost be the only thing that would last until the end in the synthesis document made with Corajoud, and which will develop this last one from a much more classical vision, as a reflection of a project that could not be, but that set the basis for different investigations that have as a starting point the hybridization and the crisis of the traditional relationships between the public and private spaces.

Urban transformations in Amsterdam

A first case of study is related to the transformation occurred in the front of the Het Ij canal, in the area denominated Eastern Harbour District and more precisely in the docks of

Borneo and Sporenburg in the port of Amsterdam, for their conversion in residential units, an ambitious operation of urban transformation that starts at the end of the seventies, and which is made evident through the different urban plans during the eighties. In this obsolete port areas recovered for the town, it is obvious the idea of working with the Dutch concept of *compact town*, launched during the eighties decade to define urban groups with high density, mix of public and private developments, and a wide mix of uses generated from varied and converging theoretical aspects of urban, economic and social character that aimed at the reactivation of the town, increasing the quality of the urban space and the living spaced, reinforcing the urban economy and reducing the increase of movement, as it was requested in the Fourth Report on Spatial Planning of 1988. The first signs of this line of work go back to the OMA proposals for the IJ-plain of Amsterdam, and the Mecanoo for the Ringvaartplasbuurt of Rotterdam. In 1990 a supplement of the said report is approved, denominated Fourth Report Extra (whose Dutch abbreviation is VINEX) which originated the appearing of areas of development normally residential, sometimes combined with tertiary and leisure uses (Ibelings 2000), in which the administration had the opportunity of



vencionada y viviendas de renta libre, alcanzando la densidad programática de 100 viv/ha, La excepción singular del trazado corre a cargo de los meteoritos que se proyectan retomando culturalmente como modelo la manzana de Berlage de 45x90 metros, que ahora pierde su condición de pieza común repetible y se dispone como organización arquitectónica singular.

El conjunto es un área residencial exclusiva sobre el canal, una unidad cerrada en sí misma que emerge como referencia arquitectónica, urbana y cultural, una isla unida a tierra firme sólo por un punto que busca el máximo de relación social a través de los puentes peatonales de West-8 trazados para conectar los diversos muelles paralelos entre sí.

El trazado general de la propuesta lo extrae West 8 de su experiencia en el proyecto del paisaje al incorporar la estructura jardinera ejecutada en el jardín VSB de Utrecht (ver el proyecto que aparece en Lotus 88) al proyecto urbano para los muelles de Amsterdam. Las bandas de arbustos dan paso aquí a la sucesión de viviendas en hilera, los caminos de grava al sistema viario, las rocas a los meteoritos, mientras que la vía diagonal que atraviesa el jardín, perdida su capacidad de unir todo el campo, invierte su papel y se convierte en la principal banda verde, y el puente serpenteante se desdobra en sendos puentes que unen peatonalmente Borneo y Sporenburg.

Esta operación converge con la línea que sigue Geuze de explotar los recursos obtenidos con ocasión de la reflexión teórica sobre el proyecto del jardín, y que sirven para desarrollar el Nieuw Oost al este de Ámsterdam, al igual que cuando explora en la idea de identificación *bosque = ciudad* para su aplicación en el Riem Park de Munich, o cuando surgen con motivo del uso del pattern viario extraído del análisis formal y la percepción estética del paisaje rural en el caso de North Bank en Viena y que sirve para desarrollar el área de Vathorst. Las referencias continuas a la cultura del agro y a la propia naturaleza en toda su manifestación fenomenológica incorporadas al proyecto del jardín contemporáneo, conjuntamente con las posibilidades de interpretación que brinda el estudio de la precisa cartografía actual para transformar un paisaje como decía Enric Miralles (MIRALLES, 1995), son muchas veces

experimenting mixed formula of management, to make the public housing companies competitive, and face the withdrawal of state subsidies for the construction of social housing (SMETS 1996). To the project that develops the docks of Borneo Sporenburg made by the West-8 team is one of these VINEX areas, in which the need to draw a map of the social housing program, subsidized and of free rent with the participation of multiple estate agents (Aymonino 1997) is now added the practice of public normative controls in such a way that the administrative and economic factors are accompanied by the basic conditions of the architectures to be built: typology, materials, colours, treatment of the façades and characteristics of the public space, which brought with it the formalization of a very homogeneous tissue, of high architectural and environmental quality.

The metropolitan condition is evident in the presence of the hybrid of impact denominated "meteorites", which assume the role of central place and incorporate part of the public space, contributing to increase the idea of ambiguity of the space of the collective so characteristic of the peripheral or diffused places.

The ruling capacity of the proposal reaches its highest point with the need to leave between a 30 and a 50% of empty

space in the plot (grouyerization of the building plot), which implies the disappearance of the front and back gardens and the apparition of inner yards and garden terraces in the houses. The project unit is the *yard house with garden roof* as an intimate variation of the traditional Dutch townhouses over the canal, lacking of internal lighting and privacy (see www.west8.nl), whose alignment gives place to an elemental rectangular plotting which defines by extension the building blocks which are the base of the urban network, in which the headings with singular typological solutions are especially valued; and the possibility to establish along all the tissue different housing options: house-workhouse, house-office, introvert house, extrovert house, etc.

A basic road system with 11-metre streets define the blocks whose dimensions oscillate between 16 and 34 metres wide, and between 120 and 150 metres long, in which there are a total of 2.500 houses within the 25 of the complex where both the social and subsidized and free market houses are resolved, reaching the programmed density of 100 houses/ha. The singular exception of the design is achieved by the meteorites that are projected retaking as a model the block of Berlage of 45 x 90 metres, which now loses its condition of common repeatable piece and is disposed as a singular architectonic organization.

el punto de partida de los proyectos urbanos de West 8.

Son maneras de trabajar e inducir otras relaciones y por tanto otras mallas urbanas que entroncan con el paisajismo inglés, la cultura zen, la práctica del moderno en Holanda, y que se relacionan con otras actitudes que desde distintos presupuestos de proyecto pero con finalidad análoga han venido elaborando OMA, Coop Himmelblau, Hans Kolhof, Herzog y De Meuron y MVRDW entre otros, sin olvidar la influencia decisiva que parece haber tenido el proyecto de Peter Eisseman para el área del Canaregio en Venecia de finales de los años 70 y el Parque de la Villette de Bernard Tschumi de los primeros 80 en la conceptualización del espacio de la red que introducen los meteoritos.



