

Estudio de procesos alternativos para evitar la gentrificación

Aplicación en *El Cabanyal*

**Trabajo Final de Grado en
Fundamentos de la Arquitectura**
Septiembre 2020

Autora: Paloma Lucía Pallarés Marco

Tutora: Eva María Álvarez Isidro

Cotutor: Carlos José Gómez Alfonso

Cotutor externo: Francisco Latorre Navarro



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA
SUPERIOR
D'ARQUITECTURA

Resumen

Un barrio intervenido por el Estado a consecuencia de su crítica situación de precariedad económica y viviendas en mal estado pretende mejorar la calidad de vida del entorno. Esta mejora, por lo general, comienza por actuar en el área urbana, acción que acrecienta el valor del parque de vivienda y termina en la especulación, explotación inmobiliaria y desplazamiento de los ciudadanos; y es que *“la pobreza global huye, no porque la persiga la riqueza, sino porque ha sido expulsada de un campo agotado y transformado”* (Jeremy Seabrook, 2004; pg.10) ya que forma parte del proceso de “gentrificación”, una dinámica evolutiva del capitalismo urbano (Grup Aürt, 2015).

El presente trabajo pone de manifiesto el problema de la gentrificación desde el punto de vista de la gestión de vivienda pública, investigando procesos alternativos que han evitado la gentrificación para después proponer su aplicación en el barrio *El Cabanyal*.

Palabras clave

Gentrificación · Vivienda pública · Parque de vivienda · *El Cabanyal* · Procesos alternativos · *Boulogne-sur-Mer* · Sophie Ricard · Patrick Bouchain · Viviendas sociales · *Lacaton&Vassal* · Viviendas autogestionadas · Trabajadores sociales · *L'Espoir Brussels* · *Ladeira da Misericórdia* · *Lina Bo Bardi*

Resum

Un barri intervingut per l'Estat a conseqüència de la seua crítica situació de precarietat econòmica i habitatges en mal estat, pretén millorar la qualitat de vida de l'entorn. Aquesta millora, en general, comença per actuar en l'àrea urbana, acció que acreix el valor del parc d'habitatge i acaba en l'especulació, explotació immobiliària i desplaçament del ciutadans; i es que *"la pobresa global fuig, no perquè la persegueisca la riquesa, sinó perquè ha estat expulsada d'un camp esgotat i transformat"* (Jeremy Seabrook, 2004; pg.10) ja que forma part del procés de "gentrificació", una dinàmica evolutiva del capitalisme urbà (Grup Aürt, 2015).

El present treball posa de manifest el problema de la gentrificació des del punt de vista de la gestió d'habitatge públic, investigant processos alternatius que han evitat la gentrificació per a després proposar la seua aplicació en el barri *El Cabanyal*.

Paraules clau

Gentrificació · Habitatge públic · Parc d'habitatge · *El Cabanyal* · Processos alternatius · *Boulogne-sur-Mer* · Sophie Ricard · Patrick Bouchain · Habitatges socials · *Lacaton&Vassal* · Habitatges autogestionats · Treballadors socials · *L'Espoir Brussels* · *Ladeira da Misericórdia* · *Lina Bo Bardi*

Summary

A neighbourhood intervened by the State as a result of its critical economic situation and low quality housing, aims to improve the quality of life in the surrounding area. This improvement generally begins by acting in the urban area, which increases the value of the housing stock and leads to speculation, real estate exploitation and the displacement of citizens. *“Global poverty flees, not because it is pursued by wealth, but because it has been expelled from an exhausted and transformed countryside”* (Jeremy Seabrook, 2004; p.10) since it is part of the “gentrification” process, an evolutionary dynamic of urban capitalism (Grup Aürt, 2015).

This work highlights the problem of gentrification from the point of view of public housing management, investigating alternative processes that have avoided gentrification and then proposing its application in *El Cabanyal* neighbourhood.

Key words

Gentrification · Public housing · Housing stock · *El Cabanyal* · Alternative processes · *Boulogne-sur-Mer* · Sophie Ricard · Patrick Bouchain · Social housing · *Lacaton&Vassal* · Self-managed housing · Social workers · *L'Espoir Brussels* · *Ladeira da Misericórdia* · *Lina Bo Bardi*

Índice

1 	Introducción	09
2 	Gentrificación	17
2.1	Escenarios de proliferación	18
2.2	Orígenes del término	24
2.3	Procesos gentrificadores	28
3 	<i>El Cabanyal</i> , un barrio en proceso gentificador	33
3.1	Contexto	34
3.1.1	Orígenes <i>Cabanyal</i> – <i>Canyamelar</i> – <i>Cap de França</i>	34
3.1.2	Configuración <i>Poble Nou de la Mar</i>	36
3.1.3	Incorporación a la ciudad de <i>València</i>	39
3.1.4	Problemática del lugar	40
3.2	Identidad del barrio	49
3.2.1	La barraca	49
3.2.2	De la barraca a la tipología edificatoria. Morfología urbana	54
3.2.3	Tipología edificatoria	56
3.2.4	Mesoclima	62
3.3	Situación actual del barrio	64
3.3.1	Análisis urbano	64
3.3.2	Análisis demográfico	68
3.3.3	Análisis económico de la población	70
3.3.4	Análisis social	71
3.3.5	Análisis parque de vivienda	72
3.4	Reconocimiento de procesos gentrificadores	74

4 	Una mirada alternativa para la vivienda social	91
4.1	Antecedentes	92
4.1.1	Situación de la vivienda en Europa a finales del siglo XX	92
4.1.2	Movimientos autogestionados de finales de siglo XX en Europa ..	93
4.1.3	Movimiento autogestionado de finales de siglo XX en Chile. <i>Ciudad Abierta</i>	93
4.2	Estudio de casos que han evitado la gentrificación	100
4.2.1	Rehabilitación <i>Chemin vert à Boulogne-sur-Mer</i> , Francia. <i>Construire</i> y Sophie Ricard (2010 – 2013)	100
4.2.2	Viviendas sociales <i>l'Espoir Brussels, Molenbeek</i> , Bélgica. <i>Centro Comunitario Bonnevie</i> (2004 – 2010)	114
4.2.3	Transformación <i>Torre de viviendas La Chesnaie, Sant Nazaire</i> , Francia. <i>Lacaton&Vassal</i> (2006 – 2014 – 2016)	128
4.2.4	Rehabilitación <i>Ladeira da Misericórdia, Salvador de Bahia</i> , Brasil. Lina Bo Bardi (1986 – 1990)	142
4.3	Puesta en común	152
4.3.1	Comparación de procesos	152
4.3.2	Métodos que han evitado el desplazamiento de habitantes	156
4.3.3	La vulnerabilidad común	158
5 	Propuesta para evitar el desplazamiento de habitantes	161
5.1	Intenciones de propuesta	162
5.2	Plan estratégico	164
5.3	Lugares de intervención	167
5.3.1	Bloque Portuarios	167
5.3.2	Lonja de la Marina Auxiliante	176
5.4	Planes operativos	176
5.4.1	Bloque Portuarios	177
5.4.2	Lonja de la Marina Auxiliante	179
5.5	Línea de procesos	181
6 	Conclusión	183
	Agradecimientos	193
	Bibliografía	197
	Referencias fotográficas	207

1| Introducción

A partir de los años 70 -según explica el geógrafo economista y profesor de antropología David Harvey- el Estado comenzó a establecer “consensos neoliberales” en los que se situaban las necesidades básicas como son la vivienda, la sanidad y la educación; en manos del sector privado y, por tanto, del valor de cambio.¹ Estos factores dieron pie a la creación de un mundo capitalista regido por políticas del lado de la oferta. Así pues, Harvey afirma que -hoy en día- la sociedad está inmersa en una falsa idea de libertad, una libertad dirigida por el comercio de la oferta y la demanda, y que explota cada bien que se cruza en su camino.²

“[...] la idea de libertad está representada por la libertad del mercado y la libertad del comercio.”³

– David Harvey (2007)

La incorporación de la vivienda en el mercado, la situó entre el valor de uso y el valor de cambio, convirtiéndola en una moneda básica para la especulación. Una dualidad que ya trajo problemas económicos en la crisis de 2008 y que *“negaba a cada vez más gente el valor de uso adecuado de una vivienda, además de un nivel de vida decente”*⁴. Estas políticas colocan el poder del dinero por encima de las necesidades básicas de las personas -en este caso, la vivienda-; por lo que su evolución conlleva a un proceso de gentrificación; no obstante, estas consecuencias son invisibles ante el mercado.⁵

“Es difícil encontrar personas que hayan sido desplazadas, particularmente si esas personas son pobres. Por definición, los residentes desplazados han desaparecido de los mismos lugares donde los investigadores o encuestadores van a buscarlos.”⁶

– Kathe Newman y Elvin K. Wily (2006)

El papel del arquitecto para con las necesidades básicas de las personas siempre ha estado presente. Los arquitectos de la Época Moderna mostraron un gran interés por solucionar el problema de accesibilidad a la vivienda para los más vulnerables y crearon el término de “vivienda mínima”; unas viviendas con las medidas básicas que, debido a sus reducidas dimensiones, serían más económicas. No obstante, los resultados fueron completamente contrarios, ayudando a que el mercado aumentara el precio por metro cuadrado del parque de vivienda.⁷

¹ David Harvey y Juan María Madariaga, *Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo* (Quito: IAEN Instituto de Altos Estudios Nacionales del Ecuador, 2014)

^{2,3} David Harvey, «Neoliberalism and the City», en *Studies in Social Justice*, 2007, 1, 2-13

⁴ Harvey y Madariaga

⁵ Neil Brenner y Nik Theodore, «Neoliberalism and the urban condition», 9 (2005), 101-7 <<https://doi.org/10.1080/13604810500092106>>

⁶ *“It is difficult to find people who have been displaced, particularly if those people are poor. By definition, displaced residents have disappeared from the very places where researchers or census-takers go to look for them.”* – Kathe Newman y Elvin K. Wily, «Gentrification and Displacement Revisited», en *The Right to Stay Put, Revisited: Gentrification and Resistance to Displacement in New York City* (Centre for Urban and Community Studies. University of Toronto, 2006), XLIII, 23-57 <www.urbancentre.utoronto.ca>

⁷ José Juan Barba, *Vivienda mínima*, 2006

En los años 30, el arquitecto Karel Teige propuso teorías innovadoras para solventar los problemas económicos de la vivienda. Estas propuestas no se basaban en una reducción de lo que se concebía entonces como una vivienda burguesa, sino en una nueva manera de vivir: la vivienda comunitaria. Sin embargo, dichas teorías no se hicieron públicas hasta cuarenta años más tarde.⁸

Hoy en día, existen muchas iniciativas arquitectónicas a pequeña escala que no están reconocidas como grandes obras de arquitectura. Arquitectos como Patrick Bouchain y Sophie Ricard han innovado al respecto dejando las enseñanzas teóricas a un lado y han unificado la arquitectura con aspectos sociales y ecológicos para solventar problemas desde cerca y no desde un despacho de arquitectos. Una nueva manera de pensar la arquitectura que -como indica Sophie Ricard- está promovida por el interés social y no por el interés económico.⁹ Estos proyectos son, en su mayoría, nacidos de actos voluntarios que buscaban mejorar las situaciones de vulnerabilidad de las personas, dejando la economía a un segundo plano. Unas actuaciones a pequeña escala que han solventado problemas invisibles ante el mercado, pero de gran importancia por tratarse de vidas humanas.

*“Es evidente que necesitamos algo diferente en cuanto a métodos de investigación y concepciones mentales en estos tiempos intelectualmente estériles si deseamos escapar del paréntesis actual en el que se hallan inmersos el pensamiento económico, [y] la aplicación de las políticas públicas [...]”.*¹⁰

– David Harvey (2014)

Estas políticas alternativas dejan caer la respuesta a la pregunta que Ion Martínez Lorea formula en la presentación del libro “*El derecho a la ciudad*” de Henry Lefèbvre, titulada “*Más allá de la ciudad. El derecho a la vida urbana*”¹¹:

“[...] Lefèbvre plantea la necesidad de una estrategia política que permita recuperar y reapropiarse de la centralidad urbana, de la vida urbana, de la ciudad como obra, lo que nos conduce a la pregunta actual sobre quién es el protagonista de llevar a efecto tal estrategia: ¿la clase obrera, como apuntara en este texto Lefèbvre, o bien un sujeto más difuso y heterogéneo como el precariado, tal como insinúa Harvey?”

⁸ Barba

⁹ Sophie Ricard, Eva María Álvarez Isidro y Paloma Lucía Pallarés Marco, «Conversación con Sophie Ricard», 2020. (Apéndice 1.4)

¹⁰ Harvey y Madariaga

¹¹ Henri Lefèbvre, Ion Martínez Lorea y Manuel Delgado, *El derecho a la ciudad* (Madrid: Capitán Swing Libros, S.L., 2017).

Objetivos

- 1|** Hallar patrones formales que derivan en la gentrificación.
- 2|** Visibilizar el problema patente en *El Cabanyal* y demostrar que el barrio está siendo gentrificado.
- 3|** Extraer -de otros proyectos- mecanismos que eviten la gentrificación en la medida de lo posible.
- 4|** Adaptar los mecanismos extraídos en el barrio *El Cabanyal* para reducir al máximo posible la gentrificación vigente.

Metodología

El Trabajo Final de Grado comienza con la participación en el proyecto *Azalea UPV* mediante la elaboración de viviendas sociales. A partir del estudio realizado para proyectar dichas viviendas, se observan claros indicios de que el barrio está siendo peligrosamente gentrificado y se decide actuar al respecto.

El ámbito de la investigación se desarrolla a partir de dos dinámicas paralelas: por un lado, el estudio de la gentrificación, sus procesos y su identificación en *El Cabanyal*; y, por otro lado, el estudio de casos que han evitado la gentrificación, con su consecuente extracción de métodos para su posterior aplicación en *El Cabanyal*.

El esquema de la metodología llevada a cabo es el siguiente:

- 1|** Síntesis de los conceptos que envuelven la gentrificación y extracción de los patrones que la identifican.
- 2|** Análisis del barrio *El Cabanyal* estudiando otras tesis doctorales que se han llevado a cabo, examinando los planes urbanísticos que han tenido lugar y consultando los periódicos para conocer la situación actual del barrio e identificar su estado de gentrificación.
- 3|** Estudio de casos que han evitado la gentrificación a partir de material bibliográfico y mediante la elaboración de entrevistas a un arquitecto o profesional vinculado con cada uno de los casos.
- 4|** Extracción de métodos generales que han evitado la gentrificación a modo de conclusión de los casos de estudio.
- 5|** Elaboración de un plan estratégico flexible para *El Cabanyal*; que puede adaptarse tanto a las necesidades de los habitantes, como al contexto en el momento de la aplicación; y que sirve de prueba para reducir la gentrificación y proteger la vulnerabilidad de los habitantes a largo plazo.
- 6|** Aplicación del plan estratégico en dos planes operativos -para dos localizaciones determinadas-, capaces de adaptarse a cada tesitura y que actualizan el plan estratégico de manera constante.

Motivación personal

Nacida en *València* en el seno de una familia tradicional, un año de Erasmus en los Países Bajos y seis meses en la ciudad de *Valparaíso* de Chile; son la combinación perfecta de escenarios para destruir los estándares que guiaron durante años mi forma de vivir y, por ende, mi visión arquitectónica. Un claro ejemplo de estos cambios fue mi primera visión de la ciudad de Valparaíso: en primera instancia sentí miedo, veía chabolas y olor a orín; un mes más tarde, esas chabolas se habían convertido en el significado puro de la vida: autoconstrucciones improvisadas que generaban rincones donde se compartía la música a todas horas. Otro ejemplo fue mi percepción en los Países Bajos: unas casas de dos alturas que mantenían la arquitectura tradicional y se conservaban en perfecto estado, en un país sin gente viviendo en la calle que parecía ser ejemplar; un año más tarde, esa perfección acarrea la pérdida de lo que -para mí- era la vida: una falta de espontaneidad y expresividad que hacía de la vida una rutina monótona.

La estancia en Valparaíso comenzó con una utopía hecha realidad: *Ciudad Abierta, Amereida*; una sociedad emergida a consecuencia de un capitalismo subyugador, que tiene sus propias normas y que las promulga entre sus estudiantes, abriendo puertas individuales a nuevas maneras de pensar en común. En la inauguración del curso, el poeta Carlos Covarrubias presentó la universidad como un lugar en el que se desaprende; puesto que -según él-, para aprehender las esencias de un concepto, primero hay que quitarse todo prejuicio que pueda acarrear dicho concepto; dejando todo conocimiento previo a un lado y escuchando -así- con los oídos de un recién nacido.¹²

“La utopía puede operar como modelo, es el no estar y sirve de prueba para lo que va estando”¹³

– Carlos Covarrubias (2019)

“La hospitalidad supone un gran aporte a la paz mundial. En Ciudad Abierta, esta hospitalidad se define como el hecho de oír con inocencia siendo capaz de incorporar lo escuchado en lo propio, es decir, de estar dispuesto a oír realmente lo que el otro o la otra dice, de manera que sus palabras puedan hacer cambiar la opinión propia. Sólo en el punto en el que puede alcanzarse esa transformación, se estará dando lugar a la conversación.”¹⁴

– Carlos Covarrubias (2019)

^{12, 13, 14} Manuel Florencio Sanfuentes Vío, Carlos Covarrubias Fernández y Isabel Reyes Nettle, «Taller de Amereida», en *Amereida*, ed. Pontificia Universidad Católica de Valparaíso (Ritoque, Valparaíso (Chile), 2019).

En el planeta Tierra conviven muchas maneras de vivir, pero las personas tendemos a agruparnos y a observar únicamente lo que hay a nuestro alrededor. Un cúmulo de experiencias personales me permitieron unir distintas culturas y despertaron en mí la necesidad de crear un mundo mejor. Esta investigación nace en ese momento, una búsqueda constante sin saber realmente lo que se busca, pero sí lo que se pretende; una investigación libre que ha ido creando su propio camino al caminar.

Así pues, para poder entrar en ella, es necesario aplicar la hospitalidad aprehendida en *Ciudad Abierta*; dejando a un lado todo prejuicio político y social que tengamos de antemano. En palabras del arquitecto Rem Koolhaas, solicito aplicar el “juicio suspendido”, un concepto -definido por el arquitecto en la década de 1980- como *“un intento para que el arquitecto se confrontase nuevamente con realidades que una arquitectura, que se definía crítica, tendía a excluir.”*¹⁵

*“La estrategia del juicio suspendido, concebida como ética de la percepción, permite a la arquitectura confrontarse con la realidad en vez de reprimirla. Esta estrategia amplía la capacidad de acción de los arquitectos tanto más cuanto más crítica parezca la realidad a la que se enfrentan.”*¹⁶

– Ilka y Andreas Ruby (2007)

^{15, 16} Frédéric Druot, Anne Lacaton, y Jean Philippe Vassal, *Plus. La vivienda colectiva, territorio de excepción. Les grands ensembles de logement, territoire d'exception. Large-scale housing developments, an exceptional case*, ed. Anne Lacaton y Jean Philippe Vassal (Barcelona: Gustavo Gili, 2007).

2| Gentrificación

2.1 | Escenarios de proliferación

El desarrollo industrial de la segunda mitad del siglo XIX se tradujo en una nueva realidad con la que comenzaba el siglo XX: la era metropolitana de la ciudad postindustrial. El sociólogo Alain Touraine definió por primera vez la sociedad postindustrial como una sociedad dirigida por el conocimiento y la información que termina desplazando a los más humildes.¹ Con lo que, el sociólogo Francisco Javier Ullán, data los inicios de la gentrificación en esta ciudad postindustrial.²

A principios del siglo XX, comenzó a surgir un gran interés por los vínculos entre el entorno urbano y el individuo. Los primeros estudios encontrados sobre la relación entre la ciudad y los movimientos de los ciudadanos fueron realizados por la *Escuela de Ecología* de la *Universidad de Chicago*, en base a las situaciones que la ciudad estaba viviendo. Clifford Shaw detalló en el libro *“Delinquency areas”* los primeros signos que hoy se conocen como factores gentrificadores: la alta movilidad de la población hacia las zonas industriales, la aglomeración, el deterioro físico, el deterioro social y la segregación con su respectiva formación de guetos.³

Movilidad de la población hacia las zonas industriales

El rápido y masivo desplazamiento de la población hacia las ciudades industriales, junto con la eliminación del Mendizábal (1936 – 1937), otorgó un nuevo poder a la burguesía: la economía. Estos factores supusieron una revalorización del suelo que conllevó a un grave problema por la falta de viviendas asequibles, problema que se agravó todavía más en la posguerra.⁴ A consecuencia de ello, los arquitectos de la época basaron sus teorías en dar solución a las necesidades derivadas de la revolución industrial mediante la sistematización y la generalización. Por tanto, con el objetivo de reducir los precios de las viviendas y solventar los problemas de la asequibilidad de la misma, los arquitectos del Movimiento Moderno teorizaron la conocida *“vivienda mínima”*. No obstante, estas teorías, más que abaratar los precios, aumentaron el valor por metro cuadrado del parque de vivienda.⁵

“La idea de la vivienda y concretamente la de la “vivienda mínima” ha sido un problema siempre resuelto a bandazos a lo largo de todo el siglo XX, que se mantiene latente y que frente a la especulación y manipulación de los precios parece irresoluble.”⁶

– José Juan Barba (2006)

© Fotografía de portada capítulo 2: “#Cabanyaleando”. Folleto de promoción del Cabanyal. Fuente: Archivo propio (2019)

¹ Alain Touraine, Juan Ramón Capella y Francisco Fernández Buey, *La sociedad postindustrial* (Barcelona: Ariel, 1973)

² Francisco Javier Ullán de la Rosa, *Sociología Urbana: De Marx Y Engels a las escuelas postmodernas* (Madrid, 2014)

³ Clifford R. Shaw et al., *Delinquency Areas* (Chicago: The University of Chicago press, 1929)

⁴ Rosa María Pastor Villa, *EL CABANYAL: LECTURA DE LAS ESTRUCTURAS DE LA EDIFICACIÓN. ENSAYO TIPOLOGICORESIDENCIAL 1900-1936* (Escola Tècnica Superior d'Arquitectura, Universitat Politècnica de València, 2012)

^{5,6} José Juan Barba, *Vivienda mínima*, 2006

En 1950 empezaron a manifestarse las críticas ante el Movimiento Moderno, con grupos como los Team 10, quienes se declararon en contra de los CIAM. En los años 60 y 70 empezaron a tener lugar numerosas reivindicaciones en busca de respuestas políticas que realmente tuvieran en cuenta las necesidades de la mayoría en una ciudad postindustrial, diversas luchas por las minorías que pretendían destruir las jerarquías en busca de la horizontalidad. Estos grupos se caracterizaron por el activismo mostrado desde las calles; entre ellos se encuentra el feminismo, la lucha por la libertad homosexual o en contra del racismo y las corrientes medio ambientales. Dichos movimientos apuntaban a un urbanismo postmoderno que no podía compatibilizarse con el urbanismo capitalista. También en los 70, se hizo pública en la revista *Oppositions* una crítica del arquitecto Karel Teige que había tenido lugar ya en 1929, donde tachaba la arquitectura de Le Corbusier por *“entender que se representaba la arquitectura moderna de manera arcaica y formalista, con una glorificación a nociones vagas y poco científicas tales como “armonía”, “sección áurea” y “espacio sagrado”*⁷. Según explica Juan José Barba en su artículo Vivienda mínima, Teige defendía una postura donde la arquitectura debía servir para crear una nueva sociedad y no *“mastodónticos monumentos”*⁸.

A través de los historiadores, no han llegado los desacuerdos políticos como la propuesta de Karel Teige en oposición a la *“vivienda mínima”*, quien se adelantó a los tiempos anteponiendo las necesidades de la vida comunitaria a los lujos de la burguesía:

*“La propuesta de K. Teige sobre la “vivienda mínima” no supone una propuesta que presente una versión reducida del viejo apartamento de la burguesía sino algo totalmente nuevo, basado en el aspecto comunitario de los servicios colectivos combinándolos con el respeto extremo por el individuo como unidad independiente dentro del sistema de viviendas.”*⁹

– José Juan Barba (2006)



Figura 2.1 Manifestación feminista de los años 70 en EE.UU. Fuente: La izquierda diario (2017)

^{7, 8, 9} Barba

Las teorías de Karel Teige indicaban que las estructuras básicas del sistema enraizaban los problemas presentes en la vivienda. El arquitecto pensaba que era necesaria una revolución política si se quería ofrecer una verdadera solución al grave problema.¹⁰

El deterioro físico y la segregación

El sociólogo Pierre Bourdieu cuenta en sus investigaciones cómo la sociedad postindustrial supuso una libertad económica basada en la propiedad privada y la acumulación de capital, factores clave en los inicios de un capitalismo donde el desarrollo económico era -y continúa siendo- el objetivo principal del Estado, empresas e, incluso, particulares; generando así la sociedad de consumo; un escenario perfecto para el interés por el conocimiento, la información y la libertad cultural.¹¹

Henry Lefèbvre “denominaría la sociedad de consumo dirigido” a un urbanismo que “diseña la ciudad segregando y jerarquizando usos, ahora funciones, y plasmando sobre el terreno la desigualdad social que reforzaba la expulsión de la clase obrera de la ciudad central hacia las periferias y que generaba diversos tipos de guetos: residenciales (tanto para la clase obrera como para las clases acomodadas), creativos, pero también guetos del ocio, máxima expresión de la incorporación del territorio al valor de cambio.”¹²

– Ion Martínez Lorea (2017)

Así pues, el sociólogo Bourdieu enfatiza en su investigación *“La distinción”*, la existencia de un capital que -en la sociedad post industrial- todavía tenía un poder mayor: el capital cultural, siendo éste el mayor interés de la “nueva burguesía”.¹³ En otras palabras, la sociedad postindustrial se enfrentaba a una dualidad capital cultural vs capital económico; teoría apoyada por la socióloga Sharon Zukin. Ambos dos exponen que el interés en democratizar la cultura supuso la liberación y normalización de la misma, generando un gran empoderamiento para el capital cultural, del cual iba a sacar partido el capital económico.¹⁴

“Es en esta confrontación entre la ciudad objetiva y la subjetiva donde aparece la gentrificación como enfermedad de un urbanismo que busca la sostenibilidad, la inclusión de las minorías y el respeto de las particularidades presentes en la urbe.”¹⁵

– Sofía Iglesias Vicinay (2019)

¹⁰ Barba

¹¹ Pierre Bourdieu y Enrique Martín Criado, *Cuestiones de sociología* (Madrid: Istmo, 2008)

¹² Henri Lefèbvre, Ion Martínez Lorea y Manuel Delgado, *El derecho a la ciudad* (Madrid: Capitán Swing Libros, S.L., 2017)

¹³ Pierre Bourdieu, *La distinción. Criterios y bases sociales del gusto*, ed. Ma del Carmen Ruiz de Elvira (Grupo Santillana de Ediciones, S.A., 1988, 1998)

¹⁴ Sharon Zukin, «Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core», *Annurevisoci Annual Review of Sociology*, 13 (1987), 129-47

¹⁵ Sofía Iglesias Vicinay, *Trabajo Final de Grado - Gentrificación. Evolución del fenómeno* (Escola Tècnica Superior d'Arquitectura, Universitat Politècnica de València, 2019)



Figura 2.2 Sharon Zukin
Fuente: Guernica, diario digital (2015)

Las investigaciones sociológicas de Sharon Zukin -publicadas en 1987- pretendían estudiar el alcance de la gentrificación. Durante el proceso, la socióloga demostró que las inquietudes culturales de la clase social media aumentaron los límites que favorecían a la gentrificación. En primer lugar, el capital económico tendía a favorecer a la degradación de sectores donde más tarde pudieran ser factor de inversión. Y, en segundo lugar, el capital cultural trasladaba sus intereses intelectuales a una zona donde no existían dichos intereses previamente; dando lugar a la consiguiente segregación y creación de guetos.¹⁶

La aglomeración humana

Por otro lado, el historiador Fernand Brau argumentó que los mercados se instauraron en las zonas céntricas de las áreas urbanas y concentraron el poder. No obstante, las migraciones constantes que a día de hoy se han convertido en turismo, trasladaron las concentraciones a todos los ámbitos urbanos con posibilidad de crecimiento económico, produciendo la homogeneización de los equipamientos urbanos y de la comunicación. Anteriormente, las diferenciaciones sociales se localizaban en los suburbios -zonas degradada con oportunidad de ser renovadas-; más tarde, los numerosos desplazamientos turísticos y la multiculturalidad trajeron de la mano las expansiones capitalistas hacia los rincones más pequeños de las ciudades, lo cual enfatizó las diferencias sociales dentro de una misma ciudad. Un claro ejemplo -y extremista- de esta situación es el límite que dibuja la exacerbada aglomeración de favelas en relación a la amplitud urbana de las casonas en la ciudad de Río de Janeiro; pero no es necesario ir tan lejos, estas diferencias sociales son también altamente reconocibles en una ciudad donde gentes ocupan las calles y los espacios públicos en ausencia de una vivienda.¹⁷

¹⁶ Zukin

¹⁷ Félix Guattari, «Prácticas ecosóficas y restauración de la ciudad subjetiva», en *Quaderns d'arquitectura i urbanisme* Nº 238 (Barcelona: Reunidas SA / GRUPO ZETA, 2003), pp. 38-47



Figura 2.3 Señor mayor mendigando
Fuente: Fotocommunity (2014)

“Algunos países del tercer mundo están incluso a punto de volverse equivalentes a los campos de concentración, o cuando menos, en zonas de asignación de residencia para una población a la cual se le prohíbe traspasar sus fronteras. Pero lo que hace falta remarcar es que, incluso hasta en los inmensos barrios de barracas del tercer mundo, las representaciones capitalistas encuentran la manera de infiltrarse mediante televisores, gadgets y drogas.”¹⁸

– Félix Guattari (1985)

¹⁸ Guattari

El deterioro social

El psicoterapeuta, filósofo y activista -entre otros oficios- Félix Guattari; utilizó el término -nombrado por él mismo a finales de los años 80- de la “ecosofía” para reivindicar la individualidad mostrada por todas las corrientes reivindicativas ante la necesidad de crear una “ciudad subjetiva” donde el sentimiento de lo común estuviera por encima de cualquier diversidad. En otras palabras, el artista Daniel Stern culpaba a la subjetividad del “yo emergente”²⁰ de toda la situación que estaba teniendo lugar. Una prevaricación de la individualidad que no era capaz de mirar las consecuencias que estaba acarreado en las políticas urbanas.



Figura 2.4 Todo el poder para la gente
Fuente: Five College Compass (1970)

“La máquina infernal de un crecimiento económico ciegamente cuantitativo, que no tiene en cuenta su impacto humano y ecológico y que además está situado bajo los exclusivos auspicios de la economía del beneficio y el neoliberalismo, debe dar paso a un nuevo tipo de desarrollo cualitativo que rehabilite la singularidad y la complejidad de los objetos del deseo humano. Esta concatenación de la ecología ambiental, de la científica, de la económica, de la urbana, y de las ecologías sociales y mentales la he bautizado con el nombre de ecosofía; no para englobar todos estos enfoques heterogéneos dentro de una misma ideología totalizadora o totalitaria, sino para indicar, muy al contrario, la perspectiva de una elección ética y política de la diversidad, del dissensus creativo, de la responsabilidad delante de la diferencia y la alteridad.”¹⁹

– Félix Guattari (1985)

“En la expansión de la ciudad interviene un proceso de distribución que selecciona, clasifica y resitúa los individuos y los grupos por residencia y por oficio. [...] es esta diferenciación por reagrupaciones naturales fundamentadas en una base económica y cultural la que da forma y carácter a la ciudad.”²¹

– Ernest Watson Burgess (1990)

^{19, 20} Guattari

²¹ Yves. Grafmeyer y Isaac Joseph, *L'École de Chicago: Naissance de l'écologie urbaine* (Paris: Flammarion, 2004)

2.2| Orígenes del término

La primera vez que aparece el término “gentrificación” es en 1964, acuñado por la socióloga Ruth Glass, quien le otorga la definición de *“proceso a través del cual la clase trabajadora es desplazada y el barrio cambia”*²². Esta transformación, como se ha visto en el apartado anterior, nació años antes de que fuera nombrado; puesto que fue una consecuencia de la ciudad postindustrial. No obstante, Glass inventa el término para definir el movimiento de diversidad social que estaba teniendo lugar en Londres, mediante el cual se estaban produciendo desplazamientos de las personas con economías más vulnerables, en contraposición a la llegada de gentes con intereses culturales muy altos.²³

La palabra “gentrificación” nace del término “gentry” cuyo significado según el Macmillan Dictionary es *“una vieja palabra para las personas de alta clase social”*²⁴. Este mismo diccionario define gentrificación como: *“el proceso por el cual el área de una ciudad donde vive gente pobre se convierte en un área donde vive gente de clase media, ya que compran las casas y las reparan.”*²⁵

También la socióloga Sharon Zukin define la gentrificación, años más tarde, como un proceso de diferenciación social y espacial en el que se produce un desplazamiento gradual de la población que facilita la especulación con la decadencia urbana.²⁶

Este proceso de gentrificación, según expone el sociólogo Roderick McKenzie en los años 1929, esta dividido en tres etapas²⁷:

- 1|** Etapa inicial. Se produce una resistencia por parte de los ocupantes. Los inversores interesados en el lugar emplazan sus negocios en las periferias articuladas de la ciudad, zonas donde la movilidad es mayor y pueden comenzar a activar los precios de mercado.
- 2|** Etapa de desarrollo. Se observa una constante lucha donde los más débiles son eliminados y prevalecen los más fuertes.
- 3|** Etapa final. Aparece la denominación que conlleva a la homogeneización de los servicios presentes en la zona (equipamientos urbanos, comercio, comunicación, etc.).

Por otro lado, el geógrafo académico Neil Smith describió tres fases de desarrollo para la gentrificación. En primer lugar, en el 1960, la gentrificación llegó como una actuación puntual y casual que se daba en los suburbios de las ciudades. No obstante, en los años 70, este proceso comenzó a expandirse entre las estrategias de las entidades públicas. Por último, en los 90, la gentrificación ya era un proceso expandido alrededor de todo el mundo que se

²² Ruth Glass y Centre for Urban Studies, *London: Aspects of Change* (London: MacGibbon & Kee, 1964)

²³ Zukin

²⁴ “an old word for people from a high social class” – «Macmillan Dictionary» <<https://www.macmillandictionary.com/>> [accedido 29 agosto 2020]

²⁵ “the process by which an area of a city where poor people live becomes an area where middle-class people live, as they buy the houses and repair them” – «Macmillan Dictionary»

²⁶ Zukin

²⁷ Grafmeyer y Joseph

generalizó como una estrategia común de regeneración urbana aplicable a las ciudades y pueblos de cualquier cultura.²⁸

Las políticas que se identificaban con los problemas que provenían de la gentrificación, solían ser del ámbito privado; no obstante, según Zukin, era esencial considerar los papeles que el Estado tenía al respecto. Así lo expone en la siguiente cita:

*“El conflicto sobre las leyes de zonificación, las designaciones de los distritos históricos y las evaluaciones del impuesto sobre la propiedad indica la importancia que puede tener el papel del Estado en la determinación del valor económico y social de una zona urbana.”*²⁹

– Sharon Zukin (1987)

Entre los años 1970 y 1975, las políticas locales del gobierno estaban basadas en las tasas de inflación, precios del combustible y precios de la construcción; factores esenciales para fomentar una alternativa económica que fuera viable para los propietarios y promotores inmobiliarios.³⁰ No obstante, estas políticas llevaban implícitas el apellido invisible de la gentrificación, puesto que -según Zukin- formaban los perfectos escenarios de futuras inversiones. Y es que, en esta década, el geógrafo economista David Harvey asegura que el neoliberalismo económico concedió más poder al sector privado, lo que fomentó la especulación.

*“El neoliberalismo es un proceso. El neoliberalismo no es un estado o condición final fija; más bien, representa un proceso de transformación social y espacial (“neoliberalización”).”*³¹

– Neil Brenner y Nik Theodore (2005)



Figura 2.5 No puedes comer dinero. Fuente: Red Internacional de Derechos Humanos (2018)

²⁸ Neil Smith, «New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy», *Antipode*, 34.3, 427-50

²⁹ «Conflict over zoning laws, historic district designations, and property tax assessments indicates how important may be the state's role in defining the economic and social value of an urban area.» – Zukin

³⁰ Zukin

³¹ «Neoliberalism is a process. Neoliberalism is not a fixed end-state or condition; rather, it represents a process of market-driven social and spatial transformation (“neoliberalization”).» – Neil Brenner y Nik Theodore, «Neoliberalism and the urban condition», 9 (2005), 101-7

En definitiva, puede decirse que la gentrificación es un proceso de colonización del espacio urbano producido por personas con culturas muy diferentes a las existentes previamente que surge en un escenario de confrontaciones políticas donde la inestabilidad va produciendo un desplazamiento invisible de los más vulnerables. A su vez, es una política que surgió de manera esporádica en puntos aislados; pero que, a día de hoy, se ha expandido más allá de Europa y llega a efectuarse en barrios marginados alejados de las ciudades. Este proceso no está presente de manera implícita en ninguna política Europea, no obstante, los objetivos de las mismas sí corren un alto peligro de derivar en dichos sucesos. Esto es claramente apreciable en *La Carta de Leipzig (2007) sobre Ciudades Europeas Sostenibles*, escrita tras el Encuentro Informal de Ministros sobre Desarrollo Urbano y Cohesión Territorial, donde se redactan las siguientes estrategias europeas de desarrollo urbano³²:

- Hacer un mayor uso de las políticas integradas de desarrollo urbano, entendiendo por tales aquellas donde se coordinan los aspectos espaciales, sectoriales y temporales de las áreas clave de la política urbana, como son la cohesión social y la calidad de vida, la creación y consolidación de espacios públicos de alta calidad, el impulso de la eficiencia energética, etc.
- Prestar especial atención a los barrios menos favorecidos dentro del contexto global de las ciudades, impulsando actuaciones integradas que conjuguen la mejora del medio ambiente físico, con el impulso a la economía y el empleo, la cohesión e inserción social y el fomento de un transporte urbano eficiente y asequible.

Estas políticas, pese a tener buenas intenciones, suelen acarrear la gentrificación; puesto que, atraer un estatus social con culturas muy diversas para fomentar el empleo en un barrio degradado, de no hacerse de una manera muy paulatina, lo más probable es que se exacerbe la situación precaria de las personas residentes hasta el momento por no poder abordar tal cantidad de cambios, tanto en lo particular como en lo comercial. Y es que, como bien explica David Harvey, la gentrificación es una dinámica evolutiva de los procesos de regeneración urbana de las políticas neoliberales.³³

*“En general, la movilización comunitaria no puede luchar contra “la lógica abstracta del mercado privado”; y en particular, “los procedimientos institucionalizados para responder a la gentrificación son más débiles, más fragmentados y más costosos de aplicar” que los que responden a políticas públicas coherentes (Hening 1982: 353-54).”*³⁴

– Sharon Zukin (1987)

³² Ministros sobre Desarrollo Urbano y Cohesión Territorial y Unión Europea, «La Carta de Leipzig (2007) sobre Ciudades Europeas Sostenibles», 2007 <<https://www.mitma.gob.es/portal-del-suelo-y-politicas-urbanas/otros-proyectos-y-actividades/agenda-urbana-europea/la-carta-de-leipzig-2007-sobre-ciudades-europeas-sostenibles>> [accedido 30 agosto 2020]

³³ David Harvey, «Neoliberalism and the City», en *Studies in Social Justice*, 2007, 1, 2-13

³⁴ *“In general, community mobilization cannot do battle with “the abstract logic of private market”; and in particular, “the institutionalized procedures for responding to gentrification are weaker, more fragmented, and more costly to engage in” than those that respond to coherent public policies (Hening 1982: 353-54).”* – Zukin

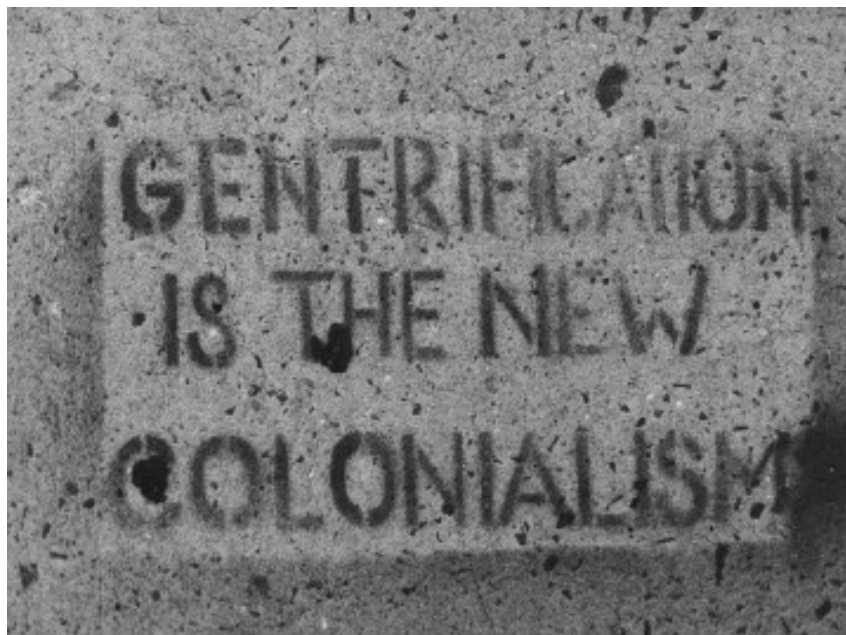


Figura 2.6 Gentrificación es el nuevo colonialismo. Fuente: Wordpress (2020)

2.3| Procesos gentrificadores

En base a las investigaciones realizadas de los diferentes expertos en gentrificación, se detallan a continuación los principales parámetros indicadores de la misma:

1| Racionalidad y reestructuración económica

Los primeros escenarios de la gentrificación se sitúan en áreas que han sido deterioradas y totalmente degradadas, con problemas de seguridad y delincuencia, donde el Estado decide intervenir abriendo las puertas al mercado de la vivienda, mediante la oferta a inversores y propietarios de reducidos precios a consecuencia al mal estado de la zona.³⁵

Una vez el mercado está dentro -como explica McKenzie en su definición de las tres fases de la gentrificación, expuestas anteriormente- el barrio comienza a adaptarse a los nuevos negocios y necesidades de las empresas, otorgando nuevos usos al espacio público, nuevas jerarquías entre vecinos y dejando los sectores primarios en segunda instancia.³⁶

2| Regeneración del parque urbano

Según Lefèbvre, la regeneración urbana forma parte de una estrategia de desarrollo urbano en el que se busca, principalmente, el desarrollo del sector terciario junto con el movimiento del capital económico.³⁷ Estas estrategias van acompañadas de un aumento de la seguridad, nuevos equipamientos y servicios, mejoras urbanas, rehabilitaciones de los edificios históricos, embellecimientos del barrio, y -en último lugar- inversiones en el parque de vivienda pública. En definitiva, unos factores que, según Zukin, favorecen el desarrollo económico debido a un aumento de la revalorización del suelo, a través del cual las instituciones, mercado y bancos pueden sacar beneficios. No obstante, de nuevo, son las personas vulnerables las que terminan cerrando negocios y viéndose desplazadas paulatinamente mientras el barrio que habitaban va “regenerándose”.

*“Es el espacio del poder, aunque ese poder aparezca como “organización del espacio”, un espacio del que se elide o expulsa todo lo que se le opone, primero por la violencia inherente a iniciativas que se presentan como urbanísticas y, si esta no basta, mediante la violencia abierta. Y todo ello al servicio de la producción de territorios claros, etiquetados, homogéneos, seguros, obedientes..., colocados en el mercado a disposición de unas clases medias que sueñan con ese universo social tranquilo, previsible, desconflictivizado y sin sobresaltos que diseña para ellas como mera ilusión [...]”*³⁸

– Ion Martínez Lorea (2017)

^{35, 36} Zukin

³⁷ Henri Lefèbvre, *La révolution urbaine* (Paris: Gallimard, 1979)

³⁸ Lefèbvre, Martínez Lorea y Delgado

3| Conservación de la historia y democratización de la cultura

En las políticas de gobierno de los años 70, surgió un interés por conservar el patrimonio como símbolo de “lo diferente” ante de la arquitectura moderna que se veía en las calles. Estos intereses se tradujeron en políticas de rehabilitación urbana en sustitución a otras políticas existentes de demolición.

La conservación por la cultura despierta un interés especial en la sociedad de la cultura capital expuesta por Bourdieu³⁹ y Zukin⁴⁰. Artistas, estudiantes y colectivos minoritarios que no están a favor de la gentrificación, pero que sin embargo buscan lo estético; se trasladan a estos “lugares con encanto”. Estos sectores fomentan una democratización de la cultura de la cual el sistema saca partido, convirtiéndose en los “agentes denominados de la denominación”; puesto que la integridad de sus inquietudes es esencial para crear nuevos patrones de consumo que fomenten una nueva clase media interesada por lo intelectual y la estética -aumentando el valor de lo degradado- y que pueda pagar las nuevas construcciones.



Figura 2.7 Tu arte callejero me sube el alquiler
Fuente: El País (2019)

En un principio, como sucedió en Londres cuando Glass inventó el término gentrificación, estas inquietudes culturales formaban parte de la herencia de un nuevo sector que se trasladaba a las zonas gentrificadas; no obstante, hoy en día forman parte de un mecanismo más con el que poder especular.⁴¹

Además, la llegada de este nuevo sector con costumbres totalmente ajenas a las de las personas residentes hasta el momento, suele suponer un distanciamiento. Los primeros no tienden a relacionarse con las culturas preexistentes, desatando la discriminación y el racismo; una desigualdad en la que difícilmente existe una vuelta atrás. Estas situaciones pueden fomentar un sentimiento de no-pertenencia a aquellas personas que comienzan a verse desplazadas de sus hogares.

³⁹ Bourdieu

^{40, 41} Zukin

4| Aumento de precio del parque de vivienda

Todos los mecanismos anteriores suelen tener lugar antes de las renovaciones del parque de vivienda; o, como mucho, a la vez. Estas mejoras inmediatas del parque urbano -sin haber solventado previamente los problemas de asequibilidad a una vivienda digna- se traducen en un aumento del parque de vivienda previo a ser reformado; facilitando el perfecto escenario para la especulación inmobiliaria y turística.

5| Diferenciación de clases

Es necesario marcar una diferenciación dentro de la sociedad afectada por una ciudad en proceso de gentrificación. Por un lado, se encuentran los propietarios de las viviendas, quienes suelen tener un mayor salario y -al igual que el sector terciario- salen beneficiados por las subidas de los alquileres. Por otro lado, están los arrendatarios, personas que provienen de un sector social más vulnerable, con salarios inferiores y que no pueden sobrellevar una subida en los precios de los alquileres, por lo que se ven obligados a abandonar el lugar.⁴²

Con el objetivo de luchar ante tal problema, se forman Asociaciones que protegen los edificios históricos y las bases de sus culturas, no obstante, estas iniciativas culturales pueden situarse -desde el desconocimiento- de parte de los procesos gentrificadores; puesto que dichas conservaciones suelen conllevar la revalorización del suelo público y privado.

“Cuando las organizaciones comunitarias imponen la homogeneidad social y cultural a la gentrificación del vecindario, actúan como “vanguardia de la burguesía” (Logan y Molotch, 1987)”⁴³

– Sharon Zukin

Según Lefèbvre⁴⁴, el propietario es el único que tiene la capacidad de generar un nuevo urbanismo; no obstante, hoy en día es el mercado de la vivienda el encargado de decidir el futuro de los residentes de un lugar.

