

# Ciudad, calle y casa para un escenario pospandemia

## City, street and house for a post-pandemic scenario

EÍDOS N°16.  
Revista Científica de Arquitectura y Urbanismo  
ISSN: 1390-5007  
revistas.ute.edu.ec/index.php/eidos



**<sup>1</sup>Arq. PhD. Francisco Peremiquel Lluch**

<sup>1</sup>Departamento de Urbanismo y Ordenación del Territorio. Escuela Técnica Superior Arquitectura de Barcelona. Universidad Politécnica de Catalunya. ORCID: 0000-0002-2902-3658  
peremiquel@coac.net

### Resumen:

El presente artículo es un ensayo sobre algunos de los retos futuros que plantea a la disciplina urbanística los efectos derivados de una pandemia sanitaria, la producida por la COVID-19, y las nuevas dinámicas y necesidades que surgirán de ella. La reflexión es fruto de la experiencia investigadora que permite entender la situación de partida y las prácticas habituales que necesitan y pueden ser reinterpretadas abriendo líneas de trabajo alternativas.

El texto aborda tres cuestiones: la primera, intenta situar en contexto temporal el momento actual, para poner de manifiesto que los avances urbanos han tenido detrás la presión de la situación sanitaria de las poblaciones y cuál ha sido la respuesta urbanística. Una situación que no es nueva pero que se plantea de forma distinta. La segunda analiza los efectos a corto y mediano plazo del programa urbanístico contemporáneo que inspira el proyecto urbano y la disonancia existente entre medioambiente, sociedad y economía, mostrando los grandes damnificados, desde el punto de vista urbano y dónde centrar las medidas correctoras. Finalmente, se señalan cinco temas hacia los que orientar la investigación, la toma de decisiones y el cambio de modelo para el futuro.

Palabras clave: Programa Urbano, Urbanismo Pospandemia, Higiene Urbana.

### Abstract:

*This article is an essay about some of the future challenges for the urbanism raised from a sanitary pandemic, the one produced by the COVID-19, and the new dynamics and needs emerged from it. The reflection is the result on urban research experience that allows to understand the situation and the usual practices, that can be reinterpreted in the light of the new scenarios, opening new working lines.*

*The text addresses three questions. The first one, try to place in the temporary context the present moment, to show the urban innovations that are behind the pressure of sanitary situation of the population and which has been the urbanistic answer. A situation that is not new but it has been formulated in a different way. The second analyse the effects in short and middle term on the contemporary urban program, that inspires the urban project, and the dissonance that exists between environment, economy and society, showing the most affected, from the urban point of view, by the pandemic and where to focus the corrective measures. Finally, is it possible to point out five themes where to orientate the research, the decisions to take and the model changes for the future.*

Keywords: Urban program, Post-pandemic urbanism, Urban hygiene.

## I. INTRODUCCIÓN

En un escenario post-catástrofe, como el que previsiblemente van a encontrar las ciudades en la próxima década, es imprescindible repensar la ciudad y la arquitectura. Para ello es necesario responder a preguntas de toda índole que emergen de la incertidumbre generada por la COVID-19. Un panorama distinto al que estamos acostumbrados y que cuestiona muchos de los tópicos que sustentan los programas urbanísticos, arquitectónicos e inmobiliarios, la base sobre la que se cimenta el proyecto de ciudad contemporánea. No obstante, ni el panorama es del todo desconocido ni tampoco muchos de los programas urbanos contemporáneos sirven para dar una respuesta adecuada a los retos planteados en las ciudades.

En realidad, nada es nuevo bajo el Sol. Las mismas preguntas n-veces repetidas con respuestas que, después de las buenas intenciones, siguen repitiendo los errores (horrores). Cada respuesta se ha convertido en un *bumerang* contra sí misma. Cada paso adelante, uno hacia atrás: estamos, seguramente, en el mismo sitio, abordando los mismos problemas y retos similares: la construcción de un espacio urbano saludable, eficiente y equitativo.

En este momento nos acercamos al fin de una era: la Edad Contemporánea caracterizada por una preocupación y un objetivo: colonizar y urbanizar el mundo y dominar el medio, convirtiendo el ser humano en la especie dominante.

Desde este punto de vista una respuesta radical, de raíz, es una nueva oportunidad que no se debería desaprovechar.