A la riqueza propositiva del modelo de la malla, se sumó el gran número de arquitectos participantes (35 grupos) para asegurar una imagen urbana fragmentada de gran calidad (IBELINGS, 2004) similar a la imagen que ofrece la arquitectura doméstica de los canales históricos de la ciudad, contribuyendo a sofisticar su aspecto desde visiones más actuales, pero también con la referencia del apilamiento de contenedores, filamentos de tinglados o líneas de vagones de ferrocarril como imagen referencial o reflejo ideal de la actividad anterior portuaria que también era una de las ideas iniciales que incorpora el proyecto de West 8.

Transformaciones urbanas en Rotterdam

La transformación del distrito portuario de Kop VanZuid, cuyo origen se remonta al año 1981 cuando con ocasión del Festival Internacional de Arquitectura de Rotterdam se invitó a cinco despachos de arquitectura extranjeros a dar su visión urbanística del sector, es otra de las áreas VINEX que se desarrollan en la década de los 90 amparadas en Fourth Report Extra on Spatial Planning de 1990. El proyecto inicial que organiza el área se debe a Teo Koolhaas que en 1987 elabora un masterplan para alojar 5.000 apartamentos y 400.000 m² de oficinas, modificado posteriormente en 1991. Es otra manera de colonizar el waterfront que

The end result is an exclusive residential area by the canal, a closed unit which emerges as an architectonic, urban and cultural reference, an island linked to firm land by one only point which tries to achieve the maximum social relationship through the pedestrian bridges of West-8, designed to connect the different parallel docks.

The general design of the proposal is extracted by West-8 from their experience in the landscaping project when incorporating the gardening structure executed in the VSB garden in Utrecht (see the project that appears in Lotus 88) to the urban project for the docks of Amsterdam. The bands of bushes give way here to the series of townhouses, the gravel paths to the road system, the rocks to the meteorites, while the diagonal path that goes across the garden, once it has lost its capability of linking all the field, inverts its role and is converted into the main green bank, and the winding bridge is unfolded into two bridges which join Borneo y Sporenburg for pedestrians.

This operation converges with the line followed by Geuze to explore the resources obtained by the theoretical reflection about the garden project, and that are useful to develop the Nieuw Oost east of Amsterdam, just like when he explores the idea of identification forest=town for its application in the Riem

Park in Munich, or when they originate by the use of the road pattern extracted from the formal analysis and the aesthetic perception of the rural landscape in the case of the North Bank in Vienna, and which is used to develop the Vathorst area. The continuous references to the farming culture and Nature itself in all its phenomenological manifestation incorporated to the project of the contemporary garden, together with the interpretation possibilities that are offered by the study of the new and precise cartography to transform a landscape as Enric Miralles said (Miralles 1995), are very often the starting point of the urban projects of West 8.

Those are ways of working and inducing other relationships and therefore other urban tissues which are linked to the English landscapes, the Zen culture, the modern practices in Holland, and which are related with other attitudes which from different project proposals, but with the same finality, have been being elaborated by OMA, Coop Himmelblau, Hans Kolhof, Herzog y De Meuron y MVRDW amongst others, without forgetting the decisive influence which appears to have had Peter Eisseman's project by the Canaregio area in Venice in the late seventies, and Bernard Tschumi's Parque de la Villette in the early eighties in the conceptualization of the space of the network introduced by the meteorites.

enlaza teóricamente con la operación de extender al frente del agua algunas actividades centrales asociadas a un programa residencial de calidad, practicada por ejemplo en el proyecto de la Villa Olímpica de Barcelona (ACHTERBERG, 1999).

La puesta en marcha del plan como área VINEX significa al igual que en Borneo Sporebnurg, una manera de hacer urbanismo en el que la forma y disposición de las calles, los canales, los edificios y los elementos de mobiliario y paisaje urbano, así como incluso la calidad y los colores de los materiales a emplear, se dictan desde la administración pública como elementos de referencia del proyecto, para conseguir una identidad propia en cada una de las áreas VINEX de intervención (IBELINGS, 2000).

Lo más importante es la intención de extender el centro de Róterdam hacia el Kop Van Zuid con el puente Erasmus –emblemático proyecto de Van Berkel sobre el río Maas que posibilita la relación urbana de las dos orillas– y la línea de metro definiendo una nueva área de centralidad que activa fuertemente el área de servicios del muelle Wilhelmina mediante la introducción de usos administrativos, terciarios, comerciales y de ocio que complementan la oferta del centro de la ciudad y permite la extensión residencial focalizada en esta orilla.

El peso del complejo residencial se resuelve en un sector que se apoya en la Avenida Laan op Zuid y que está formado por diferentes organizaciones arquitectónicas singulares articuladas de forma complementaria y resueltas con una gran variedad tipológica y formal en función de su posición urbana. Así el sector se divide en varios barrios denominados Entrepot, Landtong y Stadstuinen, cada uno de los cuales siguen caminos morfológicos y funcionales diferentes, asumiendo por tanto papeles distintos dentro de un tejido urbano en el que conviven las promociones residenciales de carácter público con las promociones de renta libre.

En el área del Landtong la organización propuesta se dirige a configurar una serie de manzanas cerradas en torno a patios de uso privado, separados



To the propositional wealth of the tissue model, has been added the great numbers of architects that participated (35 groups), to ensure a fragmented urban image of high quality (Ibelings 2004) similar to the image offered by the domestic architecture of the historic town canals, contributing to the sophistication of its aspect from more actual points of view, but also with the reference of the piling of containers, platform filaments of lines of railway wagons as referential image or ideal reflection of the previous port activity which was also one of the initial ideas incorporated by West-8 project.

Urban transformations in Rotterdam

The transformation of the port district of Kop Van Zuid, whose origin dates back to 1981 when, on the occasion of the International Architecture Festival of Rotterdam five foreign architect firms were invited to give their urban views of the sector, it is another of the VINEX areas which are developed in the nineties under the Fourth Report Extra on Spatial Planning of 1990. The initial project which organizes the area was made by Teo Koolhaas who in 1987 elaborates a master

plan to accommodate 5,000 apartments and 400,000 sq. metres of office space, later modified in 1991. It is another way of colonizing the waterfront, with theoretically links with the operation of extending to the waterfront some central activities associated with a high-quality residential program, practice for instance in the Olympic Village program in Barcelona (Achterberg 1999).

The setting into motion of the plan as VINEX area means like in Borneo Sporenburg a way of making urbanism in which the shape and disposition of the roads, the canals, the buildings and the elements of urban furnishing and landscaping, as well as even the quality and the colour of the materials used, are dictated from the public administration as referential elements of the project, to achieve its identity in each one of the VINEX intervention areas (Ibelings 2000).