“Los gastos empleados en una construcción erigida hace siglos han sido amortizados desde hace mucho tiempo; sin embargo, sigue tolerándose que quien la explota pueda considerarla aún, en forma de vivienda, como una mercancía negociable. [...] Un carnicero que vendiera carne corrompida sería condenado, pero el código permite imponer alojamientos corrompidos a las poblaciones pobres.”⁴⁵

– Le Corbusier (1957)

⁴² Zukin

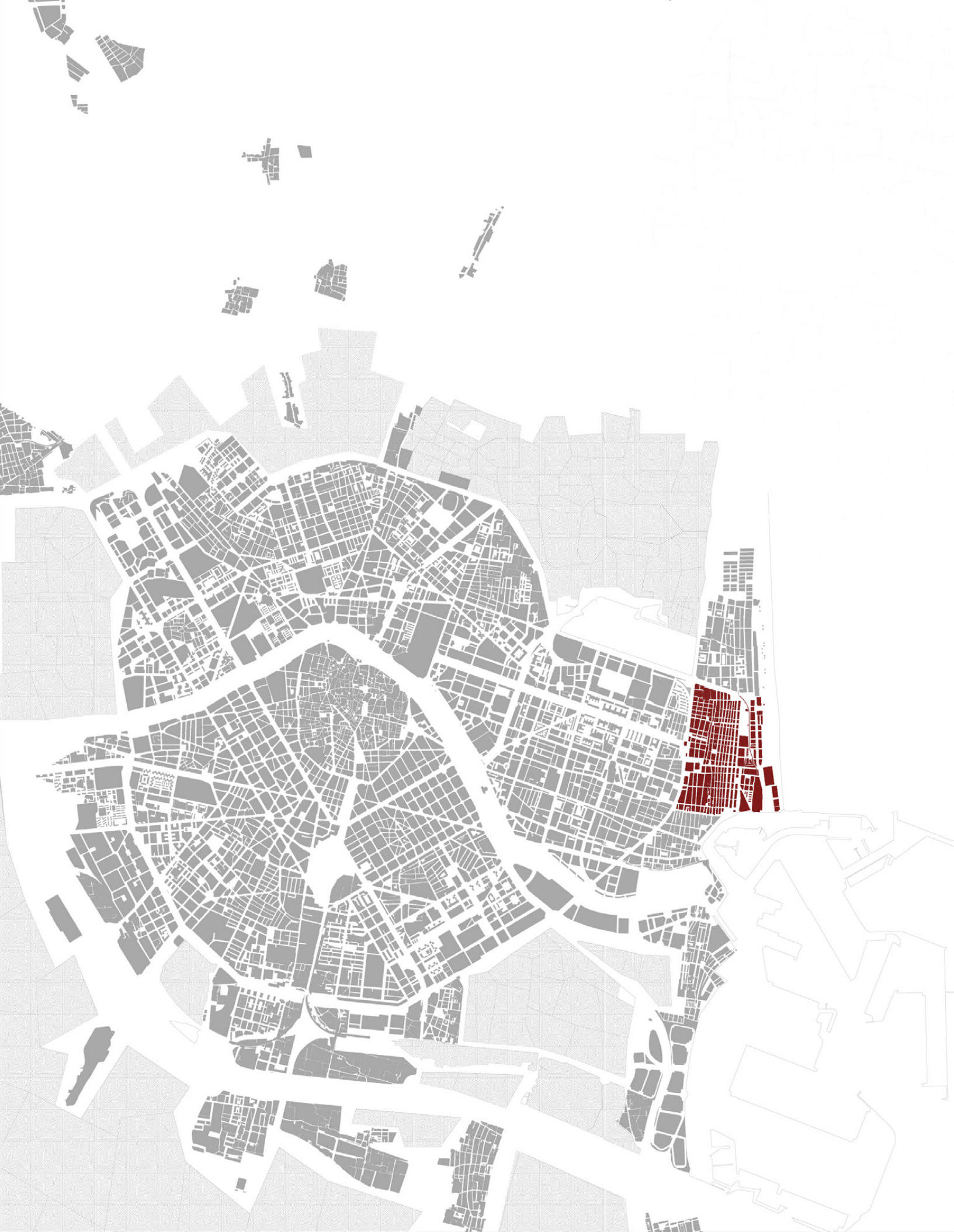
⁴³ “When community organizations impose social and cultural homogeneity on gentrifying neighbourhood, they act as a “vanguard of the bourgeoisie” (Logan & Molotch, 1987)” – Zukin

⁴⁴ Lefèbvre

⁴⁵ Le Corbusier, Jean Giraudoux y Juan-Ramón. Capella, *Principios de urbanismo [La carta de Atenas]* (Barcelona: Ariel, 1979)



Figura 2.8 La gentrificación desplaza a los residentes de salarios bajos
Fuente: Wordpress (2020)



3| *El Cabanyal,*
un barrio en proceso gentrificador

3.1| Contexto

3.1.1| Orígenes Cabanyal – Canyamelar – Cap de França

En el año 138 a.C. se formó la València romana, emplazándose en una localización valiosa por la presencia del río y la cercanía al mar. Esto es sabido por dos implantaciones portuarias situadas en la periferia que, según comenta Rosa Pastor Villa en su tesis *El Cabanyal: Lectura de las estructuras de la edificación. Ensayo tipológico residencial 1900-1936*, fueron descubiertas por excavaciones arqueológicas que se llevaron a cabo en la zona¹.

Sin embargo, la ciudad no estaba lo suficientemente próxima al mar, la muralla de ésta dejaba el mar a las afueras; lo que permitió la evolución independiente de la costa marítima, donde se desarrollaban las actividades portuarias y pesqueras. Los primeros asentamientos en la zona tienen una data incierta, la primera información registrada se emplaza en una zona llamada el Grau. R. Pastor extrae dicha información de *La Crónica de Jaume I o Llibre dels Fets*².

“[...] situado al norte del río Guadalaviar, y en medio de un marjal, donde todavía no había edificios ordenados, salvo las primeras barracas [...] unas casas que había entre Valencia y El Grao (pero estaban más cerca de El Grao que de Valencia)”³

Tras el servicio que quinientos marineros otorgaron a Jaume I durante la conquista de València, el conquistador donó unos terrenos en el *Barrio de Pescadores* (cercano al Ayuntamiento) y en *El Cabanyal* para que pudieran desarrollar sus actividades de manera independiente y con exenciones del diezmo.

“...porque allá donde termina la vida urbana, en sus mismos bordes, se establece una zona, miserablemente habitada, que presta sus servicios a la otra y recoge sus migajas, viviendo de cualquier manera, sin recibir atenciones oficiales, pero exenta de tributos. (Martinez Aloy 1924, 878)”⁴

– R. Pastor Villa (2012)

A pesar de que la información escrita sea escasa y no date con exactitud el nacimiento del Grau, en 1563, Antoine Wijngaerde ya dibujó algunos bocetos en los que se representaban las barracas del frente marítimo (Figura 3.1). También en el siglo XVIII se aprecian cartografías en las que se muestra la evolución de la costa con la aparición de las barracas de manera irregular (Figura 3.2).

R. Pastor destaca otros escritos de algunos viajeros que describieron el lugar, entre ellos, el del barón de Bourgoing, datado en 1793:

“Abans fins i tot que es pensara de construir el port, no hi havia res tan alegre com el camí de València al Grau, però aquest poblet sols estava hàbitat per

© Fotografía de portada capítulo 3: Plano de València resaltando El Cabanyal. Fuente: Elaboración propia
^{1,2,3,4,5} Rosa María Pastor Villa, *EL CABANYAL: LECTURA DE LAS ESTRUCTURAS DE LA EDIFICACIÓN. ENSAYO TIPOLOGICORESIDENCIAL 1900-1936* (Escola Tècnica Superior d'Arquitectura, Universitat Politècnica de València, 2012)

pescadors i la platja adjacent pel costat nord només tenia modestes barraques. En cremar-ne un incendi la major part, han estat substituïdes per polides casetes uniformes, per la qual cosa esdevindrà una bella població nova.”⁵

– Boira (1997)

También el escritor Vicente Blasco Ibáñez describió, en 1895, el conjunto del Grau en su obra Flor de Mayo:

“Amontonábanse en el fondo los edificios de El Grao, las grandes casas donde están los almacenes, los consignatarios, los agentes de embarque, la gente de dinero, la aristocracia del Puerto. Después, como una larga cola de tejados, la vista encontraba tendidos en línea el Cabañal, el Cañamelar, el Cap de Fransa, masa prolongada de construcciones de mil colores, que decrecía según se alejaba del puerto. Al principio eran fincas con muchos pisos y esbeltas torrecillas, y en el extremo opuesto, lindante con la vega, barracas con la caperuzza de paja torcida por los vendavales.”⁶

– V. Blasco Ibáñez (1978)

Durante el siglo XIX, la cartografía de los poblados marítimos aumentó considerablemente, quedando registrada su espontánea evolución. Además, en las cartografías de 1808 y 1812 ya aparecía el nombre *El Cabanyal* para referirse a las barracas de la costa (Figuras 3.3 y 3.4)

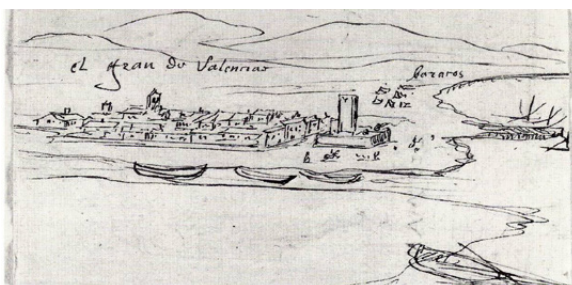


Figura 3.1 El Grau de València (1563). Borrador a pluma de Antonie van den Wijngaerde. (Roselló i Verger, V. M. et al. 1990, 330). Fuente: Rosa Pastor (2012)



Figura 3.2 El Grao año 1739 (detalle). N. Bodin. S.G.E. nº 178. (Boira 1997, 113). Fuente: Rosa Pastor (2012)



Figura 3.3 Plano de la ciudad de Valencia al ser atacada por el mariscal Moncey en 1808. Anónimo. (Llopis, VTiM arqts. y Perdigón 2010, 35). Fuente: Rosa Pastor (2012)



Figura 3.4 Plan de Valence, asiegée et prise le 9 janvier par L'armée Française d'Aragón aux ordres de S.E. Le Marechal Suchet (1812). (Llopis, VTiM arqts. y Perdigón 2010, 74). Fuente: Rosa Pastor (2012)

⁶ Pastor Villa.

3.1.2| Configuración Poble Nou de la Mar

La presencia de dos acequias del Río Túria que desembocaban en el mar dividiendo el Grau en tres áreas: *Cabanyal – Canyamelar – Cap de França*. La primera acequia se llamaba En Gash y separaba el actual *Cabanyal* de *Canyamelar*; y la segunda, Pixavaques, la cual dividía *El Cabanyal* y *Cap de França*. Estas tres zonas formaron, en 1837, el municipio conocido como *Poble Nou de la Mar*, una zona pantanosa que había sido ganada al mar. Así los expone R. Pastor Villa con la siguiente cita de Carreras y Candi:



Figura 3.5 Separación barrios Cabanyal – Canyamelar – Cap de França. Fuente: Elaboración propia

“[...] a propósito del origen de tres barrios costeros que con los nombres de Canyamelar, Cabanyal y Cap de França, crearon paulatinamente humildes familias de pescadores, levantando chozas o barracas para establecer sus pobres viviendas a la vista de los barquichuelos varados en la playa, pero a distancia bastante para prevenir los desafueros del mar cuando a éste se le hinchan las narices.

El Canyamelar se situó muy cerca de la muralla septentrional de El Grao y nunca traspasó los límites de la Acequia d' En Gasch.

Entre la Acequia d'En Gash y la de Pixavaques surgió el Cabanyal [...] poseyó una ermita antigua en el mismo sitio que hoy ocupa la actual iglesia de Nuestra Señora de los Ángeles [...]

Al otro lado de la acequia, [...] -también se llama de los Ángeles- se extiende el vecindario de Cap de França, constituyendo un poblado marítimo muy típico, porque se refugiaron en él los más genuinos pescadores, particularmente los del Bou, separados de la colonia veraniega [...]

Pusiéronse de acuerdo los tres barrios en el año 1837 y constituyeron un lugar con municipio propio denominado Pueblo Nuevo del Mar, cuya existencia no fue de larga duración, porque en 1º de Junio de 1897, se anexionó a la Ciudad [...]”⁷

– Carreras y Candi (1924)

A finales de siglo XVIII, la costa empezó a convertirse en un lugar de veraneo para los más adinerados. Los pescadores alquilaban sus casas y barracas a la burguesía para ganar un poco de dinero, mientras la burguesía disfrutaba del verano en la playa. Esto conllevó a la urbanización de algunas de las calles a finales del siglo XVIII, política que perjudicó a los pescadores por no mantener el ancho de las avenidas e invadir las zonas de pesca.

“[...] a más de no conservar enteramente una línea recta, se salían todos [los edificios] de la que formaban las estacas... clavadas en la tierra...se procedió a la medición de los edificios por la parte lateral... y resultó constar cada uno de ellos de fondo o longitud de 106 palmos en lugar de 101 que deben tener [...]”⁸

– Teixidor de Otto (1982)

^{7,8} Pastor Villa

En el siglo XIX, *El Cabanyal* destacó por ser una zona de veraneo para la burguesía y se construyeron calles enteras de nuevas tipologías que servían como casa de verano para los más adinerados.

En 1723 la implantación del diezmo para ejercer la pesca, los controles de sanidad y la prohibición parcial de la práctica de la pesca del bou, supuso la miseria económica de los pescadores.

“La numerosa población de marineros a la orilla del agua en El Canyamelar y Cabanyal, en la extensión de más de media legua, ha sido producida y subsiste por las parejas de Bou. Antes de conocerse este arte, los juncos marinos y matorrales cubrían sus arenas movibles, y el sitio que ocupan las casas de recreo entre las chozas del pescador industrial, eran asilo seguro de malhechores y delinquentes. Los ancianos de 80 años sólo han conocido ocho ó diez familias miserables en el terreno que ocupan en el día tres mil habitantes, y todos los de una mediana edad han presenciado el asombroso incremento de tal población pesquera.”⁹

– Biblioteca del Diario Mercantil (1866)

En 1817, la prohibición total de la pesca supuso la miseria absoluta, lo que trajo muchas enfermedades infecciosas. Por lo que, en 1820, el gobierno decidió alargar la pesca 6 años más para que pudieran subsistir. Los pescadores se estabilizaron al cabo del tiempo y se extendió un conjunto de barracas.

Más tarde, la vulnerabilidad de las barracas al fuego y la facilidad de propagación de incendios por situarse éstas en hilera, hizo que el Capitán General, tras los graves incendios de 1796 y 1797, propusiese un nuevo modelo de ciudad que nunca llegó a elaborarse. El objetivo era embellecer la fachada marítima de la ciudad. Rosa Pastor cita la propuesta de Sambricio en el que se pretendía configurar el nuevo poblado:

“En una primera, la más próxima al mar, se proyectaron viviendas para pescadores y marineros, de una planta, de forma que pudieran utilizar la playa:

[...] para componer los artefactos de los pesqueros siendo su coste, sin mucha diferencia, el mismo que tenían las barracas [...]

En la segunda calle aparecían las, casas de dos plantas, para patrones y marineros:

[...] y algunos pescadores de mayor tráfico, que apetecen la comodidad de la habitación [...]

Por último en una tercera calle, se proyectan las viviendas de tres plantas: [...] para los vecinos de la ciudad, que para tomar baños de mar y recreo, y que ceden la habitación más baja a pescadores pobres [...]

*Todas las casas tienen vistas al mar, corral y huerto[...]*¹⁰

– Sambricio (1991)

^{9, 10} Pastor Villa.

El incendio más perjudicial tuvo lugar el 10 de mayo de 1875, empezó con una barraca y terminó quemando un total de 250 barracas. Los incendios fueron la principal causa de la desaparición de las barracas. Tras la tragedia que supuso este último, la Policía Urbana del Ayuntamiento de *Poble Nou de la Mar* prohibió construir nuevas barracas, pudiendo rehabilitar las existentes por un máximo de tres veces; de poseer más averías, sería ordenada su respectiva demolición. De manera que las barracas empezaron a sustituirse por las viviendas que se conocen hoy.

“A consecuencia del incendio y ante la necesidad inminente de viviendas “[...] se construyeron más de doscientas casas pagaderas a plazos sobre los solares de las barracas [...]” – Gosálvez (1998)”¹¹

– R. Pastor Villa (2012)

En 1890, se elaboró un proyecto de Limpieza, Saneamiento y Urbanización en el que se planificaba el alcantarillado, la ejecución de aceras, el empedrado y adoquinado a lo largo de *Poble Nou de la Mar*. Dicho proyecto fue presentado por Juan Bautista Gosálvez en 1891, no obstante, Rosa Pastor documenta que dicho proyecto supuso la queja de muchos vecinos por ser demasiado caro y lo juzgaron de mal proyecto.

“[...] hemos dicho y seguiremos diciendo que un adoqui-nado sobre fundación de arena en un suelo que a los pocos palmos da agua es una atrocidad técnica; que lo de los albañales de desagüe es otro error, porque jamás eso puede reemplazar a un buen alcantarillado [...]”¹²

– Mercantil Valenciano de 28 de abril de 1911. Lo del adoquinado del Cabanyal.

Durante el siglo XIX se llevaron a cabo proyectos de revalorización de *Poble Nou de la Mar* con el objetivo de asentar la burguesía vacacional que ya se había instaurado en el pueblo. No obstante, con la incorporación del ferrocarril, se decidió desviar el turismo hacia otras partes de la costa mediterránea; lo que, según Rosa Pastor, supuso el principio de la degradación y deterioro ambiental y urbano que ha perdurado hasta hoy.¹³

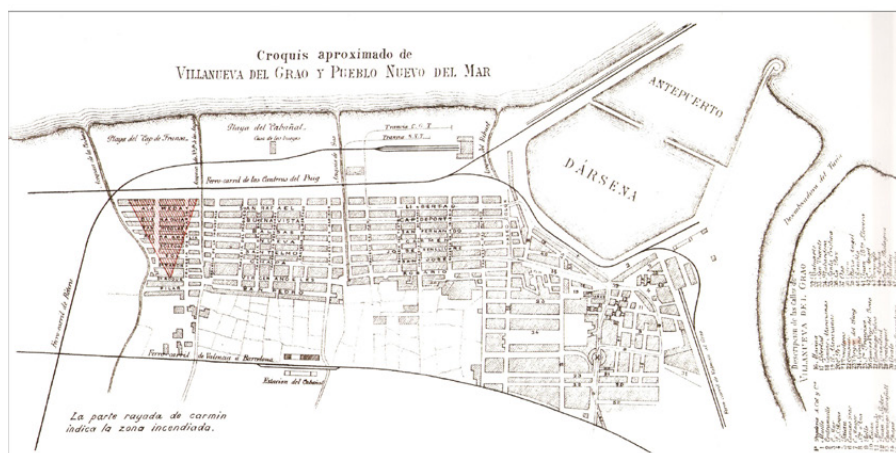


Figura 3.6 Vilanova del Grau y Poble Nou de la Mar. La parte rayada es la zona incendiada el día 10 de Mayo de 1875. (Gosálvez 1998)
Fuente: Rosa Pastor (2012)

3.1.3| Incorporación a la ciudad de València

A finales del siglo XIX, con el objetivo de hacer crecer la ciudad de València, se estableció una política que ordenaba las anexiones de los pueblos cercanos de la ciudad a la ciudad misma; entre ellos se encontraba *Vilanova del Grau* y *Poble Nou de la Mar*.

“[...] la trabajosa existencia del pueblo por falta de condiciones de vida... ya en 1875 ofrecimos al alcalde como timbre de gloria la anexión de dicha población llamada por naturaleza a ser una de las mejores estaciones, balneario del Mediterráneo, a poco que la industria y el capital contribuyeran.”¹⁴

– Sorribes (1983)

Este hecho no favoreció a la población, quien protestaba por no estar recibiendo las atenciones necesarias desde el Ayuntamiento de València. Pastor Villa cuenta que los planes posteriores mostraron una voluntad acelerada de hacer crecer la ciudad. A consecuencia, desde 1897, comenzaron a proyectarse planes de crecimientos de la misma, prohibiendo definitivamente las barracas en la huerta y en la ciudad, y alterando la imagen de *Poble Nou de la Mar*. Pastor cita un artículo del Mercantil Valenciano de marzo de 1882 respecto de *Poble Nou de la Mar*, en el que se hace referencia a los motivos de la anexión:

“Estas anexiones no siempre fueron del agrado de los pueblos anexionados, ya que la deficiente atención por gente del Ayuntamiento de las necesidades básicas de los primeros, crearon descontentos. Con la anexión de los Poblados Marítimos a Valencia en 1897 comenzaron a regir las Ordenanzas de la Ciudad, según las cuales, se prohibía definitivamente la construcción de barracas tanto en la huerta como en la ciudad. Las Nuevas Ordenanzas supusieron un proceso de renovación urbana acelerado; en poco tiempo la sustitución de la barraca por la vivienda alteró la fisonomía de Pueblo Nuevo del Mar”¹⁵

No obstante, el crecimiento individual que los poblados marítimos habían tenido durante años, le permitió mantener su identidad; destacando del resto de la ciudad de València por la cultura tradicional, la trama urbana, el funcionamiento socio – económico, los recursos naturales (sol, mar, viento), la característica bioclimática de la zona y por ser la fachada marítima de la ciudad.

“Desde 1897 hasta nuestras fechas, Pueblo Nuevo del Mar, hoy reconocido como El Cabanyal, forma parte de la ciudad de Valencia sin haber perdido sus rasgos de identidad. Estos asentamientos adquirieron la caracterización de fachada marítima de la ciudad convirtiéndose en el ámbito de unión entre la ciudad y el mar.”¹⁶

– R. Pastor Villa (2012)

3.1.4| Problemática del lugar

El *Ajuntament de València* invirtió en embellecer el centro, dejando a un lado las inversiones para los entornos con menos oportunidades, como *Poble Nou de la Mar*. Este hecho junto con la disminución de la pesca, comentada anteriormente, supuso el abandono de algunos hogares de la zona.

Una parte del proyecto de crecimiento de la ciudad consistía en llevarla al mar. El primer plan registrado que planteaba la conexión de la ciudad con los poblados marítimos y el mar se data en 1865 y fue elaborado por Manuel Sorní.¹⁷ En aquel momento, ya huboieron personas que se opusieron ante tal proyecto, como es el caso del arquitecto Víctor Gosálvez Gómez (1888–1965), nacido en *Poble Nou de la Mar* y que había proyectado numerosas viviendas en *El Cabanyal*. En marzo de 1953, envió una carta al alcalde de la ciudad de *València* para comunicarle su posición en desacuerdo con respecto a la nueva *Avenida de València al Mar*.

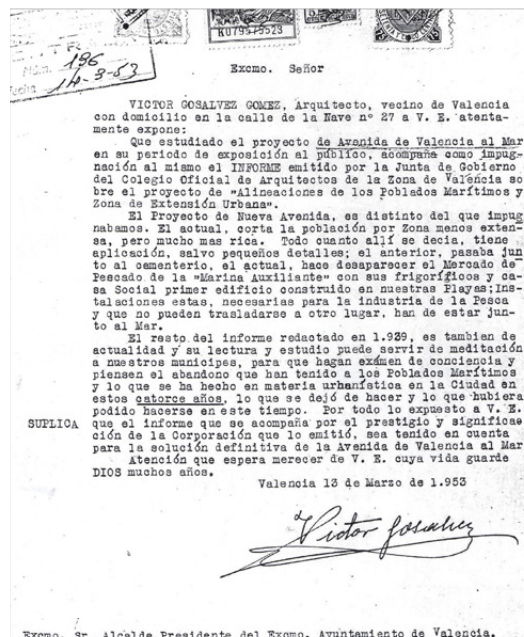


Figura 3.7 Instancia al Ayuntamiento, Proyecto de Avenida de Valencia al Mar. (Víctor Gosálvez 1953)
Fuente: Rosa Pastor (2012)

Posteriormente, en 1899, se trazó una avenida de 100 metros de anchura que unía la ciudad de *València* con el actual *Cabanyal*. Años más tarde, en 1945, se formalizó la propuesta en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) con la prolongación de la *Avenida València al Mar* (la actual *Avenida Blasco Ibáñez*) a través del barrio reduciendo la anchura a 40 metros. Aunque, en 1966, se recuperó en un nuevo PGOU la medida original de 100 metros que atravesaría el barrio demoliendo cientos de viviendas. Estas modificaciones urbanas quedan registradas en el Plan Especial Cabanyal (PEC), plan actual que se rige en *El Cabanyal* está rigiendo.¹⁸

*“El Plan General de Ordenación Urbana de 1966 fue la primera causa de la degradación tipológica y ambiental de El Cabanyal permitiendo tipologías no habituales en la zona y con un incremento de la edificabilidad materializado en mayores alturas de los edificios.”*¹⁹

– R. Pastor Villa (2012)

¹⁷ Pastor Villa

¹⁸ Ajuntament de València, *CATÁLOGO SECCIÓN CULTURAL CORRESPONDIENTE AL PLAN ESPECIAL DEL CABANYAL-CANYAMELAR Y SU ENTORNO URBANO (PEC)*, 2019.

¹⁹ Pastor Villa.

En 1978, la Dirección General de Patrimonio Artístico, Archivos y Museos del Ministerio de Cultura declaró Conjunto Histórico-Artístico a seis zonas pertenecientes a la ciudad de València, entre ellas, *El Cabanyal*; con el objetivo mantener los barrios históricos y evitar la demolición de viviendas que iba a suponer el PGOU de 1966. Años más tarde, El Cabanyal queda declarado, en el PGOU de 1988, como Conjunto Histórico Protegido, imposibilitando la ejecución del plan que pretendía atravesar el barrio para conectar la ciudad con el mar. El barrio también fue reconocido como un Bien de Interés Cultural (BIC) en 1993.

*“En 1978 por Resolución de 22 de febrero de la Dirección General de Patrimonio Artístico, Archivos y Museos del Ministerio de Cultura, se acuerda incoar expediente de declaración de Conjunto Histórico-Artístico a favor de seis zonas de la ciudad de Valencia siendo una de ellas El Cabanyal.”*²⁰

*“Diez años después, en el año 1988, el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, incluye a los poblados marítimos concretamente a El Grao y a El Cabanyal en la zona de Conjuntos Históricos Protegidos.”*²¹

*“En 1993 por Decreto 57/1993 de 3 de mayo es declarado Bien de Interés Cultural (BIC) con categoría de Conjunto Histórico el Núcleo original del Ensanche de El Cabanyal. Los valores a proteger destacados en la declaración de BIC son: la peculiar trama en retícula derivada de las alineaciones de las barracas y la arquitectura popular de clara raigambre ecléctica.”*²²

– R. Pastor Villa (2012)

En 1994, se firmó un convenio entre la *Generalitat Valenciana* y el *Ajuntament de València* en el que se aseguraba la conservación y protección del barrio. No obstante, en 1997, comenzaron los estudios para el Plan de Reforma Interior (PRI) de *Cabanyal – Canyamelar – Cap de França* y un posterior Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI), en los que se recuperó la idea de conectar la ciudad con el mar, propuesta establecida anteriormente.

*“La auténtica lucha comenzó tras el PEPRI de 2001 del Partido Popular que, con la aprobación de la prolongación de Blasco Ibáñez, se ponía en peligro 1.651 viviendas, así como toda la trama urbanística del Conjunto Histórico Protegido del barrio. Comenzaban 17 años de lucha incansable por conservar todo un patrimonio que forman parte de las señas de identidad del Cabanyal.”*²³

– Tania López (2019). Publicado en el periódico *València Extra*

El mismo año, en 1997, se alzó el pueblo en protesta de la ejecución de tales planes y comenzaron a divulgar los valores del barrio organizando encuentros culturales y visitas guiadas en la zona afectada. Este movimiento fue liderado por Vicent Gallard, M^a Ángeles Pastor y Rosa Pastor, y lucharon hasta conseguir detener el PEPRI en 2009.²⁴

“El movimiento vecinal en lucha desde 1998 por la defensa del barrio retrasó la ejecución del PEPRI, suspendido a finales de 2009 por Orden del Ministerio de Cultura CUL/3631/2009 de 29 de diciembre (BOE de 8 de enero de 2010), ante

^{20, 21, 22} Pastor Villa.

²³ Tania López, «La evolución del Cabanyal: de la prolongación de Blasco Ibáñez al PEC que garantiza su revitalización», 2019 <<https://valenciaextra.com/es/evolucion-cabanyal-2019/>> [accedido 16 agosto 2020].

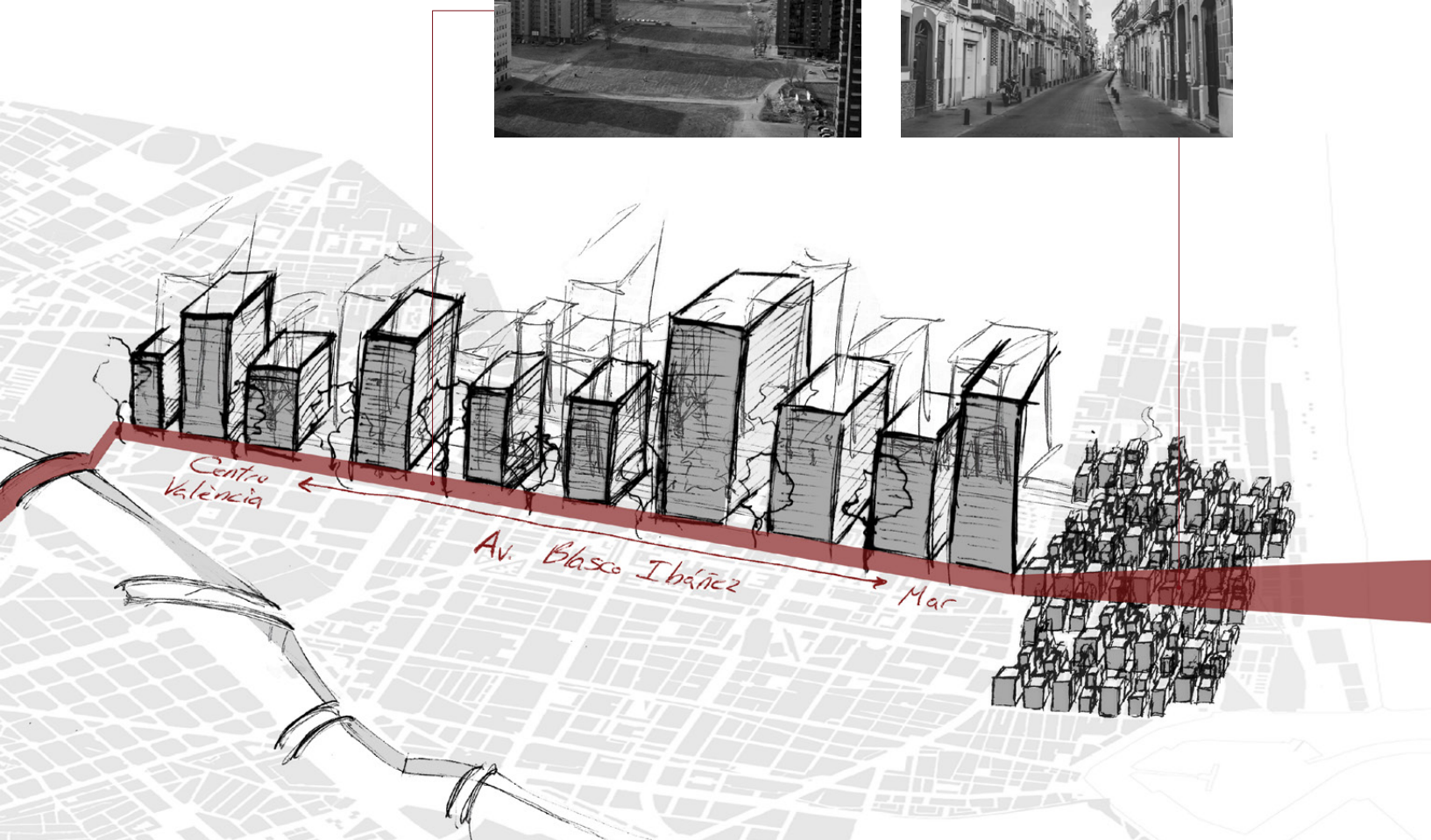
²⁴ Pastor Villa.

el riesgo de expolio que entrañaba. La Orden además exigió al Ayuntamiento de Valencia la suspensión del Plan hasta que su revisión garantizara la protección de los valores histórico artísticos del conjunto.

El 28 de enero de 2010 El Consejo de Estado interpone un Recurso de Inconstitucionalidad contra el Decreto Ley 1/2010 de la Generalitat Valenciana. La Abogacía del Estado en representación del Presidente de Gobierno interpone recursos de inconstitucionalidad frente al Decreto-Ley 1/2010 y la Ley 2/2010, admitidos a trámite por el Tribunal Constitucional, produciéndose la suspensión de ambos.

En respuesta a la demanda de ejecución del Ayuntamiento, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid determina, en el auto de 12 de enero de 2012, que la Orden del Ministerio de Cultura que calificó de expolio el plan urbanístico de El Cabanyal es válida y cumplió la ley.”²⁵

– R. Pastor Villa (2012)



- > Figura 3.8 Fotografía Avenida Blasco Ibáñez con vistas hacia el Oeste, año 1980. Fuente: Pinterest (2020)
- >> Figura 3.9 Fotografía actual de una zona de El Cabanyal que iba a ser demolida. Fuente: El Mundo (2020)
- ▼ Figura 3.10 Dibujo explicativo de las intenciones del PGOU de 1966. Fuente: Elaboración propia

A partir de ese momento, numerosas instituciones mostraron interés en proteger la cultura y la historia de *El Cabanyal*, Rosa Pastor cita las siguientes:

*“El 27 de octubre de 2010 el Consejo de Gobierno de la Universidad de Valencia aprueba la creación de la Comisión de la Universidad de Valencia para el estudio de El Cabanyal-Canyamelar (CUVECAB), constituyéndose el 7 de Febrero de 2011.”*²⁶

*“El 5 de octubre de 2011, la asociación norteamericana World Monuments Fund (WMF) incorpora a El Cabanyal en el World Monuments Watch 2012, situándolo en el mapa mundial de patrimonio que está en peligro de desaparición o deterioro. Otras entidades como la UIA (Unión Internacional de Arquitectos) y la UNESCO, han mostrado interés por el devenir de El Cabanyal (Gallart, V. 2012).”*²⁷

*“El 12 de abril de 2012, el barrio ha sido incluido en la Lista Roja de Hispania Nostra, asociación cuya finalidad es la defensa, salvaguarda y puesta en valor del Patrimonio Cultural Español y su entorno y está presidida por S.M. la Reina D^a Sofía. La lista recoge aquellos elementos del Patrimonio Histórico Español que están en peligro de desaparición, destrucción o alteración esencial de sus valores (<http://www.hispanianostra.org/lista-roja/>).”*²⁸

– R. Pastor Villa (2012)

A pesar de la victoria del pueblo, la proyección de tales planes sobre el barrio obrero supuso una incertidumbre incompatible con la vida de los habitantes de la zona. Muchas de las viviendas situadas en el área afectada fueron abandonadas y el barrio comenzó a degradarse. Esta inestabilidad, junto con el boom constructivo de los años 60, permitió que se construyeran edificios de hasta cuatro y cinco alturas en algunos solares que habían quedado abandonados; lo que conllevó a una pérdida del carácter, que se hizo más notable en *Cap de França* y *Canyamelar*.

El grupo que había liderado la oposición del PEPRI llegó al gobierno y consiguió que en 2019 se publicara el Plan Especial Cabanyal (PEC) como alternativa a la prolongación de Blasco Ibáñez. No obstante, algunas de las propuestas son tales como la construcción nuevos edificios de hasta seis alturas en primera línea de playa para dotación residencial, un porcentaje del 40% de viviendas destinadas al turismo (192 viviendas) en comparación a 288 viviendas destinadas a población vulnerable, un aumento del parque de vivienda ilimitado y no proporcional a los equipamientos, y la construcción de un hotel de quince plantas:

*“La Segunda Estrategia de Política Urbanística que adopta el PEC consiste en la identificación de tres de las 4 Unidades de Ejecución (UEs) con determinación precisa de sus parámetros jurídico-urbanísticos (contrastados en la Memoria de Viabilidad Económica) a las que se les adscribe, con carácter discontinuo, la gestión de las Parcelas Aisladas de uso Dotacional y de Actuaciones de Reurbanización y Regeneración exteriores a las mismas señaladas en la anterior Estrategia, así como también se procede a la adscripción singular al Uso lucrativo (Hotelero) localizado en la Subzona ENP.”*²⁹

“La Tercera Estrategia de Política Urbanística [...] el PEC procede a calificar 754 nuevas viviendas que se prevén en el desarrollo de las 4 Unidades

^{24, 25, 26, 27, 28} Pastor Villa.

de Ejecución y del PIN “Entorno Piscinas”. Salvo en el PIN incorporado en el que la totalidad de las Viviendas ya eran libres, en las cuatro UEs (480 viviendas) se establece un 60% de Protección Oficial (288 vivs.) y el restante contingente de viviendas, 40%, de renta libre (192 vivs.). Asimismo, el PEC establece la disposición de 288 Viviendas-Alojamientos Dotacionales en suelo de dominio público derivado de su calificación como Equipamiento social de cesión obligatoria y gratuita, destinadas a su asignación en régimen de arrendamiento a menores de 35 años, mayores de 65 y colectivos sociales vulnerables.”³⁰

“La Séptima Estrategia de Política Urbanística que adopta el PEC consiste en la disposición de usos urbanos diversos en su ámbito con la finalidad de enriquecer el tejido social, atribuyendo además del Residencial como uso característico, los usos terciarios de Comercio, Oficinas y singularmente el Hotelero en la Subzona ENP, atribuyendo a este uso una localización emblemática próxima al encuentro de Eugenia Viñes con Marcos Sopena.”³¹

– PEC (2019). Ajuntament de València

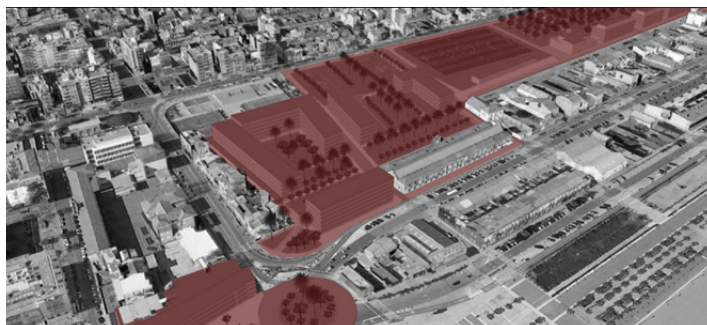


Figura 3.11 Collage sobre Infografía de la Tercera Estrategia de Política Urbanística del PEC, 754 nuevas viviendas en altura.



Figura 3.12 Collage sobre Infografía Séptima Estrategia de Política Urbanística del PEC, hotel de 15 plantas.

Fuente: Elaboración propia
Fotografías extraídas de:
Ajuntament de València,
RESUMEN EJECUTIVO
CORRESPONDIENTE
AL PLAN ESPECIAL
DEL CABANYAL-
CANYAMELAR Y SU
ENTORNO URBANO
(PEC), 2019.

^{29, 30, 31} Ajuntament de València, RESUMEN EJECUTIVO CORRESPONDIENTE AL PLAN ESPECIAL DEL CABANYAL-CANYAMELAR Y SU ENTORNO URBANO (PEC), 2019.

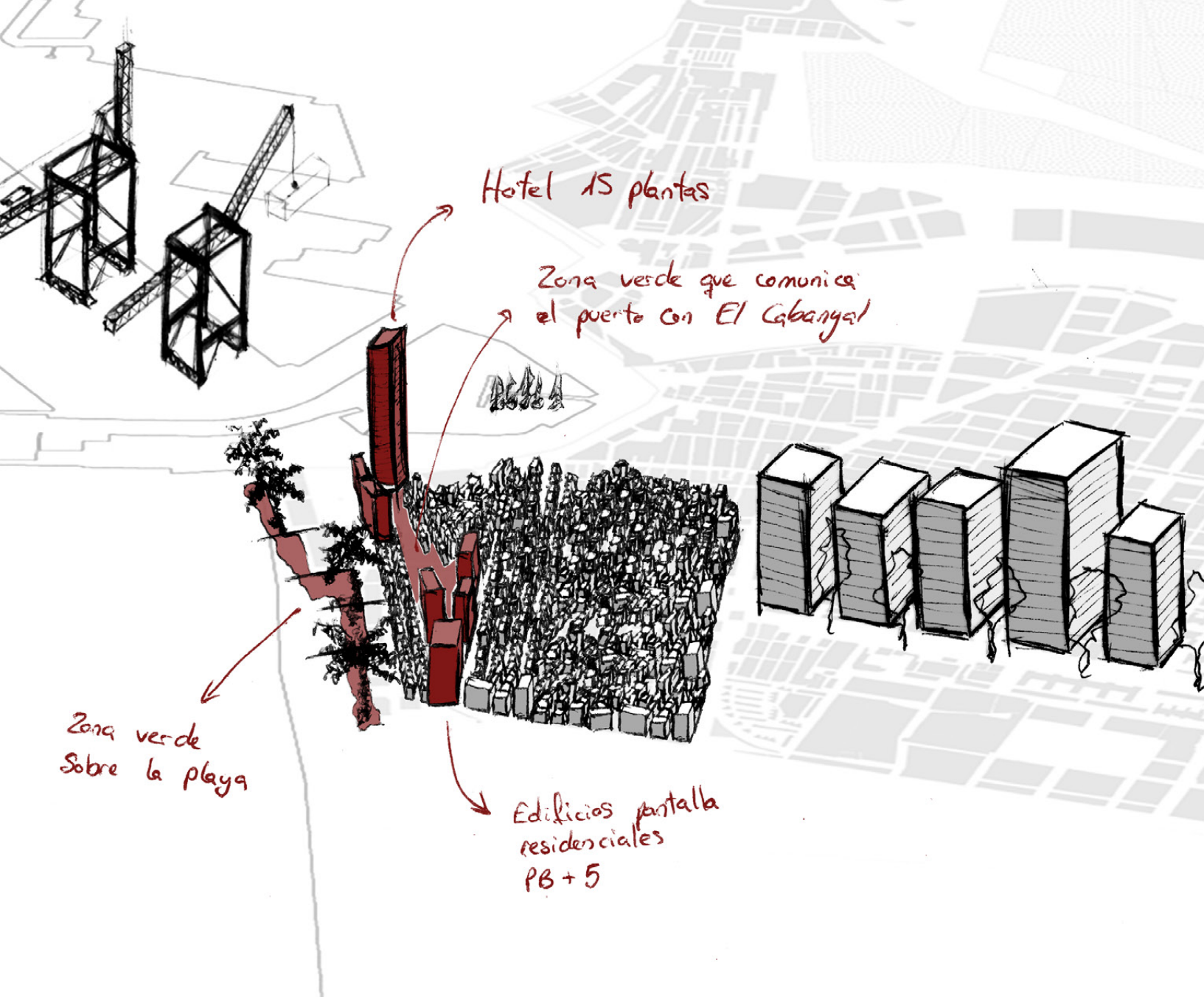


Figura 3.13 Dibujo explicativo de las intenciones del PEC de 2017. Fuente: Elaboración propia

Las medidas de este nuevo plan, a pesar de suprimir la prolongación de la *Av. Blasco Ibáñez*, no protegían al barrio de la especulación, gentrificación y explotación turística. Así pues, Asociaciones como *Brúfol*, *Espai Veinal*, *Cabanyal Horta* y *Cuidem Cabanyal – Canyamelar*, se reunieron para presentar alegaciones. Estos grupos defendían que los planes ejecutivos del PEC no respetaban las intenciones de proyecto que se habían promulgado desde 1998, llegando a contradecir sus propios argumentos con las propuestas mostradas:

“Primera. Incompliment dels principis d’ocupació racional del sòl (LOTUP) i dels objectius del PEC mateix.

D’acord amb la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d’Ordenació del Territori, Urbanisme i Païssatge de la Comunitat Valenciana (LOTUP, d’ara en avant) s’estableixen els criteris d’ocupació racional de sòl que ha de regir qualsevol planificació urbanística que es pose en marxa.

L’article 7 de la llei estableix que cal que la planificació urbanística procure un desenvolupament territorial i urbanístic sostenible, prioritzant les actuacions de rehabilitació i renovació urbanes, front a noves ocupacions del territori; ordenant la

seqüència espacial i temporal del desenvolupament urbanístic de forma que tinga coherència amb les àrees urbanes ja existents; afavorint la qualitat dels teixits urbans i generant estructures i paisatges urbans coherents amb la ciutat mediterrània actual i afavorint l'ús del transport públic.

La previsió del PEC de construcció de nova vivenda i la seua disposició en el territori i característiques físiques, l'absència de plans de gestió de l'habitatge buit a la zona del Centre Històric Protegit i el silenci sobre la millora del servei de transport públic fan del PEC un pla que contradiu estos criteris, com es desenvoluparà en al·legacions posteriors. També contradiu l'anomenada "idea força" del pla mateix: "Recuperar el mar", donat que molts dels edificis projectats exerciran de barrera al mar." ³²

– Associació Cuidem Cabanyal – Canyamelar (Abril, 2019)

Otra de las alegaciones que se presentó en 2019 critica la incoherencia de realizar 1.042 nuevas viviendas en edificios de hasta seis plantas que sirvan de pantalla y desajusten el bioclima existente en *El Cabanyal*, cuando existen más de 200 solares vacíos dentro del barrio y 250 viviendas que no han sido rehabilitadas.

"Quarta. Sobre les qüestions de l'habitatge que afecten al veïnat.

Proposa el PEC la construcció de 1.042 vivendes noves, 466 de les quals seran lliures. Contra la construcció proposada en el document al·legat, plantegem la reconstrucció i rehabilitació d'habitatges dins del Centre Històric Protegit, per tal de fomentar eixa reconstrucció del barri des de dins i no des de les Unitats d'execució. Hi ha més de 200 solars dins del barri consolidat, dels quals bona part són públics. A més, s'observen en els plànols de diagnosi més de 250 edificis en mal estat i amb necessitats de rehabilitació. També trobem una gran part de l'habitatge buit. [...] Si aprofitem eixos espais buits dins del barri consolidat, es podrien baixar les altures de les UE's sense haver de renunciar a cap habitatge dotacional ni de VPO." ³³

– Associació Cuidem Cabanyal – Canyamelar (Abril, 2019)

|46

También se exigió la revisión de la presión turística y especuladora que sufre El Cabanyal y que el PEC no estaría frenando:

"Sisena. Les previsions del PEC no tenen en compte la forta pressió turística i especuladora que sofreix el Cabanyal – Canyamelar.

El PEC reconeix que la turistificació pot ser un problema que aprofundisca la dinàmica de gentrificació que es dona a l'àmbit d'actuació i que té la capacitat de pervertir les dinàmiques socials i diluir el teixit associatiu del barri.

Això mateix, ha reconegut el Ple de l'Ajuntament de València, en sessió de 22 de febrer de 2018 al decretar la suspensió de noves llicències al barri de Ciutat Vella i ho fa el mateix document del PEC quan estableix uns índex de referència per a observar la possibilitat de suspendre la concessió de noves llicències. [...]

^{32, 33} Cabanyal - Canyamelar y Cooperativa El Rogle, *Al·legacions al Pla Especial del Cabanyal*, 2019 <<https://cabanyal-canyamelar.com/alegaciones/>>.