## II. LA SALUD Y LA HIGIENE, CATALIZADORES DE LOS AVANCES URBANOS

Sobre 1750, mitad del siglo XVIII, se produce la Revolución Industrial. La industrialización representa el traspaso de las economías de supervivencia y autosuficientes a economías de mercado. La escala y la aglomeración serán principios básicos para el desarrollo:

tamaño y diversidad. El resultado es el hacinamiento de las personas en las ciudades, vendidas como lugares de oportunidad para el ascenso social y desarrollo individual, lugar de generación y concentración de riqueza y satisfacción de necesidades. Hacinamiento que se produce con pésimas condiciones de habitabilidad, insalubridad y pandemias entre otros problemas como la inseguridad o la pobreza urbana.

Alrededor de 1850 (mitad del siglo XIX), Europa no tiene más remedio que afrontar este problema, que ya es crónico. Lo hace extendiendo las ciudades fuera de sus murallas y reformándolas interiormente. Tanto la reforma como la extensión tienen un mismo objetivo: mejorar las condiciones de vida, primero, evidentemente, para los más ricos o burguesía emergente. El alejamiento de la naturaleza hace necesario la introducción del verde en la ciudad: las calles se dimensionarán para que puedan tener árboles y se crearan los primeros parques urbanos o plazas arboladas. También se mejora y hace más eficiente la movilidad. Todo ello, se logra generando un nuevo negocio: el negocio inmobiliario, a través del alquiler principalmente, basado en la producción y comercialización de vivienda con mejores condiciones de habitabilidad, segura y sana. Las innovaciones, inicialmente accesibles solo a las clases más favorecidas, enseguida se convierten en una demanda de masas.

En torno a 1900, sin que los problemas de higiene y salubridad estén ni mínimamente resueltos, construir fuera de la ciudad se plantea como una solución. La alternativa al humo de las ciudades es la dispersión por el territorio. La ciudad jardín y la ciudad lineal, dos modelos de descentralización territorial, de reorganización de las comunidades y de recuperación del contacto con la naturaleza, encarnan las utopías de una época. El huerto familiar y el espacio libre vinculado a la casa es la respuesta. Un proyecto social que será la cuna del suburbio adinerado y del despilfarro de suelo, la urbanización indiscriminada, el incremento de la movilidad y la segregación funcional. La contaminación producida por el humo del carbón de las fábricas es sustituida por la de los vehículos a motor.

*Fewer streets, more Parks y Nothing gained by overcrowding* (Unwin, 1909) son dos textos de referencia que marcarán el posicionamiento de los defensores de la ciudad jardín como alternativa. “Cada casa, una huerta y un jardín” es el eslogan publicitario de la ciudad lineal promovida por Arturo Soria para Madrid o “Vivir y trabajar bajo el sol en Welwyn Garden City” el de la ciudad jardín que ofrecen el contacto con el espacio exterior como mejora de las condiciones de salubridad. La vivienda se irá convirtiendo en un derecho y la intervención pública, en relación con la habitabilidad y al acceso en el mercado, en una obligación.

En los años 30, J. Ll. Sert (1944) se pregunta ¿Pueden sobrevivir nuestras ciudades? Esta interrogante la hace en un análisis de las condiciones de vida en las ciudades en la época, y muestra que las condiciones de habitabilidad en algunas partes son inhumanas. Le Corbusier (1922) plantea la refundación del corazón de París a causa de su deterioro. La tuberculosis en los “ilots” insalubres es la base para el plan Voisin y la recuperación del verde en el centro de la ciudad. En los congresos del CIAM (Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna) se abordan los problemas de habitabilidad en la casa y en la ciudad: viviendas higiénicas y ciudades sanas. La modernidad es sostenibilidad que se concreta en la definición de las condiciones de habitabilidad y la vivienda mínima, en la producción eficiente y el acceso a la misma del proletariado emergente. Lo moderno es apostar por una ciudad eficiente (se desarrolla el principio de racionalidad técnica, normalización de procesos productivos), equitativa (justa y solidaria para las clases trabajadoras) y sana (higiénica y saludable para todos). De ahí nacerán los programas de reconstrucción después de la Segunda Guerra Mundial: segregación funcional y espacial, movilidad especializada y jerarquizada, dotaciones públicas para el bienestar y vivienda mínima en barrios dormitorio.