The most important issue is the intention of extending the centre of Rotterdam towards the Kop Van Zuid with the Erasmus bridge –emblematic project by Van Berkel over the river Maas which enables the urban relationship of the two banks– and the underground line defining a new area of centrality which strongly activates the service area of the Wilhelmina docks, through the introduction of administrative, tertiary, commercial and leisure uses which complement the

una altura de la calle para alojar en planta baja los aparcamientos, flanqueados por bloques lineales (construcciones propias de la periferia en Holanda nada frecuentes en el centro urbano) que sirven de perímetro construido para alojar un extenso programa residencial a base de diferentes tipos de apartamentos y viviendas (Ver Quaderns 227) El hecho de ocupar el espacio entre dos antiguas dársenas, posibilita la integración del conjunto con el frente de agua para lo cual se disponen sendos paseos arbolados de ribera a lo largo del muelle norte donde se resuelve una fachada urbana cerrada, y a lo largo del muelle sur donde se plantea una fachada urbana más abierta y permeable que aprovecha al máximo las horas de sol.



Buena parte de la carga urbana escénica la soportan los bloques orientados norte-sur que por resolverse con crujía ancha (22 metros) permiten la existencia de viviendas a ambos lados del pasillo central que recorre longitudinalmente la pieza, y con ello la existencia de una doble fachada que cualifica y dignifica la edificación al equilibrar decididamente la relación entre el patio interior de manzana y la calle. El hecho de escalonar la edificación para permitir la aparición de terrazas aminora además el rigor formal o la fuerza geométrica del bloque lineal puro, a la vez que dota de espacios al aire libre para el ocio y disfrute de los moradores de las viviendas.

Con la misma finalidad de enriquecer tipológicamente la solución de la manzana y ofrecer distintas posibilidades de fachada urbana, el disponer una banda de viviendas unifamiliares en hilera en la cara sur significa practicar una transición meditada entre calle, patio de manzana y bloques lineales desde el punto de vista arquitectónico –escalonamiento de la edificación en la sección compleja– y desde el punto de vista cultural –presencia urbana de las formas más tradicionales de construcción del espacio urbano de los canales–.

Por si cupiera duda de la importancia de conseguir un correcto equilibrio para la relación espacio construido-espacio libre en esta propuesta, la aparente densidad del grupo de manzanas se suaviza por la introducción de los usos privativos de jardines y canchas deportivas en los patios, y la fractura intermedia en la

offer of the town centre, and allow the residential extension focused on this bank.

The weight of the residential complex is resolved in a sector that supports Laan op Zuid Avenue, and which is formed by different singular architectonic organizations articulated in a complementary way and resolved with a great typological and formal variety according to their urban positioning. In this way the sector is divided in several neighbourhoods denominated Entrepot, Landtong y Stadstuinen, everyone of which follow different morphological and functional roads, therefore assuming different roles within an urban tissue in which public residential developments coexist with those of the free market. In the Landtong area the proposed organization is addressed to the configuration of a series of blocks enclosed around private yards, separated one level from the street to accommodate in the ground floor the parking spaces, flanked by lineal blocks (constructions characteristic of the periphery in Holland, and not frequent in the town centre) which are used as a perimeter built to accommodate a large residential program based on different types of apartments and houses (See Quaderns 227) The fact of occupying the space between two old docks, enables the integration of the complex with the waterfront, and in order to achieve this two leafy bank

paths are disposed on each side of the north dock, where a closed urban façade is resolved, and along the south dock, where a more open and permeated urban façade is planned, to make the most of the hours of sun.

A good part of the scenic urban load is supported by the blocks oriented north-south, which by being resolved with a wide space (22 metres), allow the existence of houses on both sides of the central corridor which goes along the piece, and with it the existence of a double façade which qualifies and dignifies the building, by decidedly balancing the relationship between the block's inner yard and the street. The terracing of the building to allow the apparition of terraces lessens the formality or the geometrical strength of the pure lineal block and at the same time gives open spaces for the leisure of the inhabitants of the houses.

With the same finality of the typologically enrichment of the block solution and offering different possibilities of urban façade, to dispose a band of family townhouses facing south means to practice a meditated transition between street, block yard and townhouses from the architectonic point of view –terracing of the building in the complex section– and from the cultural point of view –urban presence of the most traditional ways of building of the urban space of the canals–.

fila de manzanas que procura la plaza Loods 24 para permitir el flujo transversal de personas entre los muelles norte y sur.

El núcleo central más compacto y extenso del tejido residencial –el área de Stadstuinen– está formado por un conjunto de 8 manzanas que se desarrollan a lo largo de una plaza ajardinada alargada. La idea básica consiste en aunar los esfuerzos de los diferentes arquitectos participantes para proyectar una gran manzana en la que los diferentes edificios que la forman ejecutan soluciones tipológicas coordinadas. La intención que guía la actuación persigue degradar progresivamente la actividad urbana desde el borde de la gran manzana hacia el interior, de tal forma que la fachada urbana más activa y dura, que contiene actividad comercial en planta baja, se confía a los bloques lineales perimetrales de hasta 9 plantas de altura que se alinean a lo largo de la Avenida Laan op Zuid, de la Lodewijk Pincoffsweg y la Vuurplaat, y que aportan la visión más clásica de una calle convencional. En perpendicular a los bloques alineados en la Avenida Laan op Zuid y formando los lados laterales de las manzanas interiores menores, se resuelven dos filas de viviendas unifamiliares en hilera con patio o jardín trasero que ofrecen una fachada urbana más sosegada y que actúan como filtro hasta llegar al tramo central donde se sitúan en los testeros de las manzanas rodeando la plaza ajardinada alargada una serie de villas urbanas. La manera de componer la sección transversal del conjunto tiene reminiscencias de los crescents y squares (atrapar la naturaleza mediante la disposición en arco o perímetro de una serie de edificaciones que en este caso se proyectan al estilo de villas urbanas como pabellones en el jardín) y de J.P. Oud (la disposición de las villas en cabeza de las viviendas en hilera recuerda las organizaciones de los pequeños edificios de equipamiento del barrio Blijdorp del año 1931 pautando el recorrido urbano de la calle), pues en este caso concreto una de las piezas sirve a tal fin, el colegio de Kees Christiaanse que sirve para dotar al distrito de pequeños equipamientos internos adoptando un tamaño adecuado entre la escala del barrio y la escala de la plaza (CHRISTIAANSE, 1999).