Considerem que la disposició, encara que ben intencionada, no és suficient. En primer lloc s'estableixen uns índex absolutament desproporcionats. Si en Ciutat Vella, amb un cens de 18.735 d'habitatges, i una oferta de 1.755 apartaments turístics en abril de 2018 (segons el visor datahippo), és a dir, un 9,37% de les vivendes s'oferien en plataformes digitals com apartaments turístics i això va motivar la suspensió de noves llicències; no s'entén que en un barri socialment popular, s'accepten com índex de referència per a plantejar possibles mesures, un 10% en el nucli històric i un 30% dels habitatges en la zona més propera a la franja marítima.”³⁴

– Associació Cuidem Cabanyal – Canyamelar (Abril, 2019)

A día de hoy, el Ajuntament de València ha reducido una altura para los edificios dotacionales y residenciales proyectados, ha incorporado la creación de un parque verde que atraviese el barrio por la estación del antiguo Trenet y llegue hasta el puerto y ha rebajado la posibilidad de ofertar vivienda turística de un 40 a un 10%. No obstante, la respuesta antes las alegaciones ha sido prácticamente nula; por lo que, en tiempo de COVID, la Associació Cuidem Cabanyal – Canyamelar, junto con la ayuda de la cooperativa El Rogle, se ha encargado de recoger 450 firmas de vecinos que han estado a favor de las 17 alegaciones.

“Cuidem el Cabanyal-Canyamelar ha recollit i presentat ahir i avui a diferents registres municipals els escrits d'al·legacions de més de 450 veïns i veïnes que han signat les 17 al·legacions de caràcter general a la segona exposició pública del Pla Especial del Cabanyal-Canyamelar (PEC), elaborades per aquesta associació veïnal amb l'ajuda tècnica de la cooperativa El Rogle.

[...] Aquests veïns i veïnes han fet seu l'escrit de 17 al·legacions de caràcter social, urbanístic, mediambiental i feminista que qüestionen aspectes centrals del planejament municipal, que ha elaborat Cuidem Cabanyal-Canyamelar amb l'assessoria de la cooperativa d'advocacia, mediació i recerca El Rogle. Aquestes 17 al·legacions qüestionen aspectes centrals del planejament municipals per al barri, reclamen reformular-lo de manera autènticament participativa, qüestionen la necessitat de vivenda nova tenint en compte el gran nombre de vivendes buides al barri (2750 entre privades i públiques, més d'un 20% del total segons algunes estimacions), demanen prioritzar la regeneració, rehabilitació i reconstrucció abans que la nova construcció, reclamen el barri com a una unitat social i arquitectònica que arriba fins a la mar, i rebutgen per tant dividir el barri per la seua façana marítima i abocar-la a la indústria hotelera i turística, demanen una limitació real al 5% i no un simple indicador de la vivenda turística, la limitació màxima a tres altures a tot l'àmbit del PEC, i l'eliminació del planejament del projecte d'hotel de 15 altures més centre comercial, entre altres qüestions.”³⁵

– Associació Cuidem Cabanyal – Canyamelar (Julio, 2020)

³⁴ Cabanyal - Canyamelar y Cooperativa El Rogle, *Al·legacions al Pla Especial del Cabanyal*, 2019

³⁵ Cabanyal - Canyamelar y Cooperativa El Rogle, *Al·legacions al Pla Especial del Cabanyal*, 2020 <<https://cabanyal-canyamelar.com/alegaciones/>>.

Las palabras que Rosa Pastor anunció en su tesis doctoral de 2012 sobre *El Cabanyal* fueron claras, y ocho más tarde continúan siendo vigentes:

“La crisis que sufre actualmente El Cabanyal no puede quedar simplemente en una afirmación, es necesario crear una conciencia de actuación que entienda sus razones históricas y comprenda cómo el proceso de formación y transformación de la estructura del asentamiento ha gestado un lugar unitario, homogéneo y orgánico gracias a unos mecanismos de autocorrección de un colectivo organizado que debe ser respetado. Caniggia lo expresa en el siguiente texto:

“[...] analizando el patrimonio de continuidad en la civilización representado esencialmente por la adaptación al proceso tipológico, que está oculto más allá de las componentes intencionalizadas que supone el arquitecto en su obra: es decir, la misma utilidad de ésta, lo que hace que una obra abstracta sea una casa habitable más allá de las apariencias, lo que es el verdadero lenguaje que se perpetúa, constantemente, en orgánica transformación pero arraigado siempre en su antiguo proceso de formación.” – Caniggia y Maffei (1995, 17)”³⁶

– R. Pastor Villa (2012)



Figura 3.14 Fotografía manifestación contra el PEC 2020
Fuente: TU PORTAVOZ Prensa digital (Mayo, 2020)

³⁶ Pastor Villa

3.2| Identidad del barrio

3.2.1| La barraca

Orígenes de la barraca valenciana

La barraca valenciana es una tipología esencial en la arquitectura tradicional mediterránea, no obstante, también se encuentra en lugares que han sido derivados de la misma civilización, como es el caso de *Barcelona* o, incluso, *New York*; así lo redacta Rosa Pastor en sus tesis de *El Cabanyal*.³⁷ Estas barracas se caracterizan por haber sido construidas por los propios habitantes de las barracas, llamados “cabanyers”, sin conocimientos académicos; con materiales autóctonos; según las condiciones climatológicas del lugar; y con un conocimiento heredado entre generaciones. Además, las fachadas no tienen un valor compositivo previo, sino que se constrúan en función de las necesidades climatológicas, geográficas y según el tamaño de la parcela.

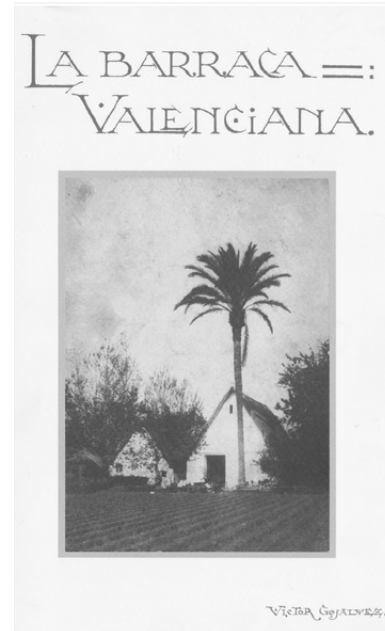


Figura 3.15 Portada monografía La Barraca Valenciana. (Gosalvez 1998).
Fuente: Rosa Pastor (2012)

*“La barraca de la huerta valenciana es una construcción perteneciente al conjunto de arquitectura tradicional, ejemplo de simbiosis entre casa y lugar. Representa a la arquitectura vernácula del minifundio de la huerta y su programa, desarrollado en una parcela rectangular de reducidas dimensiones, incluye funciones domésticas y laborales. Es el referente de las barracas construidas en El Cabanyal.”*³⁸

– R. Pastor Villa

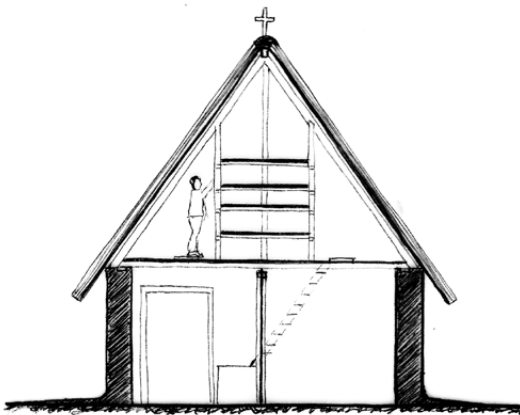


Figura 3.16 Sección barraca valenciana de la huerta
Fuente: Elaboración propia. Basado en: Rosa Pastor (2012)

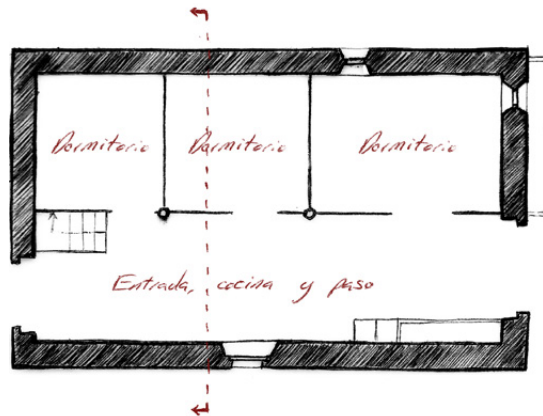


Figura 3.17 Planta barraca valenciana de la huerta
Fuente: Elaboración propia. Basado en: Rosa Pastor (2012)

^{37, 38} Pastor Villa

En València existen dos tipos de barracas, la de la huerta y la de pescadores. Entre ellas se pueden apreciar notables diferencias en cuanto a las distribuciones y asentamientos constructivos, variables que dependieron de las necesidades de cada uno de sus usos.

Rosa Pastor describe el tipo como:

*“una herramienta de estudio, protagonista de un continuo proceso de transformación donde els cabanyers (habitantes de las barracas, constructores de barracas) primero y los maestros de obra y arquitectos después, utilizaron un tipo conocido, la barraca de huerta, y lo acomodaron a un hábitat diferente creando tipos nuevos con técnicas constructivas ya conocidas, enmarcando un momento intenso en la evolución de la arquitectura vernácula mediterránea.”*³⁹

– R. Pastor Villa (2012)

Generalmente, las barracas tenían una orientación Este con respecto a la fachada principal, aunque en ocasiones ésta se situaba al Sur. La distribución interior se organizaba en basa a un corredor longitudinal que ocupaba la mitad de la parcela. Este espacio otorgaba la vida familiar, en él se encontraba el banco de la cocina y servía como zona de paso y distribuidor de las estancias (dormitorio principal y otros).

La barraca de pescadores de El Cabanyal

La barraca de la huerta hizo de referencia para las barracas de los pescadores de El Cabanyal. Este traspaso supuso una pérdida de la individualidad y las barracas tuvieron que adaptarse a las maneras de vivir de los pecadores en el mar. La forma exterior y las dimensiones eran las mismas, 6,4 x 10,5m (Figura 3.18) según Gosálvez⁴⁰, pero la distribución interior fue distinta. Además, las barracas tenían un voladizo en la cubierta llamado “polsera”, y para que los voladizos de dos barracas contiguas no entraran en conflicto se inventó la “escalà” (espacio de sies palmos valencianos, equivalente a 1,36m (Figura 3.19), que servía para el mantenimiento de las cubiertas y como desagüe de éstas), creando las primeras hileras de barracas.

*“Este proceso tipológico se inició cuando se traslada la barraca de huerta a la nueva comunidad de pescadores y dio comienzo la unificación de las residencias, no como adición de elementos independientes si no en sociedad, creando una nueva parte de ciudad que funcionaba como un organismo autónomo.”*⁴¹

– R. Pastor Villa (2012)

R. Pastor clasifica las barracas como edificaciones sostenibles, puesto que los materiales utilizados eran los encontrados en la zona, las técnicas constructivas eran sencillas, tenían un programa flexible y eran fáciles de reparar. No obstante, los materiales utilizados para las cubiertas eran muy inflamables y causaban muchos incendios, los cuales significaron la posterior causa de desaparición de éstas.



Figura 3.18 Acequia como separación entre barrios, finales de Ssglo XIX. Fuente: Archivo personal



Figura 3.19 Aglomeración barracas El Cabanyal, siglo XIX. Fuente: Archivo personal



Figura 3.20 Vida en El Cabanyal, finales de siglo XIX. Fuente: Archivo personal



Figura 3.21 Collage de aglomeración barracas con medidas. Fuente: Archivo personal

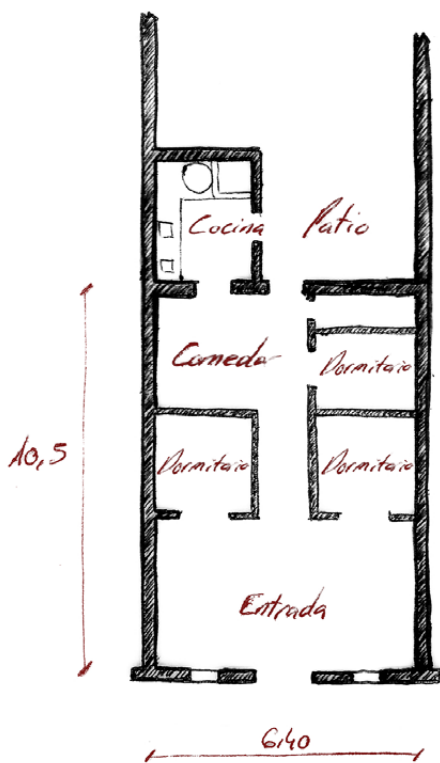


Figura 3.22 Planta barraca de El Cabanyal Fuente: Elaboración propia. Basado en: Rosa Pastor (2012)

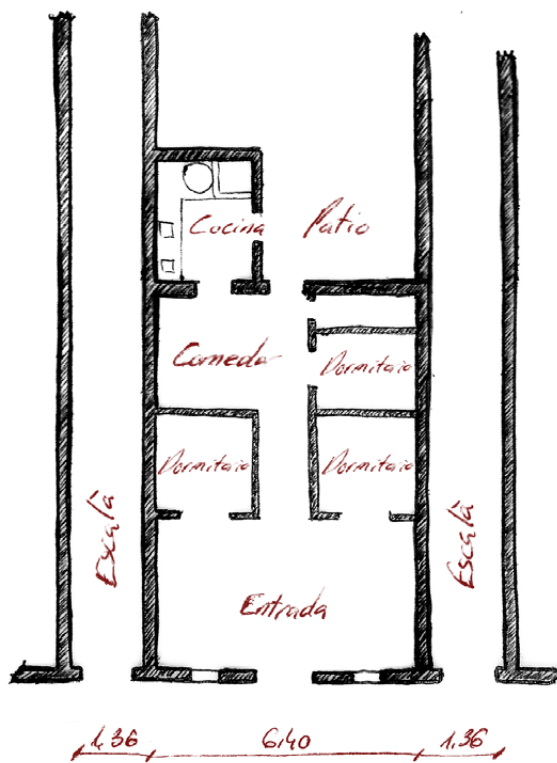


Figura 3.23 Planta barraca de El Cabanyal con escalà Fuente: Elaboración propia. Basado en: Rosa Pastor (2012)

Construcción del tejido típico

La primera implantación de las barracas se situó alrededor de la muralla del Grau, un trayecto que ya había sido condicionado por la costa. Posteriormente, tuvo lugar la acumulación de las barracas que, a pesar de ser un asentamiento espontáneo y no planificado, se realizó de manera ordenada debido al emplazamiento y las condiciones climáticas

“Pese a que la traza del tejido de El Cabanyal no es planificada, los edificios no se agregaron casualmente. Existe un elemento generador del plano que es el mar y una serie de leyes implícitas en el asentamiento inherentes a esta unión como son: las condiciones originales del lugar, los condicionantes oro-gráficos y climáticos, la estructura de propiedad del suelo, los condicionantes socioculturales y la necesidad de crecimiento físico, aspectos muy relacionados entre sí.”⁴²

– R. Pastor Villa (2012)

Así pues, la distribución de las barracas se organizó en hileras paralelas a la línea de costa, dando lugar a implantaciones con aperturas Este – Oeste. Estos trayectos paralelos se interrumpían por dos acequias, separando así los tres barrios que se conocen hoy: *El Canyameler*, *El Cabanyal* y *Cap de França*. En un principio, la aglomeración se produjo sobre terrenos orgánicos. Pastor destaca algunos caracteres típicos observables como la vinculación entre el tipo y la forma, y la disposición y el tamaño de la parcela. La creación de la escalà favoreció esta aglomeración paralela, la cual también permitía la salida trasera e independiente al corral.

“El sistema de agrupación mantiene constantes las condiciones de partida del edificio base: la relación con el sol y el mar, y la forma como la de un único edificio dispuesto del mejor modo posible respecto a ellos. De esta manera se va creando un frente de edificios conformando un trayecto o vía de unión de cada edificio con los demás. En el trayecto se observa el carácter básico del tejido, el de presentar los frentes dispuestos según un módulo proveniente de la parcela edificada de la barraca que comprende el área construida y el área de pertenencia. La parcela de la barraca se convierte así en el módulo de la aglomeración y sus constantes son su forma rectangular dispuesta con el lado corto recayente al frente de la calle, salvo las excepciones de las esquinas, y los dos largos perpendiculares al eje de la calle.”⁴³

– R. Pastor Villa (2012)

En definitiva, los recorridos lineales permitieron adoptar el mayor número de barracas en el menor espacio posible, contando con las dos acequias como límites de las tres áreas. Los trayectos que ejercían de unión eran los cruces entre las vías paralelas al mar y las acequias, formando las distintas manzanas.

“La forma y disposición de estas manzanas lineales conforman calles de diversa anchura, configuran plazas y a su vez delimitan elementos geográficos como el mar y las acequias. La jerarquía de calles refleja una división funcional del barrio:

las calles son ejes de tráfico longitudinales que lo atraviesan de parte a parte y las travesías que cortan las manzanas urbanas son calles menores con funciones secundarias.”⁴⁴

– R. Pastor Villa (2012)

Rosa Pastor redacta de la siguiente manera los puntos más destacados del tejido analizado en su tesis⁴⁵:

- *La aglomeración se produce de una manera seriada mediante elementos susceptibles de repetición e intercambiables, sucediéndose de una manera sistemática.*
- *Su crecimiento físico fue espontáneo y sin ajustarse a normas predeterminadas de diseño.*
- *Se realiza mediante figuras geométricas regulares en morfología ortogonal y en algunos casos de morfología geométrica como ocurre en algunas esquinas, utilizando formas fácilmente transportables a la realidad, mediante una cuerda o cordal, de ahí su denominación de trazado a cordal.*
- *La disposición reticular permite la división más equitativa en lotes de suelo y las necesidades de crecimiento para futuros pobladores.*
- *Las características del tejido son:*
 - *el área de pertenencia o dimensión de la parcela (6.4 m x 10. 5 m)*
 - *el ámbito entre casas contiguas o escalá*
 - *la definición de las manzanas por el frente de viviendas*
 - *los vacíos no edificados impuestos como ocurre en el caso de las travesías*
 - *el tratamiento de esquinas que sólo en fechas más evolucionadas forman manzanas giradas con fachada a la travesía.*
 - *escala humana*
 - *homogeneidad de los edificios con ausencia de rasgos diferenciadores claros*
 - *ausencia de hitos arquitectónicos destacables,*
 - *integración con el paisaje*
 - *capacidad de reproducción expansiva*
 - *autorregulación histórica*
 - *ausencia de normativa para regular su crecimiento.*

– R. Pastor Villa (2012)

3.2.2| De la barraca a la tipología edificatoria. Morfología urbana

El proceso de sustitución de las barracas por edificaciones supuso un cambio en la parcelación del barrio. Por un lado, la medida del ancho de fachada de la barraca se mantenía (28 palmos valencianos, equivalentes a 6,44m). Pero, por otro lado, existían dos variables: el largo de la parcela (que solían ser 10,5m) y las modificaciones según la escala (1,36m).

Durante el período de cambio convivieron las barracas y las nuevas edificaciones. Por tanto, para poder continuar realizando un correcto mantenimiento de las cubiertas de las barracas, las parcelas sobre las que se edificaban no contaban con la anchura de la escalà, este espacio permanecía intocable mientras las barracas lo requerían. Una vez la barraca tenía que demolerse por haber excedido el número máximo de reparaciones, el espacio de la barraca se dividía entre ambas parcelaciones (Figuras 3.24 y 3.25)

“...Cuando una de las barracas se derriba y se construye una casa en su lugar, entonces no puede construir sobre todo su terreno, sino que debe dejar los tres pal-mos que fueron de su escalà libres, para que el vecino pueda recomponer su barraca, siendo una servidumbre mutua y mientras subsista uno de los condomi-nan-tes subsiste ella.

Al edificar la segunda, pueden edificar en todo su terreno por haber desaparecido con anterioridad la servidumbre de su vecino. Entonces si el dueño del edificio primero quiere, vende los tres palmos al otro, para tener la pared medianera, en caso contrario queda entre las dos casas un androna de tres palmos.”⁴⁶

– Gosálvez (1998)

|54

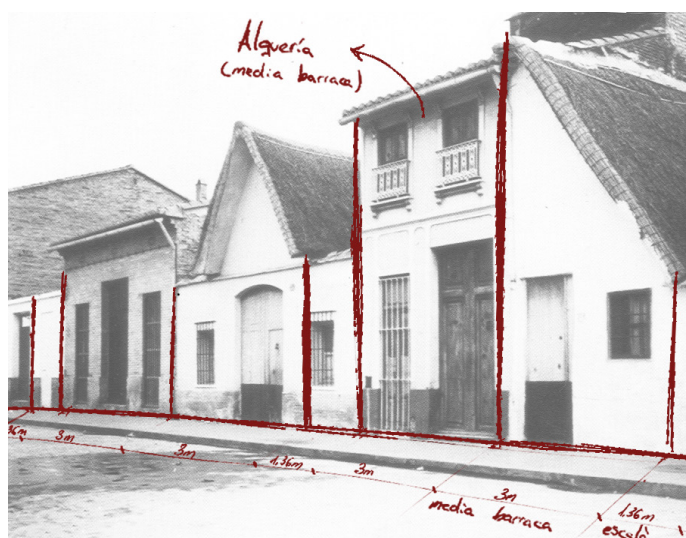


Figura 3.24 Collage mostrando las medidas de combinaciones entre barracas, escalàs y nuevas edificaciones en El Cabanyal, finales de siglo XIX

Fuente: Elaboración propia. Extraído de: Archivo personal



Figura 3.25 Mitad barraca y mitad edificación, El Cabanyal, finales de siglo XIX

Fuente: Archivo personal

⁴⁶ Pastor Villa

La elaboración circunstancial de esta trama dio lugar a la trama urbana característica que hoy tiene *El Cabanyal*, observando anchos de fachada que varían según las posibles divisiones entre familias dentro de una misma parcela y las combinaciones que la escalà podìa albergar. Según el estudio de Rosa Pastor, estas combinaciones varían desde los 3,20m hasta los 9,12m (Figura 3.26).

*“En el parcelario actual quedan algunas muestras de escalàs y medias escalàs, como testigos del tejido primitivo. Este espacio sirviendo no siempre fue reabsorbido por las parcelas adyacentes, tal vez por falta de entendimiento entre los predios dominantes o anacronías en el proceso constructivo. El uso actual de la escalà es residual, en ocasiones sirve para albergar la escalera de acceso al piso alto de la vivienda incorporada a posteriori, en otras está vallado sin uso o como pequeño almacén.”*⁴⁷

– R. Pastor Villa (2012)

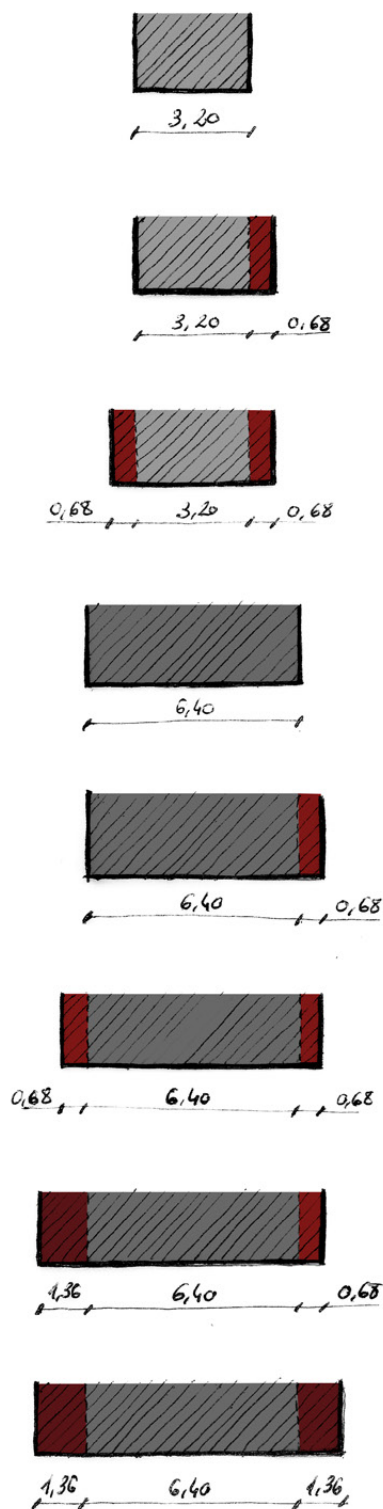


Figura 3.26 Posibles combinaciones anchos de fachada en la trama actual de El Cabanyal
Fuente: Elaboración propia
Basado en: Rosa Pastor (2012)

- Media barraca L = 3,2m
- Barraca entera L = 6,4m
- Media escalà L = 0,68m
- Escalà entera L = 1,36m

⁴⁷ Pastor Villa

3.2.3| Tipología edificatoria

La tipología edificatoria es estudiada en base al análisis realizado por Rosa Pastor Villa en su tesis *“El Cabanyal. La lectura de las estructuras de la edificación. Ensayo tipológico residencial 1900-1936.”*, cuya finalidad de estudio, afirma R. Pastor, en palabras de Caniggia es:

*“Entender, en resumen, si más allá de una aparente casualidad existe un sistema de consonancias que permiten a los objetos heterogéneos que forman nuestro ambiente convivir, estar juntos y sucederse en el tiempo; variar, comportando en cada ocasión un cierto grado de unidad, de colaboración y de organicidad.”*⁴⁸

– Caniggia y Maffei (1995, 35)

Y con las palabras de R. Pastor, el estudio tipológico deriva de:

*“La lectura del tejido de El Cabanyal, la remontamos al tipo base, la barraca urbana, convertida en matriz elemental del proceso tipológico que vamos a analizar, hasta demostrar cómo ese módulo se repite en todos los edificios residenciales, adquiriendo rasgos particulares según cada caso y es el germen de la estructura urbana de El Cabanyal.”*⁴⁹

– R. Pastor Villa (2012)

El tipo

Las viviendas de *El Cabanyal* tienen dos tipos de soluciones según las variables: emplazamiento y recursos. No obstante, Pastor indica que se reconoce una conciencia colectiva. Tal vez pudo influir que la mayoría de las viviendas las proyectaron los arquitectos Víctor Gosálvez y Ángel Romaní, dos arquitectos pertenecientes a la misma época, de la misma universidad y que admiraban al arquitecto Juan Bautista Gosálvez, quien desarrolló la otra gran parte de *El Cabanyal*.⁵⁰

*“Porque la conciencia espontánea predominante ha llevado a ese concepto de casa a corresponder en esa época y en esa área cultural a un determinado proyecto mental que es el responsable de esa semejanza entre los productos terminados que ahora, valiéndonos de nuestra conciencia crítica, podemos identificar y etiquetar como un tipo de edificación.”*⁵¹

– Caniggia y Maffei 1995, 29)

Por lo tanto, Rosa Pastor afirma que el tipo existe en El Cabanyal y lo define citando a Caniggia⁵²:

*“el producto de la conciencia espontánea condicionada por la cultura heredada, transmitida y evolucionada a la del momento temporal correspondiente a su actuación”*⁵³

– Caniggia (1995)

^{48, 49, 50, 51, 52, 53} Pastor Villa

La tipología residencial

Según el estudio de Rosa Pastor, los anchos de fachada varían entre 3,20 y 9,12m, aunque algunas de las edificaciones tienen anchos de fachada mucho mayores debido a la agrupación de varios solares, y también suelen ser edificaciones más altas. Esto es debido a la permisividad e indecisión que se vivieron tras publicar el PEPRI. Por tanto, Rosa Pastor no tiene en cuenta este tipo de edificaciones a la hora de realizar el análisis tipológico.

El largo estudio elaborado por R. Pastor⁵⁴ se llevó a cabo a partir de proyectos de la zona ejecutados entre 1900 y 1936, comparando edificios para detectar las semejanzas y diferencias entre cada uno de ellos; pudiendo, así, analizar la evolución del tipo y establecer unos parámetros tipológicos.

“Esta capacidad de transformación es según Moneo una cualidad del tipo: «marco en el que la transformación y el cambio se llevan a cabo» (Moneo 1978, 27). El momento del cambio es de gran relevancia ya que el nacimiento de un nuevo tipo significa una evolución en la arquitectura y en estos actos se produce la magia de la arquitectura.”⁵⁵

– R. Pastor Villa

Estas comparaciones se llevaron a cabo mediante plantas y alzados, y a través de las siguientes premisas: ancho de parcela, año de construcción, número de plantas que componen el edificio, distribución en planta, y dimensión, composición y ritmo de los huecos. Pastor obtuvo como resultado la existencia de tres tipos: tipo A (unifamiliar en hilera), tipo B (plurifamiliar en hilera, vivienda por planta) y tipo C (plurifamiliar en hilera, dos viviendas por planta). En las Figuras 3.27, 3.28, 3.29 y 3.30 se detalla la clasificación y variaciones de dichos tipos.

También cabe destacar la diferenciación de las viviendas en esquina, las cuales poseen la misma distribución y no aprovechan la fachada extra. La única variación observada por Pastor es el movimiento de la escalera a la fachada lateral exterior para no alterar las distribuciones originales de las plantas en altura. Por tanto, las esquinas son tratadas como medianeras, un rasgo que Pastor asegura derivar de la construcción de las barracas. En el siglo XX, las fachadas con esquina comenzaron a obtener más protagonismo.

^{54, 55} Pastor Villa



Figura 3.27 Esquema general clasificaciones tipológicas. Pastor (2011)
 Fuente: Rosa Pastor (2012)

TIPO A Unifamiliares en hilera					
Una planta		Una planta y andana		Dos plantas o más	
AL corredor lateral	AC corredor central	AL1 corredor lateral	AC1 corredor central	A2 corredor lateral	

Figura 3.28 Esquema viviendas tipo A. Pastor (2011)
 Fuente: Rosa Pastor (2012)

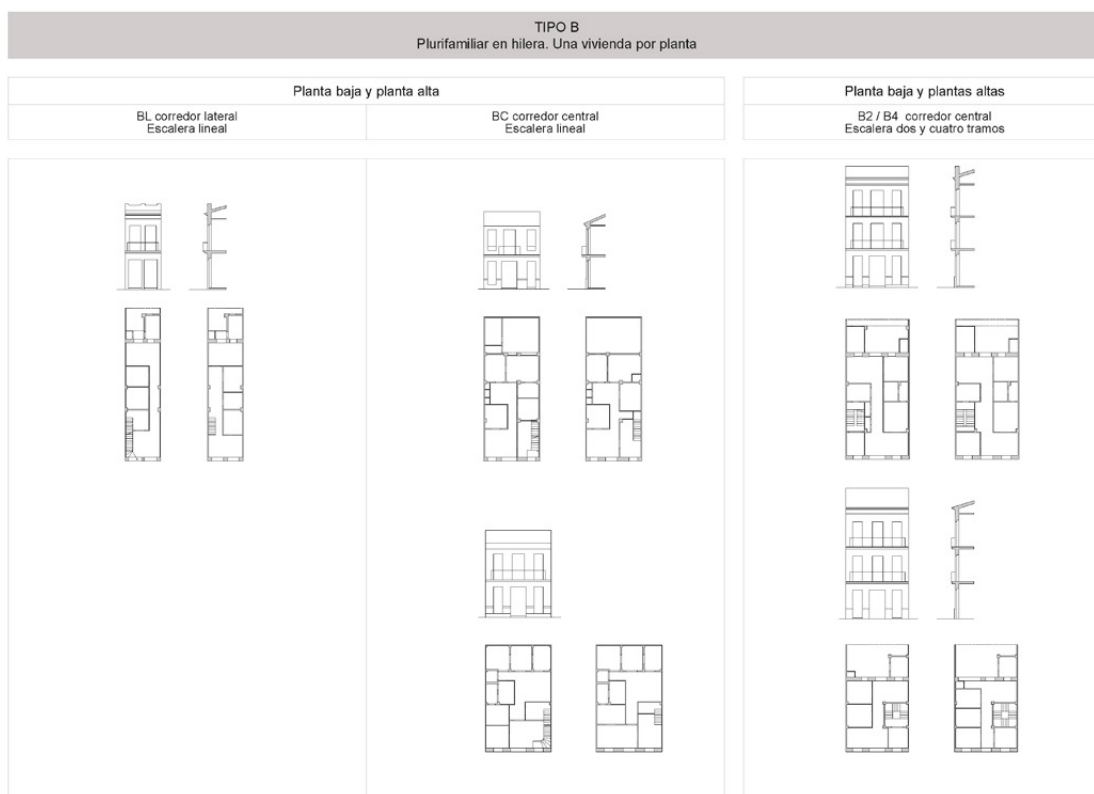


Figura 3.29 Esquema viviendas tipo B. Pastor (2011).
Fuente: Rosa Pastor (2012)

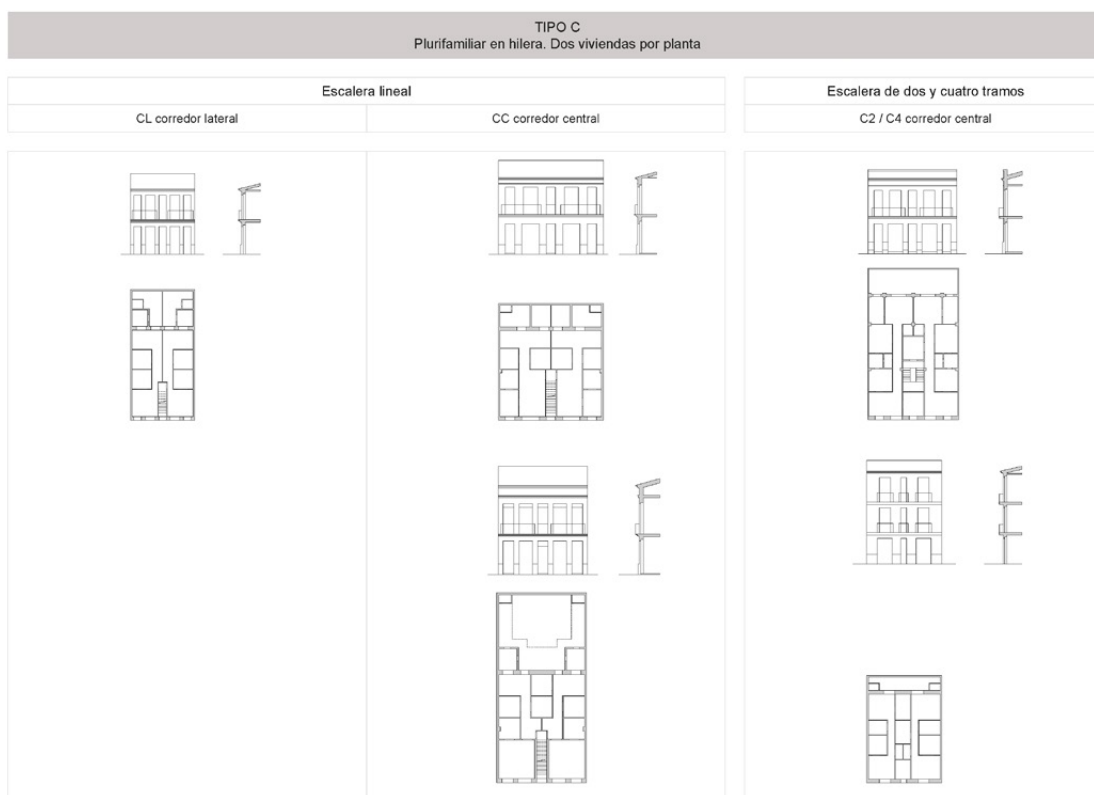


Figura 3.30 Esquema viviendas tipo C. Pastor (2011).
Fuente: Rosa Pastor (2012)

La distribución

La distribución de las tipologías de vivienda de *El Cabanyal* deriva de las barracas de la zona pesquera, las cuales derivaban, a su vez, de las barracas de la huerta. A diferencia de éstas últimas, las barracas de *El Cabanyal* situaban la cocina en el patio. Este cambio fue debido a que el principal foco de incendio solía ser la cocina; por lo que, teniendo barracas en hilera, se decidió colocar la cocina en el patio trasero para evitar la máxima posibilidad de que ardiesen. En cuanto al resto, la distribución de las viviendas era similar, disponiendo de un patio trasero para el cuidado de animales, el servicio agrícola o pesquero.

Las barracas de la huerta también tenían un espacio previo en la parcela antes de acceder al hogar, sin embargo, en *El Cabanyal*, este patio pasó a ser la calle. Aun así, Pastor comenta que la poca altura de la tipología de *El Cabanyal*, en proporción a la anchura de las calles, permitía no perder el contacto con los árboles y el cielo; manteniendo la esencia de lo rural.

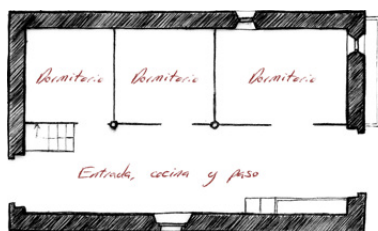


Figura 3.31 Planta distribución barraca de la huerta
Fuente: Elaboración propia
Basado en: Rosa Pastor (2012)

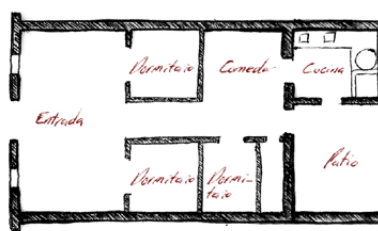


Figura 3.32 Planta distribución barraca de El Cabanyal
Fuente: Elaboración propia
Basado en: Rosa Pastor (2012)

La composición de fachadas

Las fachadas de *El Cabanyal* son reconocibles por conservar la escala humana. Destacan por la ausencia de elementos decorativos, en ellas únicamente se encuentran los huecos de puertas y ventanas, los balcones, el zócalo y la cornisa.

|60

Las medidas de los huecos de las ventanas son muy características, estrechas, derivadas de la época medieval. Se encuentran huecos entre 50 y 60cm de alto y 30 y 40cm de ancho con carpinterías de masera sin acristalar, hasta huecos de 125cm de alto.

Las puertas son los elementos que menos se han modificado, suelen estar configuradas por una o dos hojas de madera y van acompañadas por una ventana vertical en fachada. También destacan las rejas de hierro de forja, cada vivienda tiene su diseño particular según la época; y el diseño en planta baja se repite en las plantas consecutivas.

“Los elementos esenciales que componen sus fachadas se repiten en cada unidad y cuando se agrupan las viviendas, la seriación de estos elementos refuerza la idea de conjunto. El resultado es la unidad y el orden derivado de la escala única y del uso racional del espacio.”⁵⁶

– R. Pastor Villa (2012)

⁵⁶ Pastor Villa



Figuras 3.33 - 3.40 Fachadas de El Cabanyal. Fuente: Elaboración propia (2020)

La construcción

Los métodos constructivos de estas tipologías se remontan a técnicas tradicionales y materiales autóctonos, además, debido al bajo poder adquisitivo de los propietarios, solían ser viviendas autoconstruidas. El hecho de que los sueldos de la mayoría de los habitantes dependieran de las ventas de sus cosechas o de la pesca, suponía que no siempre disponían de tiempo y dinero para continuar con las autoconstrucciones; por lo que se llevaban a cabo de manera paulatina en el tiempo. Este factor es reconocible en la variación de los modelos estilísticos que se observan en una sola vivienda.

3.2.4| Mesoclima

Según el análisis climático realizado por Rosa Pastor, la situación geográfica de *El Cabanyal* destaca por la presencia de un mesoclima generado por la proximidad de las masas de agua: el mar. Este clima reduce la oscilación térmica diaria y anual del lugar con respecto a la oscilación en la ciudad de València, y aumenta la humedad relativa. Dichas condiciones favorecen a un clima más estable, con temperaturas más altas que en el interior de la ciudad durante el invierno y más bajas durante el verano. Además, debido al intercambio de calor de las masas, durante el día corren brisas marinas en dirección al barrio y por la noche, al contrario.⁵⁷

El diseño arquitectónico del barrio se acopla perfectamente a este mesoclima. La retícula urbana favorece las ventilaciones de las brisas marinas, y las orientaciones Este-Oeste de las viviendas suponen una menor insolación durante el verano. También la sección de las calles favorece la buena ventilación. A mayor proporción de altura/ anchura, menor sería el intercambio energético, reduciendo la cantidad de iluminación directa, la ventilación y la temperatura, y aumentando la humedad.

*“El Cabanyal ha demostrado históricamente poseer una sensibilidad ecológica, que tiene su máxima expresión en su arquitectura medioambiental [...]”*⁵⁸

– Rosa Pastor



Figura 3.41 Vista aérea trama Cabanyal. (Informe CTAV PEPRI Cabanyal - Canyameler 2010, img. 32)
Fuente: Rosa Pastor (2012)

3.3| Situación actual del barrio

Los cambios de legislación del pueblo valenciano, junto con los interminables planes urbanísticos que ha sufrido *El Cabanyal* durante décadas, llevó al abandono y degradación del barrio. Hoy en día, *Cabanyal – Canyamelar – Cap de França* se encuentra en un estado crítico en el que el gobierno está comenzando a intervenir. A continuación, se detalla un resumen del estado actual del barrio:

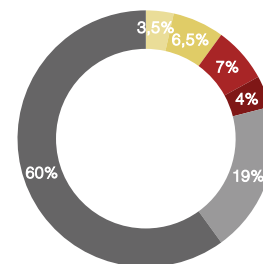


Figura 3.42 Alturas edificación
Fuente: Elaboración propia

3.3.1| Análisis urbano

La incertidumbre de los últimos veinticinco años aceleró la degradación de un barrio que, desde la revolución industrial, sufría de abandono por el desempleo del sector primario. Dicha inestabilidad se vio afectada sobre todo en la parte central del Cabanyal, área que iba a ser demolida para prolongar la Avenida Blasco Ibáñez; muchas de las viviendas quedaron deshabitadas y otras demolidas, dejando, hoy, una gran cantidad de solares vacíos.

Según la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible Integrado (EDUSI)⁵⁹ para *Cabanyal – Canyamelar – Cap de França*, el uso principal de las edificaciones de los barrios es residencial, y las plantas bajas se combinan entre residencial y comercial. El abandono de talleres y la inactividad también es un grave problema. El análisis de la EDUSI de 2015 detalla que las 3.530 parcelas que tiene el conjunto de los tres barrios están organizadas en 250 manzanas, donde el 10% de los solares, la mayoría de uso residencial, están vacíos (128 de propiedad pública, 238 de propiedad privada); el 11% de la edificación se encuentra en estado de abandono (7% residencial, 4% residencial con terciario en planta baja), con un total de 766 parcelas contando tanto solares vacíos como edificaciones; en el 19% de las parcelas, las edificaciones se han rehabilitado; y el 60% restante está compuesto por construcciones en uso que no han sido rehabilitadas (Figuras 3.43 y 3.44).



- Solares vacíos públicos
- Solares vacíos privados
- Abandono residencial
- Abandono terciario en PB
- Edificaciones rehabilitadas
- Edificaciones por rehabilitar

Figura 3.43 Porcentajes tipos de parcelaciones en El Cabanyal según la EDUSI, 2015
Fuente: Elaboración propia

“[...] Dado que la gran mayoría de los edificios tienen fecha de construcción anterior a 1960, se puede concluir que el barrio está en un estado de “urgencia”, en cuanto a renovación urbana se refiere.”⁶⁰

– EDUSI (2015)

^{59, 60} Va Cabanyall, E.D.U.S.I. Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible Integrado para El Cabanyal - Canyamelar - Cap de França, 2015

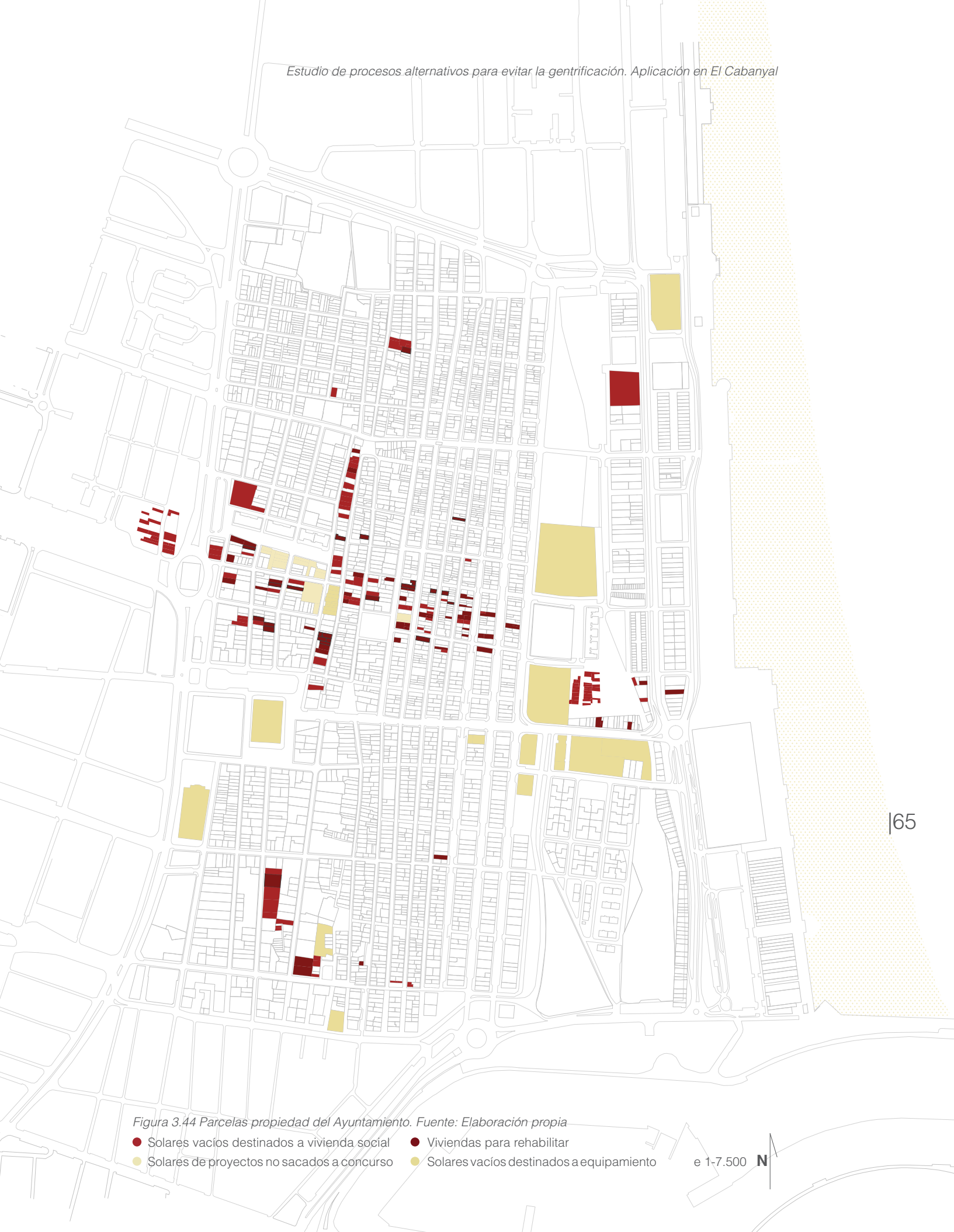
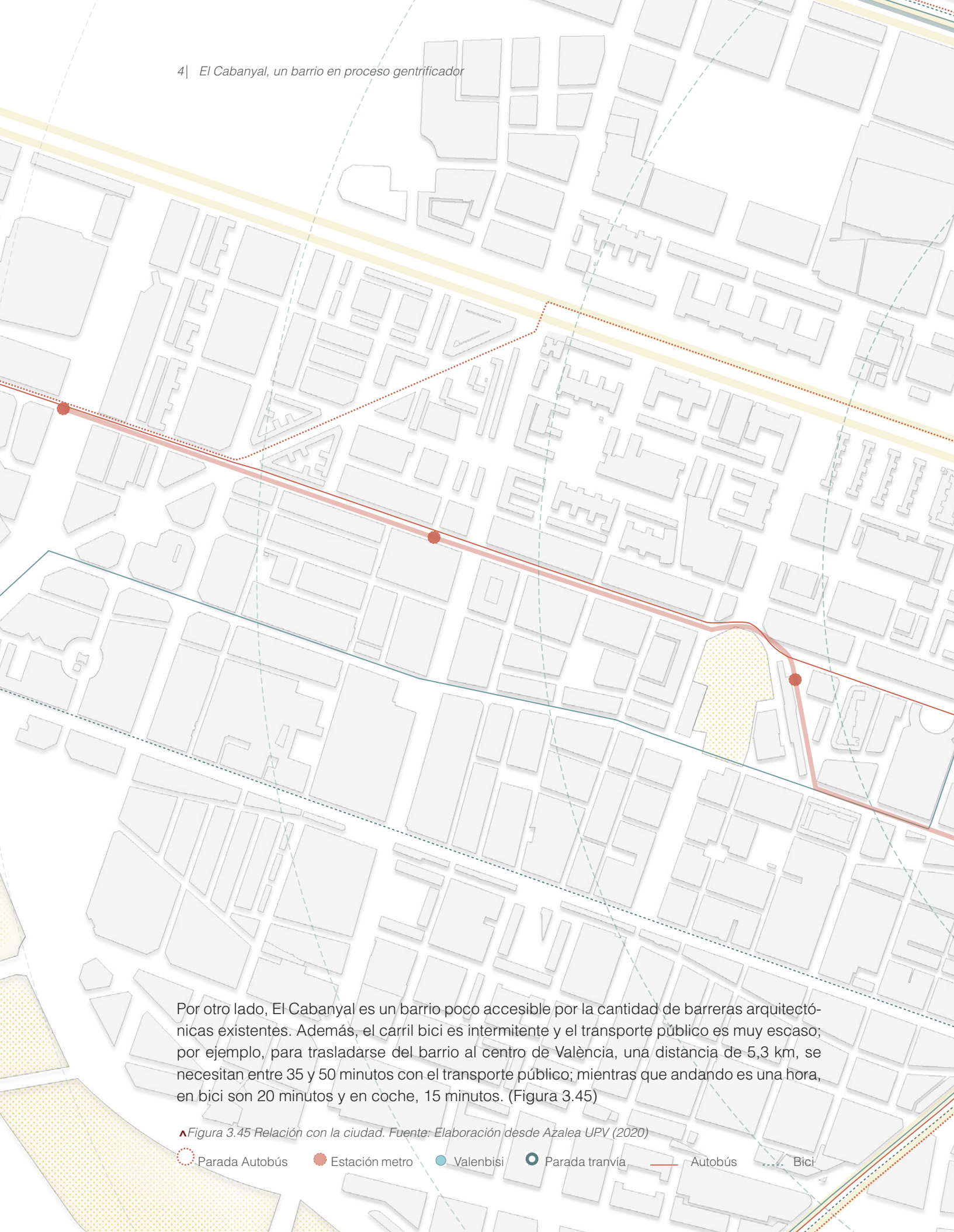


Figura 3.44 Parcelas propiedad del Ayuntamiento. Fuente: Elaboración propia

- Solares vacíos destinados a vivienda social
- Viviendas para rehabilitar
- Solares de proyectos no sacados a concurso
- Solares vacíos destinados a equipamiento

e 1-7.500 N



Por otro lado, El Cabanyal es un barrio poco accesible por la cantidad de barreras arquitectónicas existentes. Además, el carril bici es intermitente y el transporte público es muy escaso; por ejemplo, para trasladarse del barrio al centro de València, una distancia de 5,3 km, se necesitan entre 35 y 50 minutos con el transporte público; mientras que andando es una hora, en bici son 20 minutos y en coche, 15 minutos. (Figura 3.45)

▲ Figura 3.45 Relación con la ciudad. Fuente: Elaboración desde Azalea UPV (2020)

● Parada Autobús ● Estación metro ● Valenbisi ● Parada tranvía — Autobús - - - Bici

Estudio de procesos alternativos para evitar la gentrificación. Aplicación en El Cabanyal



3.3.2| Análisis demográfico

El Cabanyal es un barrio poco denso debido a la tipología derivada de la barraca valenciana, donde muchas viviendas no tienen más de dos alturas (Figura 3.47). En adición, desde 1991, se detecta una consecutiva pérdida de población, con un salto considerable en el pasado año 2019. A pesar de que la media de edad del barrio sea de 42,3 años, según la EDUSI, estos desplazamientos afectan en su mayoría a los jóvenes y mujeres mayores; puesto que la cantidad de mujeres mayores es muy superior que la de los hombres, llegando a duplicar la de hombres a los 84 años (Figura 3.46).