Hacia finales de los años setenta, la nueva ciudad no solo no resuelve los problemas urbanos, sino que además añade la segregación espacial expulsando a las clases más desfavorecidas o las encierra en guetos y áreas degradadas,

con problemas sanitarios derivados de las drogas y la insalubridad. El VIH causa estragos, en toda la población y entre los más desfavorecidos, más. La vigilancia de los contactos y los contagios se plantea como problema sanitario. Preocupa la degradación de la ciudad, sobre todo algunas partes de ella, donde se concentran las mayores vulnerabilidades sociales. No se puede construir cada vez más allá, abandonando el patrimonio urbano. Regresar a la ciudad y recuperarla intenta ser una respuesta al problema al inicio de los años ochenta. Y las primeras medidas son de carácter sanitario: vaciar selectivamente, introducir espacios verdes y equipamientos, re-urbanizar las calles, construir viviendas en condiciones.

Mientras, el negocio inmobiliario se globaliza y se desparrama por el territorio, las agresiones ambientales se incrementan y la identidad se extingue. La renovación urbana es el arma para la exclusión. A menudo las condiciones sanitarias y de seguridad urbana son la excusa para la intervención.

Poner límites al crecimiento por extensión es un objetivo que enseguida será abandonado y superado. Se confía, una vez más, que la ciudad nueva resuelva los problemas.

Al final de siglo XX, la globalización reconoce el planeta como territorio colonizado y un lugar urbanizado. Objetivo alcanzado por la especie. Las respuestas de la naturaleza, no obstante, llevan a



Figura 1. Calle vacía y bicings. Autor: Ubiqua. Licencia CC BY-NC-SA 2.0 Fuente: <https://bit.ly/3l6KBve>

tomar conciencia de las limitaciones del medio que habitamos y su capacidad finita, emergiendo la preocupación por la capacidad portante de la tierra y la sostenibilidad de su explotación sistemática. La degradación del planeta se convierte en una preocupación. Conferencias, declaraciones, cartas, agendas...se habla del problema, pero no se toman medidas. La economía ya no va de la mano del medioambiente ni de las personas. Las ciudades cada vez son más grandes y las calles cada vez están más llenas, los edificios son más altos y las viviendas más pequeñas. El descontrol hace estragos y no se puede ir más allá. La solución, si existe, está dentro.

### III. ESCENARIO POSPANDEMIA: UN MODELO URBANO EN CUESTIÓN

En 2020, la COVID-19 nos devuelve a las casas llenas y las ciudades vacías. Es la imagen de la pandemia, y la economía se enfrenta a la salud y las personas, como nunca antes lo había hecho. Trenes, aviones y autopistas vacías muestran una movilidad masiva innecesaria; centros comerciales, oficinas y aulas vacías explican que es posible otra manera de trabajar. El rastreo de infectados pone valor el control comunitario y el efecto pernicioso de una movilidad con contactos indiscriminados y descontrolados.

Tópicos como la Compacidad, se enfrenta a la necesidad de guardar las distancias. El incremento de Espacio Público, a no salir a la calle, la Verticalización a la necesidad de evitar el hacinamiento. La Hipermovilidad, característica esencial de la sociedad contemporánea, al problema de dispersión del virus. La especialización funcional, la Escala (tamaño) y la Aglomeración (diversidad) que son los elementos que facilitan los contagios. Una cultura del ocio apoyada en la cultura de masas y la cultura de acumulación, son los tres aspectos clave que necesitan replantearse en un futuro inmediato si queremos sobrevivir.

Las bases que han dado sentido al sistema, hasta ahora, se tambalean: contacto, hipermovilidad, especialización, concentración... Resulta que lo fundamental se demuestra prescindible, innecesario, superfluo e incluso negativo,

aunque haya enormes esfuerzos para sostener lo que no es sostenible. La resistencia al cambio es inmensa, como cada día se esfuerzan en recordarlo todos los medios de comunicación. La capacidad de adaptación a las nuevas circunstancias es baja, porque afecta a muchos intereses y demanda de un tiempo.

¿Qué hacer para afrontar los problemas de salud si estos encuentran en el modelo urbano un lugar de expansión? La diferencia no radica en la pregunta, que más o menos siempre ha sido la misma, sino en las posibilidades y capacidad de respuesta de los avances tecnológicos y en la resiliencia de la sociedad para hacer frente a determinadas presiones, intereses o tendencias. De poco o nada sirve la denuncia necesaria si la lógica sistémica no se modifica. La clave está en modificar el modelo urbano y el programa de desarrollo de las ciudades vigente.