Al final el sector del Kop Van Zuid es una sucesión de organizaciones arquitectónicas singulares coexistiendo con arquitecturas de autor. Desde el pionero conjunto de edificios Hillekop, un hito del grupo Mecanoo que marcará a mediados de los 80 una pauta por su manera de integrarse con el sistema viario mediante el juego volumétrico que aportan la singularidad de la torre como remate de los bloques lineales curvados en la entonces periferia de la ciudad, al Puente Erasmus de Van Berkel, al masterplan y la torre de oficinas para la Autoridad portuaria de Norman Foster en el muelle Wilhelmina, el propio edificio de la KPN de Renzo Piano, a las pequeñas construcciones como la Casa de los Vigilantes del puente o la Torre de los Números Móviles, al teatro Luxor de Bolles+Wilson, a la rehabilitación del edificio Entrepot para alojar vivienda y equipamientos comerciales a modo de “terrace” en la marina del río, o al exquisito tratamiento de los distintos espacios públicos, que acaban por configurar una cadena de hitos urbanos en un recinto de alta calidad arquitectónica y urbana.

In case there were any doubt about the importance of achieving the right balance for the relationship built space-free space in this proposal, the apparent density of the block group is softened by the introduction of the private use of gardens and sports courts in the yards, and the intermediate fracture in the row of blocks which provides the Loods 24 square, to allow the transversal flow of people between the north and south docks.

The most compact and large central nucleus of the residential tissue –the Stadstuinen area– is formed by a complex of 8 blocks which are developed along an elongated garden square. The basic idea is to join the efforts of the different architects that take part to project a great block in which the different buildings that form it execute coordinate typological solutions. The intention that guides the projects tries to progressively degrade the urban activity from the edge of the great block inwards, so that the urban façade, harder and more active, which contains the commercial activity in the ground floor, is assigned to the perimetral lineal blocks of up to 9 floors which line up along Laan op Zuid Avenue, Lodewijk Pincoffsweg street and Vuurplaat, and that provide the more classical vision of the conventional street. Perpendicularly to the blocks lined up on Laan op Zuid

Avenue and forming the sides of the inner blocks, there are two rows of townhouses with a yard or back garden which offer a more peaceful urban façade and which act as a filter towards the central part where the headings of the blocks are situated around the elongated garden square with urban villas. The way to compose the transversal section of the complex is reminiscent of the crescents and squares (to trap nature by the arc or perimeter disposition of a series of buildings which in this case are projected in the style of urban villas with garden pavilions) and of J.P. Oud (the disposition of the villas ahead of the townhouses reminds of the organizations of the small equipment buildings of the Blijdorp neighbourhood of 1931, providing guidelines for the urban design of the street), since in this particular case one of the pieces serves that purpose, the Kees Christiaanse School, which helps to provide the district with small internal equipments, adopting the adequate size between the scale of the neighbourhood and the scale of the square (Christiaanse 1999).

At the end of the Kop Van Zuid sector there is a series of singular architectonic organizations, coexisting with author architectures. From the pioneer complex of buildings of Hillekop, a milestone of the Mecanoo group which will set in

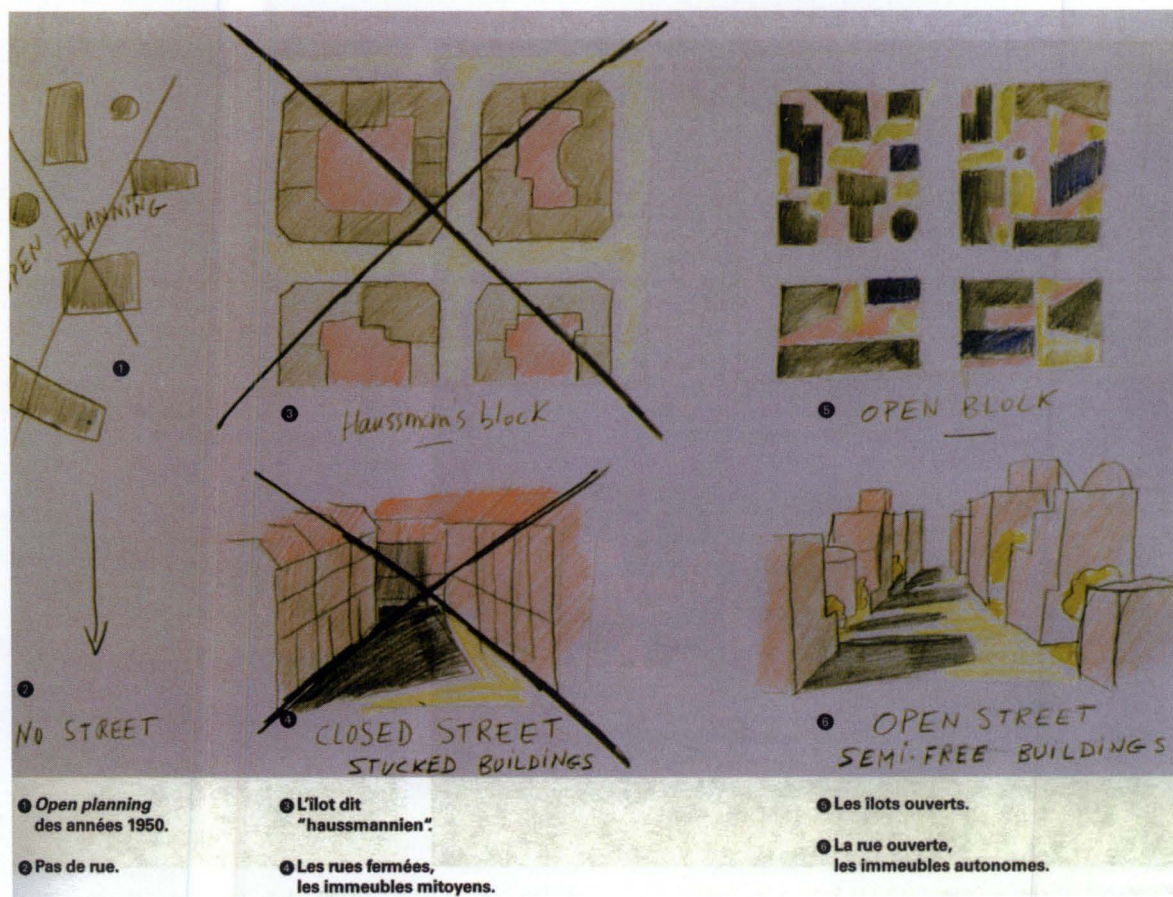
Estudios sobre la manzana mixed (ilot ouvert): La transformación urbana de las riberas del Sena

Dos operaciones muy próximas entre sí muestran un gran interés en la investigación para la formalización de nuevos conjuntos residenciales, me refiero a la ZAC de Bercy y al barrio de Massena en París como operaciones estrella de transformación de antiguas áreas industriales.