“[...] Además, esta población de mayor edad está singularmente feminizada. Los vecinos llaman la atención sobre este hecho: hay muchas mujeres mayores que viven solas, que afrontan en soledad la situación de degradación y los temores asociados a ello, y muchas veces sin apenas recursos.”⁶¹

– EDUSI (2015)

La EDUSI también hace hincapié en que la población extranjera y la población gitana rumana es muy abundante, sobre todo en la zona más afectada por la prolongación, donde los grupos sociales más vulnerables tuvieron una oportunidad para instalarse; pero también es notable la población nacida en València, puesto que el barrio, en gran medida, está habitado por personas que siempre han vivido en él.

“En lo demográfico podemos hablar de un barrio de contrastes: poblado, pero poco denso; envejecido, pero con presencia de jóvenes y niños; con alto peso de extranjeros, pero también de nacidos en València; y con hogares unipersonales, que conviven con familias numerosas.”⁶²

– EDUSI (2015)

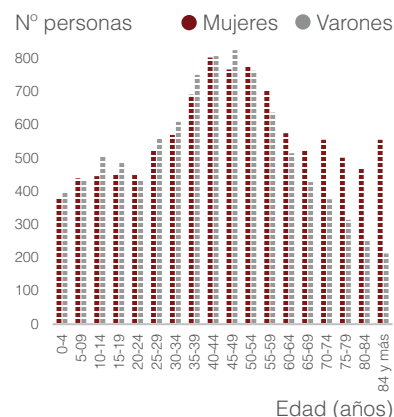


Figura 3.46 Población por sexo y edad
El Cabanyal
Fuente: Elaboración propia
Extraído de: Apéndice 2.3, Tabla 5

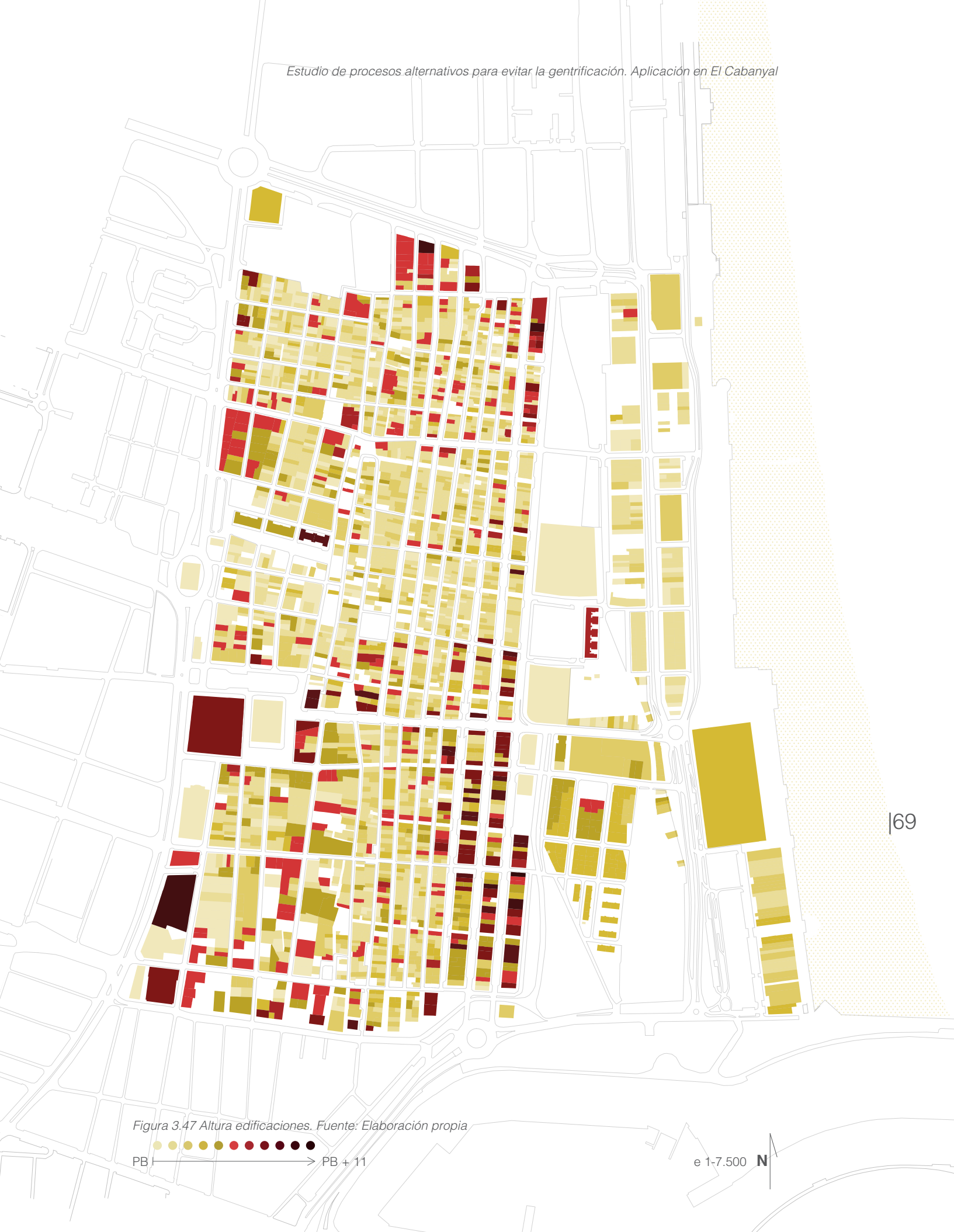


Figura 3.47 Altura edificaciones. Fuente: Elaboración propia



e 1-7.500 N

3.3.3| Análisis económico de la población

La población total de Poblats Marítims (distrito en el cual se sitúan los barrios *Cabanyal – Canyameler – Cap de França*) es equivalente a un 7% de la población total de la ciudad de València, y la tasa de paro del distrito es de un 9,1%, por tanto, puede afirmarse que el desempleo de dichos barrios es alto. También cabe destacar que la mayoría de las personas que se encuentran desocupadas lo están por un período superior a veinticuatro meses, representadas con un porcentaje del 24,8% frente a la tasa de paro total (Figura 3.49).

La brecha de género detectada en el apartado anterior se enfatiza todavía más al observar las tasas de paro en *El Cabanyal*, donde el 53,9% son mujeres. Además, la alfabetización femenina es muy inferior a la masculina. Un 93% del total de las personas que no saben ni leer ni escribir son mujeres (Figuras 3.50).

El nivel de instrucción en *El Cabanyal* es inferior a la media de la ciudad, por lo que sus habitantes se encuentran en una situación más vulnerable a la hora de encontrar trabajo, accediendo a empleos menos cualificados. En la EDUSI también se observa un mayor número de trabajadores temporales que en el resto de València⁶³. En definitiva, el paro y el subempleo en *El Cabanyal* es un gran problema, y, por tanto, el ámbito del trabajo es una fuente de gran vulnerabilidad para el barrio.

En cuanto a los sectores de empleo de la zona, la mayoría de los establecimientos en la zona de la prolongación están cerrados; PYMES de construcción e instalaciones, tiendas de textiles, academias, etc. No hay actividad primaria o secundaria. La pesca y la artesanía que eran los oficios principales en su época, hoy están en receso. Sin embargo, la hostelería ha aumentado en los últimos años.

*“No ayuda mucho a la red de actividad terciaria la generalizada sensación de inseguridad, que está agravada por lo que en el barrio se entiende como escasa intervención policial, incluyendo el poco control sobre las actividades económicas ilegales.”*⁶⁴

– EDUSI (2015)

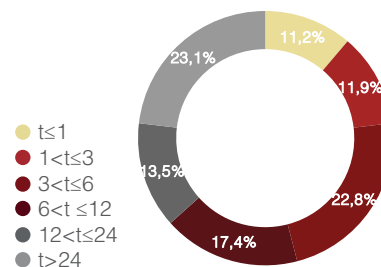


Figura 3.48 Tasa de paro según tiempo de inscripción en València (2018)
Fuente: Elaboración propia
Extraído de: Apéndice 2.4, Tabla 4

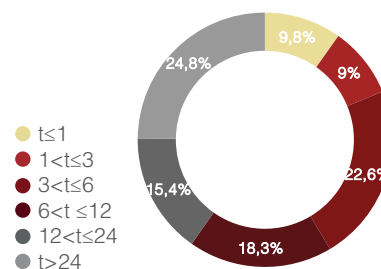
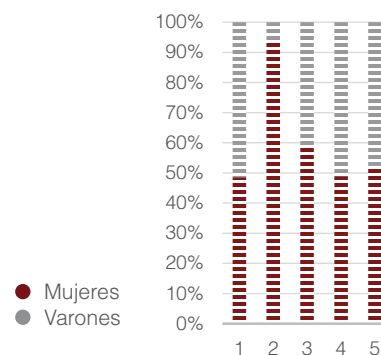


Figura 3.49 Tasa de paro según tiempo de inscripción en El Cabanyal (2018)
Fuente: Elaboración propia
Extraído de: Apéndice 2.4, Tabla 4



1. No aplicable por ser menor de 18 años
2. No sabe leer ni escribir
3. Titulación inferior a graduado escolar
4. Graduado escolar o equivalente
5. Bachiller, Formación Profesional de Segundo Grado o Títulos equivalentes o superiores

Figura 3.50 Población según sexo y estudios realizados en El Cabanyal
Fuente: Elaboración propia
Extraído de: Apéndice 2.3, Tabla 9

^{63, 64} Va Cabanyal!

3.3.4| Análisis social

A partir de los datos obtenidos de la EDUSI y de la fuente de la Comunitat Valenciana, se produce una segregación espacial de la población más vulnerable en las zonas más deprimidas y aisladas; lo que suele traducirse en un aumento en los índices de inseguridad, delincuencia y drogadicción. En ocasiones, esto conlleva a un problema de convivencia que, evidentemente, no es unidireccional. La falta de empatía y la ausencia de un reconocimiento mutuo entre los colectivos agrava esta diferenciación social. Además, la actuación policial es más bien limitada y la Administración Pública no contiene ningún tipo de ayuda para solventar los problemas de integración social.⁶⁵

“En general, 1998-2015 es señalado como un período de desatención por parte de la Administración e incluso de un “intenso mobbing” con protagonismo de las instituciones utilizadas de forma partidista.”⁶⁶

– EDUSI (2015)

Además, el derecho a una vivienda digna no es un factor que destaque en el barrio. Si esto se le añade la circunstancia particular de la falta de alfabetización de los habitantes de la zona, aumenta la vulnerabilidad de las personas sin recursos para acceder a un hogar. Como se ha comentado anteriormente, el analfabetismo en *El Cabanyal* y en *Poblats Marítims* supera la media de la ciudad, especialmente con respecto a las mujeres. En la EDUSI también se destaca el absentismo escolar por ser el más alto de toda la ciudad, especialmente en la educación secundaria⁶⁷.

“Los vecinos consideran que hay pocos centros formativos; resistencia al cambio entre el profesorado; aumento de la segregación escolar; y aumento del absentismo escolar (en parte porque la legislación y su aplicación están siendo laxas). [...] Existe una segregación escolar de la población gitana que se concentra el en colegio público de Las Arenas o en el concertado de Santiago Apóstol que va en detrimento de la integración. Las familias españolas buscan la separación de sus hijos de la inmigración y de la población gitana, aumentando la creación de guetos.”⁶⁸

– EDUSI (2015)

Cabe destacar que, según datos extraídos del EDUSI, el volumen de usuarios del Centro Municipal de Servicios Sociales (CMSS) de *Malva-rosa* frente a los CMSS de València en 2007 fue un 7,5% y en 2014 de un 9,3%, con una variación de 73,7% frente a una variación de 40,6% en el total de la ciudad de València. A su vez, la mayor parte de los residentes del CMSS de *Malva-rosa* pertenece a *El Cabanyal*, con un porcentaje igual a 32,6% (datos del año 2015). También el porcentaje es mayor frente a las mujeres, siendo éstas un 61,9%. Además, la mayoría de los programas del CMSS de *Malva-rosa* están destinados a familias en censo de vivienda precaria.

^{65, 66, 67, 68} Va Cabanyal!

Por otro lado, la constante lucha durante años generó un aumento en la conciencia del barrio, lo que se traduce en una participación activa de la sociedad para con las decisiones y acciones del lugar. Existen numerables asociaciones que se mantuvieron unidas por una lucha común: el bien del sector más vulnerable. No obstante, la publicación del PEC en el año 2017 desestabilizó dichas conexiones y creó una separación de pensamiento, en cuanto a las necesidades del barrio, entre los que querían actuar con urgencia y los que buscaban una recuperación de los orígenes del barrio. A día de hoy, nuevos grupos independientes se han formado para actuar de forma paulatina con el fin de impedir o reducir las actuaciones del PEC.

3.3.5| Análisis parque de vivienda

En los últimos estudios de la Comunitat Valenciana sobre la antigüedad de los bienes inmuebles, el Cabanyal destaca por tener un 85,16% de las viviendas construidas con posterioridad a los años 80, frente a un 68,28% en la ciudad de València. Además, el porcentaje de viviendas en mal estado equivale al doble que en la ciudad de València; y el 21,8% de las viviendas de El Cabanyal se encuentran en estado ruinoso, malo o deficiente; frente al 13,6% en la ciudad. Por tanto, cabe decir que el parque de viviendas está obsoleto.

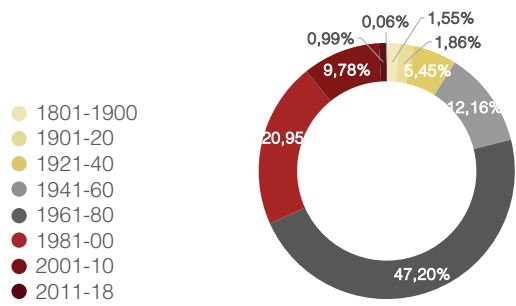


Figura 3.51 Antigüedad de bienes inmuebles de uso residencial en València
Fuente: Elaboración propia
Extraído de: Apéndice 2.5, Tabla 2

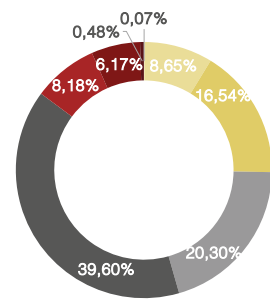


Figura 3.52 Antigüedad de bienes inmuebles de uso residencial en El Cabanyal
Fuente: Elaboración propia
Extraído de: Apéndice 2.5, Tabla 2

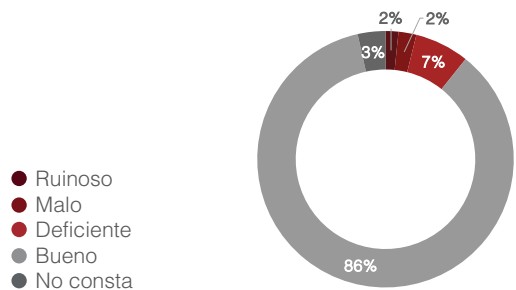


Figura 3.53 Viviendas principales según estado del edificio en València
Fuente: Elaboración propia
Extraído de: Apéndice 2.5, Tabla 3

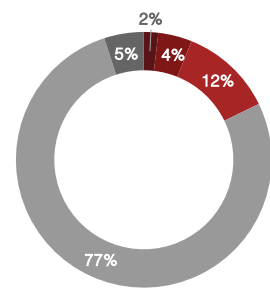


Figura 3.54 Viviendas principales según estado del edificio en Poblats Marítims
Fuente: Elaboración propia
Extraído de: Apéndice 2.5, Tabla 3

Por otro lado, el precio medio de venta en El Cabanyal ronda los 1.500€/m², y el de alquiler, los 8€/m². Teniendo en cuenta que la tasa de paro del barrio es considerablemente alta, un gran porcentaje de familias se ven incapacitadas para acceder a una vivienda digna.



Figura 3.55 Vistas El Cabanyal. Fuente: valenciaplaza (2020)

3.4| Reconocimiento de procesos gentrificadores

La gentrificación en *El Cabanyal* es una cuestión que muchos expertos llevan insinuando desde hace años. En 2012, Rosa Pastor declaró en sus tesis la importancia de actuar sobre *El Cabanyal*, un barrio que sufría de degradación desde 1996:

*“El Cabanyal está en crisis y este hecho no puede quedarse simplemente en una afirmación”*⁶⁹

– Rosa Pastor (2012)

En 2015, con la derogación del Plan para la prolongación de la Avenida Blasco Ibáñez al mar, algunos periódicos comenzaron a hablar de la posible gentrificación de *El Cabanyal*. El periódico *El Mundo* lo hizo en un artículo titulado *“El Cabanyal, en el espejo de Russafa”*, donde contaron cómo *Russafa* -un barrio que en los años 90 se encontraba en la degradación absoluta- hoy se había convertido en el barrio de moda de la ciudad debido a las inversiones privadas, la cultura popular de “las fallas” y los nuevos negocios. Así pues, el periódico afirmó que lo mismo le esperaba a *El Cabanyal*, quien *“observa a Russafa como el espejo donde mirarse”*⁷⁰.

*“Russafa respira un aire diferente convertido en el barrio de moda de la ciudad.”*⁷¹

– El Mundo (2015)

En base a los procesos gentrificadores analizados en el apartado 2.3, a continuación se estudian dichos parámetros aplicados en *El Cabanyal* para conocer el estado de la gentrificación en este barrio:

1| Racionalidad y reestructuración económica

Durante diecisiete años, *El Cabanyal* sufrió una devastadora degradación a causa de los planes mencionados previamente. *Grup Aürt* -un grupo perteneciente a la biblioteca *Ateneu Llibertari del Cabanyal*- escribió un informe titulado *“De la Prolongació a la Gentrificació”* para reivindicar la gravedad del asunto, en el que argumenta que la mayoría de las propiedades del Ayuntamiento se compraron para ser derruidas, por lo que el estado de las mismas era pésimo.⁷²

*“Actualmente hay centenares de casas abandonadas, tapiadas y en proceso de degradación.”*⁷³

– Grup Aürt (2015)

⁶⁹ Pastor Villa

^{70, 71} F. Álvarez y Cristóbal Toledo, «El Cabanyal, en el espejo de Russafa», *El Mundo*, 7 septiembre 2015 <<https://www.elmundo.es/comunidad-valenciana/2015/09/06/55eb24fae2704e96698b457a.html>>

^{72, 73} “Actualment hi ha centenars de cases abandonades, tapiades i en procés de degradació.” – Grup Aürt, *De la Prolongació a la Gentrificació. Reflexions sobre el conflicte del Cabanyal*, 2015 <<https://ateneullibertaricabanyal.files.wordpress.com/2015/10/de-la-prolongacic3b3-a-la-gentrificacic3b3-cabanyal-2015.pdf>>



Figura 3.56 - 3.61 Signos de degradación en El Cabanyal. Fuente: Elaboración propia (Noviembre 2019)

*"[...] un largo período de abandono y degradación del barrio basado en múltiples líneas de actuación como son la carencia de limpieza, de reparaciones e inversiones en el espacio público, la permisividad en la instalación y venta de drogas, la paralización y denegación de licencias de obras, la complicidad en el moobing inmobiliario, el acoso policial a aquellos que viven de la calle, etc."*⁷⁴

– Grup Aürt (2015)

El Mundo argumentó que la derogación del plan instauró un optimismo entre los vecinos que se percibió en primera instancia en el sector inmobiliario. En cuestión de meses, se abrieron cuatro inmobiliarias en las periferias del barrio y la demanda de alquiler y venta pasó a superar a la oferta.⁷⁵ Estas teorías coincidían con las de Jorge Rubio, propietario de la inmobiliaria *Tress Servicios Inmobiliarios* y de la *Consultoría Inmobiliaria especializada en el Marítimo*; quien afirmó -en aquel entonces- que las inversiones que el gobierno había realizado años atrás con la Copa América y la Fórmula 1 en el frente marítimo, junto con las recientes aperturas de la banca; no daban a pie a que *El Cabanyal* fuera un barrio tan mal valorado económicamente.⁷⁶

*"Hay indicios que señalan que se va a recuperar y que la vivienda se revalorizará."*⁷⁷

– Jorge Rubio (2015)

Rubio añadió que la proximidad del barrio para con los dos campus universitarios más grandes de València, favorecía la regeneración del barrio por contar con las necesidades de vivienda del sector estudiantil. También Vicent Gallart -arquitecto que luchó en contra de la prolongación- aseguró que la tipología de vivienda del barrio era idónea para parejas jóvenes que buscan comprar su primera vivienda, puesto que las iban a encontrar por 80.000€.⁷⁸

Estas inversiones de las inmobiliarias, según publicó *El Mundo*, fueron acompañadas de otras privadas como la del presidente de *Fevec*, Francisco Zamora, quien invirtió en la compra de solares para promocionar la vivienda; o como Emiliano García -propietario de *Casa Montaña* de *El Cabanyal*- que consiguió una licencia en l'*Ajuntament de València* para fomentar alojamientos turísticos mediante la inversión de 500.000€ en su propiedad.⁷⁹

*"Son las primeras líneas de un nuevo guión para el barrio que se ha empezado a escribir sin, de momento, un euro público."*⁸⁰

– El Mundo (2015)

⁷⁴ "[...] un llarg període d'abandonament i degradació del barri basat en múltiples línies d'actuació com són la manca de neteja, de reparacions i inversions en l'espai públic, la permissivitat en la instal·lació i venda de drogues, la paralizzació i denegació de llicències d'obres, la complicitat en el moobing immobiliari, l'assetjament policial a aquells que viuen del carrer, etc." – Grup Aürt

^{75, 76, 77, 78, 79, 80} Álvarez y Toledo

2| Regeneración del parque urbano

El 14 de diciembre de 2015, el *Gabinet de Comunicació* de l'*Ajuntament de València* publicó la finalización de la *Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible Integrado* (EDUSI) que se realizó con el colectivo *VA Cabanyal – Canyamelar – Cap de França*, un equipo multidisciplinar dirigido por el arquitecto Carmel Gradolí.⁸¹

Esta estrategia buscaba un empoderamiento de la ciudadanía con el objetivo de mejorar la calidad de vida y las situaciones sociales, económicas y ambientales de los habitantes del barrio. Para tener en cuenta las necesidades de todas las personas del barrio, la estrategia se desarrolló con una participación ciudadana total desde primera instancia; contando con más de 100 colectivos entre instituciones, organizaciones y entidades públicas, privadas y cívicas; y elaborando numerosas reuniones, entrevistas y talleres transversales. Además, -según *Va Cabanyal!*- mantuvieron un constante contacto con las administraciones públicas para desarrollarla en un ámbito realista.⁸²

“Los objetivos generales de la citada estrategia son acordes con los objetivos de la estrategia Europa 2020, y están centrados en la mejora de la calidad de vida y de la situación económica, social y ambiental del ámbito de actuación y, por extensión, de la ciudad.

[...] Otros aspectos de la gestión que se han tenido en cuenta al diseñar la estrategia son el contacto constante con las administraciones y alineamiento con las estrategias locales y regionales; la participación ciudadana constante y desde el principio; el establecimiento de sistemas de comunicación y transparencia; la utilización de tecnologías de la información y comunicación para la interacción con la ciudadanía; la creación de una imagen corporativa y la vinculación en redes e iniciativas europeas que permiten el acceso al conocimiento y la posibilidad de sumarse a acciones conjuntas alineadas con los objetivos marcados.”⁸³

– Gabinet de Comunicació, Ajuntament de València (2015)

En esta presentación, se estableció una lista de objetivos financiados por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) u otros ejes financiados. La estrategia tenía previsto llevarse a cabo entre los años 2016 y 2021.⁸⁴

En 2016, el proyecto EDUSI fue seleccionado para recibir los fondos FEDER, recibiendo un total de 30 millones de euros, 15 millones financiados por el Ayuntamiento y los otros 15 millones, por la Unión Europea; cuantía a invertir en un período de cinco años.⁸⁵ Sin embargo, según indica el periódico *El Mundo*, el consistorio tenía que demostrar en 2019 que había ejecutado el 30% de las obras, de lo contrario, la UE podría retirar la ayuda.⁸⁶

^{81, 82, 83, 84} Gabinet de Comunicació - Ajuntament de València, *Presentació Estratègia de Desenvolupament Urbà Sostenible Integrat per al Cabanyal (EDUSI) per a optar als fons FEDER*, 2015, pp. 1-7 <<https://www.plancabanyal.es/upload/noticias/79b6cb01.pdf>>

⁸⁵ El País, «La UE y Valencia invierten 30 millones de euros en El Cabanyal», *El País* (València, 4 octubre 2016) <https://elpais.com/ccaa/2016/10/04/valencia/1475564894_297349.html>

⁸⁶ Cristóbal Toledo, «Valencia inyectará siete millones en El Cabanyal para evitar la sanción de la UE», *El Mundo*, 26 julio 2019 <<https://www.elmundo.es/comunidad-valenciana/2019/07/26/5d3aa9d8fdddfc33a8b45f5.html>>

En febrero de 2019, *Las Provincias* publicó una noticia en la que se confirmaba que de quince obras que debían estar terminadas, únicamente se había finalizado una: la climatización del *Mercado Cabanyal*. Llegados a este punto y ante la urgencia a la que se enfrentaba el barrio, la Concejala de Innovación modificó el plan de la EDUSI y concentró las cuarenta y ocho acciones que se iban a realizar en diecisiete.⁸⁷

Pasados cinco meses, tras no haber evolucionado la situación en demasía, l'*Ajuntament de València* tuvo que convocar una comisión extraordinaria a Hacienda para introducir más dinero en el EDUSI y así evitar la multa de la UE⁸⁸:

*“El Ayuntamiento de Valencia convocará en los próximos días una comisión extraordinaria de Hacienda para inyectar algo más de siete millones de euros en el Edusi de El Cabanyal, según informaron fuentes municipales. El objetivo del consistorio con esta aportación de liquidez es que se desarrollen lo más rápidamente los proyectos financiados con fondos comunitarios para evitar una sanción de Europa.”*⁸⁹

– Cristóbal Toledo (2019)

Tras la comisión extraordinaria, el Ayuntamiento aceleró los pasos. La siguiente obra que se inauguró fue la *Plaça del Rosari* (Figura 3.62), en febrero de 2020, donde se llevaron a cabo la pavimentación para la peatonalización de la misma, colocación de mobiliario urbano y recuperación de algunas palmeras; con un presupuesto de 150.000€. Después, en abril de este mismo año, las obras de la *Calle San Pedro* (Figuras 3.63, 3.64, 3.65, 3.66) y *Calle Lavadero* (Figura 3.67); con un presupuesto de 450.000€.⁹⁰

Actualmente, están en marcha otras obras de renovación de infraestructuras urbanas, y mejoras medioambientales y de accesibilidad; con un presupuesto de 6,7 millones de euros. Y también reurbanizaciones en las calles paralelas al mar, con un presupuesto destinado de 1,7 millones de euros.⁹¹ La rehabilitación ha sido la primera prioridad desde 2015 -afirma el periódico *Valenciaplaza*-; no obstante, todas estas inversiones están centradas en el parque urbano, encargándose de embellecer su aspecto y dejando en segunda instancia la vivienda social; lo cual, según la socióloga Sharon Zukin, es un peligro para la revalorización del parque de vivienda.⁹²

*“Proyectos como esta reurbanización dotan al barrio de una mayor calidad urbana y de vida”*⁹³

– Sandra Gómez, edil de Desarrollo Urbano (2020)

⁸⁷ Paco Moreno, «El Ayuntamiento de Valencia sólo acaba una de 15 obras con fondos europeos en el Cabanyal», *Las Provincias* (València, 14 febrero 2019) <<https://www.lasprovincias.es/valencia-ciudad/plan-cabanyal-edusi-obras-finalizadas-fondos-europeos-20190213120033-nt.html>>

^{88, 89} Toledo

^{90, 91} Pablo Plaza, «El Cabanyal ve la reconstrucción: concluyen las obras de reurbanización cinco años después», *valenciaplaza* (València, 20 abril 2020) <<https://valenciaplaza.com/el-cabanyal-ve-la-reconstruccion-concluyen-las-obras-de-reurbanizacion-cinco-anos-despues>>

⁹² Sharon Zukin, «Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core», *Annurevisoci Annual Review of Sociology*, 13 (1987), 129-47

⁹³ Plaza, «El Cabanyal ve la reconstrucción: concluyen las obras de reurbanización cinco años después»



Figura 3.62 Obras Plaça del Rosari terminadas con edificio en construcción abandonado
Fuente: Elaboración propia (Noviembre 2019)



Figura 3.63 Obras Calle San Pedro terminadas con viviendas tapiadas públicas sin intervenir
Fuente: Elaboración propia (Noviembre 2019)



Figura 3.64 Obras Calle San Pedro terminadas con viviendas tapiadas públicas sin intervenir
Fuente: Elaboración propia (Noviembre 2019)



Figura 3.65 Obras Calle San Pedro terminadas con viviendas en estado de ruina
Fuente: Elaboración propia (Noviembre 2019)



Figura 3.66 Obras Calle San Pedro terminadas con solares públicos vacíos
Fuente: Elaboración propia (Noviembre 2019)



Figura 3.67 Obras en Calle Lavadero
Fuente: Elaboración propia (Noviembre 2019)



Figura 3.68 - 3.73 Regeneración del parque urbano de El Cabanyal sin intervenir en el parque de vivienda
Fuente: Elaboración propia (Noviembre 2019)

*“Vecinos y asociaciones no han parado de reclamar actuaciones más contundentes en el ámbito de los servicios sociales y de la seguridad para mejorar la difícil convivencia del barrio, que es, ahora mismo, el principal foco de quejas. Además, otro de los campos en los que queda camino por recorrer es la recuperación y rehabilitación del parque de vivienda del Cabanyal, parte del cual pertenece a las administraciones.”*⁹⁴

– Pablo Plaza (2020)

En mayo de 2020, la administración local seguía enfrentándose a una posible pérdida de ocho millones de ayudas por parte de la UE.⁹⁵ El gobierno achacó parte de la responsabilidad de los retrasos a algunos cambios en los métodos y criterios de valoración de algunos proyectos en los que, según ellos, la EDUSI había obviado el criterio de los servicios municipales.⁹⁶ La elaboración de parkings en la periferia, la inversión en huertos urbanos y los programas de ayudas y subvenciones; son los proyectos que no pueden ser financiados por la UE. Por tanto, el presupuesto destinado a dichos proyectos, equivalente a un 7,2%, será destinado a jardines y reformas en el mercado; según indica el periódico Valenciaplaza.⁹⁷

“Según la respuesta de la concejalía de Galiana, “aunque la convocatoria y el programa operatorio lo permitía y las normas de elegibilidad también”, el Ministerio de Hacienda “prohibió la ejecución de operaciones mediante subvenciones dinerarias a terceros”.

*Es el caso del programa de ayudas para la repoblación comercial de varias calles degradadas del centro, cuyo presupuesto ascendía a casi 900.000 euros. U otra línea de subvenciones para la rehabilitación y modernización de equipamientos comerciales, de otros 250.000 euros, así como un plan de activación y apoyo a huertos urbanos de unos 20.000 euros. Todos ellos también han tenido que ser retirados.”*⁹⁸

– Pablo Plaza (2020)

De forma paralela, cada vez es más común observar locales y establecimientos de proximidad convertidos inmobiliarias:

“Desde Espai Veïnal aseguran que en los últimos años han cerrado diferentes comercios de proximidad que van alejando la vida tradicional del barrio y atrayendo a la temporal y turística. Algunos establecimientos

⁹⁴ Plaza, «El Cabanyal ve la reconstrucción: concluyen las obras de reurbanización cinco años después»

⁹⁵ Pablo Plaza, «De parkings y ayudas al comercio a jardines y el Mercado: los fondos de la UE al Cabanyal se reorientan», *valenciaplaza* (València, 29 mayo 2020) <<https://valenciaplaza.com/edusi-cabanyal-ue-cambios-parking-comercio-mercado>>

⁹⁶ Pablo Plaza, «València se asoma a perder 8 millones de ayudas de la UE al Cabanyal al ejecutar sólo un 2,7%», *valenciaplaza* (València, 30 enero 2020) <<https://valenciaplaza.com/valencia-acabo-2019-sin-justificar-un-euro-del-edusi-del-cabanyal-ante-el-ministerio>>

^{97, 98} Plaza, «De parkings y ayudas al comercio a jardines y el Mercado: los fondos de la UE al Cabanyal se reorientan»

se han transformado en inmobiliarias, seguramente uno de los negocios más rentables y presentes en la actualidad.”⁹⁹

– Raquel Andrés Durà (2020)

3| Conservación de la historia y democratización de la cultura

Para proteger El Cabanyal del devastador Plan de prolongación, el pueblo proclamó la necesidad de conservar el patrimonio y la cultura como parte de la ciudad de València.

“[...] es necesario crear una conciencia de actuación que contemple sus razones históricas y comprenda el proceso de formación y transformación de la estructura del asentamiento que ha gestado un lugar unitario, homogéneo y orgánico gracias a unos mecanismos de autocorrección de un colectivo organizado y merece gran respeto desde su consideración como patrimonio arquitectónico de la ciudad de Valencia.”¹⁰⁰

– Rosa Pastor

Las intenciones de estas políticas siempre fueron intentar recuperar la esencia del barrio; no obstante, -al igual que se ha expuesto en el capítulo 2.3- los sociólogos Bourdieu¹⁰¹ y Zukin¹⁰² afirman que una sociedad con gran interés en la cultura despierta inquietud en un nuevo sector que -sin quererlo- puede terminar gentrificando; como es el caso de artistas, estudiantes y otros colectivos minoritarios.

“Actualmente la figura del gentrificador tiende a relacionarse con una clase mediana-alta (consumista y occidental) hija de una clase obrera en descomposición y desclasificada.”¹⁰³

– Grup Aürt (2015)

4| Aumento de precio del parque de vivienda

El periódico *La Vanguardia* clasificó a *El Cabanyal*, en el año 2016, como una situación extrema de aumento del parque de vivienda. Entre enero y junio del mismo año, el barrio había sufrido un aumento en torno al 40%, el precio de alquiler pasó de 405€/m² a 566€/m².¹⁰⁴

Según este periódico, los diecisiete años de degradación con amenazas de expropiación y su consecuente reivindicación del patrimonio, produjeron un considerable aumento de los alquileres y precios de venta de inmuebles. La inmobiliaria *Go*

¹⁰⁰ Pastor Villa

¹⁰¹ Pierre Bourdieu, *La distinción. Criterios y bases sociales del gusto*, ed. Ma del Carmen Ruiz de Elvira (Grupo Santillana de Ediciones, S.A., 1988, 1998)

¹⁰² Zukin

¹⁰³ “Actualment la figura del gentrificador tendeix a relacionar-se amb una classe mitjana-alta (consumista i occidental) filla d’una classe obrera en descomposició i desclassada.” – Grup Aürt

¹⁰⁴ Meritxell M. Pauné et al., «La cara oculta del alquiler vacacional en España», *La Vanguardia* (Barcelona, 7 agosto 2016) <<https://www.lavanguardia.com/vida/20160827/403688192206/precio-alquiler-vacacional-ibiza-barcelona.html>>.

Cabanyal, lo etiquetó como un “pelotazo urbanístico”; puesto que, en cuestión de seis meses, algunos pisos habían pasado de 17.000€ a 50.000€. ¹⁰⁵

Otro factor directamente proporcional a la revalorización del parque de vivienda es el sector turístico. Muchos turistas llegan al Mediterráneo en busca de sol y playa. Si a este hecho se le añade el boom de los portales de alquiler como Airbnb, las viviendas destinadas a alquiler turístico se multiplican; lo que aumenta el número de segundas viviendas con el único uso de alquiler vacacional, bien sea por turismo temporal o permanente. Además, según *La Vanguardia*, los propietarios prefieren los alquileres cortos con ingresos rápidos que les permitan continuar aumentando el alquiler, alcanzando una *“inflación descontrolada del precio de vivienda”*. No obstante, estos datos son difíciles de cuantificar, puesto que no existe una entidad que los regule. ¹⁰⁶

“Como sucede en otras grandes problemáticas de la vivienda, como los desahucios, el alquiler vacacional en España carece de datos oficiales y fiables sobre los que desarrollar políticas públicas o reorientar la iniciativa privada.” ¹⁰⁷

– La Vanguardia (2016)

“Un informe del Banco de España, Evolución reciente del mercado del alquiler de vivienda en España, posiciona a la capital del Turia como una de las urbes nacionales donde más se ha disparado el coste de la locación. Esta ha experimentado un incremento del 45% entre diciembre de 2013 y mayo de este año.” ¹⁰⁸

– Ana Cortés (2019)

El periódico *elDiario* añade un factor más a parte del comentado turismo: el estudiante erasmus. Estas personas suelen frecuentar los mismos lugares que los turistas, pero permanecen más tiempo. Suele ser gente de habla inglesa que hace vida en los sectores de restauración y que no establece relación alguna con la gente que vive en el barrio de manera permanente, sino que buscan sus propios entornos, fomentando la pérdida del tejido social del barrio. ¹⁰⁹ Además, al estar de paso, pueden permitirse alquileres más altos. Estos números son todavía más difíciles de contabilizar, puesto que se trata de estudiantes temporales que no tienen la necesidad de registrarse en el Ayuntamiento. ¹¹⁰

Estas cuestiones tienen mucho que ver con las estrategias de mercado, las cuales no únicamente se encargan de atraer turistas, sino también de vender las ciudades para erasmus y viajeros permanentes. En *Barcelona* comenzó con los

^{105, 106, 107} Pauné et al.

¹⁰⁸ Ana Cortés, «Los barrios de Valencia más deseados por los estudiantes», *Las Provincias* (València, 12 agosto 2019) <<https://www.lasprovincias.es/valencia-ciudad/barrios-mas-deseados-estudiantes-alquiler-20190812091005-nt.html>>

¹⁰⁹ Pau Rodríguez, «Agustín Cocola-Gant: “El centro de Barcelona es muy atractivo para vivir, pero para la gente que está de paso”», *elDiario* (Barcelona, 15 agosto 2020) <https://www.eldiario.es/catalunya/agustin-cocola-gant-centro-barcelona-atractivo-vivir-gente-paso_128_6108020.html>

¹¹⁰ Jordi Castro, «Valencia, ciudad erasmus», *elDiario* (València, 1 mayo 2015) <https://www.eldiario.es/comunitat-valenciana/valencia-ciudad-erasmus_1_2697354.html>

Juego Olímpico del 92, pero el boom de los portales como *Airbnb* agravó el problema. Con la crisis de 2008, la ciudad tuvo la oportunidad de cambiar el rumbo, no obstante, se dio cuerda suelta a todo aquello que trajera beneficio económico. A día de hoy, *Barcelona* no acepta más hoteles; sin embargo, según el investigador en gentrificación Agustín Cocola-Gant, no existen políticas de vivienda pública que puedan revertir la situación.¹¹¹

En 2015, la ciudad de *València* se situó en el Top 10 de los mejores lugares Erasmus. En adición, el pasado febrero, el periódico británico *The guardian* calificó *El Cabanyal* como el tercer barrio más “cool” de Europa.¹¹²

*“No estamos contra el turista como individuo, sino contra un modelo económico que convierta el barrio en un parque temático al aire libre”*¹¹³

– Daniel Castillejo (2016)

Esta información puede verse reflejada en los registros de la plataforma idealista sobre la subida anual del precio por metro cuadrado de venta y alquiler. En enero de 2015, el precio de venta en *Poblats Marítims* era igual a 1.161€/m²; sin embargo, hoy alcanza los 1.800€/m² (Figuras 3.74 y 3.75). En cuanto a los precios de alquiler, en enero de 2015 era de 5,4€/m² y en julio de 2020 es de 9,4€/m², habiendo alcanzado los 10,2€/m² en los meses posteriores a la cuarentena de COVID-19 (Figuras 3.76 y 3.77).

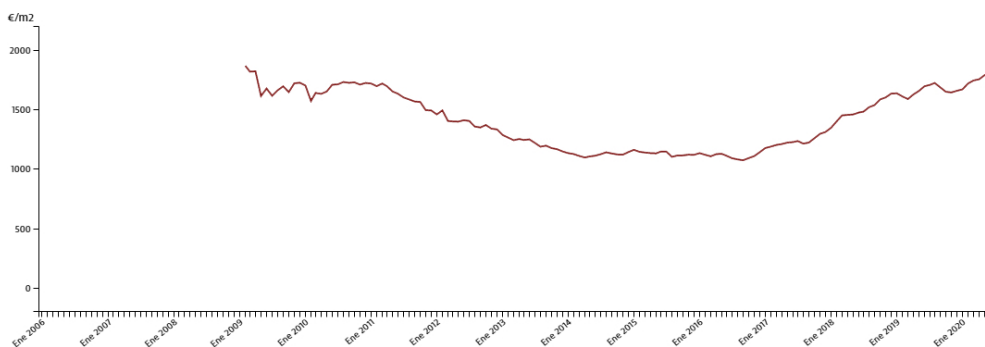


Figura 3.74 Evolución del precio de la vivienda en venta en *Poblats Marítims*. Fuente: *Idelaista* (2020)

¹¹¹ Rodríguez

¹¹² «10 of the coolest neighbourhoods in Europe», *The Guardian* (London, 8 febrero 2020) <https://www.theguardian.com/travel/2020/feb/08/10-of-the-coolest-neighbourhoods-in-europe-paris-berlin-rome?utm_term=Autofeed&CMP=tw_t_gu&utm_medium=&utm_source=Twitter#Echobox=1581149783>.

¹¹³ Pauné et al.