Desde la sociología urbana eminentes autores como Saskia Sassen o Richard Sennet, entre otros, denuncian la falta de equidad en las ciudades como un problema central. El concepto de 'Ciudad Global' de Saskia Sassen, que describe el papel de las ciudades en la globalización, lleva implícita la denuncia de la existencia de unos privilegios para unos pocos actores urbanos globales deslocalizados y las grandes desigualdades locales entre ciudadanos manifestada particularmente a nivel local en todas las partes del mundo. Fenómenos especialmente relevantes en las grandes metrópolis y conurbaciones urbanas, donde se observan áreas opulentas próximas a áreas muy vulnerables. La COVID-19 ha afectado en mayor medida a los barrios más vulnerables, a los más desprotegidos socialmente, con peores condiciones de habitabilidad, con peores condiciones laborales o con mayor dependencia de la actividad informal.

Desde las disciplinas y ciencias ambientales, se denuncia la degradación del planeta y sus efectos devastadores, algunos más evidentes que otros, pero todos igualmente importantes. Todos ponen de manifiesto la fragilidad de la relación de los individuos con el medio, de por sí cambiante, y en especial la debilidad

de las sociedades y las personas frente a la fuerza de la naturaleza que actúa con su propia lógica y cuyas dimensiones son difíciles de controlar.

Se ha construido un modelo social rígido, pretendidamente estable y previsible, como principio básico de organización social en un medio cambiante, sin estar preparados para poder adaptarse o ser flexibles frente a las reacciones del mismo. ¿Qué hace la sociedad más vulnerable: la acción sobre la naturaleza o la reacción de la naturaleza? ¿La fragilidad del soporte o de la propia especie humana? Tradicionalmente la especie humana ha luchado contra la naturaleza para dominarla y cuando lo ha conseguido, esta ha reaccionado y nos ha cogido desprevenidos. Lo que nos asusta no es el impacto individual, que lo sentimos y sufrimos, sino más bien, la crisis de un modelo colectivo basado en la pretensión de dominio de la naturaleza que se muestra inalcanzable. La COVID-19 es seguramente un síntoma de la debilidad del sistema frente a reacciones de la naturaleza.

Desde la economía, se mantiene una lógica de eficiencia económica basada en la explotación de recursos y colonización del territorio; la reducción de costes y maximización del beneficio; en optimizar la producción y la rentabilidad financiera; en el cortoplacismo y retorno rápido de la inversión; en externalizar costes, equivalente a que paguen todos y se beneficien pocos; en la inmediatez del mercado con el principio de viabilidad; en el paso del producto exclusivo al consumo masivo. En la previsibilidad y seguridad jurídica. En la acumulación desde todos los puntos de vista como principio económico básico. Lógicas económicas, contrarias a la naturaleza cambiante (imprevisible e incontrolable, de momento) y a la equidad social (reparto justo entre los miembros de la especie), que están en la esencia del hecho urbano y le afectan directamente. La ciudad como creación artificial, resultado de la colonización del medio expresa la confrontación de una lógica económica con la lógica ambiental y la equidad en la especie humana.

Una buena parte de la economía contemporánea se sustenta sobre la

movilidad y la concentración de las actividades y las personas, que en principio es lo que nos hace fuertes e inteligentes. Muchas de estas actividades son prescindibles, están vinculadas y justificadas por una sociedad cada vez más ociosa y donde la actividad económica vinculada al ocio es más importante. El exponente máximo de la movilidad innecesaria o de la actividad prescindible es el turismo de masas y, en consecuencia, el sector más afectado por la pandemia: transportes, pasajeros, espectáculos y fiestas, restauración, bares y alojamientos temporales, comercio, La economía vinculada al ocio, la cultura-espectáculo y al tiempo libre más la restauración, el alojamiento y el transporte vinculado representa cerca del



Figura 2. Calles vacías. Autor: Carolina\_BCN. Licencia CC BY-NC-SA 2.0 Fuente: <https://bit.ly/3fwL7BL>



Figura 3. Alley in Santiago. Autor: Alex E. Proimos. Licencia CC BY-NC 2.0 Fuente: <https://bit.ly/39cdP9S>

20 % del PIB. Son desde el punto de vista económico los grandes damnificados de la pandemia por la caída de la demanda directa y por los efectos indirectos de la misma.

Desde los años sesenta, estas actividades no han parado de crecer con un impacto relevante, en las ciudades, sobre todo en las grandes metrópolis convertidas en centros de consumo masivo y con efectos colaterales sobre los territorios cercanos visitables. Buena parte de este negocio vinculado al ocio encuentra en la ciudad su razón de existir, aunque se promueva lo ambiental o lo social como atractivo exótico fundamental y elemento que a menudo lo justifica.