En el caso de Bercy, a través de la figura de la ZAC (Zone de aménagement concerté) se crea una sociedad de participación mixta para desarrollar el plan residencial con algo más de ambición de la tradicional manera de llevar a cabo este tipo de operaciones, en el sentido de buscar un modelo atento a la integración del edificado en el parque colindante, al estudio detallado del parcelario, alineaciones y cuerpos edificados exentos, lo que obliga a buscar un arquitecto como J. P. Buffi más inclinado a la proyectación urbana que un urbanista en sentido estricto.

Se trataba de dar las directrices arquitectónicas para un barrio que tenía que ser desarrollado posteriormente mediante proyectos individuales, pero en profunda relación con el parque de B. Huet, de tal manera que al final parque y viviendas formasen una solución global. Descomponiendo el sistema tradicional de manzanas se pensó en una estructura abierta inspirada en el proyecto de la Casa Rustici de Terragni como sistema de un nuevo orden urbano que permitiese permeabilidades, penetraciones y transpiraciones entre el parque y los edificios pensados más como elementos del parque: muros divisorios, pabellones o balcones que como un continuo edificado. (CROSET Y MILESI, 1994).

La propuesta manejó una densidad elevada en torno a las 1.200 viviendas que debían resolverse en función de una cierta variedad tipológica, pues se pensaba en un barrio mixto para contener viviendas de lujo y viviendas populares, y una escasa variedad funcional puesto que el programa se centraba casi exclusivamente en la vivienda con alguna actividad en planta baja y una pequeña escuela.



A pesar del interés de esta propuesta, ya realizada con alguna que otra modificación formal y social, por las características concretas de su articulación arquitectónica, lo cierto es que no pasa de ser un ejemplo parcial y acotado en cuanto a la construcción del espacio residencial se refiere.

En cambio el "Ilot ouvert" de Christian de Portzamparc para el espacio mixto residencial, terciario y universitario del barrio de Massena en París (Urbanisme nº 325, 2002), tiene mucho más interés desde el punto de vista de la morfología urbana resultante de la investigación sobre el modo de mezclar los valores asignados a los modelos basados en la manzana cerrada (espacio continuo) y los basados en la planta abierta (espacio discontinuo) a partir de la reflexión y puesta a punto de los valores intrínsecos de cada uno de ellos, recogiendo del primero la idea de la calle como elemento de continuidad espacial, y del segundo la idea del bloque como pieza exenta y del vacío entre bloques como distancia interesante y lugar para las áreas libres y verdes, a todo lo cual se suma la puesta en crisis de la idoneidad del arbolado en alineación o espacio verde lineal que desde Le Nôtre y después Alphand presidía el ajardinamiento de la calle de Hausmann y Cerdá.

Es el modelo de las "calles abiertas" y los "edificios semi exentos" también practicado por el arquitecto en Santo André y Asnières. Las condiciones de urbanidad son mínimas y suficientemente flexibles para articular un proyecto libre. La edificación sólo puede alinearse y cerrar el 50% de la longitud de la calle, por tanto, las calles no serán infinitos corredores flanqueados por los planos de fachada de las edificaciones sino que ofrecerán distintas entradas que permitirán vistas interiores de los patios y jardines. La separación entre espacio público y privado se obtiene tanto por la propia edificación como por muros más o menos altos o por rejas que permitan ver los jardines interiores. Al eliminar el arbolado en alineación de la vía pública se disminuye el ancho de la calle que pasa ahora a tener 10,80 metros frente a los 12,00 metros mínimos que marca obligatoriamente la ordenanza parisina para disponer aceras capaces de contener árboles. La manzana abierta permite replantearse la espacialidad de la calle, hacer penetrar el sol y el aire hasta su interior, y llevar allí los espacios libres y verdes que ahora son visibles desde la calle. Todas estas condiciones hacen en cierta forma que el volumen resultante y la composición sean libres, pues no se dan normas precisas para la localización de la edificación que cada proyectista situará a su conveniencia dependiendo de los requisitos de cada proyecto.

A la fragmentación y heterogeneidad del espacio edificado contribuirá además el que no se defina normativamente una distribución de usos y actividades por capas o niveles tan clásico de la ciudad continua (zócalo comercial, entreplanta terciaria, plantas altas residenciales), sino que cada edificación resolverá independientemente la posibilidad de ocuparse completamente con un uso, o producir hibridaciones y mezclas de varios usos en cualquier proporción imaginable.

the mid-eighties a guideline in its way of integrating with the road system through the volumetric game which provide the singularity of the tower as a cap of the curved lineal blocks of the then periphery of the town, Van Berkel's Erasmus Bridge, the master plan and Norman Foster's office tower for the Port Authority in the Wilhelmina Dock, Renzo Piano's KPN building, the smaller constructions such as the bridge's wards tower, or the Mobile Numbers tower, Bolles & Wilson Luxor Theatre, the rehabilitation of the Entrepot building to accommodate housing and commercial equipments in a terraced fashion in the river marina, or the exquisite treatment of the different public spaces, which end up creating a chain of urban milestones in a high architectonic and urban quality precinct.

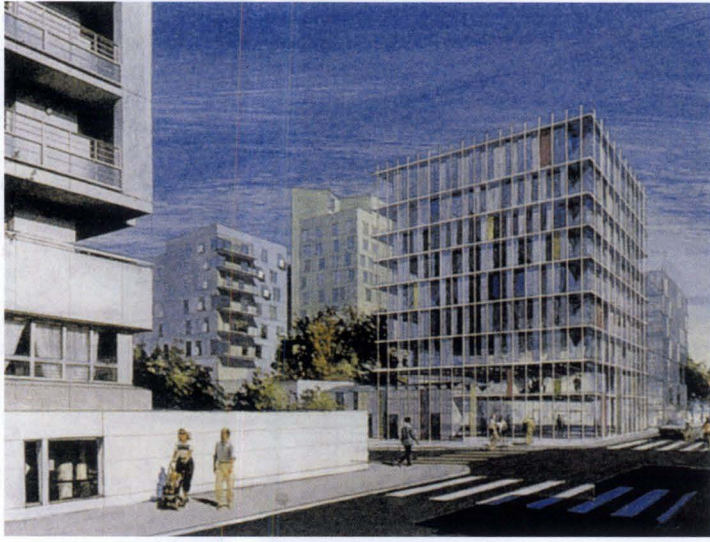
**Studies about the mixed block (ilot ouvert):
The urban transformation on the Seine riverbanks.**

Two operations very close to each other show a great interest in the research for the formalization of new residential complexes, I am talking about the ZAC in Bercy and the Massena neighbourhood in Paris, as the star operations of the transformation of old industrial areas.