	Precio	Variación anual
Febrero 2009	1.869 €/m ²	-
Enero 2010	1.702 €/m ²	-
Enero 2015	1.161 €/m ²	+2,5%
Enero 2016	1.133 €/m ²	-2,5%
Enero 2017	1.176 €/m ²	+3,8%
Enero 2018	1.346 €/m ²	+14,5%
Enero 2019	1.637 €/m ²	+21,6%
Enero 2020	1.670 €/m ²	+2%
Mayo 2020	1.790 €/m ²	+4,2%
Julio 2020	1.800 €/m ²	+5,4%

Figura 3.75 Histórico de precios de venta en Poblats Marítims
Fuente: Elaboración propia. Extraído de: Idelaista (2020)

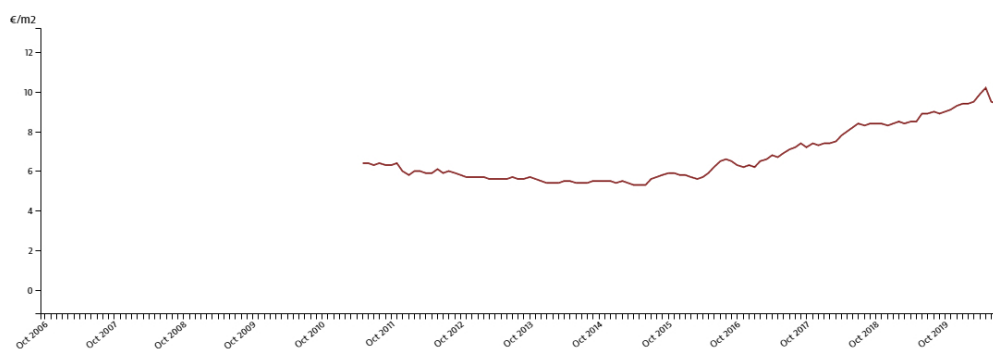


Figura 3.76 Evolución del precio de la vivienda en alquiler en Poblats Marítims. Fuente: Idelaista (2020)

	Precio	Variación anual
Mayo 2011	6,4 €/m ²	-
Julio 2011	6,3 €/m ²	-
Enero 2012	5,8 €/m ²	-
Enero 2013	5,7 €/m ²	-2,1%
Enero 2014	5,4 €/m ²	-4,8%
Enero 2015	5,4 €/m ²	-0,1%
Enero 2016	5,8 €/m ²	+5,6%
Enero 2017	6,2 €/m ²	+8,4%
Enero 2018	7,4 €/m ²	+18,2%
Enero 2019	8,4 €/m ²	+13,7%
Enero 2020	9,4 €/m ²	+12,2%
Mayo 2020	10,2 €/m ²	+19,1%
Julio 2020	9,4 €/m ²	+6,5%

Figura 3.77 Histórico de precios de alquiler en Poblats Marítims
Fuente: Elaboración propia. Extraído de: Idelaista (2020)

Con el objetivo de luchar contra la gentrificación que provocan estas políticas, nació el grupo *Espai Veïnal Cabanyal*, quien defiende que:

*“La solución no es dejar que lo regule el mercado, que prioriza el beneficio económico. Los pequeños y grandes inversores verán que es más rentable tener pisos turísticos que pisos alquilados a un vecino que no puede pagar tanto”*¹¹⁴

– Daniel Castillejo (2016)

A día de hoy, *Las Provincias* cuenta que *Espai Veïnal Cabanyal* ha conseguido frenar numerosos desahucios, aunque se encuentran en constante lucha con las entidades bancarias y grandes empresas privadas. El caso más conocido es el de la *Calle Vicent Brull, 67*; un edificio donde la mayoría de las personas que residen se encuentran en una situación de precariedad económica.¹¹⁵ El banco *BBVA*, a través del fondo de inversión *Divarian*, expropió las casas de la mayoría de los propietarios del edificio y no informó a los inquilinos de cómo debían procederse los pagos mensuales del alquiler; siendo, un aviso de desahucio por impago, la primera noticia que recibieron. Una de las familias ha sufrido cuatro intentos de desahucio -familia numerosa con cuatro hijos menores, que gana 500€ al mes y que conseguía pagar un alquiler de 250€ hasta que los dueños de su casa fueron desalojados-, según indica *La Vanguardia*¹¹⁶.

Guillem, de *Espai Veïnal Cabanyal*, explica que en estos casos las familias tienen que acudir a la sede judicial para efectuar los ingresos; no obstante, pocas familias están al corriente de ello y la mayoría suele esperar a recibir noticias.¹¹⁷

*“No es el primer caso en el que un banco se aprovecha del desconocimiento de los inquilinos para forzar un impago.”*¹¹⁸

– Raquel Andrés Durà (2019)



Figura 3.78 No nos tiraréis. En El Cabanyal, ¡RESISTENCIA VECINAL!
Fuente: Facebook Espai Veïnal Cabanyal (2020)

¹¹⁴ Pauné et al.

¹¹⁵ L. S., «Piden la compra de una finca del Cabanyal para evitar desahucios», *Las Provincias* (València, 20 septiembre 2019) <<https://www.lasprovincias.es/valencia-ciudad/piden-compra-finca-20190920003555-ntvo.html>>

Andrés Durà.

^{116, 117, 118} Andrés Durà

El banco quiso llevar el caso al juzgado por desahucio, alegando que una familia se negaba a pagar el alquiler; no obstante, -según indica la SER- el juez apoyó a la familia y paralizó el desahucio:

*“En 2015, el BBVA intentó echar a los inquilinos de las viviendas, aunque un juez les dio la razón e impidió iniciar los desahucios.”*¹¹⁹

– Adrián Sánchez (2019)

También sucedió algo similar en la *Calle Vicent Brull 88*, donde todos los vecinos fueron expulsados excepto dos viviendas que tenían un contrato de alquiler antiguo. Por tanto, en septiembre de 2019, en una concentración para evitar el cuarto desahucio de la familia numerosa expuesta en líneas anteriores, *Espai Veïnal* propuso soluciones como establecer un alquiler social indefinido para las familias o la compra por parte de l'*Ajuntament* o de la *Generalitat* del edificio.¹²⁰

*“Otra de las opciones que señalan es que «las administraciones desplieguen el marco legislativo necesario para expropiar el edificio como recientemente lo han hecho por primera vez en Barcelona»”*¹²¹

– L. S. (2019)



Figura 3.79 No nos tiraréis... BBVA = Divarian. BBVA, Divarian desahucian V. Brull 67
Fuente: Twitter @EspaiCabanyal (2019)

¹¹⁹ Adrián Sánchez, «Vecinos del Cabanyal se unen para impedir un nuevo desahucio», *SER* (Valencia, 19 septiembre 2019) <https://cadenaser.com/emisora/2019/09/19/radio_valencia/1568902367_246207.html>

¹²⁰ Sánchez

¹²¹ L. S.

5| Diferenciación de clases

Como bien explica la socióloga Sharon Zukin, estas situaciones de gentrificación no se viven por igual en las familias del barrio.¹²² Los propietarios de viviendas en *El Cabanyal* salen ganando con la subida de los alquileres y muchos de ellos prefieren esta “rehabilitación” del barrio. Por tanto, los más perjudicados terminan siendo los grupos sociales más vulnerables. Esta diferenciación genera discriminación y segregación de la sociedad con su continua formación de guetos.

*“Existe una segregación escolar de la población gitana que se concentra en el colegio público de Las Arenas o en el concertado de Santiago Apóstol que va en detrimento de la integración. Las familias españolas buscan la separación de sus hijos de la inmigración y de la población gitana, aumentando la creación de guetos.”*¹²³

– EDUSI (2015)

*“Ha sido un periodo muy largo en el cual han conseguido concentrar una gran bolsa de pobreza proveniente tanto otras zonas de los suburbios de la ciudad como parte del sector inmigrante más precario. Consiguiendo también una presa de posición un tanto racista por parte de los vecinos y vecinas, rechazando a la gente que vive en condiciones precarias y no las causas que lo provocan.”*¹²⁴

– Grup Aürt (2015)

El caso más grave de segregación es el edificio de los *Portuarios*, donde residen muchas familias en situación de precariedad y el gobierno pretende derribar los edificios concediendo una oportunidad a los propietarios de dichas viviendas, pero no mencionan qué pasará con las familias que hoy residen en estas casas. Así lo redacta *Las Provincias* -el pasado mayo- según las palabras de la Concejala de Urbanismo Sandra Gómez:

*“En los últimos años, Bloque Portuarios se ha convertido en uno de los símbolos de la degradación de los barrios del Marítimo, debido a las ocupaciones ilegales, los problemas de convivencia y el tráfico de drogas.”*¹²⁵

“La solución es la que ofrece el plan urbanístico, aunque de manera paralela el Consistorio debe resolver el problema de las ocupaciones ilegales. Buena parte de las viviendas están en un estado lamentable de conservación. La vicealcaldesa señaló que lo primero forma

¹²² Zukin

¹²³ Va Cabanyal!

¹²⁴ “Ha sigut un període molt llarg en el qual han aconseguit concentrar una gran bossa de pobresa provinent tant d'altres zones suburbials de la ciutat com part del sector immigrant més precari. Aconseguint també una presa de posició un tant racista per part dels veïns i veïnes, rebutjant a la gent que viu en condicions precàries i no les causes que ho provoquen.” – Grup Aürt

¹²⁵ Paco Moreno, «El Consistorio pacta con los vecinos el realojo para derribar Bloque Portuarios», *Las Provincias* (València, 18 mayo 2020) <<https://www.lasprovincias.es/valencia-ciudad/ayuntamiento-derribara-bloque-portuarios-valencia-20200518173513-nt.html>>

*parte del trabajo de Servicios Sociales. En todo caso, señaló, la oferta de realojo se ofrecerá a los propietarios.”*¹²⁶

– Paco Moreno (2020)

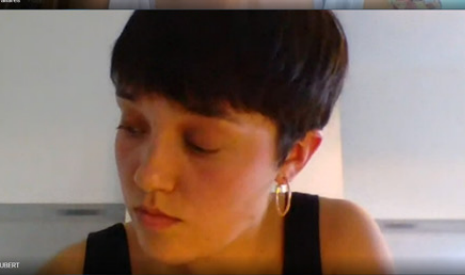
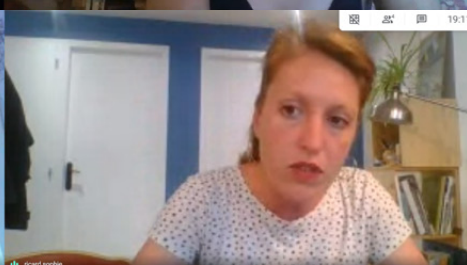
Recordando las tres etapas del proceso de gentrificación que identifica el sociólogo Roderick McKenzie¹²⁷ (capítulo 2.2), puede decirse que el Cabanyal se sitúa entre la segunda y la tercera etapa. Se identifica en la segunda por ser un barrio que permanece alerta y en constante lucha con las instituciones que intentan efectuar numerosos desahucios, pero también con la tercera por estar presenciando la homogeneización de nuevos establecimientos -la mayoría de restauración- destinados al nuevo perfil de la cultura capital.



Figura 3.80 Somos marea, somos la revolución necesaria
Fuente: Elaboración propia (2019)

¹²⁶ A. Moreno, «El Consistorio pacta con los vecinos el realojo para derribar Bloque Portuarios»

¹²⁷ **1** Etapa inicial. Se produce una resistencia por parte de los ocupantes. Los inversores interesados en el lugar emplazan sus negocios en las periferias articuladas de la ciudad, zonas donde la movilidad es mayor y pueden comenzar a activar los precios de mercado. **2** Etapa de desarrollo. Se observa una constante lucha donde los más débiles son eliminados y prevalecen los más fuertes. **3** Etapa final. Aparece la denominación que conlleva a la homogeneización de los servicios presentes en la zona (equipamientos urbanos, comercio, comunicación, etc.). – Yves. Grafmeyer y Isaac Joseph, *L'École de Chicago: Naissance de l'écologie urbaine* (Paris: Flammarion, 2004)



4| Una mirada alternativa para la vivienda social

4.1| Antecedentes

4.1.1| Situación de la vivienda en Europa a finales del siglo XX

Tras la Segunda Guerra Mundial, el desarrollo de los empleos en oficinas, lo que provocó una demanda de construcción de este tipo de instalaciones. Las promotoras inmobiliarias y el Estado de cada país llegaron a acuerdos para que todas las personas de clase media-baja que no tuvieran acceso a una vivienda digna tuvieran facilidades; de manera que las políticas públicas pasaron a conceder subvenciones fácilmente, dejando a un lado las políticas de vivienda social.

“[...] las autoridades públicas tomaron la iniciativa de desarrollar numerosas unidades de viviendas para acomodar a las personas afectadas por la guerra, pero también para abordar las viviendas en mal estado que quedaban en la ciudad.”¹

En los años 80, el mercado económico se hizo con el poder de la vivienda, lo que se tradujo en el encarecimiento y mercantilización de ésta. Sin embargo, algunos países como Suiza, según el estudio de *Community Land Trust*, trataron los temas de vivienda de otra manera. Un grupo de okupas alzó un movimiento para facilitar viviendas asequibles a la clase obrera. Tras éste, comenzaron a proyectarse cooperativas de vivienda en el país. Con los años, estos movimientos crecieron y obtuvieron el apoyo del gobierno. A día de hoy, Suiza es un ejemplo en cooperativas de vivienda; en algunas ciudades, el gobierno tiene parcelas asignadas para la construcción de cooperativas de vivienda destinadas a alquileres sociales.

Por otro lado, cuando el Estado decide rehabilitar una ciudad debido a su alta degradación, únicamente consideran patrimonio a aquello que viene de la historia, no obstante, como se comenta en la investigación de viviendas sociales *Plus*, la demolición de estas construcciones también significa la destrucción del pasado más cercano.²

“[...] en Dresde, para poder recrear el estado “histórico” ha sido necesario derribar edificios contemporáneos -como si, de un modo u otro, el presente más inmediato no fuera también una parte de la historia-. Esta extraña forma de evolución hacia atrás en Dresde no constituye un caso aislado dentro de la política arquitectónica alemana, sino que se ha convertido desde hace tiempo en su “modus operandi”. [...] Santa Sofía no existiría de no haber sido convertida en mezquita. Muchos de los edificios más importantes de nuestra historia han sobrevivido gracias a los cambios ideológicos (y casi siempre también funcionales) que han sido operados en ellos durante las distintas épocas.”³

– Ilka y Andreas Ruby (2007)

© Fotografía de portada capítulo 4: Collage de las fotografías realizadas durante las entrevistas de los casos de estudios. Fuente: Elaboración propia

¹ “[...] public authorities took the initiative in developing large numbers of housing units to accommodate those affected by the War but also to tackle the remaining pockets of inadequate housing in cities.” - John Emmeus Davis, Line Algoed, y María E. Hernández-Torrales, *On Common Ground. International perspectives on the Community Land Trust*, 2020.

^{2,3}Frédéric Druot, Anne Lacaton, y Jean Philippe Vassal, *Plus. La vivienda colectiva, territorio de excepción. Les grands ensembles de logement, territoire d'exception. Large-scale housing developments, an exceptional case*, ed. Anne Lacaton y Jean Philippe Vassal (Barcelona: Gustavo Gili, 2007)

4.1.2| Movimientos autogestionados de finales de siglo XX en Europa

En la década de los 70 surgieron movimientos autogestionados que defendían el poder de construir arquitectura de manera independiente; pero todos estos levantamientos, elaborados en países como Alemania, Dinamarca, Holanda y Suecia, iban en contra de la institución y terminaron extinguiéndose sin descendiente alguno. Además, como bien dijo Patrick Bouchain en su momento, “[...] *la necesidad era rebelarse, hoy la necesidad es democrática*”⁴.

4.1.3| Movimiento autogestionado de finales de siglo XX en Chile. *Ciudad Abierta*

En 1967, un grupo de estudiantes de arquitectura, recién titulados por la *Pontificia Universidad Católica de Santiago de Chile*, emprendió un viaje atravesando América desde *Cabo de Hornos* (Sur de Chile) hasta *Santa Cruz de la Sierra* (Bolivia). Los poemas, historias y experiencias recogidas durante el viaje fueron documentadas en un libro llamado *Amereida*, cuyo nombre viene de la *Eneida de las Américas*, parafraseando a Virgilio por estar llevando a cabo el camino de un hombre que quiere constituir pueblo sudamericano. La esencia de este libro muestra, sobre todo, el significado de ser sudamericano, algo que ya en los años 50, Godofredo Iommi (escritor de *Amereida* y principal fundador de *Ciudad Abierta*) aseguraba estar perdiéndose por la implantación del capitalismo norteamericano en los pueblos indígenas de Sudamérica.⁵

Más tarde, en 1969, las divagaciones de los arquitectos junto con algunos poetas y filósofos culminaron en el deseo de obtener un lugar donde poder conservar y promulgar los principios del ser sudamericano fundamentados en *Amereida*. En primer lugar, se creó la *Cooperativa de Servicios Profesionales Amereida* (conocida desde 1998 por *Corporación Cultural Amereida*); quien, en 1971, compró 280 hectáreas a lo largo de 16km de costa pacífica en *Ritoque* (región de Valparaíso), habitadas por mar, playa, dunas polivalentes y montaña, y fundó *Ciudad Abierta* con el objetivo de cuidar la *Pachamama* (madre tierra) y debatir sobre el significado de ser sudamericano.⁶



Figura 4.1 Ciudad Abierta. Fuente: [ead] PUCV (2020)

⁴ Édith Hallauer, «Patrick Bouchain: ma voisine, cette Architecte 2/2», *STRABIC.FR*, 2011 <<http://strabic.fr/Patrick-Bouchain-ma-voisine-cette-architecte-2/>> [accedido 1 mayo 2020].

⁵ Godofredo Iommi et al., *Amereida* (Santiago de Chile: Ed. Coop. Lambda, 1967)

⁶ Manuel Florencio Sanfuentes Vío, Carlos Covarrubias Fernández e Isabel Reyes Nettle, «Taller de Amereida», en *Amereida*, ed. Pontificia Universidad Católica de Valparaíso (Ritoque, Valparaíso (Chile), 2019)

La filosofía de Amereida se basa en una utopía. El poeta Carlos Covarrubias la describe en sus clases de la siguiente manera: *“La utopía puede operar como modelo [...], lo propio de la utopía es el no estar, sirve de prueba para lo que va estando”*⁷. Dicha utopía los acompañó en el viaje hasta dar lugar a este movimiento.

La manera de ejecutar cada proyecto se produce desde lo abierto, de una forma única y experimental. *“La poesía abre y el oficio funda [...]”*⁸, los proyectos comienzan con la observación del lugar en el momento presente y se representa mediante dibujos acompañados de afirmaciones⁹, la palabra toma un valor muy importante en el proceso del proyecto (Figuras 4.3, 4.4, 4.5 y 4.6). A partir de las afirmaciones adquiridas se determina un acto que define el objetivo del proyecto y se pasa a la fase de construcción donde se busca la creación de una realidad desde el desconocimiento en función de dos principios establecidos. El primero es “a flor de piel”, lo que significa que los proyectos no cuentan con la elaboración de un material gráfico ni planimétrico, sino que se piensan y ejecutan en el momento, según las necesidades observadas por cada uno de los participantes. El segundo es el trabajo basado en la hospitalidad (definida por la *Corporación Cultural Amereida* como acto de oír con inocencia siendo capaz de incorporar lo escuchado en lo propio, es decir, de estar dispuesto a oír realmente lo que el otro o la otra dice, de manera que sus palabras puedan hacer cambiar la opinión propia), la cual permite que la opinión de todos los participantes, ya sean arquitectos, poetas o estudiantes, tenga el mismo valor.

*“Lo abierto es cuando uno abre las ventanas de su mente y del corazón a lo que no conoce.”*¹⁰

– Manuel Florencio Sanfuentes Vío (2019)

^{7,8} Sanfuentes Vío, Covarrubias Fernández y Reyes Nettle

⁹ David Jolly, *La Observación: el urbanismo desde el acto de habitar* (Valparaíso: Ediciones e[ad], Ediciones Univeritarias de Valparaíso, 2016)

¹⁰ Sanfuentes Vío, Covarrubias Fernández y Reyes Nettle



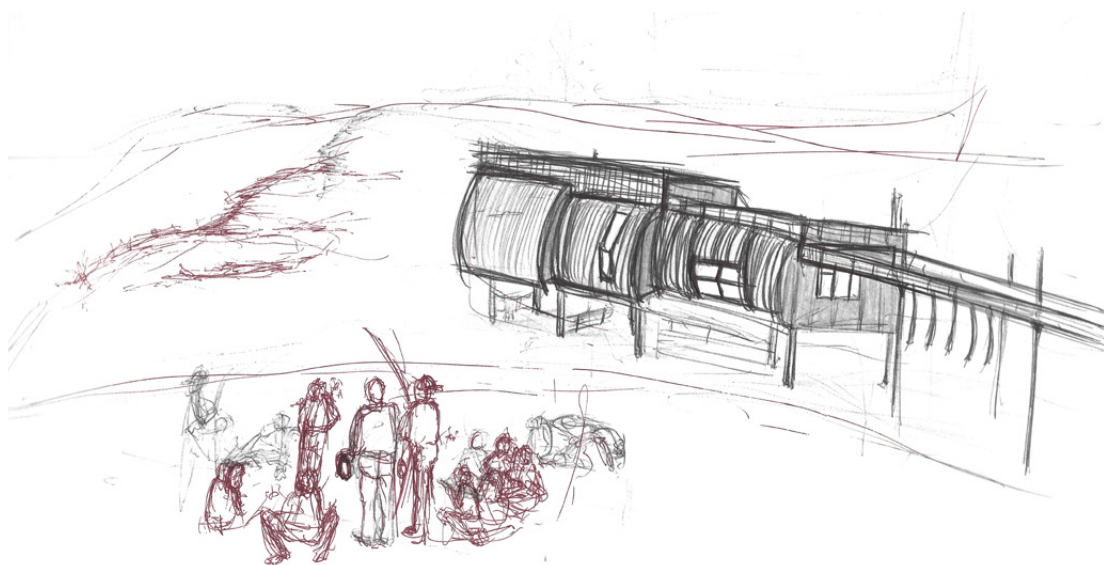
Figura 4.2 Clase de Taller de Amereida, Carlos Covarrubias Manuel Florencio Sanfuentes e Isabel Reyes
Fuente: [ead] PUCV (2020)



Suelo distante: Una detención del bus en un largo viaje por América

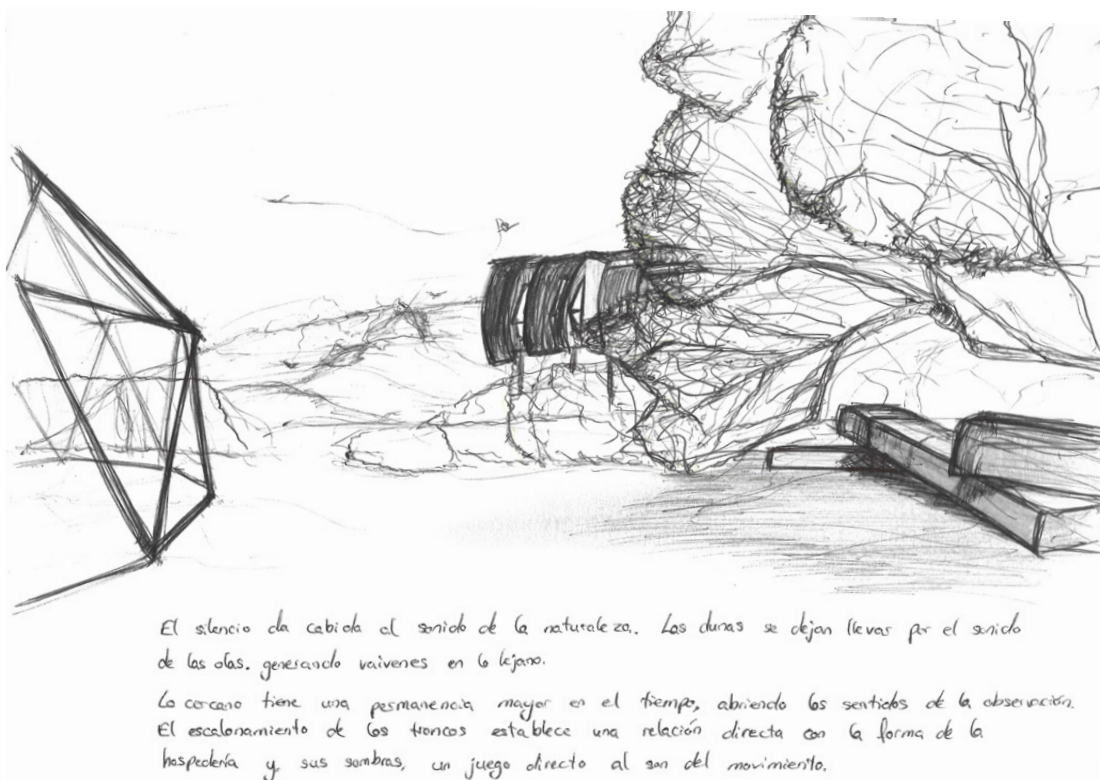
Se ofrece algo, servicios, comida y baños, pero en la detención es poco, se recibe como pobre. Viajar en bus tiene su potencia en el desplazamiento, todo el constreñimiento se justifica por el avance en la distancia. Si nos acompañamos de música, la extensión se vuelve comprensible asociándola a una escena de cine. Pero nos encontramos detenidos en un lugar con leves ofrecimientos, pobre en su espacialidad, a poca distancia del exterior del bus que en nada acoge. Es un espacio inhóspito, en esta circunstancia los cuerpos adoptan un gesto compensatorio, de dominio. Vamos en la extensión comprimidos, pero rescatados por la velocidad, por el prodigio de la velocidad mecánica; el dominio de la energía permite acceder a la velocidad que domina las grandes distancias, suspendiendo el tiempo para lograr alcanzarlas. Volviendo a la necesaria detención, donde se pierde la potencia de la energía desplegada en la velocidad, se diría que volvemos a la tierra de donde veníamos. Pero no, no estamos sumidos en la tierra, habitamos la tierra. Aquí se nos muestra una abertura del habitar, que es estar distante de la tierra, habitamos en un suelo. En esta detención nuestro cuerpo habla con su actitud, a pesar de las dimensiones de menos, o a raíz de ellas el cuerpo permanece erguido, haciendo de un bulto un asiento, para permanecer distante del pavimento, volviéndolo suelo. Para recibir estas relaciones con la tierra y el espacio es que partimos a recorrer América.

Figura 4.3 Observación David Jolly en su viaje por América. Fuente: David Jolly (pg. 58-59, 2016)



El cuerpo entra en armonía con la música y la naturaleza, la energía fluye.
Al mismo tiempo, las arenas de las dunas permanecen en un constante movimiento, se trasladan al son de los cuerpos que bailan Capara.
Lo único permanente es la hospedería colgante, la cual queda flotando entre el movimiento de las personas y las dunas.

Figura 4.4 Observación para la posterior obra en Hospedería Colgante, Ciudad Abierta
Fuente: Elaboración propia (2019)



El silencio da cabida al sonido de la naturaleza. Las duras se dejan llevar por el sonido de las olas, generando vaivenes en lo lejano.

Lo cercano tiene una permanencia mayor en el tiempo, abriendo los sentidos de la observación. El escalonamiento de los troncos establece una relación directa con la forma de la hospedería y sus sombras, un juego directo al son del movimiento.

Figura 4.5 Observación para la posterior obra en Hospedería Colgante, Ciudad Abierta
Fuente: Elaboración propia (2019)



Un pequeño marco estructural deja entrever el mar, insinuado entre las sombras de una barrera natural.

El vaivén de las olas se combina con el movimiento de los vientos, abriendo paso al pacífico obr a mar entre la verticalidad inmensa verticalidad.

La profundidad del mar queda representada en el enfoque de lo natural.

Figura 4.6 Observación para la posterior obra en Hospedería Colgante, Ciudad Abierta
Fuente: Elaboración propia (2019)



Figura 4.7 Hospedería colgante. Ciudad Abierta
Fuente: Archivo personal (2019)



Figura 4.8 Hospedería colgante.
Ciudad Abierta
Fuente: Archivo personal (2019)



Figura 4.9 Obra alumnos en Hospedería colgante. Ciudad Abierta
Fuente: Archivo personal (2019)



Figura 4.10 Hospedería colgante en
obras. Ciudad Abierta
Fuente: Fotografía propia (2019)

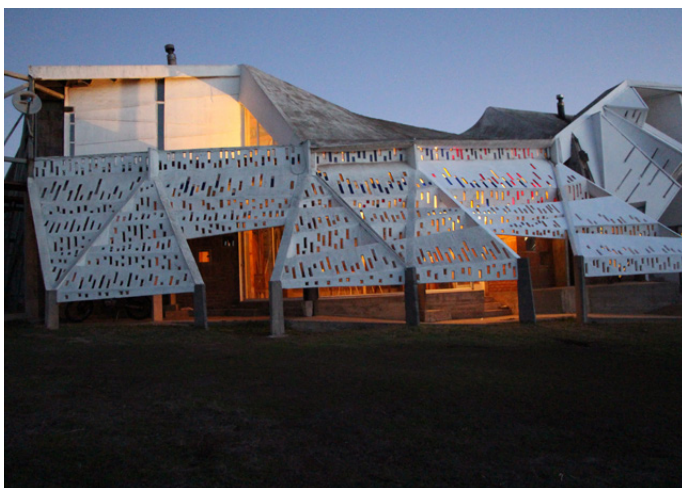


Figura 4.11 Hospedería errante. Ciudad Abierta
Fuente: Archivo personal (2019)



Figura 4.12 Hospedería El banquete.
Ciudad Abierta
Fuente: Patricio Cárvaves (2007)

La costa de la región de Valparaíso ha sido explotada por la búsqueda de su beneficio económico, se han demolido dunas de 200m de altura para construir altos edificios de viviendas (Figura 4.14). *Ciudad Abierta*, junto con un pequeño fragmento de las dunas de *Concón*, cuyo proyecto de destrucción ha sido recientemente paralizado según la prensa digital *biobiochile*¹¹; es la única costa de la región que ha permanecido como una gran conservación de naturaleza.

Gracias a los valores perseverantes transmitidos entre generaciones, un terreno que podría haber sufrido de gentrificación desde del siglo XX hasta el momento presente, hoy en día sigue protegido por un sector privado que antepuso la conservación de la naturaleza, la construcción autónoma e independiente y la cultura ante el poder adquisitivo.

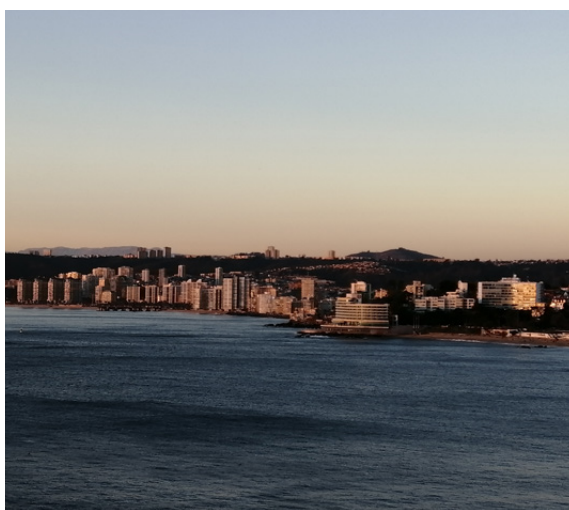


Figura 4.13 Costa explotada, Región de Valparaíso
Fuente: Fotografía propia (2019)



Figura 4.14 Restos de las Dunas de Concón, Región de Valparaíso. Fuente: Fotografía propia (2019)

¹¹ Nicolás Díaz, «Corte Suprema ordena paralizar obras en dunas de Concón: construcción se declaró ilegal en abril», *Biobiochile.cl*, 2019 <<https://www.biobiochile.cl/noticias/nacional/region-de-valparaiso/2019/05/31/corte-suprema-ordena-paralizar-obras-en-dunas-de-concon-construccion-se-declaro-ilegal-en-abril.shtml>> [accedido 24 agosto 2020].

4.2| Estudio de casos que han evitado la gentrificación

4.2.1| Rehabilitación *Chemin vert à Boulogne-sur-Mer*, Francia. Patrick Bouchain y Sophie Ricard (2010 – 2013)

Introducción

El arquitecto Patrick Bouchain es un pionero en la arquitectura participativa. Bouchain, además de arquitecto, es también escenógrafo; y sus primeros proyectos se llevaron a cabo entre telones. Cuando Bouchain observaba los movimientos de los escenógrafos, se dio cuenta de que la escenografía tenía algo que a la arquitectura le faltaba: el valor de la creación de espacios en el momento presente. Un grupo de personas que, en su gran mayoría, carecían de conocimientos arquitectónicos, montaban y desmontaban estructuras buscando la creación de atmósferas acogedoras que pudieran dar lugar a sus obras. En cambio, la arquitectura hace todo lo contrario: la construcción de los proyectos es llevada a cabo por obreros que construyen para crear un espacio futuro.



Figura 4.15 Patrick Bouchain
Fuente: Prensa digital Le Monde (2019)

Théâtre Zingaro (Aubervilliers, 1989) o *Le théâtre du radeau* (Mans, 1997) fueron las primeras obras participativas que Bouchain, con su estudio de arquitectura *Construire*, llevó a cabo de forma autogestionada debido a la insuficiente solvencia económica que imposibilitaba la construcción de manera convencional. Pero la primera obra que se ejecutó bajo los principios participativos y que se abrió al público fue *Lieu Unique* (Nantes, 1999). Más tarde, en 2006, el estudio de arquitectura de Patrick Bouchain participó en la *Bienal de Arquitectura de Venecia* (Italia) con *La Metavilla*, un proyecto experimental e interrelacional que arrasó en la Bienal por convertir el pabellón arquitectónico en un lugar donde compartir conversaciones y debates entre habitantes y arquitectos. Sin embargo, Bouchain quería ir más allá, trasladando esta manera de hacer a las viviendas sociales.



Figura 4.16 La Metavilla, Biennial de Venecia
Fuente: Construire (2006)



Figura 4.17 La Metavilla, Biennial de Venecia
Fuente: Construire (2006)

Por otro lado, Sophie Ricard es una arquitecta que en 2010 estaba terminando la carrera de Arquitectura en la *Universidad de Arquitectura de Versalles* a falta de presentar la Tesis final y realizar una pasantía de 6 meses de prácticas. Sophie quería aprovechar su pasantía para obtener los conocimientos sobre arquitectura social que, a su juicio, la Universidad no le había otorgado. Por ese motivo, investigó los arquitectos franceses del momento que estuvieran interesados en la arquitectura social y la rehabilitación, hasta dar con Patrick Bouchain. En ese momento, Bouchain estaba empezando a trabajar con un laboratorio llamado *Cómo construir juntos*, donde investigaba alternativas a las construcciones sociales que contaran con la participación urbana. Finalmente, Sophie terminó realizando la pasantía con Bouchain, con quien llevo a cabo el proyecto de rehabilitación en *Boulogne-sur-Mer*.



Figura 4.18 Sophie Ricard
Fuente: URBIS Magazine (2016)

“Mientras estudiaba, vi una gran diferencia entre lo que estaba estudiando y lo que era la realidad para mí. Veía que las necesidades sociales y políticas no eran correspondidas, y que nos faltaba esta educación.”¹²

– Sophie Ricard (2020)

Problemática del lugar

En 2010, el Gobierno de Francia quería demoler 60 viviendas de una pequeña zona de *Boulogne-sur-Mer* debido a la considerable degradación y problemática social que existía en el lugar; “[...] vivían personas muy pobres: en su mayoría gitanos, inmigrantes y pescadores.”¹³ – Sophie Ricard. No obstante, según Sophie Ricard, el alcalde de *Boulogne-sur-Mer* no quiso asumir la demolición de las viviendas porque “no podía echar a todas esas personas a la calle”. Al negarse a realizar el proyecto de demolición y renovación para el cual el Estado había destinado una cuantía económica, el proyecto quedó abolido de cualquier solvencia pública.



Figura 4.19 Zona de actuación Chemin vert à Boulogne-sur-Mer
Fuente: Elaboración propia. Fotografía extraída de: Construire (2013)

^{12, 13} Sophie Ricard, Eva María Álvarez Isidro y Paloma Lucía Pallarés Marco, «Conversación con Sophie Ricard», 2020. (Apéndice 1.4)

Con el objetivo de llevar a cabo el proyecto, el alcalde de *Boulogne-sur-Mer* hizo una llamada a la solidaridad de los arquitectos franceses para acometer un proyecto de rehabilitación de viviendas para personas vulnerables, en riesgo excusión social y económica, que iban a perder sus hogares. Además, dichas viviendas no tenían más de dos alturas, y se encontraban en el límite entre la terminación urbanística de edificios de gran altura y la huerta; factores que favorecen el desarrollo de la gentrificación.

“En ese lugar existía la voluntad de hacer de otra manera.”¹⁴

– Sophie Ricard (2020)

Para cortar la desestructuración social, Bouchain y Ricard aceptaron el proyecto con la condición de que Sophie Ricard pudiera vivir en el lugar durante los tres años de duración en los que se iba a elaborar el proyecto, introduciendo una nueva variable en la arquitectura: la “permanencia arquitectónica”.

“La idea principal era pensar de otra manera lo que hacemos en este siglo con el patrimonio del siglo XX porque siempre lo demolemos y podríamos pensar de otra manera, pensar con la gente como propietarios de sus casas y en qué quieren hacer ellos, no solamente llegar y demoler.”¹⁵

– Sophie Ricard (2020)

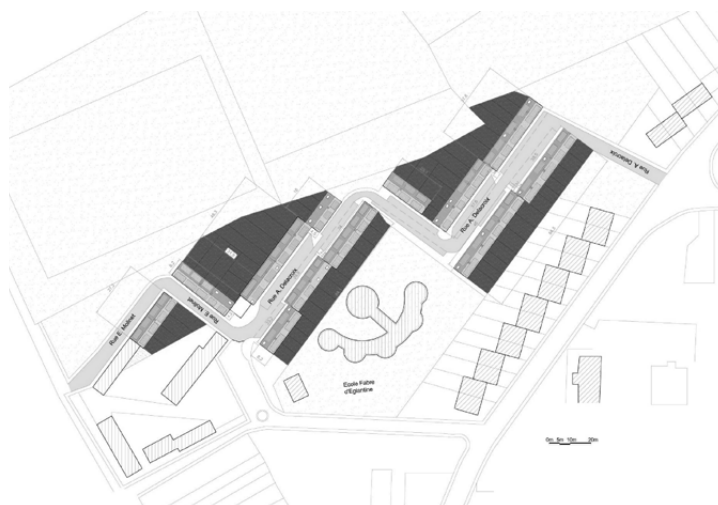


Figura 4.20 Planta emplazamiento Chemin vert à Boulogne-sur-Mer. Fuente: Construire (2013)

^{14, 15} Ricard, Álvarez Isidro y Pallarés Marco

Objetivos del proyecto

Los proyectos de renovación urbana suelen comenzar con una destructiva demolición, la cual genera una distancia considerable entre el arquitecto y los habitantes. En cambio, el objetivo de este proyecto era conseguir lo contrario: establecer una relación entre la arquitecta y los residentes para después llevar a cabo un proyecto de rehabilitación en conjunto. Esta metodología puso de manifiesto el sistema convencional de la arquitectura por varios motivos: el primero es que la arquitecta Sophie Ricard iba a estar dedicada a un único proyecto durante tres años, y el segundo es que lo más importante del proyecto era la “permanencia arquitectónica”, una permanencia que se iba a desarrollar en muchos ámbitos: social, cultural, intelectual, físico y arquitectónico; facilitando el desarrollo del proyecto a lo largo del tiempo y con los habitantes del lugar; y no habiéndolo proyectado previamente.

Otro factor importante para estas personas fue el sentimiento de pertenencia. El hecho de que puedan sentirse en la calle en cualquier momento les genera una inestabilidad emocional de la que se puede no ser consciente. Este proyecto, además de ser arquitectónico, se enfrentaba a factores a nivel personal. Cada vivienda se iba a tratar de manera individual y atendiendo a las necesidades de cada uno, para que todos se sintieran implicados.

Bouchain y Ricard no pretendían ganar dinero con este proyecto, no se trataba de una cuestión únicamente arquitectónica, sino que era un proyecto sociocultural, ideológico, político y de respuesta experimental y educativa, que buscaba demostrar la funcionalidad de los pequeños sistemas participativos a pequeña escala. Era un proyecto de rehabilitación arquitectónica y de reinserción social, un desafío que cuestionaba los principios constructivos formales.

Para afianzar unas buenas condiciones que facilitaran la elaboración del proyecto en la permanencia residencial, *Construire* decidió adoptar las siguientes medidas como requisitos (medidas extraídas por la descripción de *Construire* del proyecto)¹⁶:

- 1] Asegurar la permanencia de la gestión de los proyectos y de otros interesados.
- 2] Involucrar a las estructuras culturales y sociales de los alrededores.
- 3] Elaborar un proyecto de integración contando con empresas de construcción que hayan trabajado con la integración de los habitantes de la calle.
- 4] Desempeñar una democracia activa basada en la participación de todos dentro del proyecto, tanto a nivel de realización como de gestión.

¹⁶ Sophie Ricard y Patrick Bouchain, *Ensemble à Boulogne-sur-Mer - CONSTRUIRE*, 2013 <<http://www.construire.cc/>>.

Estrategia y filosofía

Como se ha comentado previamente, los movimientos de viviendas autogestionados no son algo nuevo. No obstante, Patrick Bouchain destaca una gran diferencia: en la Época Moderna abundaban los recursos y la prisa por construir; pero hoy en día, cuando los recursos ya son insuficientes, la sociedad se encuentra con la desaparición de la calidad de la felicidad en la vida. La sociedad actual se enfrenta a obstáculos con la vivienda social que son mucho más sutiles a primera vista, pero mucho más profundos que en sus inicios; y es que la peor crisis que encaró el 2008 no fue económica, sino moral.¹⁷

*“[...] Cuando se resuelve lo cuantitativo, nos damos cuenta de que la calidad de la felicidad de vivir ha desaparecido. Hoy tenemos que trabajar en eso, es mucho más sutil, pero el problema es más profundo. [...] La crisis que estamos viviendo hoy es una crisis moral, no económica. [...]”*¹⁸

– Patrick Bouchain (2011)

Bouchain insiste en que estos problemas sociales no son cuestiones cuyas soluciones puedan generalizarse, requieren de estudios personalizados a pequeña escala mediante un acercamiento a las comunidades, huyendo de cualquier tipo de negocio; en definitiva, un sistema que se escapa de las posibilidades de las instituciones. Por ello son necesarias las asociaciones, entidades, grupos de personas o incluso empresas que busquen atender y solventar las necesidades en lugares muy acotados, lejos de encontrar el mejor negocio.

El experimento no sólo procuraba mejorar la rehabilitación y reestructuración del lugar, más bien reclamaba la transformación de la vivienda social. La metodología que, por lo general, se lleva a cabo en las universidades es muy diversa a la observada en este trabajo, en el que la ejecución de planos es escasa. Aquí, se elaboraron planos para cada una de las viviendas de forma que sus residentes pudieran indicar los daños y deterioros de sus hogares y se familiarizan con la lectura arquitectónica; pero el resto se planteaba mediante maquetas y juegos de plastilina para los niños. Patrick Bouchain insiste en que a pesar de que este tipo de arquitectura no se enseñe en las escuelas, la participación es un estado democrático y faltan muchos proyectos públicos y sociales, mientras que sobran proyectos en equipamientos públicos.

*“Más estudiantes deberían hacer su pasantía en el sector público, y no todos en el sector privado, [...] faltan proyectos en viviendas sociales y no en edificios públicos [...]”*¹⁹

– Patrick Bouchain (2011)

Metodología

“No hay diferencia entre el momento de observación y el de discurso, lo profundo se expresa de manera casual, como a menudo en la vida.”²⁰

– Patrick Bouchain (2011)

La permanencia arquitectónica fue la metodología del proyecto; tras ella, el proyecto crecía: las relaciones interpersonales aumentaban, la confianza se afianzaba y el conocimiento interpersonal permitió elaborar proyectos de mayor calidad para sus residentes. El proyecto se convirtió en un acto dinámico gracias al trato de cada vivienda como un proyecto específico de renovación, rehabilitación, arte, elección de materiales, colores, etc. Además, cada vivienda estableció relaciones entre los deseos de restauración de sus habitantes y la vida del hogar, lo que las hacía únicas.

En primer lugar, se restauró la casa donde Sophie Ricard se instaló para a después continuar con las de los vecinos. Su trabajo esencial fue organizar a toda la gente, facilitando los diálogos entre trabajadores y habitantes.

“Sophie construye este camino, entre el habitante que no es escuchado y los funcionarios electos responsables de la rehabilitación del distrito”²¹

– Patrick Bouchain (2011)

El primer año se realizó el análisis y la documentación del lugar, un trabajo de transición y adaptación que, gracias a la permanencia, fue fluido y evitó la agresividad que suelen conllevar los destructivos inicios de rehabilitación.

Una parte esencial del proyecto consistía en conocer las capacidades y aptitudes de cada persona para conseguir que todos participaran y aportaran en el desarrollo del proyecto. Como Patrick Bouchain contó en la entrevista realizada por Édith Hallauer, el anciano o persona con alguna minusvalía podía estar sentado en medio del salón haciendo compañía o animando al personal; *“así el excluido del sistema de consumo generalizado se convierte en coproductor del objeto principal de su vida cotidiana”²²*.

Para cumplir con los objetivos propuestos y asegurar la participación urbana, el estudio *Construire* cuenta llevó a cabo las siguientes iniciativas (contadas por *Construire* en su descripción del proyecto)²³:

^{20, 21, 22} Édith Hallauer, «Patrick Bouchain: ma voisine, cette Architecte 1/2», *STRABIC.FR*, 2011 <<http://strabic.fr/Patrick-Bouchain-ma-voisine-cette-architecte-1>> [accedido 23 abril 2020]

²³ Ricard y Bouchain

1 | Inserción

Las empresas constructoras contrataron a los residentes afectados bajo cláusulas de integración laboral.



Figura 4.21 Inserción laboral, Boulogne-sur-Mer
Fuente: URBIS Magazine (2016)

2 | Campos de trabajo participativos

Se construyó un jardín comunitario con la ayuda de los niños con el que aprendieron la importancia de compartir y cuidar la naturaleza.



Figura 4.22 Participación infantil en el jardín comunitario, Boulogne-sur-Mer. Fuente: Édith Hallauer (2011)

3 | Diseños participativos

Los residentes colaboraron en los proyectos del diseño de interior y colores de fachada.



Figura 4.23 Participación, Boulogne-sur-Mer
Fuente: Édith Hallauer (2011)

4| Cultura

Se elaboraron distintos talleres gratuitos: taller de ganchillo, taller de pintura sobre las fachadas y algunos más. Además, recibieron ayuda de otros artistas y entidades como *Artconnexion*, *Kinya Maruyama* o *Centre National du Cinéma* (CNC) para recibir voluntarios, elaborar otros proyectos en común e incluso producir un documental del proyecto.



Figura 4.24 Tarde musical, Boulogne-sur-Mer
Fuente: Édith Hallauer (2011)

5| Acciones sociales

Con el apoyo de entidades y asociaciones, se llevaron a cabo talleres de enseñanza para el mantenimiento y el sonido urbano, así como la elaboración de mobiliario a partir de cartón.



Figura 4.25 Cuidados de la vivienda, Boulogne-sur-Mer
Fuente: Édith Hallauer (2011)

Por último, cabe destacar que la documentación del proyecto se confeccionó a partir de fichas personalizadas con datos poco técnicos que servían para constituir los diagnósticos en base los estilos de vida de cada persona. La primera página constaba de una foto del habitante ante su puerta, indicando el nombre de la persona y el número de la casa; y la segunda contaba la historia del habitante y su familia en la vivienda (Figura 4.26). Sophie Ricard también elaboró una novela fotográfica para registrar las modificaciones que se iban a realizar en cada vivienda, la evolución de éstas y el encanto de cada hogar (Figura 4.27).



Figura 4.26 Ficha de Sophie Ricard, vivienda nº6. Fuente: Construire (2013)



Figura 4.27 Novela fotográfica Sophie Ricard. Fuente: Édith Hallauer (2011)

Perspectiva social

Según Sophie Ricard, este proyecto se acercó a la arquitectura desde el interior y trabajó con la gente que la vive en su día a día, por tanto, fue más allá que cualquier otro proyecto que pueda desarrollarse desde un despacho de arquitectura²⁴. Ricard destaca cuatro puntos importantes que demuestran los cambios que la permanencia arquitectónica puede llegar a conseguir en el modo de vida de las personas:

El primer factor es el intercambio de ideas culturales que generaban un aprendizaje recíproco.