Estas actividades, localizadas en las ciudades, se desarrollan en espacios. Estos se han planteado desde dos lógicas: la del emplazamiento y la accesibilidad por un lado, y desde su adecuación tipológica para la concentración por otro. La inadecuación de los espacios para garantizar condiciones de salubridad es un factor muy relevante que ha puesto sobre la mesa la pandemia y, de repente, se constata la obsolescencia funcional de muchos espacios y que los productos inmobiliarios disponibles no son adecuados a las nuevas necesidades sanitarias, no sirven y hay que adaptarlos. Si las posibilidades de contacto se modifican respecto a



Figura 4. Anduve caminando por las calles al azar, por calles vacías... Buenos Aires, Buenos Aires, Humedad. Autor: Vision Invisible. Licencia CC BY-NC-ND 2.0 Fuente: <https://bit.ly/2Hz0Xz5>

las que estamos acostumbrados y se recogen en las normativas, las viviendas, oficinas, locales comerciales, ...aulas, escuelas, teatros, salas espectáculos, son funcionalmente obsoletos. Si las formas de teletrabajo se imponen, muchos son espacios simplemente prescindibles.

Las *ratios* de ocupación han disminuido y en consecuencia se necesitan espacios de mayor dimensión para una misma actividad o demandan de otro tipo de disposición. Por poner algunos ejemplos: las oficinas abiertas con multitud de oficinistas han llegado a su fin, como también las tiendas abarrotadas de productos y clientes, o los bares y barras hacinados, las salas de espera y las colas en las administraciones, las aulas de las escuelas, los metros a rebotar o las colas de los aeropuertos. Que unos no se puedan sentar al lado de otros y guardar las distancias significa duplicar o triplicar las dimensiones. Ya es habitual hoy que en las salas de espera o en los locales de espectáculo haya asientos vacíos, el aforo este limitado, el acceso controlado, o haga falta cita previa.

Lo que es más significativo, todas las fiestas populares y celebraciones sociales que se caracterizan por la concentración de personas (casi todas) ponen en cuestión el espacio de celebración e incluso la propia tradición (contemporáneamente convertidas en negocio del ocio). Multitud de celebraciones y actos festivos tienen como característica esencial ser actos masivos en lugares o espacios acotados.

La obsolescencia tipológica demandará una puesta al día importante, al disminuir la capacidad potencial de uso e incrementarse los estándares por requisitos de salubridad. Todos estos elementos han de renovarse, adaptarse y ampliarse. Hay que repensar su utilidad y rendimiento.

Los productos inmobiliarios y sus rentas serán los siguientes damnificados de la pandemia. Toda actividad económica tiene dos componentes de negocio, la prestación del servicio o elaboración del producto y el espacio donde el servicio se presta o elabora el producto. La primera es cambiante, depende de las tendencias y circunstancias. El segundo, el espacio

de producción o de servicio es más permanente, está condicionado por la localización, utilidad y las características del entorno inmediato. El valor inmobiliario de un elemento concreto depende de ello.

La actividad ha sido la primera damnificada, pero seguramente lo será coyunturalmente. La demanda tanto de productos como de servicios volverá, pero tendrán que ofrecerse en forma distinta a las habituales. Si la prestación de servicios se dispersa, cambia el modo de acceso, de formato, de escala o sencillamente la aglomeración de personas y objetos no es posible, la utilidad y la rentabilidad del soporte disminuyen y, en consecuencia, las rentas inmobiliarias han de caer, primero de los locales comerciales, las oficinas e inmuebles en alquiler, y después de la vivienda.

Si la concentración de las últimas décadas, justificada y fomentada con la inaccesibilidad física (carencia de medios adecuados y de un transporte público eficiente) y despilfarro de energías cotidianas para ir al trabajo disminuye y la concentración de los consumidores turistas en las áreas centrales desaparece, es más que probable la caída de las rentas inmobiliarias y el deterioro de las áreas centrales de las ciudades donde se produce la concentración. Frente a la obsolescencia funcional no basta con la simple rehabilitación, hace falta una profunda renovación: desde las distribuciones interiores a las circulaciones y ventilaciones.