In the Bercy case, through the ZAC (Zone de Aménagement Concerté) figure, a mixed-participation society is created, for the development of the residential plan with a little more ambition than the traditional way of executing this kind of operation, in that it searches for a model more attentive to the integration of the built in the adjacent park, to the detailed study of the plots, line-ups and exempt built bodies, which forces to look for an architect like J.P. Buffi, more inclined to the urban projection than an urbanist "stricto sensu".

It was about giving the architectonic directives for a neighbourhood that had to be later developed by individual projects, but deeply related with B. Huet's park, in such a way that at the end the park and the houses formed a global solution together. Decomposing the traditional block system an open structure was thought of, inspired by Terragni's Casa Rustici as a system of new urban order, which allows permeations, penetrations and transpirations between the park and the buildings, thought about more like elements of the park: dividing walls, pavilions or balconies than as a continuous building. (Croset y Milesi 1994).

The proposal dealt with a high density, of about 1.200 houses, which had to be resolve with a certain typological variety, as it was being thought of as a mixed neighbourhood



Conceptualmente, se parte de un soporte homogéneo y repetible (la manzana) y se organiza en su interior un volumen edificado fragmentado y heterogéneo, una especie de “*parcelario tridimensional*” que libremente concretará cada proyecto, como dice Portzamparc, con variados edificios capaces de albergar distintos tipos, usos y alturas que dialogan entre sí a través de los vacíos protagonizados por los jardines y patios abiertos a que da lugar tan singular ocupación del espacio, de tal manera, que el conjunto de todas y cada una de estas “manzanas abiertas”, como espacio discontinuo unitario, conforma, por extensión, un espacio discontinuo urbano general de cornisa heterogénea sobre la base de una retícula que ordena el trazado, y que al final se encarga, se quiera o no se quiera, de imponer una cierta homogeneidad dentro del barrio así configurado. Es algo así como el deleite tridimensional que proporciona un supuesto orden espacial fortuito apoyado en un soporte físico y normativo pretendidamente aleatorios, que pone sobre el tapete el debate teórico de lo que podríamos llamar de-construcción urbana a la manera de Derrida.

Al margen de sus virtudes como proyecto para escalas intermedias tan del gusto del arquitecto, su interés como nuevo modelo urbano para escalas mayores debería completarse demostrando su operatividad y sus cualidades generales al probar su capacidad para organizar áreas de crecimiento más extensas en las que se dieran la necesidad de definir además espacios fuertemente jerarquizados dentro de la estructura urba-

for luxury and popular houses, and a scarce functional variety since the program was nearly exclusively focused on housing, with some activity in the ground floor and a small school.

In spite of the interest of this proposal, already made with some formal and social modifications, due to the specific characteristics of its architectonic articulation, the truth is that it is no more than a partial example as far as the construction of the residential space is concerned.

However, Christian de Portzamparc's “*Ilot ouvert*” for the mixed residential, tertiary and university space of the Massena neighbourhood in Paris (Urbanisme n.º 325, 2002), is a lot more interesting from the point of view of the urban morphology resulting of the research about the way of mixing the values assigned to the models based on the closed block (continuous space), and those based on the open plan (discontinuous space), from the meditation and set in motion of the intrinsic values of each one of them, picking up from the first one the idea of the street as an element of spatial continuity, and from the second one the idea of the block as an exempt piece, and of the emptiness between blocks as an interesting distance and place for the free and green areas, and to it all we have to add the crisis of the ideal of the trees in line-up or lineal green space which from Le Nôtre and later

Alphand presided the gardening of the Hausmann and Cerdá street.

It is the model of “open streets” and “semi-exempt buildings” also practices by the architect in Santo André and Asnières. The urban conditions are minimum and flexible enough to articulate a free project. The building can only line-up and close 50% of the length of the street, therefore, the streets will not be infinite corridors flanked by the building façades, but they will offer different ways in which will allow inner views of the yards and gardens. The separation between public and private space is achieved by the building itself, and also by walls of different height or by grilles which allow the view of the inner gardens. By eliminating the lines of trees of the public road the width of the street is diminished and is now of 10,80 metres instead of the minimum 12 metres which the Parisian regulations marked to have sidewalks with trees. The open block allows the rethinking of the spatiality of the street, to let the sun and air in, and to take the free and green spaces there, which are now visible from the street. All these conditions make the resulting volume and composition free, since there are no precise regulations for the placement of each building, which each project manager will situate at their convenience, depending on the requisites of each project.

na, o dicho de otra manera, ¿qué capacidad y con que elementos o ingredientes adicionales formalizaría este modelo un espacio estructurante significativo de la ciudad?, porque, de momento, sólo está probando su validez como mediano fragmento de relleno apoyado y dialogando con elementos estructurantes tan potentes e importantes como la Biblioteca Nacional de Francia dentro de la operación inmobiliaria general tan significativa del París de los últimos años como es la creación de los nuevos barrios de Bercy, Tolbiac y el propio Massena en las riberas del Sena.

Una segunda duda se plantea al tratar el tema que subyace en la posible disolución del espacio verde público. Al trasladar el verde y el resto de actividades al aire libre dentro de las manzanas reduciendo la calle al casi exclusivo papel de canal de tráfico rodado y peatonal, surge la pregunta inmediata ¿Serán realmente públicos y libremente accesibles los senderos, los jardines y patios interiores del "ilot ouvert", o por el contrario cuando el autor habla de rejas y pequeños muros de cierre está definiendo sutiles fronteras de privacidad? Evidentemente, si se privatizan estos espacios ello podría significar una fórmula de ahorro para el erario público que no tendría que encargarse de su mantenimiento, pero también y a la vez significaría una forma de desintegración social por generar espacios de exclusión o de acceso limitado, privando a la calle de un uso que reduciría considerablemente su condición esencial de espacio social por excelencia (RIFKIN, 2000).

Algunas conclusiones

Quiero acabar resumiendo todos aquellos aspectos destacables de los proyectos y textos analizados como reflexión que el arquitecto debe hacer cuando se enfrenta al proyecto residencial en la ciudad que nos toca vivir. Una ciudad cada vez más precipitada y compleja, más dinámica y eficaz, más exigente y rápida que exige respuestas cada vez más ágiles y desprejuiciadas, y que se pueden resumir en los conceptos que siguen a modo de inventario disciplinar a tener en cuenta en la siempre difícil práctica teórica y profesional.