“Allí la gente podía vivir con cuatro generaciones en una misma casa porque las mujeres solían tener hijos con 15 años. Al principio nos veían como personas más inteligentes, sin embargo, nosotros también queríamos aprender de ellos como ellos iban a hacerlo de nosotros.”²⁵

– Sophie Ricard (2020)

En segundo lugar, el hecho de que la arquitecta del proyecto fuera a residir en el sitio, permitió conocer a la gente, ganarse su confianza y descubrir los talentos de cada uno. La intención de Bouchain y Ricard era integrar a la gente en la construcción, ofreciendo trabajo y salario a aquellos que no lo tenían, trabajando en la rehabilitación de sus propias viviendas y las de sus vecinos. El objetivo era integrar a la gente en la sociedad.

En tercer lugar, mientras que el Estado quería expulsar a los residentes porque, como comenta Ricard, no vivían según las “normas de la sociedad”, pues algunos eran vagabundos y otros vivían en casas degradadas con empleos ilegales²⁶; Ricard, Bouchain y el alcalde de *Boulogne-sur-Mer* trabajaron en equipo evitar que esa gente no fuera expulsada del barrio.

Por último, la arquitecta trabajó de cerca con hospitales para que trataran a las personas que tenían enfermedades patológicas, por ejemplo, el *Síndrome de Diógenes*. Por tanto, según Sophie Ricard, en una rehabilitación donde el arquitecto no está en el lugar de la construcción, no pueden observarse todos estos detalles, por lo que la rehabilitación no se adapta a la familia ni se puede ayudar a que el habitante se adapte a la casa.²⁷

“La vivienda social en Francia es muy mala porque no se corresponde para nada a la manera de vivir que tiene la gente hoy, ni se adapta al esquema familiar existente. Además, existe una Ley que obliga a devolver la vivienda tras 30 años en el mismo estado, por lo que no pueden hacer ningún tipo de construcción, ni bricolaje. Nosotros no sólo quisimos hacer esto, sino que hicimos 60 casas diferentes con 60 personas diferentes. [...] tuvimos que ir contra la ley y decirle al arrendador social que tenían que cambiar las cosas sí o sí.”²⁸

– Sophie Ricard (2020)

Trabajos de obra

Las obras comenzaron revistiendo las casas por fuera, reparando goteras y sellando las carpinterías para evitar la circulación de aire exterior en el interior de la vivienda. Los diagnósticos se establecieron de manera individual porque las personas necesitaban ser escuchadas; sin embargo, las problemáticas fueron similares, lo que permitió dotar soluciones a nivel general. Los interiores, sin embargo, fueron proyectos más personalizados asentados en los gustos y necesidades de cada familia. Además, para asegurar el sentimiento de pertenencia, los habitantes decidían la jerarquía en las obras constructivas según sus necesidades, enfatizando la importancia de pertenecer a sus habitantes y poseer sus huellas.

Según puede observarse en la descripción del proyecto del estudio *Construire*, Sophie separó los trabajos de obra en los siguientes lotes²⁹:

Trabajo en el exterior:

- Albañilería y trabajos estructurales
- Cubiertas
- Carpinterías exteriores
- Chimeneas

Trabajo en el interior:

- Revestimientos, alicatados y pavimentos
- Carpinterías interiores
- Trabajos de fontanería y calefacción
- Electricidad

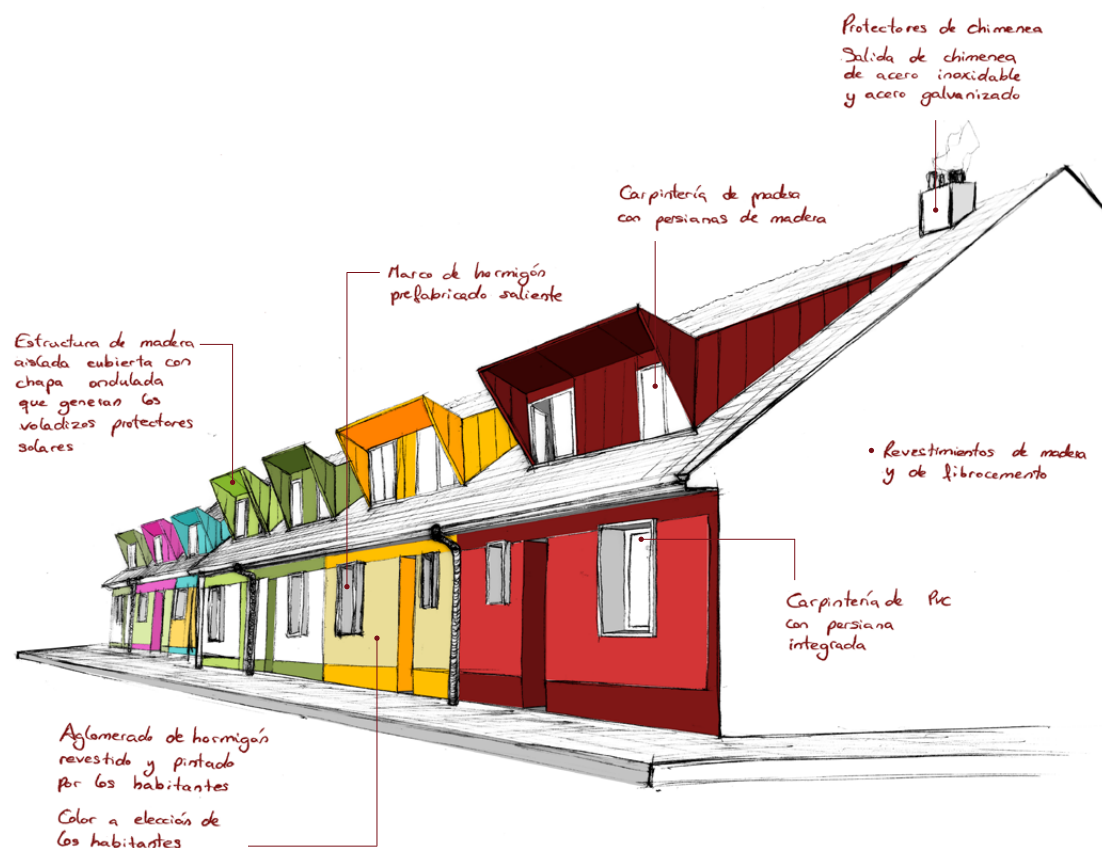


Figura 4.28 Perspectiva Rue A Delacroix dirección Oeste
Fuente: Elaboración propia. Basado en: *Construire* (2013)



Figura 4.29 Alzado Norte Rue A Delacroix nº 3 - 21. Fuente: Elaboración propia. Basado en: Construire (2013)

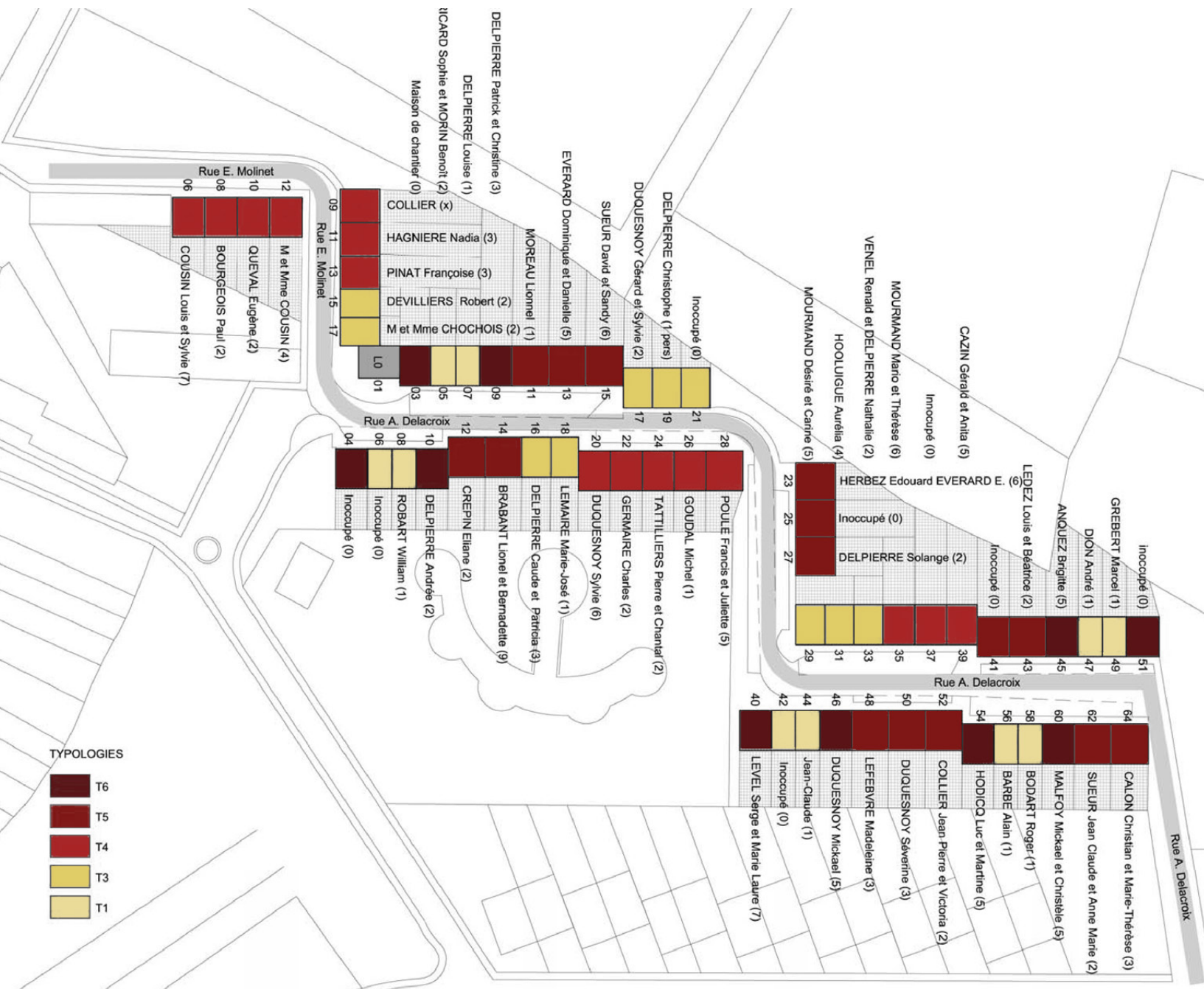


Figura 4.30 Tipologías de vivienda. Fuente: Modificación propia. Plano extraído de: Construire (2013)

Gestión del proyecto

Según Sophie Ricard, el alcalde de *Boulogne-sur-Mer* se negó a demoler las viviendas, pero como el dinero del Estado iba destinado a la demolición de éstas, el proyecto de rehabilitación quedó exento de cualquier financiación pública.

En el ámbito privado, el alcalde era el presidente de la Asociación *Habitat du Litoral* y, como no tenía dinero para asumir la rehabilitación de las 60 viviendas, utilizaron el fondo público de *Habitat du Litoral* (el dinero que acumulan con los alquileres de todas las viviendas sociales que viven en *Boulogne-sur-Mer*) y lo invirtió en este proyecto. En total consiguieron 2,3 millones de euros para las 60 casas, lo que son 38 mil euros para cada casa, es decir, una media de 480€/m². De este dinero, un 8% se destinó a impuestos de *Boulogne-sur-Mer*, un 1% se le pagó al estudio de arquitectura *Construire* por el trabajo realizado durante la permanencia arquitectónica de 3 años y el resto se invirtió en la rehabilitación exterior e interior de las viviendas.

El precio que se había calculado para la demolición, según *Construire*, era equivalente a 1.400€/m² (sin contar el precio del realojamiento), por lo que la rehabilitación supuso un coste inferior al coste que habría supuesto la demolición.

*“El liberalismo, que quiere matar el servicio público en beneficio de la esfera privada, tiene su contradicción: en el sector privado, no sólo existe la empresa monopolista de barrido y alumbrado público. También puede existir el sujeto, el individuo privado que quiere satisfacer las necesidades sin querer enriquecerse en la comunidad pública.”*³⁰

– Patrick Bouchain (2011)

Conclusiones

Chemin vert à Boulogne-sur-Mer es un proyecto experimental de vivienda social alternativa que se elaboró gracias a la participación urbana de los residentes y a la permanencia residencial de la arquitecta durante el proceso de éste; desafió los principios formales de la arquitectura y demostró que la arquitectura tiene un alcance mayor del que se estudia en las universidades. A partir de la innovadora “permanencia residencial” de tres años, la rehabilitación de sesenta viviendas se convirtió en una constante enseñanza y superación para todos sus residentes; tanto que fue reconocido como acto a la Alta Calidad Humana (HQH por sus siglas en inglés) con mayores beneficencias que los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

Además, con este proyecto se demostró que no se puede generalizar la arquitectura, sino que se debe estudiar la pequeña escala y trabajar desde cerca. Un lugar como *Boulogne-sur-Mer* formado por viviendas de una o dos plantas, en los límites edificables y con vistas hacia el campo; habría sido un peligroso potencial de especulación y gentrificación bajo los protocolos usuales.

³⁰ Hallauer, «Patrick Bouchain: ma voisine, cette Architecte 2/2»

“El Estado al final nos ha utilizado, utilizó la imagen de un proyecto que funcionó muy bien y acabó diciendo que también fue su idea; cuando lo rechazó desde el principio y retiró toda la cuantía que iba destinada a éste.”³¹

– Sophie Ricard (2020)

Según Patrick Bouchain, cuando la moral actúa por delante de los negocios, las instituciones no tienen otra opción que apoyar los pequeños movimientos autogestionados.

“El conocimiento no se brinda a todos, especialmente cuando ha sido abandonado por las autoridades durante mucho tiempo”³²

– Patrick Bouchain (2018)

“Al final, el proyecto de Boulogne-sur-Mer es un proyecto que puedo utilizar para demostrar que la permanencia arquitectónica funciona y me ayuda en los proyectos de ahora.”³³

– Sophie Ricard (2020)

Cabe añadir que la permanencia permitió inculcar algunos valores del cuidado de la vivienda, estilos de vida, higiene y mantenimiento de un hogar. En definitiva, se trabajó la adaptación de los ciudadanos a sus viviendas y a la sociedad.



Figura 4.31 Sophie Ricard con los niños
Fuente: Édith Hallauer (2011)

³¹ Ricard, Álvarez Isidro y Pallarés Marco

³² Jacques Kébedian y Sophie Ricard, «Construire ensemble la rue Auguste Delacroix» (Paris: Centre national du cinéma et de l'image animée, 2018)

³³ Ricard, Álvarez Isidro y Pallarés Marco

4.2.2| Viviendas sociales l'Espoir Brussels, Molenbeek, Bélgica. Centro Comunitario Bonnevie (2004 – 2010)

Introducción

Bonnevie es un centro comunitario belga que trabaja con residentes locales en riesgo de exclusión social, sin importar nacionalidades, con algunas necesidades básicas de vivienda: encontrar un alojamiento, aportar conocimientos a la hora de realizar una reforma o facilitar el acceso a alquileres, compras y subvenciones. A principios del siglo XX, las ayudas dejaron de ser suficientes, las soluciones escaseaban y las familias sin vivienda se acumulaban, sobre todo las familias numerosas. En el área pública belga, carecían las viviendas sociales, y en el ámbito privado no había posibilidad alguna de encontrar viviendas asequibles; por tanto, el *modus operandi* que *Bonnevie* ejerció hasta el momento se vio obstruido.³⁴

Ante la necesidad de visualizar el problema de acceso a la vivienda en la ciudad de Bruselas, algunos trabajadores sociales invitaron a la Asociación CIRE para que formara parte del proyecto. Dicha Asociación tenía mucha experiencia en círculos de ahorro solidario, por lo que sería un buen apoyo para conseguir una buena participación de los residentes en el proyecto. Con el apoyo de las personas que vivían en la calle y a modo reivindicativo, se decidió okupar el *Gesu Monastery* de *Sint Joost*, iniciativa que dio lugar más tarde al proyecto *l'Espoir Brussels* (la Esperanza de Bruselas), mediante el cual se llevaron a cabo la construcción de catorce viviendas asequibles y eficientes energéticamente, con una participación activa de los futuros propietarios, tanto en la toma de decisiones de diseño como en el proceso constructivo.³⁵



Figura 4.32 L'Espoir Brussels. Fuente: Habitat Groupé-Solidaire (2020)

^{34, 35} Geert De Pauw, Eva María Álvarez Isidro y Paloma Lucía Pallarés Marco, «Conversación con Geert De Pauw», 2020. (Apéndice 1.1)

^{36, 37, 38} Davis, Algoed y Hernández-Torrales.

En 2009, los activistas al mando del proyecto l'Espoir tuvieron la oportunidad de asistir a un encuentro en el que conocieron a los fundadores de una iniciativa conocida como *Community Land Trust* (CLT), nacida en Estados Unidos, y también a más activistas interesadas en implantar el proyecto en sus respectivos países, entre ellos, Inglaterra, quien llevaba desde el año 2000 trabajando en ello.³⁶

En 2010, el Ministro de Vivienda apoyó la viabilidad de un estudio para llevar a cabo un CLT en Bruselas y se formalizó *Community Land Trust Brussels* (CLTB); pero no fue hasta 2012 cuando el gobierno financió la formación oficial de la comunidad CLTB. En 2013, se incorporó CLTB en el Código de Vivienda de Bruselas como herramientas para elaborar viviendas sociales económicas.³⁷

Finalmente, en 2014, CLTB consiguió una financiación anual correspondiente a dos millones de euros para invertir en la obtención de los terrenos donde construir las viviendas sociales y financiar parte de las construcciones; habitando las primeras viviendas en 2015.³⁸

Problemática del lugar

Hoy en día, los antiguos barrios industriales de los alrededores del casco histórico de Bruselas se han puesto de moda. No obstante, en los años 70, éste área estaba muy degradada y abandonada, por lo que las políticas urbanas invirtieron en las afueras de las ciudades promoviendo la venta y edificación de viviendas, y construyendo, al mismo tiempo, trenes de alta velocidad que conectarán los extrarradios con el casco urbano. Esto supuso una diferenciación de clases entre los que podían permitirse vivir a las afueras y los que no, quienes únicamente podían comprarse una vivienda en las áreas industriales abandonadas frente al río. A pesar de ello, según Geert De Pauw, todos tenían la "oportunidad" de acceder a una propiedad de vivienda.

*"[...] hubo una sucia solución para familiar marroquíes o turcas, también para migrantes griegos, españoles y portugueses, todos ellos tuvieron la oportunidad de comprar sus casas, aunque tuvieran un salario bajo. Pero entonces, con el cambio de siglo, los precios de las viviendas empezaron a aumentar y la posibilidad de acceso a la vivienda para muchas personas se terminó"*³⁹

– Geert De Pauw (2020) (Traducción propia)

Más tarde, el gran crecimiento económico que sufrió Bruselas en 1980, tras ser nombrada la capital de Europa, incrementó las desigualdades existentes y agravó los problemas del parque de vivienda. Este auge económico conllevó al aumento del nivel de vida en la capital. Pero las personas que trabajaban para estos sectores no solían vivir en la capital, sino a las afueras de ésta; lo que situaba, de nuevo, en una situación desafortunada al sector vulnerable que continuaba viviendo en Bruselas porque no podía permitirse vivir a las afueras de la ciudad, ni tampoco aumentar su nivel de vida.

³⁹ "[...] there was a dirty pick up solution for pure Moroccan or Turkish families, also Greek and Spanish and Portuguese migrants, they were able to buy their homes even if they had a low income. But then around the turn of the century, housing prices started to rise, and this was no longer possibility for lots of people." – De Pauw, Álvarez Isidro y Pallarés Marco

“El porcentaje de la población BCR (población en riesgo de pobreza) es significativamente más alto que en otras regiones de Bélgica: 39% de la población de Bruselas se encuentra en riesgo de pobreza, a comparación con el 27% en Wallonia y el 14% en Flanders. Al menos 23% de los niños en Bruselas están creciendo en hogares donde no se recibe salario alguno por parte del mercado laboral (Englert et al., 2018)”⁴⁰

(Traducción propia)

Asimismo, la mayoría de las personas que sufrían dicha vulnerabilidad, son inmigrantes que huyeron de la Segunda Guerra Mundial y se instauraron en las áreas postindustriales del centro de Bruselas, una zona marginada socialmente y conocida como la “pobreza creciente”, un lugar donde la calidad de vida es muy baja: las viviendas carecen de sistemas de calefacción y abundan la superpoblación y los negocios de blanqueo de dinero.

Si a esta marginación social y territorial se le agrega la ausencia de renovaciones urbanísticas entre los años 60 y 70 tras la desindustrialización de la economía belga, se agrava y acelera el deterioro y empobrecimiento de la zona. Hasta 1993 no se promovieron programas económicos y sociales de renovación urbana y colmatación de solares vacíos. El primer plan que contemplaba mejorar el área residencial a lo largo de la “zona pobre” del Canal (Figura 3.32), se desarrolló en 2018 bajo el nombre de Plan de Desarrollo Internacional, pero su resultado fue contraproducente. La reserva de grandes terrenos alrededor de una zona degradada, frente al canal, fue un claro atractivo para los inversores privados y sector inmobiliario. Esto provocó el aumento del precio del parque de vivienda, la atracción de gentes con mayor poder adquisitivo y, en consecuencia, la imposibilidad de construir viviendas sociales y asequibles para la gente que realmente lo necesitaba: la zona entró en un proceso gentrificador donde la especulación y la explotación de vivienda empezaban a tomar el poder.

“[...] Las políticas urbanas y de vivienda han apoyado patrones de gentrificación promoviendo la rehabilitación de los barrios del centro de la ciudad. Estas realidades económicas y sociales, combinadas con un tenso sistema de viviendas con problemas de deterioro, discriminación, inasequibilidad y la escasa producción de viviendas sociales; finalmente empujó a los activistas preocupados y organizaciones comunitarias a luchar por el sector de la vivienda, buscando alternativas a los tipos de vivienda proporcionados por el Estado y el mercado.”⁴¹

(Traducción propia)

⁴⁰ “The percentage of BCR’s population who are at risk of poverty is significantly higher than in Belgium’s other regions: 39% of the Brussels population is at risk of poverty, compared to 27% in Wallonia and 14% in Flanders. At least 23% of the children in Brussels are growing up in households in which no income is earned through the job market (Englert et al., 2018).” – Davis, Algoed y Hernández-Torrales

⁴¹ “[...] Patterns of gentrification have been supported by a housing and urban policy promoting the revitalization of inner-city neighbourhoods. These economic and social realities, combined with a housing system fraught with problems of deterioration, discrimination, unaffordability, and the meagre production of social housing, eventually pushed concerned activists and community organizations into the housing domain, seeking alternatives to forms of housing provided by either the state or the market.” – Davis, Algoed y Hernández-Torrales.

En definitiva, algunos de los barrios padecían un gran problema de gentrificación, la población ha crecido mucho en los últimos veinte años y los barrios abandonados se han puesto de moda. El gobierno intentó intervenir en la zona devastada comprando solares para, por un lado, construir viviendas sociales públicas con un precio reducido, que, según Geert de Pauw, no era lo suficiente⁴²; y, por otro lado, vendiendo solares vacíos a empresas privadas. No obstante, hoy en día los precios han aumentado y la gente se ve obligada a abandonar sus barrios.

*“Luego lo revendieron a inversionistas privados, para que ellos mismos construyeran las llamadas viviendas asequibles. Fueron asequibles, pero no para todos. Los hechos y la lógica detrás de esto eran que en ese momento, los inversores no estaban interesados en estos barrios; de hecho, había edificios vacíos, plantas vacías. Nadie estaba interesado en eso. Y entonces dijeron, si lo vendemos, el valor atraerá a los inversores.”*⁴³

– Geert De Pauw (2020) (Traducción propia)

A fin de cuentas, se quiso hacer una mezcla social para atraer a la sociedad de mayor nivel adquisitivo y así consumir en los barrios de clase trabajadora; no obstante, el resultado fue: gentrificación.

Hoy en día, según comenta CLTB⁴⁴, el porcentaje de vivienda social se concentra en un 7,5%, la demanda de la venta privada es muy alta y los arrendadores no tienen restricción alguna a la hora de pedir requisitos a sus arrendatarios. En *Molenbeek*, ciudad en la que tiene lugar el proyecto *l'Espoir Brussels*, continúa viviendo gente obrera; no obstante, la zona de fábricas industriales abandonadas ha ido convirtiéndose en apartamentos pequeños de lujo.

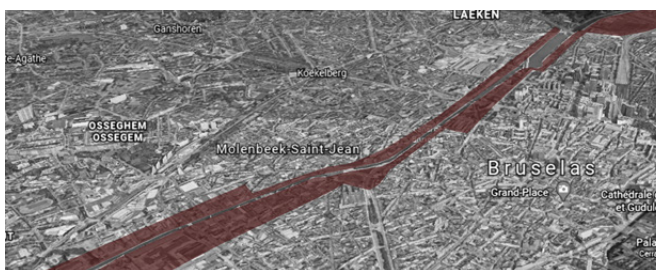


Figura 4.33 Área afectada a finales del siglo XX alrededor del canal de Bruselas. Fuente: Elaboración propia. Fotografía extraída de: Google Earth (2020)



Figura 4.34 Molenbeek, Bruselas. Fuente: Elaboración propia. Fotografía extraída de: Google Earth (2020)

⁴² De Pauw, Álvarez Isidro y Pallarés Marco

⁴³ “Then they resold it to private investors, to themselves to build so-called affordable housing. But it was affordable, but not for everyone. Facts and the rationale behind it were that at that time, investors were not interested in these neighbourhoods, so indeed, there were empty buildings, vacant plants. Nobody was interested in that. And then they said, if we will sell it, the value will attract investors.” – De Pauw, Álvarez Isidro y Pallarés Marco

⁴⁴ Davis, Algoed y Hernández-Torrales.

Objetivos del proyecto

Moleenbek ya había sufrido la expulsión de algunos de sus habitantes cuando el gobierno comenzó con las renovaciones urbanísticas. En una de ellas, se demolieron unas 150 viviendas para construir una línea de metro subterránea. Ahora, los trabajadores sociales querían evitar más desplazamientos. La mayor preocupación que movilizó el proyecto *l'Espoir Brussels* fue la necesidad de poder garantizar viviendas dignas y de calidad a los ciudadanos más vulnerables, ciudadanos que, de lo contrario, iban a verse expulsados de su barrio.

Otro punto de estudio en el proyecto fue la importancia de que las familias no sólo consiguieran un alojamiento, sino que fueran propietarias de vivienda, facilitándoles seguridad y estabilidad. De Pauw comenta que la mayoría de las familias con las que trabajaban eran refugiadas o familias numerosas que constantemente tenían que buscarse un nuevo alojamiento.⁴⁵

En último lugar, era necesario asegurar la participación total de los futuros propietarios para que todos se sintieran involucrados en el proyecto.

Metodología

Para llevar este proyecto a cabo, lo primero fue reunir a las familias que podían estar interesadas y comunicarles que tenían que comenzar a reunir un fondo común de dinero, para solicitar las hipotecas a un prestamista social llamado *Fundación de Vivienda*. El equipo de gestión consiguió negociar con ellos para que les concedieran las hipotecas con el total de la cuantía que cada familia necesitaba. Aun así, para negociar con los vendedores siempre se necesita una fianza y no hay hipoteca para ella, razón por la cual era tan importante crear un grupo de ahorro en común.

Las familias pagaban lo que podían, y el resto podían ir pagándolo a plazos, según les convenía, al fondo común. Estas dinámicas de trabajo se heredaron de la experiencia de *Bonnevie*. Pero, para formar parte de la organización, sí tenían que pagar una cuantía simbólica de 10€ para que la gente pasara a sentirse parte del equipo.

También se consiguió una subvención pública para construir el edificio, la cual rondaba el 40% de los gastos totales de la construcción, el resto se pagaba con las hipotecas que recibían los propietarios de las viviendas, estableciendo los precios según el tamaño de éstas y en función de los salarios de cada persona o familia. Además, para asegurar que las viviendas fueran realmente sociales, la gestión del proyecto puso el requisito de que, para acceder a una de estas viviendas sociales, no se podía superar la renta mínima de ingresos que garantiza la Seguridad Social; siendo los profesores jóvenes, según comenta Geert De Pauw, las personas de mayor salario dentro de este grupo social⁴⁶.

"Hay mucha diferencia entre el nivel económico de las personas que pueden comprar. Por tanto, para poder tener un sistema justo, tenemos diferentes precios;

^{45, 46} De Pauw, Álvarez Isidro y Pallarés Marco

por el mismo apartamento se pagará más o menos según los ingresos de cada uno.”⁴⁷

– Geert De Pauw (2020) (Traducción propia)

Por último, para que todos se sintieran parte del proyecto, se organizaron workshops de arquitectura en los que las familias se conocieron y empatizaron, actividades participativas en el barrio, talleres para aprender a construir una vivienda por uno mismo, talleres para inculcar la responsabilidad de cada uno, etc.

Todos estos fundamentos evolucionaron en la creación de *Community Land Trust Brussels* como una organización donde la gente interesada en comprar una vivienda puede pasar a formar parte de ésta haciéndose miembro, y la organización es quien se encarga de recibir las subvenciones y encontrar un solar donde construir un cierto número de viviendas. Cuando tienen el terreno, a diferencia de cómo se realizó en *l’Espoir*, comienzan con los workshops sin saber las familias que vivirán en las nuevas viviendas. Simultáneamente a los procesos de gestión, convocan a todas las personas que forman parte de CLTB para participar en los workshops, las familias se van conociendo; van aprendiendo sobre métodos constructivos, responsabilidades y cuidados de los hogares; y se va generando una comunidad sin todavía conocer las personas que vivirán juntas. Una vez la seguridad de que el edificio vaya a construirse es absoluta, se deciden las familias que lo habitarán. Esta nueva metodología evita que las personas se lleven una desilusión en el caso de no concederse algún permiso a mitad camino.

“Y luego, una vez que tengamos los permisos de construcción, entonces componemos el grupo de futuros residentes, lo que significa que estarán preparando el proyecto durante el procedimiento de construcción, que es más o menos un año y medio, cuando no hay problemas.”⁴⁸

– Geert De Pauw (2020) (Traducción propia)



Figura 4.35 Reunión en *Community Land Trust Brussels*. Fuente: *cltb.be* (2020)

⁴⁷ “There is quite a lot of difference between the lowest and the highest people who can buy. And so, to be able to have a just system, we have different prices, and according to your income for the same apartment, you will pay less or more.” – De Pauw, Álvarez Isidro y Pallarés Marco

⁴⁸ “And then once we have the building permits, then we will compose the group of future residents, which means that they will be preparing the project during the building procedure, which is more or less one and a half year, when there are no problems.” – De Pauw, Álvarez Isidro y Pallarés Marco

Perspectiva social

Desde el principio del proyecto se trabajó con las familias que iban a residir en las catorce viviendas para que desarrollaran el sentimiento de pertenencia a un lugar y grupo. Geert De Pauw comenta que siempre es difícil encontrar una relación directa entre la mejora de la calidad de vida de las personas y un proyecto de arquitectura⁴⁹; pero muchas de las familias se encontraban en situaciones de precariedad y se habían mudado muchas veces, este estado genera una inestabilidad en las personas que no favorece a la hora de encontrar un trabajo ligado a una rutina. El hecho de que ahora estén seguros en un lugar sin necesidad de buscar dónde vivir, según De Pauw, les ha tenido que dar una estabilidad que fomenta la mejora de salud de las personas.⁵⁰

“No puedo probarlo con cifras concretas. Pero realmente creo que ayudó a muchas de estas familias. Estoy seguro de ello.”⁵¹

– Geert De Pauw (2020) (Traducción propia)

Después de 10 años, la situación de estas familias ha mejorado mucho. Cuando el proyecto comenzó, más de la mitad de las familias no tenían trabajo, hoy la mayoría tiene trabajo. Además, los residentes siguen viviendo en este espacio, las familias han evolucionado, pero continúan siendo las mismas catorce familias. Se encuentran muy cómodos en el lugar donde viven y también orgullosos de haber pasado la cuarentena del COVID-19 en un hogar como ese.

“Creo que, si les preguntaras uno a uno, todos dirían que están muy contentos con este proyecto y que están felices de vivir donde viven. [...] no hay tanta vida comunitaria entre las 14 familias. Algunos de ellos están realmente involucrados en actividades comunitarias entre ellos y con el resto de los barrios, pero no todos lo están. Algunos son realmente felices en su casa y quieren mantenerse así. Pero, en general, creo que podemos decir que ha sido un verdadero éxito. Y creo que todos los que viven allí dirían lo mismo”⁵²

– Geert De Pauw (2020) (Traducción propia)

A día de hoy, muchas de las familias siguen participando en los mismos workshops anuales dentro del barrio para promover la conciencia social.

^{49, 50} De Pauw, Álvarez Isidro y Pallarés Marco

⁵¹ “I cannot prove it with hard figures. But I mean, I really think it really helped a lot of these families. I am sure about that.” – De Pauw, Álvarez Isidro y Pallarés Marco

⁵² “I think if you would ask one by one, everyone would say that they're very happy with this project and they are happy that they live where they live. [...] there is not so much really community life between the 14 families. Some of them are really involved in community activities between them and with the rest of the neighbourhoods. But not everyone is as much involved. Some of them really are happy in their home and want to keep it that way. But in general, really, I think that we can say that it has been a real success. And I think everyone who lives there will say the same thing.” – De Pauw, Álvarez Isidro y Pallarés Marco

Trabajos de obra

Gracias a la experiencia heredada de la *Asociación CIRE*, los activistas cabezas de proyecto tenían contactos que pudieran llevar a cabo el proyecto arquitectónico. La organización se encargó de elaborar los trabajos de gestión del proyecto, haciendo de intermediaria entre las empresas y las personas afectadas, y entre las entidades públicas y las familias.

A pesar de la participación en el diseño y toma de decisiones de los futuros propietarios, los trabajos de obra fueron realizados por una empresa externa y financiados con las subvenciones e hipotecas que el equipo de gestión consiguió. El edificio es autosostenible y eficiente energéticamente, demostrando que no únicamente los edificios lujosos pueden serlo, aunque sí se necesita el apoyo de las entidades públicas para poder abarcar hasta las personas más vulnerables.

“L'Espoir fue uno de los primeros edificios de vivienda solar pasiva y de energía eficiente en Bruselas, lo que demuestra que la vivienda sostenible no tiene que ser un privilegio exclusivo de los más acomodados. El proyecto también demostró que, a pesar de todos los esfuerzos por mantener los costos de construcción lo más bajos posibles, este tipo de proyecto no es posible sin una inversión pública sustancial para que sea asequible para los grupos de bajos ingresos.”⁵³

– CLTB (2020) (Traducción propia)



Figura 4.36 Emplazamiento l'Espoir Burssels
Fuente: Elaboración propia. Fotografía extraída de: Google Earth (2020)

⁵³ “L'Espoir was one of the first passive solar, energy efficient housing buildings in Brussels, showing that sustainable housing doesn't have to be exclusively a privilege of the well-off. The project also demonstrated that, despite all efforts to keep the building costs as low as possible, this type of project is not possible without a substantial public investment in order to make it affordable for low-income groups.” – Community Land Trust Brussels, «CLTB» <<https://cltb.be/en/>> [accedido 25 agosto 2020]



Figura 4.37 Alzado principal l'Espoir Burssels
Fuente: Elaboración propia
Basado en: Geert de Pauw (2020)

|122

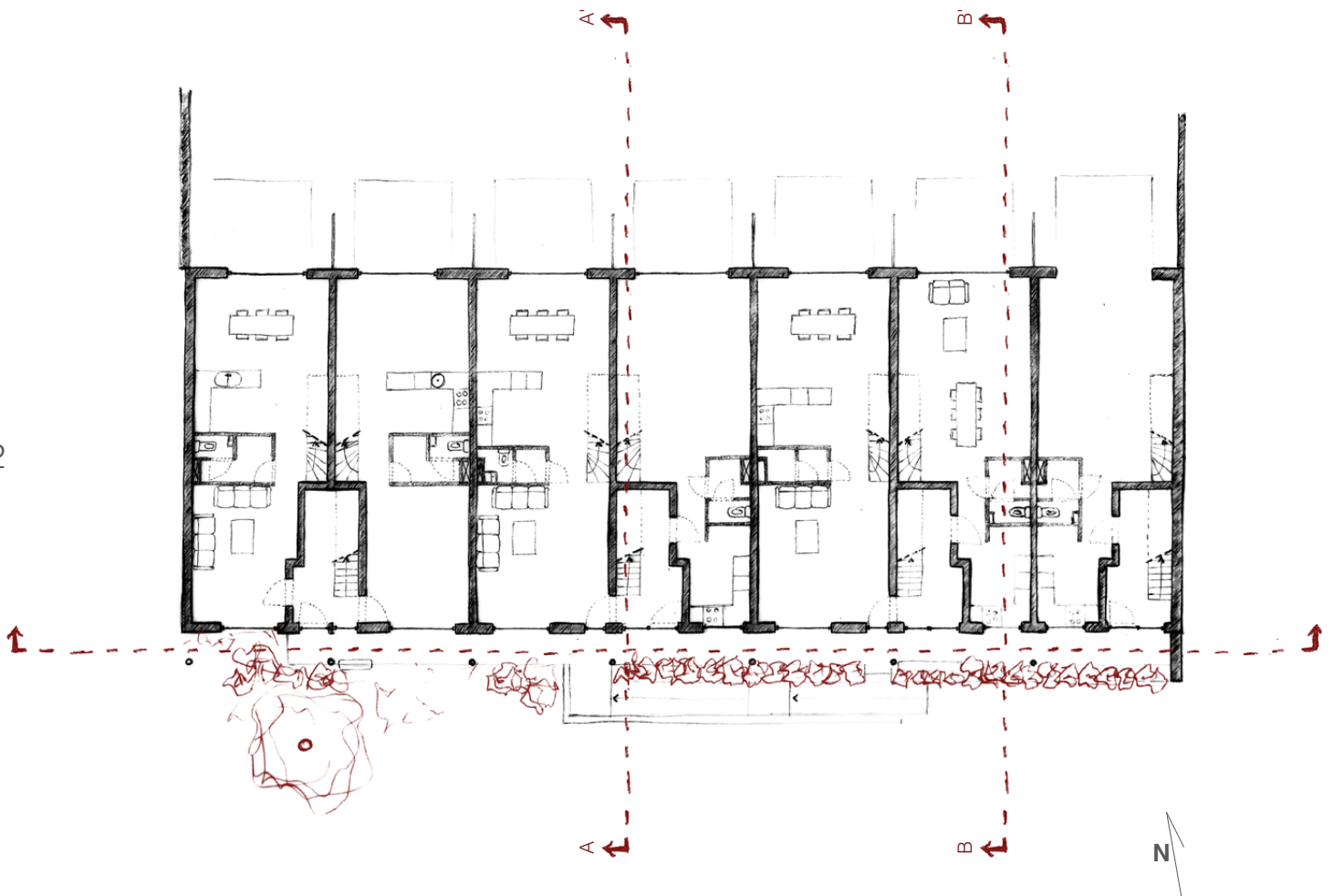


Figura 4.38 Planta cota cero l'Espoir Burssels
Fuente: Elaboración propia
Basado en: Geert de Pauw (2020)

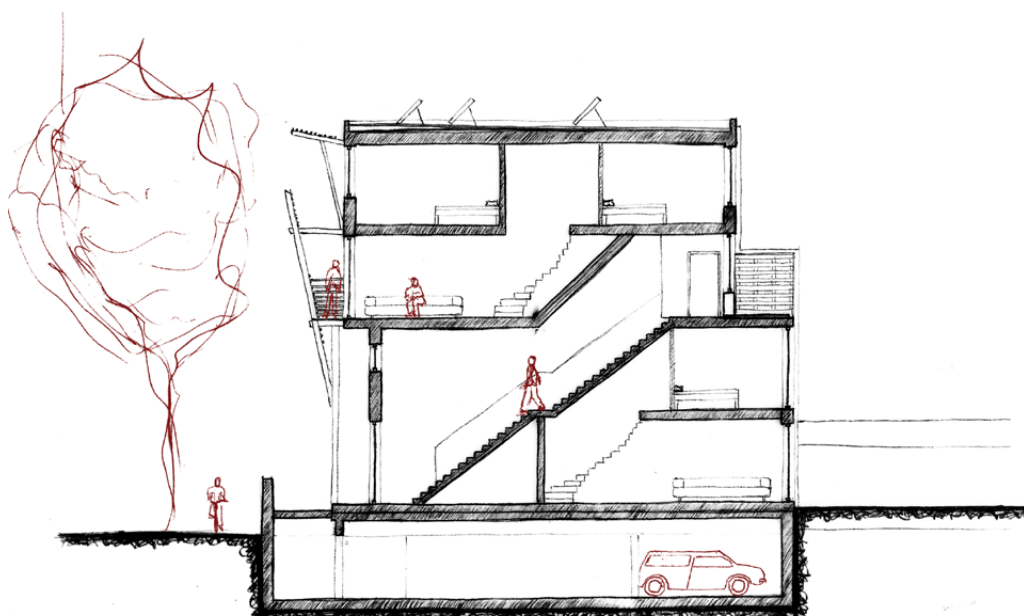


Figura 4.39 Sección transversal A-A' l'Espoir Bursseles
Fuente: Elaboración propia
Basado en: Geert de Pauw (2020)

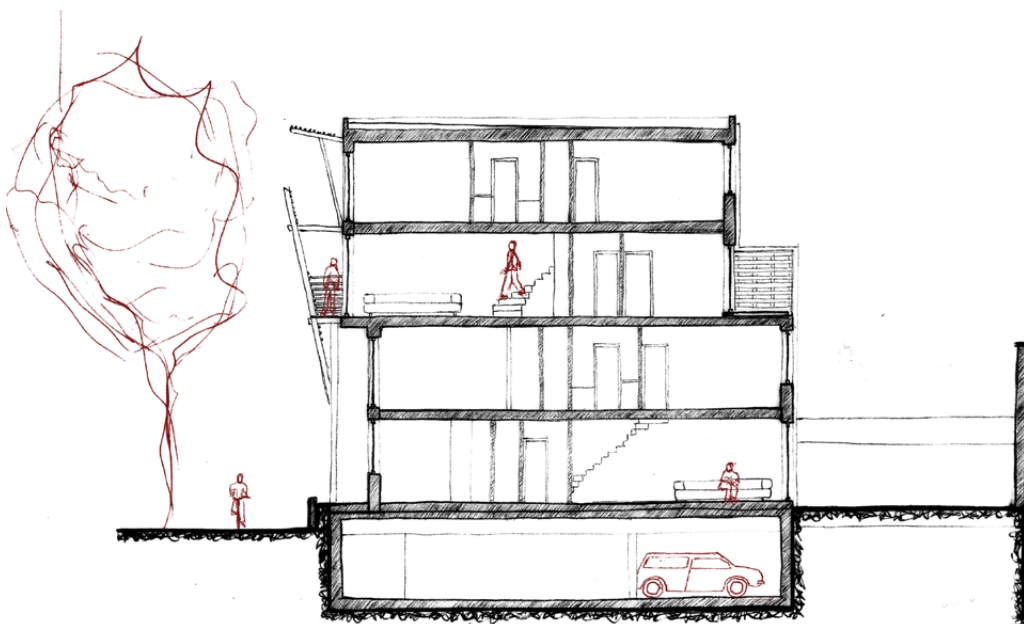


Figura 4.40 Sección transversal B-B' l'Espoir Bursseles
Fuente: Elaboración propia
Basado en: Geert de Pauw (2020)

Gestión del proyecto

Cuando el proyecto se puso en marcha, no se sabía con certeza que fuera a funcionar:

*“Fue una aventura colectiva. Todo el mundo sabía que sería un esfuerzo para conseguir lo que queríamos, pero no era seguro, no estábamos seguros de la financiación. Para nosotros, era algo nuevo. Teníamos todas las dificultades de un proceso de construcción y no éramos conscientes de estas cosas, así que, descubrimos en el camino muchas dificultades. Pero nos las arreglamos cada vez para encontrar las soluciones, también para la financiación.”*⁵⁴

– Geert De Pauw (2020) (Traducción propia)

El proceso previo al comienzo de la construcción duró cinco años, durante los cuales se vio debilitado en dos ocasiones y se planteó la posibilidad de abandonar. Además, no existía apoyo alguno por parte del gobierno; por lo que, desde el principio, se tuvo claro que iba a ser necesario encontrar inversores privados como el *Fondo de Vivienda* de Bélgica. A pesar de ello, el hecho de que el edificio fuera eficiente energéticamente permitió el acceso a subvenciones del Estado que apoyan la edificación sostenible.

*“Así es como usamos los sistemas existentes para hacerlo posible. Y no siempre fue fácil. Hemos tenido nuestras dificultades, pero funcionó. Pero más tarde, una vez terminado, nos convencimos de que este era el camino a seguir”*⁵⁵

– Geert De Pauw (2020) (Traducción propia)

Lo más importante de este sistema fue el hecho de crear una diferencia entre el propietario del terreno y el propietario de la vivienda. En Bélgica, normalmente, cuando se adquiere un solar, se obtiene la propiedad de todo su contenido. En este proyecto se acentúa dicha diferenciación, puesto que consideran que es la única forma de conseguir que los grupos sociales más vulnerables puedan tener una propiedad de vivienda.

“Estábamos muy interesados en trabajar en una solución basada en la propiedad de la vivienda porque, por un lado, creemos que para las familias de bajos ingresos puede ser realmente importante empoderarse para convertirse en propietarios de la vivienda. Pero, por otro lado, también porque tenemos un sistema en Bélgica en el que la política de vivienda se ha centrado durante mucho tiempo en ayudar a las personas a convertirse en propietarios de sus casas. Por lo tanto, hay muchas herramientas que podemos utilizar para hacer lo que queremos hacer. Habría sido mucho más difícil conseguir financiación para el alquiler de viviendas,

⁵⁴ “It was a collective adventure. Everyone knew that it would be an endeavour to get what we wanted to get. But it was not sure. We were not sure of the funding. For us, it was new. All the difficulties of a building process, we were not aware of these things, so, we discovered along the way a lot of difficulties. But we managed each time to find the solutions also for funding.” – De Pauw, Álvarez Isidro y Pallarés Marco

⁵⁵ “That is the way we used existing systems to make it possible. And it was not always easy. We have had our difficulties, but it worked. But then later on, once it was finished, we were convinced that this was the way to go.” – De Pauw, Álvarez Isidro y Pallarés Marco

por ejemplo. Por lo tanto, este tipo de cosas son importantes para ver qué se puede utilizar.”⁵⁶

– Geert De Pauw (2020)

El terreno de l’*Espoir* fue comprado por *Bonnevie* bajo un precio reducido en el marco de un “contrato de proximidad”. No obstante, algunos de los solares con los que trabajan son públicos y se obtienen mediante una cesión de uso. Tras las vicisitudes que tuvieron lugar en este proyecto, *Community Land Trust Brussels* elaboró sus propias normas y requisitos inspirados en el CLT de Estados Unidos. Entre estas leyes, incluyeron dos esenciales: el derecho de superficie para una duración máxima de 50 años y el derecho de alquiler hasta un período máximo de 99 años. Después de este período, si los residentes desean continuar con la propiedad, deben pasar un examen ante la organización CLTB para ser considerados aptos ante los requisitos de la vivienda social.

Conclusiones

El movimiento para crear l’*Espoir Brussels* nació con la intención de conseguir que familias en situaciones de precariedad económica no fueran expulsadas de sus barrios debido a la gentrificación. Tras finalizar el proyecto, las familias se encuentran muy cómodas en sus viviendas y no tienen necesidad alguna de revenderlas, no obstante, el precio del parque de vivienda continúa en aumento, por lo que existe la posibilidad de que en un futuro quieran hacer negocio con ellas y esto es lo que la Asociación quería evitar desde el principio; “[...] *es una suerte para ellos, pero no es una manera sostenible de hacerlo.*”⁵⁷ Por esta razón, se estudiaron otros modelos operativos hasta descubrir el modelo *Community Land Trust*.