Cuando, no hace tantos años, se prohibió fumar en los locales públicos y especialmente en bares y restaurantes, proliferaron las terrazas, extendiendo el espacio interior al exterior. De nuevo, con la COVID-19, el incremento de distancia se ha intentado resolver con terrazas. Muchos locales hoy son más terraza que local, lo que significa una ocupación privativa de la vía pública en ascenso. Este fenómeno pone de manifiesto la inadecuación de muchos locales para asumir determinadas actividades, cuyas licencias tendrían que ser revisadas. Se necesitan o bien espacios de mayores dimensiones o con menor aforamiento lo que hace que su rendimiento disminuya.

Si la actividad no puede costear el precio del soporte (pagar los alquileres o rentas inmobiliarias), será evidente la caída de los precios inmobiliarios. Caída que no será de inmediato, sino que el deterioro se producirá a medida que cierren actividades y las nuevas no puedan afrontar las rentas actuales o los costes de la adecuación no sean asumibles.

En lo que respecta a la vivienda, se ha puesto de manifiesto que el programa mínimo es deficiente y los proyectos en curso todavía se basan en estos estándares. En las viviendas actuales se puede dormir, pero seguramente no se puede vivir, si por vivir entendemos, como nos deja clara la pandemia, trabajar, descansar, relacionarse, cultivarse, educar y en definitiva convivir. Las viviendas actuales no sirven para esto. También hay que repensarla.

La pandemia, por tanto, pone en crisis tres elementos claves de la ciudad: el primero, el principio de concentración, centralidad y especialización funcional, que implica también movilidad; el segundo, la adecuación tipológica, la utilidad funcional, las condiciones de habitabilidad y dimensionales a todos los niveles; el tercero, en consecuencia, la lógica actual del negocio inmobiliario y la definición y valor actual del producto.

La ciudad es muchísimas cosas, pero fundamentalmente es negocio inmobiliario, que está en la base misma de la construcción de la ciudad. Los productos inmobiliarios no están adaptados a las necesidades derivadas de la pandemia.

#### **IV. RETOS PARA UN NUEVO MODELO**

Toda crisis es oportunidad. En este caso también, para discutir temas de estructura (localización), de urbanización (entorno) y de tipología (inmuebles). Tres aspectos que son la esencia del hecho urbano, que durante décadas se han desarrollado en unas direcciones y que la pandemia ha puesto en cuestión y demanda cambiar de rumbo. Estos temas son, por otra parte, la clave del valor inmobiliario, que afectarán la demanda y obligarán a repensar la oferta.

Las respuestas del urbanismo tradicionalmente han anticipado el porvenir. Esperemos no llegar tarde otra vez. La puesta en valor de la ciudad, crítica positiva y las alternativas sugeridas desde la urbanística han sido la base de la aportación disciplinar, asumida por la sociedad tarde o temprano. Su función esencial es regular (ordenar), repartir y más recientemente, reservar y proteger. ¿Qué regular? ¿Qué repartir? ¿Qué reservar? La respuesta a estas preguntas y cómo hacerlo son la base del programa urbanístico para el desarrollo de las ciudades. Es un momento adecuado para reprogramar las ciudades. Esta necesidad está implícita en las preguntas que surgen del encuentro de Quito en 2016, donde se plantea la necesidad de una Nueva Agenda Urbana, asumida como reto por la comunidad internacional, las autoridades nacionales y los gobiernos locales. Seguramente los objetivos estratégicos pueden ser fácilmente compartidos, pero no están claras las acciones que los pretenden alcanzar.

Lo que conviene a las personas no es lo que conviene a los mercados, a los gobiernos o los medios. A pesar de los esfuerzos de gobiernos, mercados y medios por sostener un sistema, cada vez parece más difícil no abordar la transición, que menos costosa será cuantas menos resistencias encuentre y antes se asuman las pérdidas.

El nuevo programa urbanístico debería abordar al menos cinco temas que la pandemia ha puesto en cuestión: el modelo territorial, la idea de centralidad, el concepto de suelo urbano y espacio público, la definición dominial y, el espacio arquitectónico.

Sobre el modelo territorial, las tendencias de las últimas décadas han sido hacia la concentración y la compacidad, con un fenómeno relevante que es el vaciado de las áreas rurales y el abandono de los asentamientos más pequeños. Recuperar un cierto grado de dispersión en el territorio que aproveche los núcleos existentes y los asentamientos rurales de la España vaciada es una alternativa a considerar. Repensar los territorios metropolitanos como un archipiélago urbano discontinuo

rodeado de espacio natural, de tamaño controlado y autosuficientes, basado en las identidades históricas. Pueblos en red, que mantengan el control del tamaño y la dimensión de la comunidad, frente a los continuos urbanos. La autosuficiencia, autonomía e integración funcional en la definición de las nuevas comunidades es un aspecto clave. Este aspecto incide a su vez con el control social y el espíritu de comunidad. Es el momento de los pueblos, es el momento de los barrios. El último confinamiento se ha producido por municipios y el toque de queda en las horas y días de ocio.