1. Valorar positivamente la historia y posibilidades del lugar y los elementos de su paisaje desde presupuestos proyectuales y medioambientales que se puedan tomar como referencias del trazado en el proyecto urbano, la arquitectura y en el espacio libre.
2. Introducir en el análisis urbano parámetros inter-disciplinarios trabajando con la diferencia, la colisión y la yuxtaposición como forma de acumular un conjunto de valores y significados no codificados ni por tanto estandarizados, a partir de la observación de puntos de vista no prejuiciados y poliédricos, manejando datos y variables de costumbres sociales, elaborando diagramas cruzados de usos e intensidades

The fragmentation and heterogeneity of the built space is assisted by the fact that there is no definition by low of a distribution of uses and activities by layers or levels, so classical of the continuous town (commercial fringe, tertiary mezzanine, residential higher floors), but each building will independently resolve the possibility of being occupied by one only use, or to produce hybrids and mixtures of several uses in any imaginable proportion.

Conceptually, we begin with a support that is homogeneous and subject to repetition (the block), and inside it is organized a fragmented and heterogeneous inner volume, a kind of "three-dimensional plotting", which will freely specify each project, as says Portzamparc, with several buildings capable of housing different types, uses and heights which dialogue with each other through the empty spaces occupied by gardens and open yards which are created by such a singular occupation of the space, in such a way that the complex of all and everyone of these "open blocks", as a unitary discontinuous space, conforms, by extension, a general urban discontinuous space of a heterogeneous cornice based on a reticule that orders the design, and that in the end is in charge, whether is wanted or not, of imposing a certain homogeneity within the neighbourhood configured in this

way. It is something like the three-dimensional delight which is provided by is supposedly fortuitous spatial order that rests on random physical and normative supports, which lays on the table the theoretical discussion of what could be called urban de-construction in Derrida's fashion.

Aside from its virtues as a project for intermediate scales so much the architect's taste, its interest as a new urban model for larger scales should be completed showing its operability and its general qualities by probing its capability to organize larger areas of growth in which there would be need of also defining highly ordered spaces within the urban structure or, put in a different way, which capability and with what additional elements or ingredients would this space formalize a structuring important space of the town? Because, by the moment, it is only probing its validity as a filling middle fragment supported and dialoguing with structuring elements as powerful and important as the French National Library within the general estate operation so significant of Paris in the last few years as the creation of the new neighbourhoods of Bercy, Tolbiac and Massena, on the Seine riverbanks.

A second doubt arises when dealing the subjacent issue on the possible dissolution of the public green space. When moving the green and the rest of open air activities to the

urbanos, o realizando un cierto zapping de actividades entre áreas urbanas diversas, rastreando, como decíamos, entre identidad y densidad.

3. Trabajar con el diseño de soportes flexibles, sistemas abiertos, mallas indiferenciadas y sin uso predeterminado, intentando otras formas de asociación y relación entre los espacios públicos y los espacios parcelados.
4. Trabajar en el diseño de entornos urbanos policéntricos con alta densidad de equipamientos, servicios y ofertas de dotaciones culturales y deportivas, adoptando de la ciudad compacta la facilidad que tiene para generar secuencias simultáneas entre distintos usos urbanos.
5. Investigar morfologías heterodoxas de gran variedad tipológica y funcional proponiendo agrupaciones en las que se experimente con la:
 - a) Configuración de unidades mixtas desarrolladas en secciones complejas.
 - b) Cohabitación de densidades, alturas, volúmenes y tipos distintos en unidades de diversa escala y programa ordenadas en sistemas abiertos de alta integración espacial y funcional, alternativas a los modelos de planta cerrada y planta abierta.
6. Indagar sobre las características del espacio central analizando la oportunidad de inserción de elementos híbridos que a modo de focos estratégicamente localizados jerarquicen el lugar como reflejo de la flexibilidad de usos, tipos y cantidades edificables que buscan en su acumulación e intensidad el máximo de acción urbana y por tanto la creación de nuevos lugares colectivos.
7. Intentar investigar y mejorar el espacio residencial en función de múltiples puntos de vista más o menos tópicos: flexibilidad, vaciado, planta neutra, *casa=oficina*, etc..., pero también desde la complejidad habitativa en lo referente a la posibilidad de introducir el espacio laboral y deportivo en la vivienda, en la búsqueda de nuevas mezclas tipológicas (*casa patio-hilera-duplex*, *ofi-casa-loft-duplex* o bien propuestas que mezclan la componente urbana y la metropolitana como las *viviendas unifamiliares urbanas de alta densidad en torre*, etc...), en la presencia del edificio en la calle o en la introducción de elementos de confort, sostenibilidad, calidad medioambiental y domótica.
8. Mejorar la presencia del edificio en la calle (mejorar la relación introversión-extroversión) proyectando ciudad con mayor cantidad y calidad de fachadas, haciendo que la crujía se ensanche en la edificación permitiendo viviendas a dos caras y por tanto dos fachadas nobles.

blocks, reducing the street to the nearly exclusive role of road and pedestrian traffic, a question arises: Will they be really public and freely accessible the paths, the gardens and inner yards of the "ilot ouvert", or, on the contrary, when the author talks about grilles and low enclosing walls is defining subtle borders of privacy? Obviously, if these spaces are privatized it would mean a formula of savings for the public treasure which would not have to be in charge of its maintenance, but also and at the same time it would mean a way of social disintegration by generating spaces of exclusion or limited access, depriving the street of a use which would reduce its essential condition of the social space per excellence (Rifkin 2000).

Some conclusions

I would like to end resuming all those relevant aspects of the analyzed projects and texts as a meditation that the architect must make when facing the residential project in the town we have to live in. A town faster and more complex, more dynamic and efficient, demands livelier answers, and free of prejudice, and which can be resumed in the concepts that

follow as a disciplinary inventory to take into account in the always difficult professional and theoretical practice.