Además, para continuar haciendo estos proyectos, querían tener previamente la garantía de que fuera a funcionar, por lo que era necesario contar con el apoyo del gobierno. Los activistas tuvieron que luchar durante el proyecto y en los consiguientes años para que se reconociera el trabajo realizado y recibieran el apoyo buscado. Al comenzar las investigaciones para llevar el proyecto la *Community Land Trust Brussels*, donde se tomó como referencia el CLT de Estados Unidos, las políticas europeas y los expertos en vivienda decían que era imposible compaginar el sistema de vivienda europeo con una alternativa de tal índole. Por tanto, el objetivo más importante, que daría el primer paso de cambio para establecer una línea dentro de la legalidad, fue la importancia de crear una separación entre propietario del terreno y propietario de la vivienda.

En 2012, se formó oficialmente el grupo *Community Land Trust Brussels* y fueron reconocidos por el gobierno como un ejemplo de desarrollo de viviendas asequibles; contando con el apoyo externo en Europa y EE. UU. Ahora, cada año reciben una cuantía de dos millones de euros para comprar terrenos donde poder desarrollar sus proyectos, pero, según comenta

⁵⁶ “We were really keen to work on a solution based on homeownership because, on the one hand, we think it is for low income families, it can be really importing, empowering to become homeowners. But on the other hand, also because we have this system in Belgium, the housing policy has for ages have been focused on helping people to become homeowners. So, there are a lot of tools we could use to do what we wanted to do. It would have been a lot more difficult to get funding for rental housing, for instance. So, this kind of things are important to see what you can use.” – De Pauw, Álvarez Isidro y Pallarés Marco

⁵⁷ “[...] it is lucky for them, but it is not a very sustainable way of doing it.” (Traducción propia) – De Pauw, Álvarez Isidro y Pallarés Marco

Geert de Pauw, a pesar de ser un gran avance, continúa siendo insuficiente, puesto que debe gastarse en el mismo año y esta variable no es tan compatible con las incertidumbres de las viviendas sociales.⁵⁸ CLTB está investigando un nuevo sistema que les permita actuar de manera independiente, siendo ellos mismos los promotores de los edificios; aunque también están en constante renegociación con el Estado para encontrar un sistema que les garantice flexibilidad y adaptación a sus necesidades.

Por tanto, como hemos mencionado previamente, CLTB se encuentra a mitad camino entre las personas que necesitan una vivienda y la entidad pública, se encargan de encontrar a la gente que necesita estas viviendas y pelear con el Estado para mejorar el acceso y la permanencia a estas viviendas. También restringieron el precio de reventa, aunque las normas se adaptan a cada proyecto de manera independiente y los residentes son partícipes. En definitiva, el grupo de trabajadores sociales detectó un grave problema en la vivienda y supo darle una solución.

Según CLTB, *“si todo estuviera legislado por el gobierno, sería mucho más fácil garantizar la asequibilidad a una vivienda digna y su consecuente permanencia.”*⁵⁹ Los activistas al frente del movimiento se dieron cuenta de que la alternativa dependía demasiado del gobierno, y eso la hacía muy vulnerable, haciendo imposible convertirla en una guía que evitara la gentrificación.

CLTB se está estableciendo como una organización de reconocimiento, pero para ello ha tenido que ir adaptándose a todas las normas y contratiempos que las políticas belgas iban interponiendo por el camino. La organización ha conseguido que se rebajen los precios de los solares, pero continúan teniendo mucho trabajo por delante hasta conseguir que, tanto la participación ciudadana en los procesos de diseño, como las operaciones de asequibilidad permanente de las propiedades de vivienda de forma independiente a la propiedad de los terrenos, se convierta en lo común dentro del país. CLTB continúa investigando para conseguir una mayor independencia que permita generar un sistema libre de especulación de vivienda, elaborar los procesos participativos sin interrupción ni dificultades y asegurar la asequibilidad permanente a la propiedad de viviendas. El éxito que, tanto el proyecto *l'Espoir* como CLTB han obtenido, se debe al ímpetu de promover entidades independientes que lucharan por las viviendas sociales dignas.

Cabe destacar la perseverancia de todas las personas implicadas en este proyecto, quienes identificaron un grave problema con respecto a la asequibilidad de una vivienda digna y pusieron en marcha una solución que ha ido en constante evolución, abarcando cada vez tantos ámbitos como fueran necesarios, hasta llegar a convertirse en leyes que regulan la vivienda en el Estado.

⁵⁸ De Pauw, Álvarez Isidro y Pallarés Marco

⁵⁹ Davis, Algoed y Hernández-Torrales



Figura 4.41 Trabajo inclusivo y participativo. Fuente: Urban Innovative Actions (2020)

4.2.3 | Transformación *Torre de viviendas La Chesnaie, Sant Nazaire*, Francia. *Lacaton&Vassal* (2006 – 2014 – 2016)

Introducción

Anne Lacaton y Jean Philippe Vassal se graduaron en la *Escuela de Arquitectura de Burdeos*, en 1955 y 1954 respectivamente, y han impartido clases en multitudes universidades como profesores invitados.

Vassal viajó a Níger, África, para terminar allí la carrera de arquitectura y realizar el servicio militar; no obstante, se quedó cinco años trabajando en planificación urbana. Allí se proyectaba sobre el terreno, a escala real. Mucha de la gente con la que trabajaba no eran arquitectos, pero conocían el lugar y sus necesidades: esconderse de algunos vientos, proporcionar tales sombras, etc. Construían sobre la experiencia y mediante la innovación, sabían lo que necesitaban y buscaban las herramientas para conseguirlo. Por ejemplo, una puerta de un frigorífico podía terminar siendo la puerta de acceso a la vivienda. Estas maneras de construir, Vassal las convirtió en nuevas formas de pensar la arquitectura europea.

Al regresar de África, Lacaton y Vassal trabajaron con Jacques Hondelatte, de quien aprendieron la importancia de no tomar decisiones que puedan cerrar las oportunidades de los proyectos durante su desarrollo; incluso en la obra, el proyecto debe permanecer abierto a cualquier cambio e improvisación que pueda surgir, facilitando el transcurso de su vida propia. Según Vassal, el argumento de Hondelatte decía: “[...] *si dibujas algo, de algún modo estás fijando la idea y, por tanto, es necesario pensar en ello todo lo posible antes de representarlo.*”⁶⁰ Tras estas experiencias y con una nueva forma de pensar que dejaba atrás los formalismos aprendidos en la universidad, Jean Philippe Vassal y Anne Lacaton formaron el estudio de arquitectura *Lacaton&Vassal*.

Lacaton y Vassal realizaron un estudio, junto con Frédéric Druot, llamado *Plus* y basado en el principio del “juicio suspendido” de Koolhaas, principio mencionado al comienzo del capítulo. *Plus* comenzó estudiando los barrios residenciales de los años 60 y 70, lo cuales han sido tratados con indiferencia hasta el presente. Además,



Figura 4.42 Anne Lacaton y Jean Philippe Vassal
Fuente: *El Croquis* (2015)



Figura 4.43 Cabaña de paja en Niamey, Níger. Jean Philippe Vassal, 1984. Fuente: *El Croquis* (2015)

⁶⁰ Anne Lacaton et al., *Lacaton & Vassal, 1993-2015: horizonte post-mediático*, *El Croquis*, 2015

estos barrios suelen estar habitados por sectores vulnerables, normalmente inmigrantes provenientes de África, que no pueden acceder a un trabajo; lo que aumenta el índice de criminalidad. En estas situaciones, los gobiernos quieren actuar con la mayor brevedad posible para limpiar la imagen de la ciudad, demoliendo y construyendo de nuevo según los principios de la arquitectura de ahora. Durante el proceso, estas personas tienen que desplazarse a un hotel o residencia temporal hasta que tengan las nuevas viviendas.

“Las tensiones provocadas por esa situación confieren a la banlieue una mala imagen que los políticos quieren mejorar urgentemente. Según ellos la arquitectura es responsable de la imagen negativa de estos barrios, cuyas torres se han convertido en un símbolo muy visible de la miseria social de los suburbios y del fracaso de la política de integración.”⁶¹

– Ilka y Andreas Ruby (2007)

Lacaton, Vassal y Druot presentaron a las entidades políticas alternativas a la demolición con el mismo presupuesto: “transformación en vez de derribo”, la cual evitaría los desplazamientos de las personas, mantendría la arquitectura y se renovarían en forma de mayor superficie habitable; todo un reto para el arquitecto.

En el proyecto a analizar, la torre tenía diez alturas con un total de 40 apartamentos (cuatro en cada planta) y fue reformada en el año 2000 para incorporarle un aislamiento exterior. La estructura es de hormigón armado y es difícil actuar sobre ella. Las vistas hacia el mar de los apartamentos son espléndidas, pero las ventanas eran tan pequeñas que prácticamente no se podía disfrutar de ellas. También las medidas de las viviendas eran extremadamente mínimas, algunos de los baños tenían 3m².



Figura 4.44 Conjunto de torres La Chesnaie. Fuente: El Croquis (2015)



Figura 4.45 Emplazamiento Torre n° 3 La Chesnaie. Fuente: El Croquis (2015)

⁶¹ Druot, Lacaton y Vassal

Problemática del lugar

Los planes urbanísticos franceses de los años 60 y 70 destacaban más por la búsqueda de enriquecerse que por la voluntad de producir arquitectura de calidad. Años más tarde, *Saint-Nazaire*, un barrio moderno de dicha época que con los años se había degradado considerablemente, el Estado lo calificó como un barrio indigno. A consecuencia, ordenaron la demolición de seis torres de viviendas de gran altura orientadas hacia el mar, con el objetivo de planificar el área desde cero y a gran escala.

Este factor iba a suponer la eliminación de la historia del lugar y el desplazamiento de todos los residentes de estas viviendas. No obstante, el área estaba perfectamente comunicada con el centro urbano, el transporte público era de calidad, poseía zonas verdes, las vistas panorámicas tenían mucho valor y la gente estaba arraigada en el lugar. Los factores señalaban a un claro proceso gentrificador.

En 2006, *Silène*, el departamento de vivienda social de *Saint-Nazaire*, solicitó a *Lacaton&Vassal* que estudiaran la *Torre número 3 de La Chesnaie* (Figura 4.47) para utilizar el edificio como laboratorio del estudio de regeneración urbana Plus.



Figura 4.46 Plano emplazamiento Torre n° 3 La Chesnaie Fuente: El Croquis (2015)



Figura 4.47 Torre n° 3 La Chesnaie Fuente: El Croquis (2015)

Objetivos del proyecto

El principal objetivo de este proyecto era conseguir que el gobierno cambiara de idea en cuanto a la demolición del edificio de viviendas sociales. Lacaton y Vassal querían demostrar que, con el mismo presupuesto, se podían renovar las viviendas y darles una mayor espacialidad de la que se habría conseguido con el presupuesto destinado a la demolición, viviendas temporales y construcción de unas nuevas. Evitando, así, la expulsión de cientos de personas de sus hogares, e interfiriendo lo más mínimo en su modo de vida.

Estrategia y filosofía

Anne Lacaton y Jean Philippe Vassal tienen varias perspectivas filosóficas que tratan al mismo tiempo en sus proyectos y que pueden estudiarse. Por un lado, piensan los edificios a partir de la permanencia en el tiempo, no proyectando para que sean acabados tras finalizar la obra, sino para que su vida continúe con los habitantes y las actividades que surgen alrededor.

“El edificio en sí mismo no es lo verdaderamente importante, sino lo que éste produce en términos de calidad de vida, condiciones y relaciones.”⁶²

– Anne Lacaton (2015)

Por otro lado, proyectan desde la ligereza, el respeto y la puesta en valor del entorno, adaptando cada proyecto con sutileza a su alrededor. Para ello, se rigen en función de tres premisas: eficiencia extrema, rigor y economía. Buscan la poética del lugar, y de no existir, la construyen.

“Todos sus proyectos se basan en principios de generosidad y economía, puestos al servicio de la vida, los usos y la ocupación, con el objetivo de cambiar los tipos establecidos.”⁶³

– El Croquis (2015)

Además, consideran que todo edificio forma parte de la historia, por tanto, todo debe conservarse con el mismo respeto: *“No derribar nunca, no estar ni remplazar nunca, sino de añadir, transformar y utilizar siempre.”⁶⁴*

“[...] como arquitecto uno considera el espacio no como es, sino cómo ese espacio podría transformarse.”⁶⁵

– Jean Philippe Vassal (2015)

El Croquis comenta la admiración que Lacaton y Vassal tienen para con el método y la libertad con las que los directores de cine realizan las películas.⁶⁶ Ellos graban escenas en distintas partes del mundo y después lo ensamblan todo para formar la unidad. Lacaton y Vassal intentan trasladar este concepto a la arquitectura mediante la conexión de distintas situaciones de uso, a partir de todas las referencias conocidas y visitadas en sus viajes.

“Trabajamos con pequeñas partes y fragmentos, esperando el momento de su ensamblaje e intentando buscar la forma de poner esos fragmentos juntos.”⁶⁷

– Jean Philippe Vassal (2015)

^{62, 63} Anne Lacaton et al.

⁶⁴ Druot, Lacaton y Vassal

^{65, 66, 67} Anne Lacaton et al.

Metodología

Lacaton&Vassal rige el principio de la investigación *Plus* para las rehabilitaciones de viviendas sociales. Proyectan una estructura totalmente autónoma a la del edificio existente para que los residentes no se vean afectados durante las obras. Son estructuras prefabricadas y ligeras que se montan de manera independiente sin alterar la estructura original, por tanto, cuando se produce el ensamblaje entre la nueva parte del edificio y la existente, no se lleva a cabo al mismo tiempo en todas las habitaciones, de forma que los residentes pueden permanecer en las viviendas durante los procesos constructivos. Estas estructuras componen un jardín de invierno que se anexa a las viviendas mediante la sustitución de las antiguas fachadas por parabanes de vidrio correderos que aumentan la calidad de la luz en el interior de la vivienda y mejoran la sensación de profundidad y la climatización interior.

La primera vez que *Lacaton&Vassal* construyó un jardín de invierno fue en la *Casa Latapie* (Figuras 4.48 y 4.49), proyectado con la idea de tener un jardín interior; sin embargo, dicho espacio terminó siendo la sala de estar más utilizada de la casa, a pesar de no estar acondicionada. A partir de ahí, quisieron aplicar el sistema en las viviendas sociales.

*“Sentimos curiosidad por lo que pueda pasar con estos espacios intermedios en los proyectos de vivienda social [...]”*⁶⁸

– Jean Philippe Vassal

Figura 4.48 Casa Latapie
Fuente: El Croquis (2015)



Figura 4.49 Casa Latapie
Fuente: El Croquis (2015)



⁶⁸ Anne Lacaton et al.

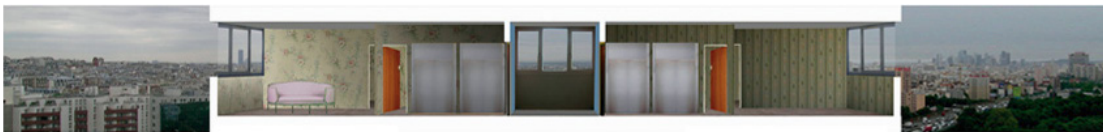


Figura 4.50 Torre Boi-Le-Pêtre, estado original. Fuente: El Croquis (2015)



Figura 4.51 Torre Boi-Le-Pêtre, estado post proyecto. Fuente: El Croquis (2015)

Perspectiva social

Lacaton&Vassal se definen en contra de la idea de vivienda mínima que ha evolucionado del Movimiento Moderno.

*“Uno de los puntos discordantes es la idea de la vivienda mínima. Druot, Lacaton y Vassal comparten el empeño por procurar viviendas a precios razonables para el mayor número posible de personas. Sin embargo, discrepan con la conclusión que ha derivado de esta idea, según la cual esa supuesta superficie mínima que el ser humano precisa para vivir debe ser alcanzada con el escaso presupuesto que la sociedad está dispuesta a destinar para su construcción.”*⁶⁹

Desde la investigación *Plus*, las intenciones de *Lacaton&Vassal* al actuar en las viviendas sociales han sido mejorar la calidad de vida en estos hogares, mejorar la iluminación, mejorar las vistas, mejorar el clima interior y, por tanto, el confort térmico de las viviendas. En definitiva, mejorar la calidad de vida de las personas; para los arquitectos, este es el significado de lujo en una vivienda.

*“Espaciar significa desbrozar, despejar, crear un campo libre, una apertura. En la medida en la que él espacia, el espacio libera un campo abierto con el que se nos ofrece la posibilidad de alrededores, del próximo y del lejano, de direcciones y de fronteras, la posibilidad de distancias y magnitudes.”*⁷⁰

– Martín Heidegger

La mejora de la calidad de vida se consigue gracias a la incorporación de un jardín de invierno que permite aumentar los metros cuadrados de las estancias, en ocasiones llegan a duplicarlas.

*“Doblar la superficie de las viviendas es un tema recurrente en nuestra búsqueda de lujo. No es habitual que alguien rechace, pagando el mismo alquiler, un apartamento con el doble de superficie que otro, ni un apartamento con el doble de luz, el doble de prestaciones o el doble de la libertad de uso.”*⁷¹

– Frédéric Druot

No obstante, como sucede en la *Torre La Chesnaie*, las viviendas mantienen el mismo número de habitaciones, aumentando únicamente la calidad espacial. A pesar de ello, Francisco Latorre comenta que el aumento de los metros cuadrados manteniendo las condiciones familiares y de vivienda, también aumenta el tipo de vivienda social; lo que supondría un aumento del precio por metro cuadrado en caso de que las familias quisieran vender las viviendas o un aumento del alquiler para quienes no son propietarios.⁷² No obstante, según la clasificación de viviendas del Estado francés (Figuras 4.52 y 4.53), la regulación está basada en función de metros cuadrados mínimos y número de estancias, por lo que una mejora de

⁶⁹ Druot, Lacaton y Vassal

⁷⁰ Anne Lacaton et al.

⁷¹ Druot, Lacaton y Vassal

⁷² Francisco Latorre Navarro, Eva María Álvarez Isidro y Paloma Lucía Pallarés Marco, «Conversación con Francisco Latorre», 2020 (Apéndice 1.2)

la espacialidad de la vivienda que aumente los metros cuadrados de la misma, no debería hacer cambiar su clasificación.⁷³

Tipo	T4 existente	Superficie habitable mínima (m ²)		Estancias
		Vivienda nueva	Vivienda existente	
T1	no se aplica	18	16	Habitación principal, cocina, cuarto de baño, aseo, armario y espacio de almacenaje
T1 bis	una persona soltera o un hogar sin nadie que cambie	30	27	T1
T2	una persona soltera o un hogar joven sin nadie que cambie	46	41	T1
T3	hogar con un niño o una persona a cargo	60	54	T1 + una habitación + armarios y almaceje correspondiente
T4	hogar dos un niño o persona a cargo	73	66	T3 + una habitación + armarios y almaceje correspondiente
T5	hogar tres un niño o persona a cargo	88	79	T4 + una habitación + armarios y almaceje correspondiente
T6	hogar con cuatro hijos o dependientes	99	89	T5 + una habitación + armarios y almaceje correspondiente + una pieza de estar adicional
T7	hogar con cinco hijos o dependientes	114	103	T6 + una habitación + armarios y almaceje correspondiente
	por persona adicional	+12	+10	

Figura 4.52 Normativa francesa de superficie y habitabilidad de las viviendas sociales. Fuente: Elaboración propia

SECTEUR GROUPÉ	SECTEUR DIFFUS	SURFACES HABITABLES MINIMALES (en mètres carrés)	
		Construction neuve	Acquisition de logements existants
Type de logements	Composition du ménage		
I (*)	Sans objet	18	16
I bis (**)	Une personne seule ou ménage sans personne à charge	30	27
II (**)	Une personne seule ou jeune ménage avec une personne à charge	46	41
III (**)	Ménage avec un enfant ou personne à charge	60	54
IV (**)	Ménage avec deux enfants ou personnes à charge	73	66
V (**)	Ménage avec trois enfants ou personnes à charge	88	79
VI (**)	Ménage avec quatre enfants ou personnes à charge	99	89
VII (**)	Ménage avec cinq enfants ou personnes à charge	114	103
Par pièce supplémentaire	Par personne supplémentaire	+ 12	+ 10

(*) Le type I mentionné ci-dessus se compose d'une pièce principale, d'un coin cuisine, d'une salle d'eau, W.C., placard et raccordement aux réseaux divers.
 (**) Les autres types de logements se composent, outre les pièces principales, d'une cuisine, d'une salle d'eau, W.C., placards ; un point d'eau supplémentaire est exigé à partir d'un type VI.

Figura 4.53 Orden de 25 de octubre de 1991 por la que se modifica la Orden de 1 de marzo de 1978 relativa a las normas de superficie y habitabilidad de las viviendas financiadas mediante préstamos en régimen de convenio. Fuente: Estado francés (2020)

⁷³ República Francesa, Arrêté du 25 octobre 1991 modifiant l'arrêté du 1er mars 1978 relatif aux normes de surface et d'habitabilité des logements financés à l'aide de prêts conventionnés [archive], JO 251 du 26 octobre 1991, page 14091

En la Torre La Chesnaie, antes de la demolición había cuatro viviendas por planta: una T3, dos T4 y una T5 (Figura 4.54); y, tras la renovación, se mantiene la clasificación de dichas viviendas.

- T3 (63,5m²)
- T4 (79,1m²)
- T4 (79,6m²)
- T5 (94,7m²)

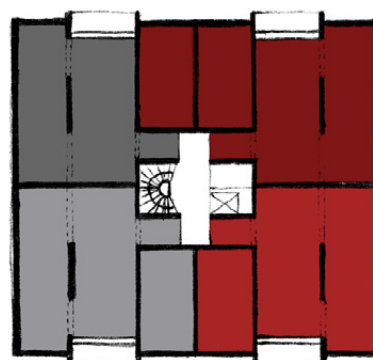


Figura 4.54 Clasificación de viviendas por planta antes de la renovación
Fuente: Elaboración propia. Basado en: El Croquis (2015)

Trabajos de obra

En el estudio *Plus*, Druot, Lacaton y Vassal exponen las siguientes transformaciones a realizar, generalmente, en las intervenciones de vivienda social:

1| Ampliación de las viviendas por prolongación. Aumento de la superficie de la sala de estar de un 60 a un 100%. El estar se convierte en un amplio y polivalente espacio del hogar que comunica el resto de las estancias.

2| Aperturas en muros, introducción de balcones corridos y jardines de invierno en las fachadas para comunicar las diversas estancias, generar transparencia y controlar la climatología de la vivienda, economizando la energía.

3| Modelaciones interiores. Sustitución de tabiques por particiones móviles y traslado de funciones que necesitan mayor tamaño a otros espacios.

4| Intervenciones en los rellanos para crear comunidad, mejoras de las comunicaciones verticales y ascensores.

5| Introducción de servicios y equipamientos de uso exclusivo para los habitantes de los inmuebles para reducir la densificación.

6| Vestíbulos acogedores y seguros.

7| Introducción de nuevas viviendas de sustitución o complementarias.

8| Espacios exteriores con usos concretos.

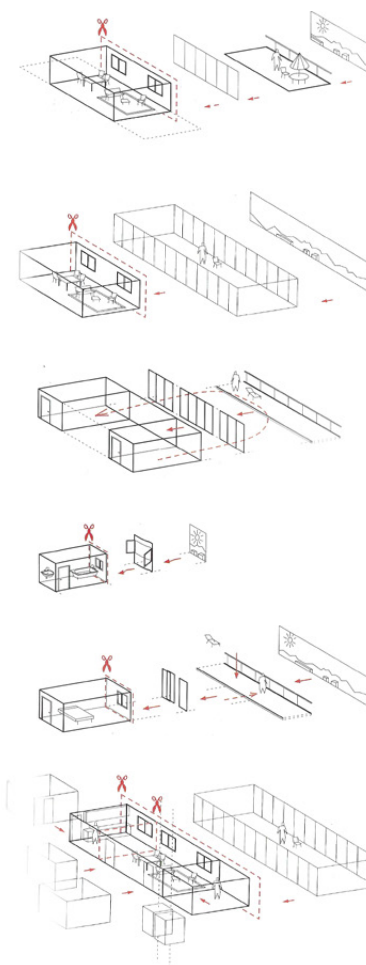


Figura 4.55 Tipos de actuaciones según la investigación *Plus*
Fuente: *Plus* (2011)

Las obras realizadas en cada vivienda de la *Torre La Chesnaie* son las mismas y la revista *El Croquis* las detalla de la siguiente manera⁷⁴:

1| Incorporación en fachada de una estructura metálica, ligera e independiente a la estructura de hormigón del edificio, que hace la función de un jardín de invierno de 2m de anchura con un balcón de 1m de ancho. Este espacio también sirve para comunicar la vivienda con la nueva habitación.

2| Traslación del baño sin ventana de 3m² a la contigua habitación de 9m² con ventana.

3| Conversión del antiguo cuarto de baño en trastero.

4| Construcción de un nuevo dormitorio en fachada como ampliación de la vivienda y para restituir el que se convirtió en baño.

5| Adaptación de la cota cero y las comunicaciones verticales para que el edificio sea apto para personas con alguna discapacidad.



Figura 4.56 Planta T4 previa a la renovación. Fuente: *Elaboración propia. Basado en: El Croquis (2015)*

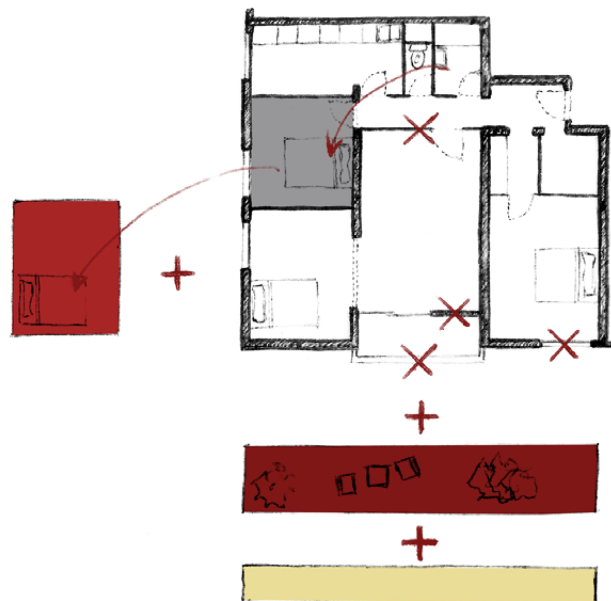


Figura 4.57 Intervenciones en planta T4. Fuente: *Elaboración propia. Basado en: El Croquis (2015)*

	T4 existente	T4 proyecto
Superficie habitable	79,08 m ²	91,98 m ²
Jardín de invierno	-	20,80 m ²
Espacio habitable	79,08 m ²	112,78 m ²
Balcón	5,5 m ²	13,6 m ²

Figura 4.59 Superficies vivienda T4 antes y después de la ampliación. Fuente: *Elaboración propia. Basado en: El Croquis (2015)*



Figura 4.58 Planta T4 después de la renovación. Fuente: *Elaboración propia. Basado en: El Croquis (2015)*

⁷⁴ Anne Lacaton et al.

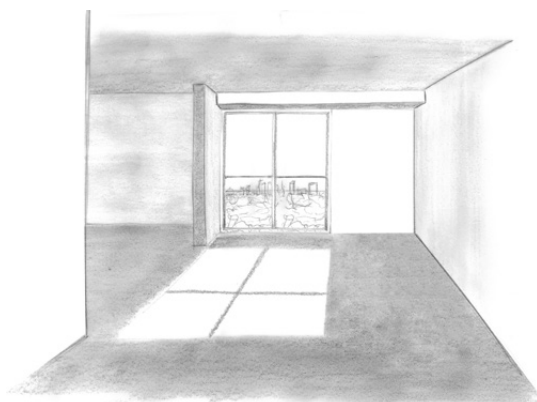


Figura 4.60 Perspectiva desde una estancia previa a la renovación. Fuente: Elaboración propia

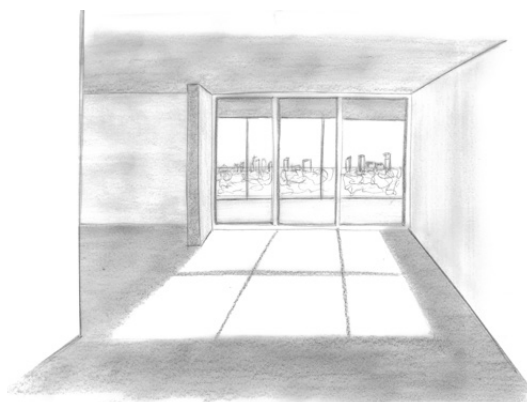


Figura 4.61 Perspectiva desde una estancia tras la renovación. Fuente: Elaboración propia

El total de las obras supuso una ampliación de 33m² por vivienda más un balcón. Al mismo tiempo, la ausencia de solares vacíos para construir en el barrio dificultaba la posibilidad de construir viviendas sociales, de manera que decidieron llevar a cabo un edificio anexo a éste con las mismas características: jardines de invierno, amplios ventanales, luz natural en todas las estancias (incluido el baño) y amplios ventanales correderos. Esta obra supuso la incorporación de 40 viviendas más con un acceso independiente y se finalizó dos años más tarde que las ampliaciones.

- Baño
- Habitación
- Balcón
- Jardín de invierno

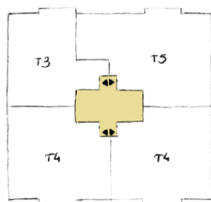


Figura 4.62 Planta tipo estado original. Fuente: Elaboración propia Basado en: El Croquis (2015)

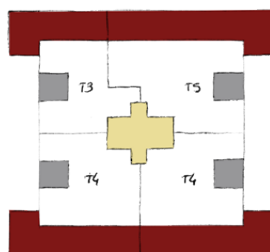


Figura 4.63 Planta tipo ampliación principal Fuente: Elaboración propia Basado en: El Croquis (2015)

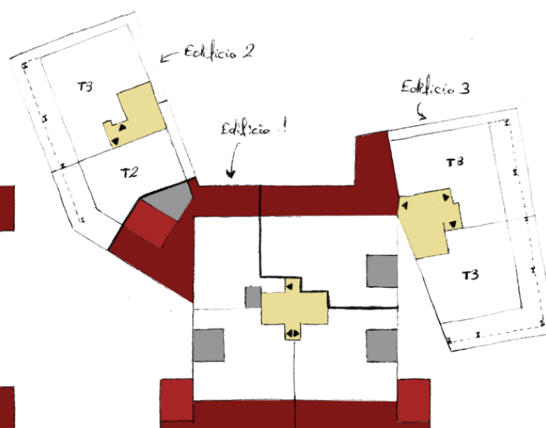


Figura 4.64 Planta tipo apartamentos transformados y edificios nuevos Fuente: Elaboración propia Basado en: El Croquis (2015)



Figura 4.65 Fotografía fachada de la nueva Torre nº3 La Chesnaie. Fuente: El Croquis (2015)



Figura 4.66 Fotografía interior post renovación Torre nº3 La Chesnaie. Fuente: El Croquis (2015)



Figura 4.67 Fotografía interior post renovación Torre nº3 La Chesnaie. Fuente: El Croquis (2015)

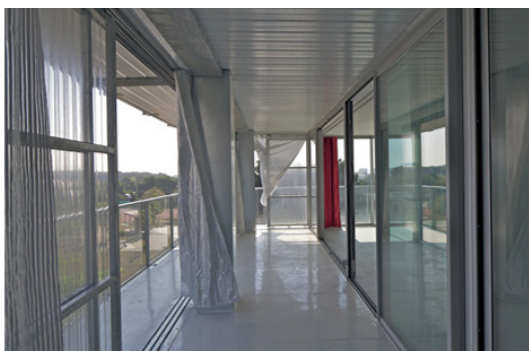


Figura 4.68 Fotografía interior post renovación Torre nº3 La Chesnaie. Fuente: El Croquis (2015)

Gestión del proyecto

Francisco Latorre, arquitecto que trabaja en el estudio *Lacaton&Vassal*, comenta que Anne Lacaton y Jean Philippe Vassal consiguieron los objetivos porque siempre están a pie de lucha. Para conseguir que no demolieran la *Torre La Chesnaie*, los arquitectos tuvieron que enfrentarse a las normativas de la ciudad y así demostrar que las viviendas podían mejorarse sin necesidad de expulsar a la gente.⁷⁵

En cuanto a la gestión económica del complejo, según Latorre, fue gestionada por *Paris Habitat*. Los proyectos de vivienda social de *Lacaton&Vassal* suelen estar gestionados por dicha entidad.

En Francia, la financiación para las viviendas sociales proviene del Estado, no obstante, existen muchas entidades privadas sin ánimo de lucro que llevan a cabo las gestiones de las viviendas sociales, haciendo de intermediarios entre el gobierno y los residentes, quedando al margen la postura del arquitecto. El precio de los alquileres está regulado según los ingresos de cada persona, y sólo pueden acceder a este tipo de viviendas las personas con un salario igual o inferior al establecido como salario mínimo. Si embargo, si en un futuro los residentes aumentan sus ingresos, pueden continuar viviendo en sus hogares. Los beneficios obtenidos por estas empresas deben invertirse en nuevos proyectos de vivienda social.

*“En Francia, la vivienda pública es un servicio de utilidad pública para el que el Gobierno determina las principales políticas públicas y proporciona financiación. A efectos de la descentralización, el Gobierno puede delegar su autoridad a un organismo público local.”*⁷⁶

– Paris Habitat (2020)

⁷⁵ Latorre Navarro, Álvarez Isidro y Pallarés Marco

⁷⁶ Paris Habitat, «Vivienda social en Francia» <<https://www.parishabitat.fr/Pages/Anglais-About-us.aspx>> [accedido 26 agosto 2020]

Conclusiones

Con este proyecto *Lacaton&Vassal* puso a prueba la viabilidad de la investigación *Plus*, y demostró cómo con los mismos presupuestos que los promotores destinan a las demoliciones, alojamientos temporales y construcción de nuevas viviendas; puede renovarse un edificio de viviendas, dotándole de mayor espacialidad, luminosidad y calidad de vida; en ocasiones incluso se duplica la superficie habitable.

“[...] con un presupuesto equivalente al necesario para derribar los bloques, alojar temporalmente a los habitantes y procurarles nuevas viviendas, se puede renovar los edificios existentes, aumentar considerablemente su superficie y mejorar en gran medida su calidad y durabilidad.”⁷⁷

El *modus operandi* de los arquitectos se basa en ampliar las viviendas para mejorar la calidad espacial incorporando un jardín de invierno en fachada, compuesto por una estructura ligera que permite trabajar desde el exterior del edificio e intervenir lo mínimo en las familias. Este jardín de invierno mejora desde la espacialidad de las viviendas hasta el confort térmico de las mismas.

La *Torre La Chesnaie* se convirtió en un nuevo edificio con viviendas más amplias y de mayor calidad. Además, la transformación de las 40 viviendas supuso una inversión considerablemente inferior a la prevista con la demolición, tal que se pudo financiar gran parte de un nuevo bloque anexo con 40 viviendas más.

“[...] en la actualidad, las viviendas que se derriban son un 15% más grandes que las que se construyen, cuando lo que se impone es una demanda de viviendas diferentes y más grandes.”⁷⁸

A pesar de que este proyecto consiguiese evitar los desplazamientos de muchos de los residentes de *Saint-Nazaire*, Latorre comenta que es difícil asegurar la futura especulación de vivienda, puesto que la mejora de la calidad de las viviendas puede despertar el interés de personas más adineradas. Al cabo de los años, puede ser que el grupo social que iba a ser expulsado de sus viviendas sea el que decida venderlas por ver una oportunidad económica.⁷⁹

^{77, 78} Druot, Lacaton y Vassal

⁷⁹ Latorre Navarro, Álvarez Isidro y Pallarés Marco

4.2.4| Rehabilitación *Ladeira da Misericórdia*, Salvador de Bahia, Brasil. Lina Bo Bardi (1986 – 1990)

Introducción

Lina Bo Bardi fue una arquitecta italiana que estudió en la *Universidad de Arquitectura de Roma* y se trasladó a Brasil -para vivir allí- en dos ocasiones: la primera siendo una joven que estaba descubriendo Brasil entre los años 1958 y 1964; y la segunda, como cuenta Marcelo Ferraz -un arquitecto que empezó a trabajar para Bo Bardi antes de titularse y la conocía muy bien- como una mujer “[...] *madura, llena de sabiduría, pero ya escaldada por frustraciones y fracasos, poco antes del final de su vida.*”⁸⁰ Lina llevaba consigo todas las enseñanzas italianas, no obstante, ella proyectaba desde la libertad absoluta.



Figura 4.69 Fotografía Lina Bo Bardi
Fuente: Editorial Verdes. *Arquitectura y Divulgación* (2014)

*“Lina Bo Bardi se manejó con una enorme libertad intelectual y personal en todo su quehacer, en un ambiente como el brasileño donde ‘siempre pudo hacer lo que quiso’”*⁸¹

– Eva Álvarez, Carlos Gómez y Ruth Verde (2014)

*“Lina Bo Bardi se caracteriza por no tener influencias que se puedan identificar, por lo que su obra pasa a ser única, respuesta de sus innovadoras ideas.”*⁸²

– Plataforma Arquitectura (2011)

En 1986, invitaron a Lina Bo Bardi a realizar el *Plan de Recuperación del Centro Histórico de Salvador*. Entre este año y 1990, Bo Bardi llevó a cabo diversos proyectos en *Salvador*, pero fue en *Ladeira da Misericórdia* donde más se aproximó Lina para con el trato hacia los residentes.

Cuento de Ruth Verde en la entrevista realizada durante el proceso de documentación del presente trabajo:

“Te voy a contar un cuento personal, pero que es muy significativo. Yo quería visitar la Ladeira, esta cosa, unos tres, cuatro o cinco años después que se hiciera, yo quería, quise visitar. Fui a Bahía y estaba con un arquitecto de allí que conoce toda la gente, aún era estudiante o estaba en las preparatorias, no sé, hace tiempo. Y entonces, cuando llegamos allí dijo bueno, vamos a bajar por la ladera y el arquitecto tenía miedo. Y entonces había dos señores, dos policías ahí al lado, parados y yo les fui a preguntar y les dije: - Si ustedes nos podrían

^{80, 81} Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de l'Universitat Politècnica de València, *ARQTWEET Lina Bo Bardi 1914/1992*, 2014

⁸² Plataforma Arquitectura, «Clásicos de Arquitectura: SESC Pompéia / Lina Bo Bardi», 2011 <<https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-90181/clasicos-de-arquitectura-sesc-pompeia-lina-bo-bardi>> [accedido 26 agosto 2020]

acompañar, que queríamos bajar, porque yo soy arquitecta, vengo de Sao Paulo, que si querían venir... - Y los dos policías dijeron: - No, tenemos miedo, es muy peligroso.”⁸³

– Ruth Verde

Este proyecto lo llevó a cabo junto con João Filgueiras Lima, Lelé, un arquitecto íntimo amigo de Lina Bo Bardi que se balanceaba entre el arte y la tecnología.⁸⁴ Lelé había constituido, junto con el ingeniero Schieel, un sistema constructivo de elementos prefabricados elaborados con argamasa, cemento, arena y malla de hierro. Este innovador sistema fue una tecnología pionera en la industria de la construcción civil, surgió para la industria RUNUB, *Renovación Urbana de Salvador*, y, más tarde, se utilizó en la arquitectura, siendo el principal material en *Ladeira da Misericórdia*.

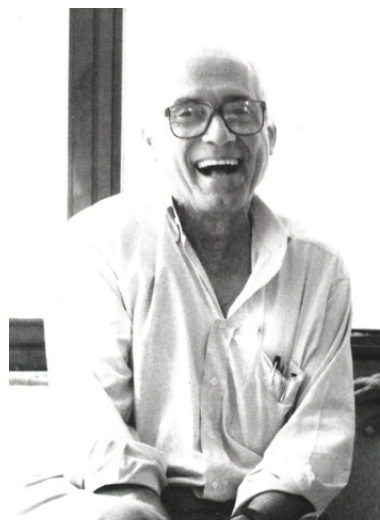


Figura 4.70 Fotografía Lelé, 1997
Fuente: Editorial Blau (2000)

Problemática del lugar

Ladeira da Misericórdia es una cuesta considerablemente empinada que, a finales de siglo XX, se encontraba en un estado preocupante de degradación: muchas viviendas estaban a la espera de derrumbarse, otras se encontraban en ruinas y abundaban los solares abandonados. Estos factores favorecieron a la relación de la gente con la droga y la delincuencia. Ruth Verde hace hincapié en que era un lugar que ni siquiera la gente que vivía en los alrededores quería visitar, sin embargo, Lina Bo Bardi decidió tratarlo desde cerca.⁸⁵



Figura 4.71 Ladeira da Misericórdia antes de ser intervenida, 1986
Fuente: Editorial Gustavo Gili (2002)

⁸³ Ruth Verde, Eva María Álvarez Isidro y Paloma Lucía Pallarés Marco, «Conversación con Ruth Verde», 2020 (Apéndice 1.3)

⁸⁴ João Filgueiras Lima, *João Filgueiras Lima, Lelé*, ed. Giancarlo Latorraca (Lisboa: Editorial Blau. Instituto Lina Bo e P.M.Bardi, 2000)

⁸⁵ Verde, Álvarez Isidro y Pallarés Marco

Objetivos del proyecto

Según comenta Olivia de Oliveira en su estudio sobre la obra de Lina Bo Bardi, *Ladeira da Misericórdia* fue un proyecto piloto que Bo Bardi abordó como laboratorio para una total intervención del conjunto histórico degradado del Salvador. La arquitecta eligió este lugar por su pendiente predominante y por poseer los tres factores más recurrentes de la degradación de la zona: solares abandonados, edificios en ruinas y viviendas a punto de derruirse.⁸⁶

El objetivo de Lina Bo Bardi era restaurar toda la zona utilizando las viviendas inhabitadas para revitalizar el área y evitar que los habitantes tuvieran que desplazarse y abandonar sus hogares.

Estrategia y filosofía

Bo Bardi se involucraba en el lugar y absorbía información desde la observación, las acciones que tenían lugar a su alrededor eran las que determinaban las necesidades de cada proyecto. Actuaba con sutileza y poco a poco para evitar una intervención del Estado que terminara en gentrificación y en su consecuente expulsión de la gente.

“Nunca he buscado la belleza, pero sí la poesía”⁸⁷

– Lina Bo Bardi

“Estamos hablando, por supuesto, de la arquitectura como una forma de intervenir en la realidad, en la vida de las personas y las comunidades, como una manera de cambiar el mundo –el gran deseo de Lina.”⁸⁸

– Marcelo Ferraz (2012)

Metodología

Según Marcelo Ferraz -arquitecto que trabajó con Lina durante años-, Lina Bo Bardi tenía una visión antropológica a la hora de involucrarse en las ciudades, pero Ruth Verde se encuentra en desacuerdo con esta afirmación⁸⁹:

“Los antropólogos se mantienen, pueden vivir ahí, pero se mantienen con una cierta distancia, o sea, no se meten ahí y Lina se metía, o sea, transforma. La gente estaba esculpiendo de una manera que le daba y Lina decía no también porque no pone más color, ¿por qué no...? No es la actitud clásica del antropólogo observador, es una actitud artística, a mi juicio.”⁹⁰

– Ruth Verde (2020)

⁸⁶ Lina Bo Bardi y Olivia de Oliveira, *Lina Bo Bardi. Obra construida, built work*, ed. Olivia de Oliveira (Barcelona: Gustavo Gili, 2002)

^{87, 88} Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de l'Universitat Politècnica de València

^{89, 90} Verde, Álvarez Isidro y Pallarés Marco

Ruth cuenta que Lina Bo Bardi debía tener mucho coraje, *“ella se metía en los lugares que nadie quería visitar”*⁹¹.

*“Nunca hablé con Lina sobre eso, pero a mí me parece que también es una cosa de decir: la gente que está allí importa. Uno no la puede ver como gente peligrosa, sitio peligroso. Con mucha frecuencia se identifica la idea de que si está en decadencia es peligroso; y a veces es peligroso, porque como está en decadencia termina con la gente de la droga, está ahí y bueno. No soy ingenua de pensar que no hay peligro, sí, pero yo creo que tiene mucho más que ver con esta cosa, que es muy contemporánea, ¿no? que toda la gente es importante, que es una actitud y que se ve mucho en la obra de Lina.”*⁹²

– Ruth Verde (2020)

Bo Bardi fue una mujer que trataba la arquitectura mirando al pasado para recomponerlo en el pensando en el presente. Se involucraba en los aspectos sociales y culturales del lugar, de manera que pudiera comprenderlos para después proyectar sus necesidades.

*“Su proyecto de restauración para el centro de Bahía, incluso, más que densificar lo preexistente, lo revaloriza a través de sus características sociales, culturales y religiosas, cosas que, en última instancia, eran las que más incomodaban a los que tenían el poder de decisión.”*⁹³

*“Lina Bo Bardi trabaja con lo que tiene a mano, sin menospreciar nada de lo que encuentra por el camino, va reciclando materiales y abriéndoles nuevas posibilidades de uso. Estas obras narrativas agudizan los sentidos, mostrando estrategias de supervivencia. La propia conciencia de este trabajo respetuoso demuestra una actitud tanto ética como ecológica. Esta arquitectura aprovecha los imprevistos, las adversidades, la precariedad y la falta de medios [...]”*⁹⁴

– Olivia de Oliveira (2002)

Perspectiva social

A pesar de que el *modus operandi* de Bo Bardi consistiera en involucrarse en la cultura del área a intervenir, Ruth Verde comenta que Bo Bardi no era una persona simpática, era dura, pero tenía empatía y quería hacer las cosas bien. Para ello, buscaba a la gente que fuera necesario, gente especializada que cuidara hasta el más mínimo detalle y gente a la que le importara el proyecto, preferiblemente, gente del lugar.

Esta perspectiva, hoy, si hubiera traducido en participación urbana; mediante la cual, la arquitecta empezó a mejorar el modo de vida de las personas de la *Ladeira da Misericórdia*.

^{91, 92} Verde, Álvarez Isidro y Pallarés Marco

^{93, 94} Bo Bardi y de Oliveira

Trabajos de obra

Las obras llevadas a cabo fueron las siguientes:

- ¹ Restaurante Coatí
- ² Casa 7
- ³ Bar dos 3 Arcos
- ⁴ Casa 3
- ⁵ Casa 1
- ⁶ Jardín

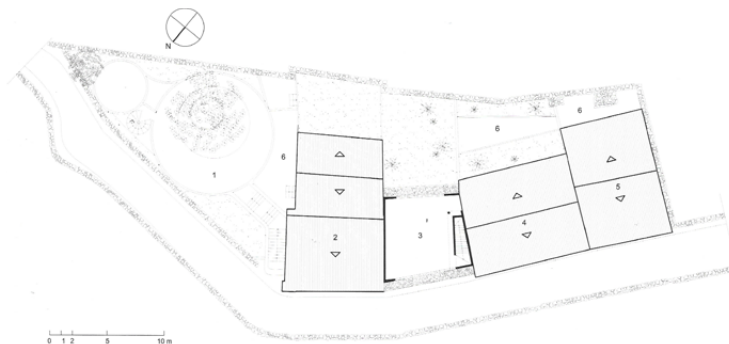


Figura 4.72 Planta intervención general, Ladeira da Misericórdia. Fuente: Editorial Gustavo Gili (2002)

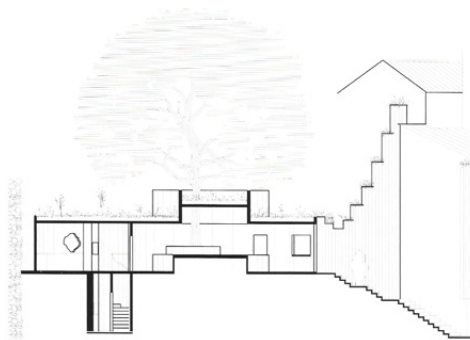


Figura 4.73 Sección restaurante Coatí Fuente: Editorial Gustavo Gili (2002)

1 | Restaurante Coatí
Construcción -sobre un solar vacío- de un bar que funcionaría a cielo abierto.