La centralidad ya no es una localización o posición sino un conjunto de atributos de un lugar. Lo que caracteriza la centralidad esencialmente es la concentración de la diversidad, en densidad e intensidad. La concentración está en cuestión. La diversidad que puede alcanzarse, mantenerse y hacerse accesible de muchas maneras. La centralidad implica el acceso en lugares concretos a esta diversidad. Formas alternativas de acceso sin necesidad de contacto físico son una vía a explorar. En este tema, la tecnología digital tiene que mejorar, especialmente en lo que se refiere a la experiencia sensorial de la centralidad e integración subjetiva de la diversidad. Densidad e intensidad, vinculados a la concentración, han sido dos aspectos físicos característicos del centro a replantear.

Es necesario reducir la movilidad prescindible y la revisión de la idea de suelo urbano y del concepto mismo de urbanización. Suelo urbano era aquel que disponía de accesibilidad rodada y acceso a los servicios básicos de energía, abastecimiento de agua y saneamiento. Con un ajuste de la movilidad, mucho asfalto será prescindible y con una movilidad más lenta, que priorice el peatón y la movilidad individual al alza, el espacio necesario tiene que ser redimensionado. La suficiencia energética, la gestión adecuada del agua y el acceso a las telecomunicaciones especialmente serán la base de una nueva urbanidad, más autosuficiente y menos dependiente. Una urbanización distinta y apostar por una urbanización mínima, que garantice el acceso a los servicios urbanos,

con menos comunicaciones y más telecomunicaciones, de mayor proximidad y menos transporte. Para ello se debe modificar las relaciones espacio-tiempo: la velocidad.

La prestación de servicios a las personas (educación, sanidad, cultura...dotación pública en general) han de prestarse de manera distinta a la concentración en edificios y en horarios. Hay que replantear el dimensionado de las calles, los estándares de las dotaciones e incluso el papel de espacio público, el cual no debe confundirse ni con espacio libre ni con espacio verde. Guardar las distancias y evitar los contactos, obliga a replantear el concepto de espacio público y particularmente todos los estándares y dimensiones, de todos los componentes tanto dotaciones, como servicios, como accesos.

Si algo caracteriza el desarrollo contemporáneo de las ciudades es la tendencia a ordenaciones con dominio del espacio público y la verticalización de las edificaciones, que implica más gente viviendo en un mismo edificio y la drástica reducción del espacio libre individualizado. En realidad, hablamos en términos de estándares de 65 % público - 35 % privado en muchos desarrollos urbanos y como objetivo en muchos planes. Aspectos ambos que favorecen el contacto, pero también la posibilidad de contagio.

Las ordenaciones de baja altura con acceso individualizado desde la calle y con espacio exterior propio permiten la independencia y el aislamiento y no necesariamente han de ser en baja densidad. La recuperación de la vivienda unifamiliar como tipo edificatorio en comunidades de tamaño controlado y autosuficientes, es una opción adecuada y seguramente la mejor desde el punto de vista comunitario y paisajístico. El incremento del dominio individual y la reducción del espacio público es una línea a considerar, donde una aproximación al 50 % o algo menos sería lo más adecuado. Menos calle y más parcela, menos calle y más casa, en definitiva.

Por último, la pandemia ha puesto de manifiesto que los espacios

que utilizamos no son adecuados ni suficientes, convirtiendo los edificios en tipológicamente obsoletos. Esto demanda una adecuación funcional o una renovación. Ambos aspectos suponen una modificación en profundidad de todo lo edificado. Es evidente que una operación de esta envergadura no puede ser acometida a la vez y, por tanto, pasaremos años en este proceso de renovación urbana, el cual es imprescindible asumir como reto y oportunidad. La vivienda, además de un espacio para vivir, ha de disponer de espacio para producir y convivir. La vivienda ya no puede ser dormitorio y, por tanto demanda de otras dimensiones y otras relaciones. Repensar los tipos arquitectónicos adecuados a las nuevas formas de uso y dimensiones es un reto fundamental.