1. To positively value the history and possibilities of the place, and the elements in its landscape from projectual and environmental proposals. These proposals can be taken as references in the layout of the urban project, the architecture and the free space.
2. To introduce in the urban analysis inter-disciplinary parameters working with the difference, the collision and juxtaposition as a way of accumulating a set of values and meanings not codified nor, therefore, standardized, starting with the observation of non-prejudiced and polyhedral points of view, dealing with data and variable of social habits, or realizing a certain zapping of the activities, searching, as we said, between identity and density.
3. To work with the design of flexible supports, open systems, undifferentiated networks and without any predetermined use, attempting at other ways of association and relationship between the public spaces and the plotted spaces.
4. To work in the design of polycentric urban surroundings with high-density of equipments, services and cultural

9. Introducir en el proyecto de la vivienda las necesidades de un cliente identificado con otras composiciones familiares y otras formas sociales incorporando estos cambios en la vivienda estándar. (Familias monoparentales, matrimonios sin hijos y dos sueldos, ancianos, separados o divorciados, jóvenes solteros, grupos étnicos diversos, etc.).
10. Proyectar una ciudad más amable en la que el peatón y el transporte público sean factores dominantes frente al uso indiscriminado del vehículo privado.
11. Intentar aumentar la calidad del espacio urbano por sumatoria de calidades parciales de las arquitecturas, los elementos y fragmentos que lo forman.
12. Intentar buscar otras formas de gestión de la ciudad entre la esfera pública y la privada que hagan posibles operaciones mixtas de alta significación espacial y social en áreas de renovación o sustitución.

and sports offers, adopting from the compact town the facility it has to generate simultaneous sequences between different urban uses.

5. To investigate heterodox morphologies of great typological and functional varieties, proposing groupings where experimenting is taking place with:
 - a) The configuration of mix units developed in complex sections.
 - b) The cohabitation of densities, heights, volumes and different types in units of diverse scales and program, ordered in open systems of high spatial and functional integration, alternatives to the models of closed plan and open plan.

6. To investigate about the characteristics of the central space analyzing the opportunity of insertion of hybrid elements which, like focuses strategically localized, order the place as a reflex of the flexibility of uses, types and building quantities that search in its accumulation and intensity the maximum urban action and therefore the creation of new collective places.
7. To try to investigate and improve the residential space in function of multiple points of view, more or less topic: flexibility, emptiness, neutral plan, *house=office*, etc., but also the residential complexity in relation with the possibility of introducing the working and sports space in the house, in the search for new typological mixtures (*yard-house-row-duplex, ofi-house-loft-*

Bibliografía

- Achterberg, Paul** (1999): "Urban development and open space" en *Kop Van Zuid 2* - 010 Publishers, Róterdam.
- Aymonino, Aldo** (1997): "Borneo Sporenburg", en *Lotus 94*.
- Boeri, Stefano** (2000): "Apuntes para un programa de investigación" en *Mutations*, Actar, Barcelona.
- Busquets, Joan** (1992): *Barcelona*, Ed. Mapfre, Madrid.
- Casariago, Joaquín** (1999): *Waterfronts*, Ed. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.
- Christiaanse, Kees** (1999): *Kees Christiaanse*, 010 Publishers, Rotterdam.
- Croset, P. Alain y Milesi, Silvia** (1994): "A Bercy e Villejuif, due quartiere parisini a confronto", *Casabella* 617.
- Ezquiaga, José M.ª** (1990): "Formas construidas, formas del suelo", *Geometría* n.º 9.
- Framptom, Keneth** (1995): "La originalidad de la vanguardia versus la tradición de lo nuevo", en *Nuevas maneras de habitar*.
- Gausa, Manuel** (1998): *Housing*, Actar Publishers, Barcelona.
- Glaudemans, Marc** (1996): "Territory city: Congestion and dissolution of the Full-Country", *Proceedings Volume 2, Results and reflections*, EAAE-AEEA, Delft.
- Hall, Peter** (1996): *Ciudades del mañana*, Ediciones del Serbal, Barcelona.
- Ibelings, Hans** (2000): *20th Century Urban Design in the Netherlands*, Nai Publishers, Róterdam.
- (2000): *Paisajes artificiales*, Gustavo Gili, Barcelona.
- (2004): "Architecture as the continuation of urban planning by other means", en *Eastern Harbour District Amsterdam*. Nai Publishers.
- Indovina, Francesco** (1993): *La città occasionale*, Franco Angeli, Milano.
- López de Lucio, Ramón** (1991): "La recuperación de una forma clásica", en *Los nuevos ensanches de Madrid*, Ayuntamiento de Madrid.
- Lortie, André** (1992): "Paris-phérie", *Casabella* 596.
- Marti Aris, Carlos** (1997): "La manzana en la ciudad contemporánea", *Urbanismo COAM*, n.º 31.
- Mirallave, Vicente** (1997): "Circunvalación y atractores: Anverso y reverso de la ciudad". *Cartas Urbanas*, n.º 4, DACT.
- (1994): *PFC*, ETS Arquitectura de Las Palmas de Gran Canaria.
- Miralles, Enric** (1995): Introducción al libro *Adriaan Geuze-West8*, 010 Publishers, Rotterdam.
- Moneo, Rafael** (1999): "Paradigmas fin de siglo: Los 90, entre la fragmentación y la compacidad", *Arquitectura Viva*, n.º 66.
- Panerai, Philippe** (2002): *Proyectar la ciudad*, Celeste Ediciones, Madrid.
- Rifkin, Jeremy** (2000): *La era del acceso*, Ed. Paidós, Barcelona.
- Rogers, Richard** (2000): *Ciudades para un pequeño planeta*, Ed. Gustavo Gili, Barcelona.
- Secchi, Bernardo** (2000): *Prima lezione di urbanistica*, Editori Laterza, Roma.
- Smets, Marcel** (1996): "Vivienda en Holanda", en *Quaderns 211*, pág. 95.
- Solá Morales, Manuel y Parcerisa, Joseph** (1987): "El urbanismo urbano", *Revista de Estudios Territoriales*, n.º 24, Madrid.
- Solá Morales, Manuel** (1990): "El trazado está en el coco", *Habitatge i ciutat*, Quaderns Extra.
- Urbanisme n.º 325** (2002): *Entrevista a Christian de Portzamparc*.

duplex, or proposals which mix the urban and metropolitan components, such as the *urban family homes of high density in tower, etc.*) in the presence of the building in the street or in the introduction of elements of comfort, sustainability, environmental quality and domotics.

8. To improve the presence of the building in the street (to improve the relationship introversion-extroversion), projecting towns with a larger quantity and quality of façades, making wider separations between buildings allowing residential units with two sides and therefore two façades.
9. To introduce in the project of the house the needs of a client identified with other family compositions and other

social ways incorporating these changes in the standard residential units. (Mono-parental families, marriages without children and two incomes, elderly people, separated or divorced, singles, diverse ethnic groups, etc).

10. To project a kinder town in which the pedestrians and the public transport are dominant as opposite to the indiscriminate use of the private vehicle.
11. To try to increase the quality of the urban space by adding partial qualities of the architectures, the elements and the fragments that give form to it.
12. To try to look for other ways of management in the town between the public and the private spheres, which enable mixed operations of high spatial and social significance in areas of renovation or substitution.