Recuperar la investigación tipológica vinculada a la revisión del propio concepto de habitabilidad, los espacios imprescindibles y sus dimensiones mínimas, revisando el concepto de vivienda mínima y las estancias que la componen, así como las formas de agregación vinculadas a la vivienda en edificios colectivos debería ser una prioridad.

La tecnología sirve para garantizar el bienestar. No es nuevo lo que se plantea, pero hoy es posible gracias a que la tecnología lo permite. Es fundamental la normalización e implementación tecnológica que facilite una distribución adaptable redefiniendo el programa



Figura 5. calle vacía. Autor: Jordi Gras.  
Licencia CC BY-NC-ND 2.0 Fuente: <https://bit.ly/2Hz2Uvp>

funcional y los mínimos dimensionales de los espacios. Es posible normalizar la vivienda evolutiva, adaptable a las circunstancias, y entender la vivienda como unidad funcional compleja, que no solo es dormitorio o espacio íntimo, sino que también es lugar de trabajo y de relación social.

Repensar los modelos territoriales de concentración, las formas de la centralidad, las lógicas de urbanización, la individualización de los dominios y la revisión de las tipologías son aspectos centrales de la discusión. Garantizar la discontinuidad urbana y evitar la movilidad, es lo que hay que preservar; se debe repartir de manera distinta el espacio, en especial el dominio y el uso y, finalmente, hay que regular de nuevo las condiciones de habitabilidad de los espacios arquitectónicos.

Todos estos temas necesitan una nueva métrica, nuevas geometrías y de nuevas relaciones. En definitiva, de una nueva definición morfológica que materialice un programa urbano nuevo en un producto inmobiliario adaptado a la sociedad emergente, la que surgirá de la nueva normalidad: espacios más amplios y más individualizados; menos movilidad y menos contacto; y una diferente centralidad, con mayor control social en comunidades más acotadas.

## V. REFERENCIAS

Aymonino, C. (ed.) (1971) *La vivienda racional*. Ponencias de los Congresos CIAM 1929-1930. Gustavo Gili.

Le Corbusier.(1964). *Ouvre Complète*. 1910-1929. pp. 34-38, pp. 110-115. Les éditions d'architecture.

León, M. F. (2019) *Una ciudad para el peatón: recorrido, espacio y red*. (Tesis doctoral, Dir. Peremiquel Lluch, F. Departament d'Urbanisme i Ordenació del Territori. UPC).  
<http://hdl.handle.net/2117/129267>

Ordóñez, A. (2018). *Habitar el casco antiguo: el uso residencial como modo de conservación contemporáneo*. (Tesis doctoral, Dir. Peremiquel Lluch, F. UPC,

Departament d'Urbanisme i Ordenació del Territori. UPC).  
<http://hdl.handle.net/2117/125839>

Peremiquel Lluch, F. (1995). *Construir ciutat amb agrupacions d'habitatges unifamiliars*. (Tesis doctoral, Dir. Busquets, J. UPC, Departament d'Urbanisme i Ordenació del Territori). ISBN-9788469135921. <http://hdl.handle.net/2117/94285>

Peremiquel Lluch F. (2019). *La vivienda de nuevo: indagaciones urbanísticas sobre las tramas residenciales de la ciudad contemporánea*. QRU: Quaderns de Recerca en Urbanisme, núm. 9: pp. 100-118.  
<http://hdl.handle.net/2117/178224>

Sassen, S. (1999). *La ciudad global: Nueva York, Londres, Tokio*. Eudeba.

Sennet, R. (2013). *Artesanía, tecnología y nuevas formas de trabajo; Hemos perdido el arte de hacer ciudades: (entrevista de Magda Anglès) / Richard Sennett; [traducción, Zoraida de Torres Burgos]; Barcelona: CCCB.*

Sert, J. Ll. (1944). *Can Our Cities Survive?* (Cambridge: Harvard University Press, 1944, c1942). Poden sobreviure les nostres ciutats? Un ABC dels problemes urbans. Anàlisi i solucions. (Versión en Catalán,1983).

Unwin, R. (1909). *Town Planning in Practice: An Introduction of the Art of Designing Cities and Suburbs*. La práctica del urbanismo. Una introducción al arte de proyectar ciudades y barrios. Prólogo Manuel de Solà-Morales i Rubió. Trad. Joaquim Sabaté i Bel. Col. Biblioteca de Arquitectura 1984. Ed. GG. Gustavo Gili.