Figura 4.74 Restaurante Coatí Fuente: Editorial Gustavo Gili (2002)



Figura 4.75 Interior restaurante Coatí Fuente: Editorial Gustavo Gili (2002)

2 | Casa 7
Rehabilitación de casona destinada a vivienda social.



Figura 4.76 Rehabilitación Casa 7. Fuente: Editorial Gustavo Gili (2002)

3| Bar dos 3 Arcos
Construcción -sobre un solar vacío- de un bar que funcionaría a cielo abierto.



Figuras 4.77 Bar dos 3 Arcos. Fuente: Editorial Gustavo Gili (2002)



Figuras 4.78 Bar dos 3 Arcos. Fuente: Editorial Gustavo Gili (2002)

4| Casa 3
Rehabilitación de casona destinada a vivienda social.



Figura 4.79 Rehabilitación Casa 3. Fuente: Editorial Gustavo Gili (2002)



Figura 4.80 Montaje del forjado prefabricado Casa 3. Fuente: Editorial Gustavo Gili (2002)

5| Casa 1. Rehabilitación de casona destinada a vivienda social.



Figura 4.81 Rehabilitación Casa 1. Fuente: Editorial Gustavo Gili (2002)

6| Belvedere da Sé.
Pequeña intervención urbanista.

A pesar de que las obras fueran completamente terminadas, la alcaldía responsable tras la finalización del proyecto no apoyaba las acciones de Lina; por tanto, a pesar de que el anterior gobierno sí lo hubiera hecho, las obras no llegaron a inaugurarse, produciendo de nuevo la degradación de las mismas.

“La osada propuesta de reformar los caserones en ruinas para que continuasen siendo habitados por la gente de escasos recursos, no fue asumida por la administración municipal que sucedió a aquella que había apoyado el trabajo de Lina Bo Bardi. Se abandonó el proyecto e, irónicamente, volvió al estado de ruina.”⁹⁵

– Olivia de Oliveira (2002)

Otras restauraciones sociales que Bo Bardi llevó a cabo en *Ladeira da Pelourinho*, se adaptaron para el turismo y la explotación económica, resultados que iban en contra de los objetivos de la arquitecta. Hoy en día, esta ladera es el sitio más turístico del centro de *Salvador*.

“El proyecto que siguió al de Lina Bo Bardi transformó el Pelourinho en un centro de consumo destinado básicamente al comercio y al turismo, confiriéndole características no muy lejanas al modelo de los shopping centers, que no cesan de multiplicarse, higienizando y homogeneizando esta ciudad.”⁹⁶

“El Belvedere da Sé -prácticamente la única realización urbana que Lina Bo Bardi pudo erigir en el centro histórico de la Salvador- fue recientemente destruido y sustituido por una zona pavimentada con granito, al mismo tiempo que se “renovó” la Praça de Sé.”⁹⁷

– Olivia de Oliveira (2002)

El material predominante de las obras en *Ladeira da Misericórdia* fueron elementos prefabricados de hormigón armado que había inventado Lelé en la FAEC (Fábrica de Equipamientos Comunitarios de la Alcaldía de Salvador) y que se montaban *in situ*. Estas piezas eran pequeñas, de manera que podían transportarse por la empinada y estrecha ladera para construir una estructura liviana que no alterara mucho el terreno. Además, se trabajaron los pliegues del hormigón en el diseño para darle mayor resistencia. Con este material se elaboraron:

- Paredes divisorias
- Paredes exteriores con acabado ondulado como contrafuerte
- Escalones
- Forjados de hasta seis metros de luz



Figura 4.82 Elementos de hormigón prefabricado en escaleras y paredes exteriores
Fuente: Editorial Gustavo Gili (2002)



Figura 4.83 Elementos de hormigón prefabricado en escaleras y paredes exteriores. Fuente: Editorial Gustavo Gili (2002)



Figura 4.84 Elementos de hormigón prefabricado en paredes interiores
Fuente: Editorial Gustavo Gili (2002)

Gestión del proyecto

El cambio de gobierno durante la ejecución de las obras de Bo Bardi mostró la alta vulnerabilidad que la arquitecta tenía con respecto a sus acciones, una obra que pretendía ser factor de revitalización del entorno y solventar, en la medida de lo posible, el problema de abandono e inseguridad terminó degradándose de nuevo. Tras el fallecimiento de la arquitecta en 1992, el Plan quedó totalmente abandonado.

“La cuestión de la gestión en el tiempo es muy importante, porque si no se hace, pasa como en la Ladeira de la Misericórdia, se implantó, pero no hubo continuidad política. [...] Tiene mucho que ver con la gestión.”⁹⁸

– Ruth Verde (2020)

Según explica Olivia de Oliveira, a principios de siglo XIX, una ONG en defensa del medio ambiente ocupó la Casa 7 y el Bar dos 3 Arcos. También Casa 1 y Casa 5 fueron ocupadas, pero por el Servicio de Policía y Seguridad Municipal.⁹⁹

⁹⁸ Verde, Álvarez Isidro y Pallarés Marco

⁹⁹ Bo Bardi y de Oliveira

Conclusiones

Lina Bo Bardi fue una mujer que destacó por la libertad absoluta que le afloraba a la hora de proyectar y su ímpetu para mejorar el mundo a través de la arquitectura. En 1986, la arquitecta detalló el *Plan de Recuperación del Centro Histórico de Salvador* con el objetivo de evitar la gentrificación y su consecuente expulsión de habitantes que ya se había producido en otras regiones como *Pelourinho*.

Bo Bardi no tenía miedo, consideraba a toda la gente por igual y quería involucrarse para solucionar los problemas desde dentro. Ella observaba y analizaba para conocer a la gente e implicarla en los procesos de rehabilitación. Su *modus operandi* apuntaba a la participación urbana que se ha analizado en los anteriores proyectos. En su día, Lina Bo Bardi se consideraba antifeminista, pero lo cierto es que, los temas que ella trató son los que hoy en día se estudian en las cuestiones de género.

La estructura de las obras realizadas también destaca por la sutileza con la que la arquitecta trabajaba el terreno y la materialidad. No obstante, la falta de la gestión en el tiempo, junto con la vulnerabilidad por la dependencia del Estado, hicieron que el proyecto careciese de continuidad. A día de hoy, las obras de Lina Bo Bardi se encuentran altamente degradadas.

“No es simplemente un proyecto de arquitectura, es una gestión. O sea, es un organismo de gestión que trabaja por un tiempo largo. Con no mucha gente, pero con gente con buen criterio. [...] hacían un trabajo muy de hormiguita, de gestión, de acompañamiento, que es una cosa diferente de lo que pasó, por ejemplo, en Pelourinho o la Ladeira de Pelourinho en Salvador Bahia, fue una acción del Estado. El Estado llega y dice a la gente: -salgan todos que vamos a arreglar eso-. Todo se lo arreglan, se lo ponen bonito y se convierte en turístico”¹⁰⁰

– Ruth Verde (2020)

“Lina falleció en 1992, pudiendo ver aún el duro golpe asestado a su trabajo cuando el poder público abandona la Ladeira da Misericórdia, seguido de su invasión y destrucción.”¹⁰¹

– Marcelo Ferraz (2008)

¹⁰⁰ Verde, Álvarez Isidro y Pallarés Marco

¹⁰¹ Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de l'Universitat Politècnica de València



Figura 4.85 Ladeira da Misericórdia post intervención. Fuente: Editorial Gustavo Gili (2002)

4.3| Puesta en común

4.3.1| Comparación de procesos

Rehabilitación Ladeira da Misericórdia

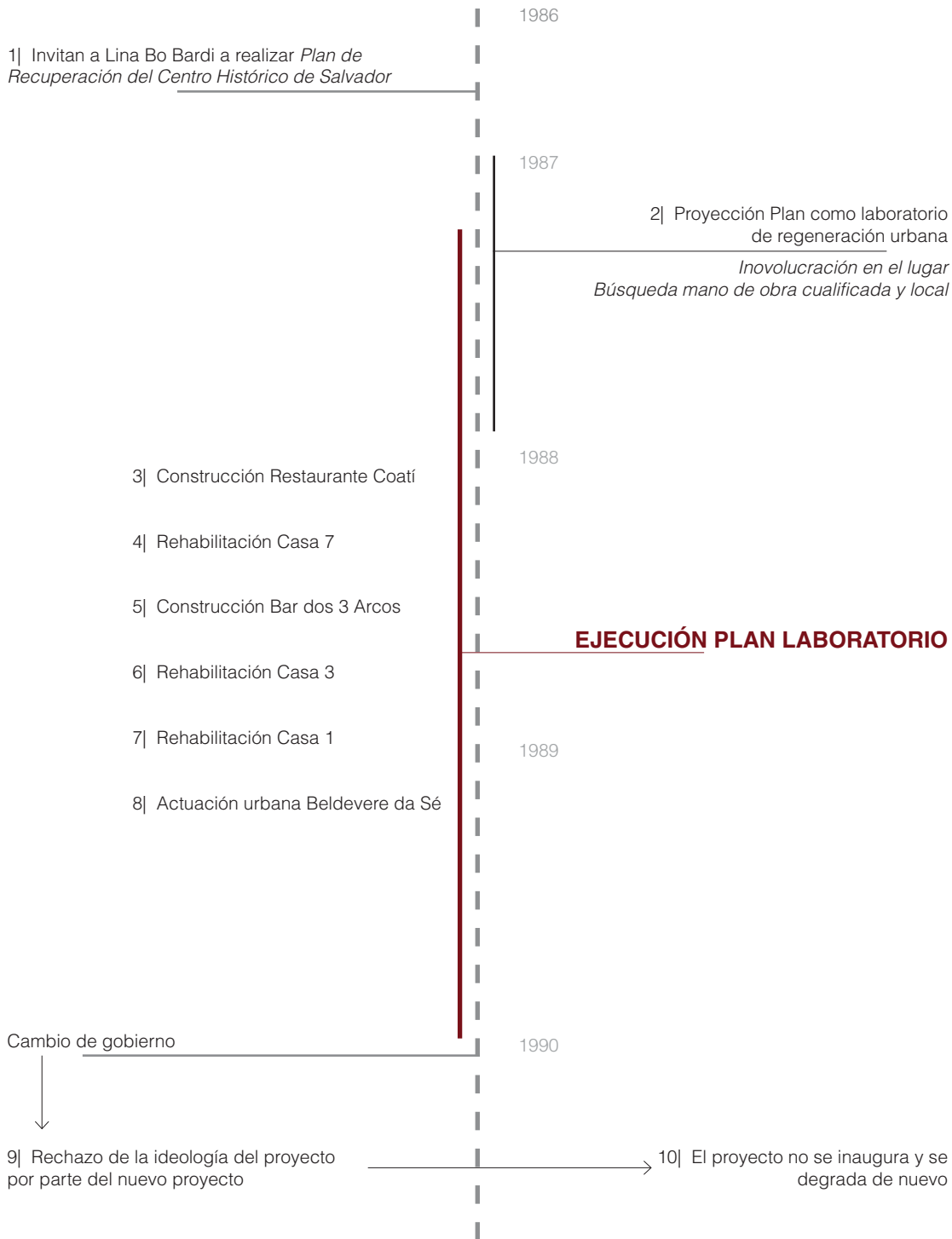


Figura 4.86 Cronología Rehabilitación Ladeira da Misericórdia. Fuente: Elaboración propia

Renovación Torre de viviendas La Chesnaie

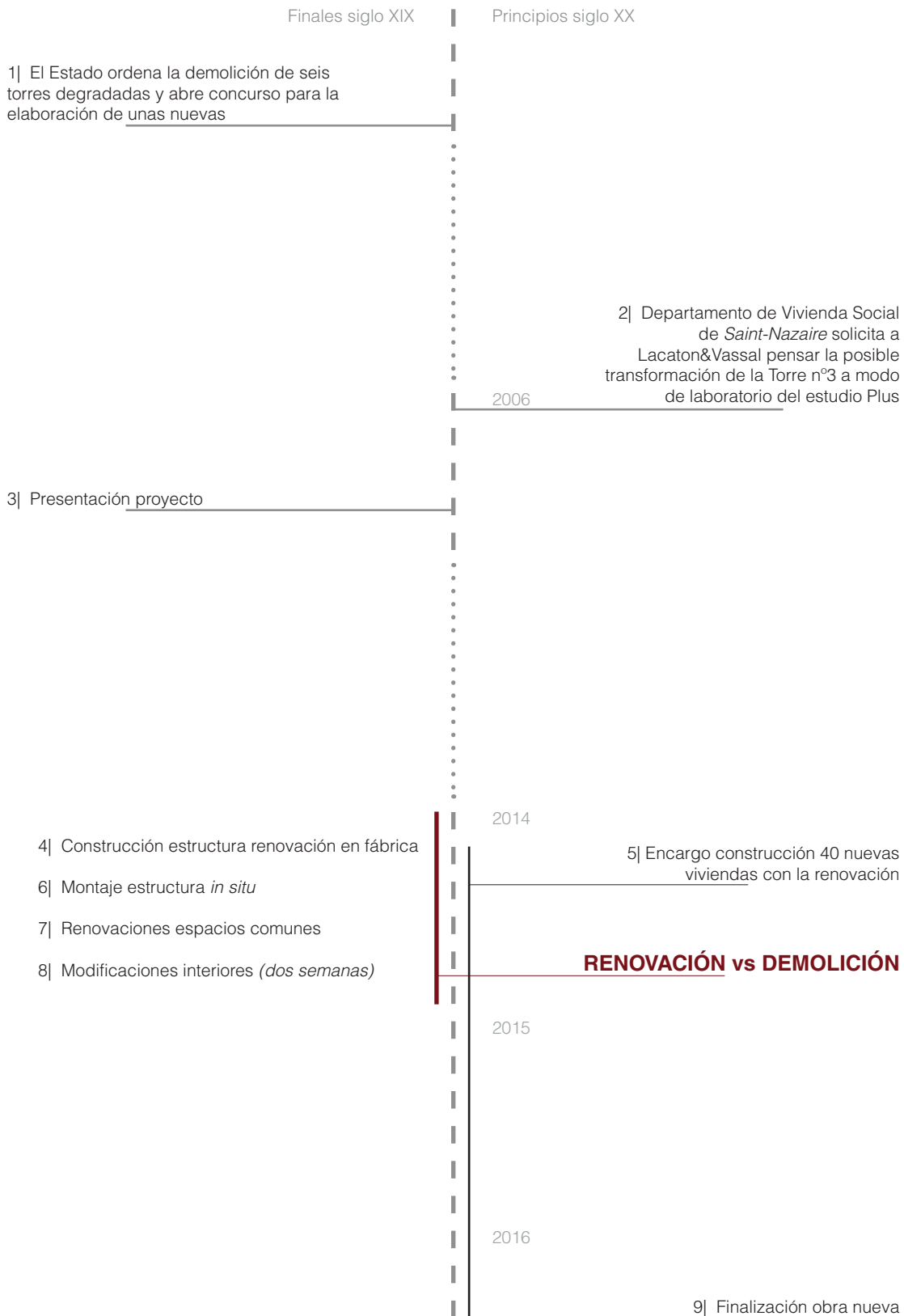


Figura 4.87 Cronología Renovación Torre de viviendas La Chesnaie. Fuente: Elaboración propia

Viviendas sociales l'Espoir Brussels

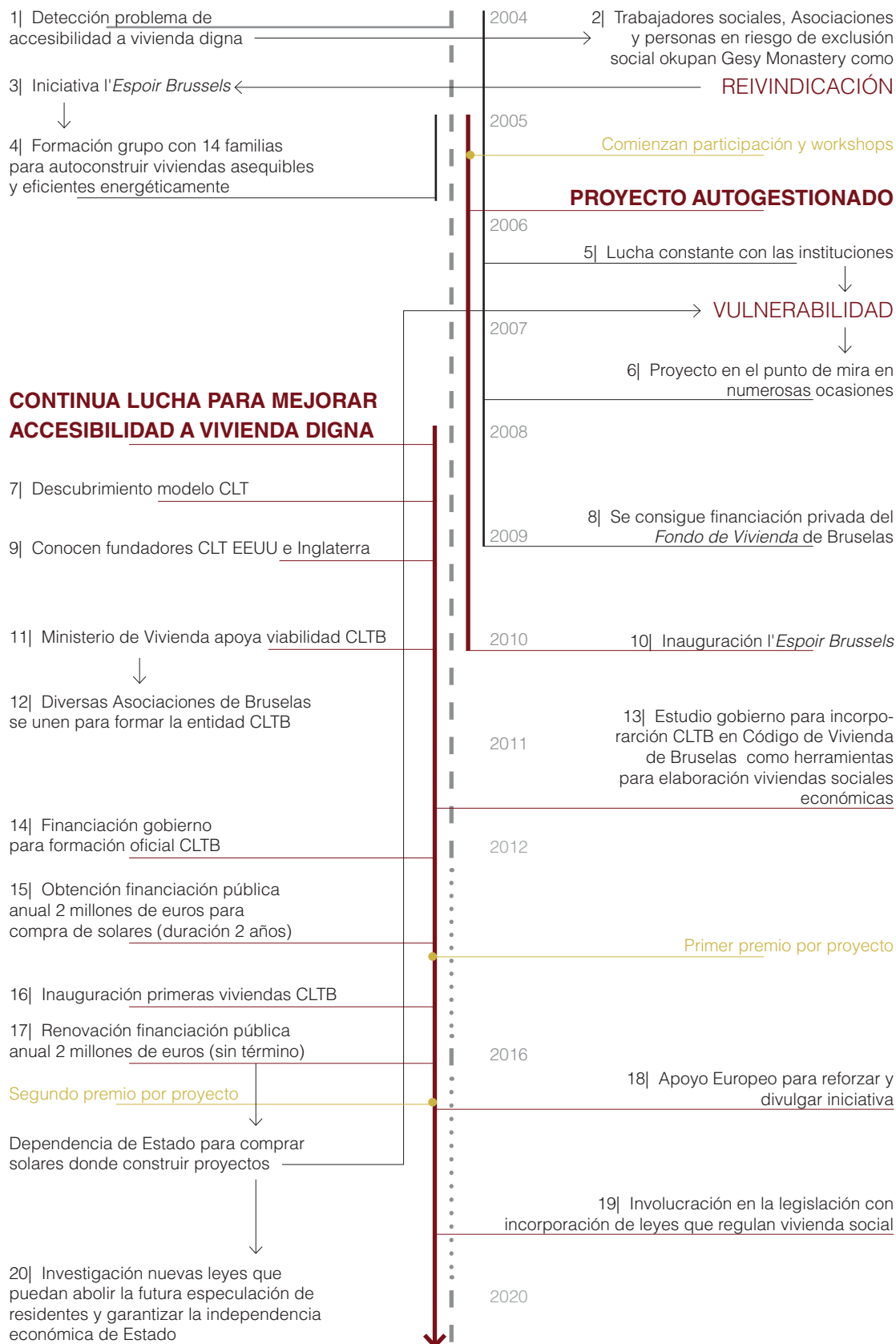


Figura 4.88 Cronología Viviendas sociales l'Espoir Brussels. Fuente: Elaboración propia

Rehabilitación viviendas Chemin vert à Boulogne-sur-Mer

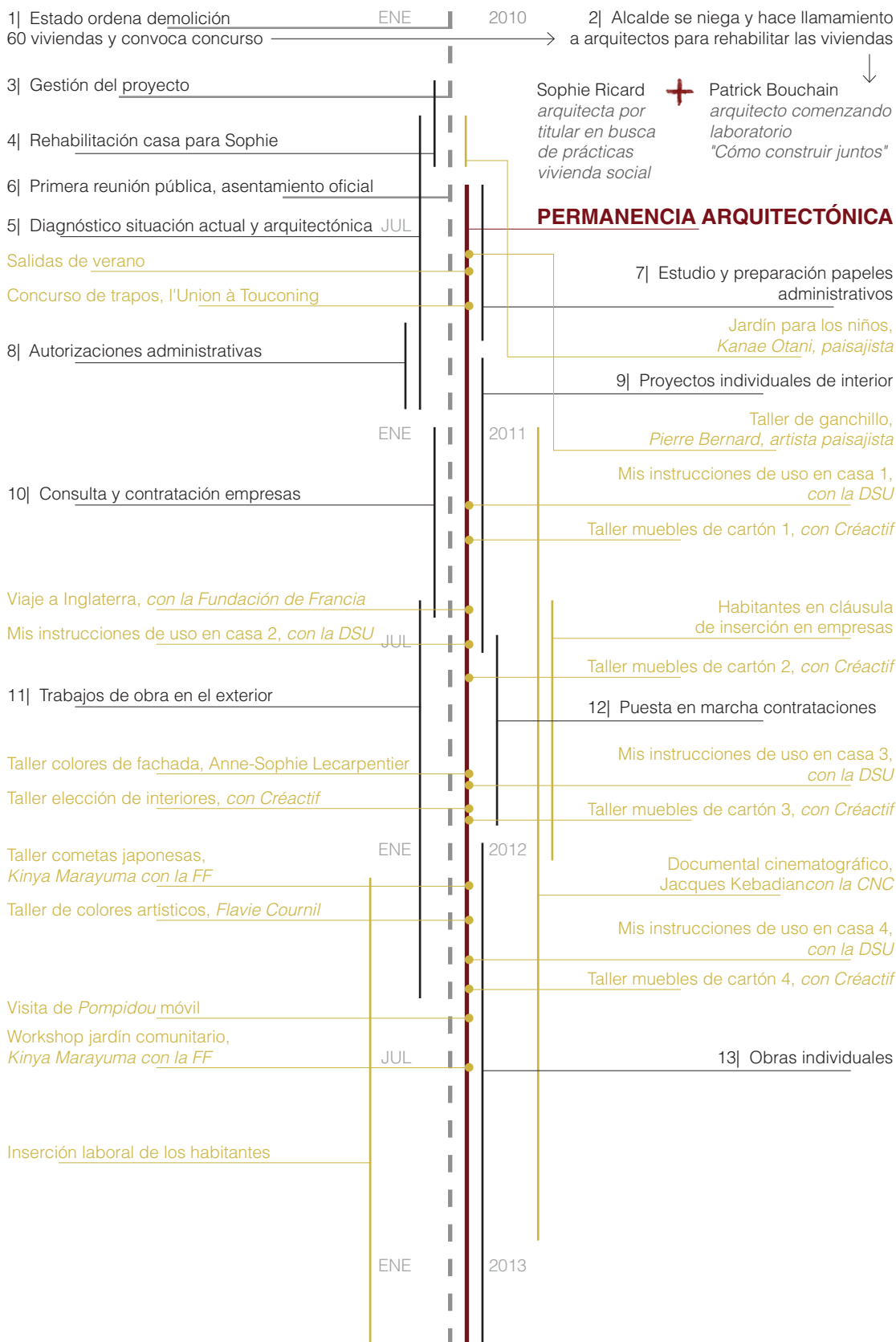


Figura 4.89 Cronología Rehabilitación Chemin vert à Boulogne-sur-Mer. Fuente: Elaboración propia

4.3.2| Métodos que han evitado el desplazamiento de habitantes

Según el estudio de los casos que han evitado la gentrificación en la medida de lo posible, a continuación, se realiza una puesta en común de los parámetros que han ayudado a evitar el desplazamiento de los residentes de un lugar:

1| Gestión del proyecto en el tiempo

Garantiza la permanencia de los objetivos del proyecto, la permanencia de los residentes a largo plazo y evita -en la medida de lo posible- especulaciones para con las obras realizadas.

2| Permanencia arquitectónica

Evita la inestabilidad que supone -en los residentes de un lugar- la demolición de sus hogares; rompe con la frialdad del distanciamiento entre arquitecta y residentes, y crea una relación emocional entre ambos; permite conocer de cerca la situación personal de cada entidad familiar, así como las virtudes de cada uno; favorece a la elaboración de un proyecto en conjunto teniendo en cuenta las necesidades particulares de cada persona; genera un sentimiento de comunidad y pertenencia; inculca los valores del cuidado de la vivienda y el hogar; y facilita la inserción laboral trabajando para rehabilitar sus propias viviendas, lo cual conlleva a un aumento en la seguridad en uno mismo para con las personas que han estado un largo período de tiempo fuera del mercado laboral y ofrece la oportunidad de una futura continuidad laboral. En definitiva, un proyecto de arquitectura es, a su vez, un proyecto de reinserción social.

3| Involucración de expertos en distintos ámbitos

Cuando se cuentan con personas expertas en distintas áreas, el proyecto abarca una dimensión mayor. Por ejemplo, en el caso *l'Espoir*, el proyecto arquitectónico fue llevado a cabo a partir de una iniciativa por parte de trabajadores sociales. También en *Boulogne-sur-Mer* el proyecto se hizo posible por la colaboración de expertos en áreas que abarcaban desde la ingeniería hasta la medicina.

4| Participación urbana y social

La elaboración de actividades en común despierta el interés de aprendizaje en los más pequeños, fomenta la conciencia social y genera un sentimiento de comunidad y pertenencia que permite dar voz a una lucha común, en estos casos, al derecho de una vivienda digna.

5| Actuación a pequeña escala

Genera cambios de pensamiento y empoderamiento desde lo pequeño y crea una base sólida de resistencia.

6| Proyecto como laboratorio

Examina metodologías para llevar a cabo un proyecto de rehabilitación futuro a gran escala. En ocasiones no se obtienen beneficios económicos; son proyectos socioculturales, económicos y políticos que buscan una respuesta experimental y educativa.

7| Residentes como propietarios

Genera una estabilidad emocional en los residentes que puede significar un acceso a la vida laboral

8| Entidades privadas que anteponen el bien social a los bienes económicos

Permite mejorar la situación de la vivienda haciendo de intermediarios entre los residentes y las entidades públicas; llegando a elaborar leyes a favor de una vivienda digna que garanticen la permanencia en el hogar durante un largo período de tiempo, y eviten la futura venta y especulación por parte de los propios residentes.

9| Rehabilitación y renovación vs demolición.

Mismo presupuesto, mejores viviendas
Por el mismo precio que supone una demolición pueden realizarse renovaciones en los edificios que mejoren la calidad espacial del lugar, llegando a obtener viviendas de mayor tamaño que las que se habrían podido construir con el presupuesto restante tras una demolición.

10| Rehabilitación y reconversión

Recupera una edificación existente y se destina a nuevos usos como puede ser el de viviendas sociales para las personas más vulnerables.

11| Sistema constructivo independiente para ampliaciones

Permite mantenerse alejado de la vida de los residentes, alterando lo más mínimo sus vidas diarias y evita el factor de riesgo de los desplazamientos “temporales”.

4.3.3 | La vulnerabilidad común

El factor común más vulnerable de los cuatro casos se debe a la dependencia del Estado.

En *Boulogne-sur-Mer*, el proyecto pudo llevarse a cabo porque el alcalde no estuvo de acuerdo con las medidas que el Estado quería establecer (la demolición de sesenta viviendas) y decidió actuar por su cuenta. El Estado retiró toda financiación pública destinada al proyecto y se financió con el fondo de la Asociación *Habitat du Litoral*, donde el alcalde era presidente. Por tanto, a pesar de tener el apoyo del pueblo, las entidades públicas no favorecieron a la elaboración del mismo.

En *l'Espoir Brussels*, el desarrollo del proyecto fue difuso. Desde el principio contaron con la participación de las familias y el apoyo de asociaciones, no obstante, la incertidumbre a la hora de conseguir financiación para formalizar la construcción del proyecto conllevó a inestabilidades en las personas involucradas. Una vez terminado, para evitar posibles futuros disgustos, *Community Land Trust Brussels* continuó investigando metodologías que evitaran la vulnerabilidad proveniente de las incertidumbres de las entidades públicas. A día de hoy, la entidad privada CLTB ha conseguido formalizar leyes que asegure hasta cincuenta años la permanencia de los residentes en sus hogares de alquiler social y continúan luchando por erradicar la especulación de vivienda en las leyes belgas. CLTB también investiga formas de poder autofinanciarse las construcciones y así no depender de los cambios políticos cada cuatro años.

En la *Torre La Chesnaie*, el proyecto de renovación se ejecutó porque el gobierno -quien en un principio estaba convencido de la necesidad de demoler las torres- cambió de parecer y pudo sacar beneficio de las nuevas viviendas de la *Torre n°3*. No obstante, no existe regulación alguna del gobierno en cuanto a las posibles especulaciones de los propios residentes; por tanto, como comenta Francisco Latorre, si las personas que vivían en esos apartamentos continúan teniendo dificultades económicas y se les presenta la oportunidad de ganar dinero con la venta de sus viviendas, lo harán; lo que favorece a la especulación de las financiaciones públicas

y no solventa los problemas de accesibilidad a viviendas dignas de los sectores más vulnerables.¹⁰²

Por último, en *Ladeira da Misericórdia*, el proyecto de rehabilitación se llevó a cabo y, una vez terminado, no llegó a inaugurarse porque el gobierno del momento no apoyaba las iniciativas de la arquitecta. Las obras de *Ladeira da Misericórdia* se degradaron de nuevo y otras en *Ladeira da Pelourinho* se convirtieron en el foco turístico del casco histórico de la ciudad.

*“[...] la sujeción a las normas propias impide la dependencia de una voluntad arbitraria y nos subordina, en cambio, a una legislación gestionada en común: “el aspecto objetivo corresponde exclusivamente a la ley” (Hegel, 1999: § 280, agregado)”*¹⁰³

– Jorge Rendón Alarcón (2010)

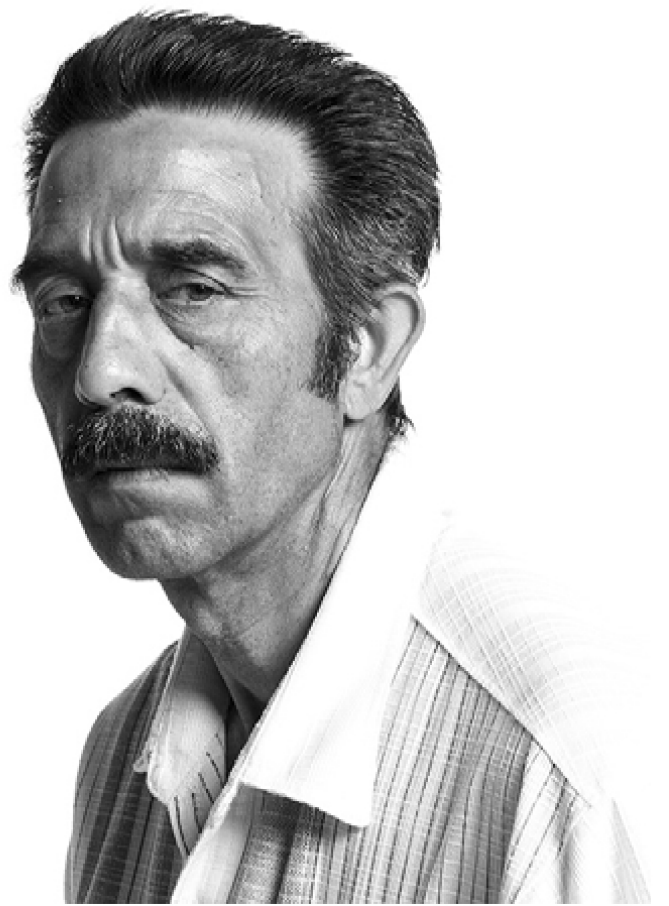
*“No es el derecho a lo que ya está en la ciudad, sino el derecho a transformar la ciudad en algo radicalmente distinto”*¹⁰⁴

– Mike Davis

¹⁰² Latorre Navarro, Álvarez Isidro y Pallarés Marco

¹⁰³ Jorge Rendón Alarcón, «La sociedad política, el problema del Estado en Hegel», *Signos filosóficos*, 12.24 (2010), 49-70

¹⁰⁴ Henri Lefebvre, Ion Martínez Lorea y Manuel Delgado, *El derecho a la ciudad* (Madrid: Capitán Swing Libros, S.L., 2017)





5| Propuesta para evitar
el desplazamiento de habitantes
en *El Cabanyal*

5.1| Intenciones de propuesta

Sophie Ricard y Patrick Bouchain demostraron -con el proyecto *Boulogne-sur-Mer*- la importancia de trabajar en una pequeña escala para acceder a lo particular de cada situación; algo que consiguieron gracias a la permanencia arquitectónica. También Frédéric Druot habló del alcance de conocer las problemáticas desde el interior hacia el exterior:

“Para localizar con exactitud los problemas concretos y las soluciones concretas que se necesitan, lo mejor es escenificar el recorrido de una persona que habita su casa, sale de ella, baja por las escaleras [...] permite invertir el sentido de la mirada que normalmente lanzamos a todo lo construido y, en particular, cuando se trata de grandes complejos residenciales, a los que siempre tememos acercarnos: analizar lo existente desde el interior hacia el exterior y no a la inversa”¹

– Frédéric Druot (2007)

Conocida la situación crítica en cuanto a los desplazamientos de los habitantes que se están llevando a cabo en *El Cabanyal* y el gran riesgo de que sucedan muchos más; se propone entrar a trabajar en el terreno desde cerca, dando pie a conocer las situaciones particulares de cada familia. Por tanto, será necesario hablar de una permanencia arquitectónica; un trabajo a pequeña escala que examine una nueva manera de enfrentar la vivienda social en la ciudad.

El pasado marzo de 2020, José María Baño León, Catedrático de Derecho Administrativo de la *Universidad Complutense de Madrid*, publicó un artículo titulado *“La obsolescencia de la idea de plan general”* en el que hace hincapié sobre la importancia de redactar planes dinámicos que se puedan adaptar a las necesidades urbanas en el momento de la aplicación; puesto que, el tiempo que requiere un plan desde que es anunciado hasta que se lleva a cabo, puede modificar en gran medida los escenarios para el cual ha sido planificado.²

“La misma existencia de un plan urbanístico, totalizador, capaz de planificar la realidad de la ciudad a cuatro u ocho años vista, parece hoy algo imposible, incluso si se apura, anacrónico, ya que responde a una ideología ilusoria sobre las posibilidades de previsión de la Administración. No es que haya que abandonar la concepción global de la ciudad y el territorio, pero hay que entender que dicha reflexión no puede ser estática sino dinámica, no puede ser rígida, sino flexible o en los términos de Ezquiaga la idea de plan debe ser heurística y no holística.”³

– José María Baño León (2020)

© Fotografía de portada 1 capítulo 5: *Habitantes de los Bloques Portuarios* Ruiz Jarabo. Fuente: David Estal (2013)

¹ Frédéric Druot, Anne Lacaton y Jean Philippe Vassal, Plus. *La vivienda colectiva, territorio de excepción. Les grands ensembles de logement, territoire d'exception. Large-scale housing developments, an exceptional case*, ed. Anne Lacaton y Jean Philippe Vassal (Barcelona: Gustavo Gili, 2007)

^{2,3} José María Baño León, «La obsolescencia de la idea de plan general», 2020

Así pues, para llevar a cabo una estrategia dinámica, se propone un plan orientativo que comience a funcionar sin que la legislación esté en orden; es decir, un procedimiento que comience con la permanencia arquitectónica en primera instancia, facilitando la investigación de la situación de cada persona al mismo tiempo que se lleve a cabo todo el proceso administrativo; de manera que, cuando los permisos y las solicitudes administrativas estén en orden, ya se habrán dado a conocer las situaciones particulares de cada familia.

De la misma manera que los proyectos estudiados nacieron de laboratorios de investigación, esta propuesta se concibe como un proyecto experimental que pueda evolucionar en busca de una solución para un problema real: la expulsión de residentes de alta vulnerabilidad. Para ello, se propone un plan estratégico con las ideas esenciales extraídas a partir de la investigación previa del trabajo y un posterior plan operativo donde será aplicada la estrategia en una localización determinada. No obstante, es necesario enfatizar que no se pretende crear un sistema, sino experimentar alternativas que puedan llegar a una solución concreta con las mismas intenciones con las que Manuel Delgado describió para introducir *“El derecho a la ciudad”* de Henry Lefèbvre:

*“Este escrito pretende romper los sistemas, y no para sustituirlos por otro sistema, sino para abrir el pensamiento y la acción hacia unas determinadas posibilidades, de las que mostraremos su horizonte y su ruta.”*⁴

*“El sistema está de moda, tanto en el pensamiento como en la terminología y el lenguaje. Sin embargo, todo sistema tiende a clausurar la reflexión, a cerrar el horizonte.”*⁵

– Manuel Delgado (2017)

Por último, considerar la gestión del tiempo es absolutamente necesario para garantizar una viabilidad y permanencia del proyecto. Igual que Ruth Verde aconsejó en la entrevista realizada durante el proceso de investigación, es necesario pensar el proyecto a larga distancia para evitar que cambios políticos y otros agentes determinantes puedan perjudicar la evolución del proyecto. Para ello, es necesario crear un fuerte pilar de consciencia que -desde la participación urbana- fomente la autónoma regeneración del barrio; siendo los habitantes que residen en el lugar, los que decidan al respecto.

*“El Cabanyal tiene una garantía de adaptación al cambio y regeneración autónoma demostrada en etapas anteriores, por ello cualquier intervención sobre el conjunto debe potenciar estas cualidades.”*⁶

– R. Pastor Villa (2012)

© Fotografía de portada 2 capítulo 5: Fachada Bloques Portuarios Ruiz Jarabo. Fuente: David Estal (2013)

^{4,5} Henri Lefèbvre, Ion Martínez Lorea y Manuel Delgado, *El derecho a la ciudad* (Madrid: Capitán Swing Libros, S.L., 2017)

⁶ Rosa María Pastor Villa, *EL CABANYAL: LECTURA DE LAS ESTRUCTURAS DE LA EDIFICACIÓN. ENSAYO TIPOLOGICO RESIDENCIAL 1900-1936* (Escola Tècnica Superior d'Arquitectura, Universitat Politècnica de València, 2012)

5.2| Plan estratégico

Teniendo en cuenta los métodos que han ayudado a evitar el desplazamiento de los habitantes, extraídos en el capítulo 3.3.2 en base al estudio de casos realizado; se define un plan estratégico a largo plazo en torno a una serie de puntos a llevar a cabo:

1| Gestión del tiempo

Asegurar un margen de tiempo para que el plan pueda tener lugar. Para ello, se presentan las intenciones del proyecto ante las instituciones solicitando una prórroga -en caso de querer demoler el edificio en cuestión-, durante la cual se pone en marcha un proyecto social. Según Sophie Ricard, es conveniente que este plazo sea de uno o dos años.⁷

“El tercer punto es desplazar el tema. Es decir, por ejemplo, si ellos quieren demoler algo y les decimos que esperen un poco, que me den un año o dos, y yo voy a intentar hacer un proyecto social, vamos a intentarlo y ver si funciona. Y si funciona, va a crear una dinámica en el barrio que después podrá hacer cambiar de idea a la gente que quería demoler todo en un inicio, [...]. Esto lo hice en Rennes, en un antiguo hospital que querían modificar para hacer un centro cultural y nosotros propusimos otra idea, algo que se hizo poco a poco con mucha gente inmigrante para proponer algo diferente de lo que se quería en un inicio.”⁸

– Sophie Ricard (2020)

2| Solidaridad y fuerza para la población

Establecer una toma de contacto con todas las Asociaciones que están involucradas en los aspectos de vivienda en *El Cabanyal* -como es el caso de *Espai Veïnal Cabanyal*-, para contar el proyecto y conocer el apoyo que se obtendría de cada una. Se baraja la posibilidad de crear una Asociación única y exclusivamente para los residentes del edificio a trabajar, otorgándoles fuerza y unión.

3| Permanencia arquitectónica

Una vez comenzado el contacto con los residentes afectados, la arquitecta en cuestión se traslada a una vivienda del edificio. En caso de ser necesario, se acondiciona una vivienda para poder entrar a vivir y comenzar la permanencia arquitectónica. Después, la permanencia arquitectónica conlleva a conocer de cerca a las personas que habitan en las viviendas, estudiar sus necesidades sociales y crear talleres educativos y de reinserción laboral.

^{7,8} Sophie Ricard, Eva María Álvarez Isidro y Paloma Lucía Pallarés Marco, «Conversación con Sophie Ricard», 2020 (Apéndice 1.4)

4| Contacto con otros especialistas

Contactar con arquitectos especializados en el patrimonio para intentar que el edificio en cuestión sea considerado Patrimonio de la Humanidad -debido a su antigüedad e historia- y así no pueda ser demolido.

5| Visibilización del problema social

Estudio de las vidas de las personas afectadas y registro del mismo mediante dibujos, vídeos y otros formatos; para personalizar el problema con el objetivo de generar empatía y aceptación entre las gentes de *El Cabanyal* e, incluso, *València*.

“Lo que es importante también es a la gente y contar sus historias, sus vidas y mostrar quién vive allí. Lo que también sería muy importante es dibujar cada cabaña, lo que hay y como funciona. Esto también puede ayudar mucho, lo hicimos en Francia, en un sitio que querían construir un Aeropuerto y la gente dijo que no, fueron allí para vivir en tiendas de campaña y anunciar que no se moverían hasta que les dijeran que no iban a construir el Aeropuerto. Allí sirvió mucho dibujar todo lo que había para mostrar la realidad arquitectónica del lugar.”⁹

– Sophie Ricard (2020)

6| Trámites administrativos

Aclarar la situación del edificio con las entidades para poner en marcha las obras de rehabilitación, siempre respetando el presupuesto que se le había otorgado al edificio en su momento; es decir, por el precio de la demolición y la nueva construcción, se realizan todas las intervenciones necesarias.

7| Asegurar la permanencia residencial

Estudiar la situación de cada familia para con la ley y conocer el número real de propietarios residiendo, alquilados y okupas. Trabajar con otras Asociaciones que han protegido los desahucios hasta el momento, en una propuesta legislativa que garantice la permanencia a largo plazo de las personas vulnerables en sus residencias.

⁹ Ricard, Álvarez Isidro y Pallarés Marco.

8| Estudio exhaustivo del estado de las viviendas

Dibujar cada una de las viviendas con el objetivo conocer sus funcionamientos y detectar fallos desde lo individual -tanto de funcionamiento como estructurales- para establecer soluciones generales. Los dibujos forman parte de la primera toma de contacto de los residentes con el lenguaje arquitectónico, son el medio de registro de las familias para cada actuación sobre sus viviendas.

9| Contrataciones

Comienzan los trabajos de obras con empresas externas y residentes que se encuentren sin trabajo.

10| Fomento de la no- especulación

Estudiar posibles aportaciones legislativas que no permitan revender las viviendas rehabilitadas, evitando -así- la especulación por parte de los propios residentes. Se toma como modelo la evolución de *Community Land Trust Brussels*.

Este plan no está concebido para ser aplicado estrictamente; sino que, en base a las experiencias y evoluciones de cada uno de los casos estudiados, se ha redactado una línea orientativa que registra las intenciones para con *El Cabanyal*.

“Un plan es acertado cuando permite una colaboración fecunda procurando el máximo de libertad individual.”¹⁰

– Le Corbusier (1957)

¹⁰ Sophie Ricard, Eva María Álvarez Isidro y Paloma Lucía Pallarés Marco, «Conversación con Sophie Ricard», 2020

5.3| Lugares de intervención

5.3.1| *Bloque Portuarios Ruiz Jarabo*

El *Bloque Portuarios* es un edificio de viviendas construido por el arquitecto Antonio Tatay entre los años 1949 y 1952.¹¹ El emplazamiento del mismo es crítico, puesto que se sitúa al final de lo que iba a ser la prolongación de la *Avenida Valencia al Mar*. El alcalde Joan Ribó lo describe como “*un tema sangrante que hay que resolver*”, debido a la alta degradación que se ha concentrado junto con la creación de guetos y el tráfico de droga.¹²



Figura 5.1 Barrio El Clot 1920
Fuente: David Estal (2013)



Figura 5.2 Bloque Portuarios Ruiz
Jarabo (1874-1959)
Fuente: David Estal (2013)

¹¹ David Estal Herrero, *Propuesta de rehabilitación del Bloque de Portuarios de viviendas sociales Ruiz Jarabo, El Cabanyal, Valencia*, 2013

¹² Mar Guadalajara, «Revisan la solución aprobada para Bloque Portuarios que ahora dirigirá la sociedad pública Plan Cabanyal», *Las Provincias* (València, 19 noviembre 2019) <<https://www.lasprovincias.es/valencia-ciudad/revisan-solucion-aprobada-20191119131313-nt.html>>

El arquitecto David Estal realizó, en 2013, una propuesta para rehabilitar el edificio en lugar de demolerlo. En esta propuesta, redactó la importancia que ha tenido el *Bloque Portuarios* como punto emblemático desde los inicios del barrio. En el análisis presentado, se mostró que el mayor daño del edificio era la falta de espacios comunes en los núcleos de comunicación, pero no se habló del estado de la estructura.¹³ Estal también clasificó el número de viviendas según los tipos de propietarios, contabilizando un total de 168 viviendas de la siguiente manera¹⁴:

*“El Jarabo tiene unas vistas únicas sobre la playa, El Cabanyal y la ciudad.”*¹⁵

– David Estal (2013)

- 76 propiedades públicas:
 - 41 propiedades pertenecían a la empresa pública *Plan Cabanyal*, de las cuales 24 estaban tapiadas, 9 ocupadas (1 desahuciada) y 3 cerradas
 - 35 propiedades de la empresa pública IVVSA (hoy en día EVHA)
- 92 propiedades particulares en las que vivían unas 100 familias con alquileres de 150€ al mes.

La siguiente publicación más reciente que contabiliza el tipo de viviendas del Bloque Portuarios es del periódico *Valenciaplaza* y lo hace de la siguiente manera¹⁶:

- 77 propiedades públicas:
 - 36 propiedades de la Generalitat
 - 7 propiedades de l’Ajuntament
 - 34 propiedades de la empresa pública Plan Cabanyal
- 91 propietarios privados

*“Más allá de la cuestión urbanística, del futuro estructural de los Bloques Portuarios, lo que precisa más urgencia es la cuestión social y de precaria convivencia que arrastran los edificios desde hace años. “Hay que diseñar el ‘mientras tanto’”, subrayan las fuentes municipales, que añaden que las instituciones “no son insensibles a esta situación” y que también abordarán este extremo.”*¹⁷

– Pablo Plaza (2019)

En noviembre de 2019, las administraciones públicas revisaron la propuesta presentada en el PEC con respecto a los *Portuarios*; en la que se planteaba la demolición de los inmuebles actuales; la construcción de dos bloques sobre el mismo terreno y la de un tercero en el terreno contiguo, donde actualmente se sitúa la huerta autogestionada de *Cabanyal Horta*. Para agilizar los procesos con este foco de degradación -según las entidades públicas-; l’Ajuntament cedió a la empresa pública Plan Cabanyal la gestión, el liderazgo y el control de los Bloques, las viviendas públicas del PEC y de la EDUSI.¹⁸

^{13, 14, 15} Estal Herrero

¹⁶ Pablo Plaza, «La nueva vida de los Bloques Portuarios: reedificación y traslado a Astilleros», *valenciaplaza* (València, 19 mayo 2020)

<<https://valenciaplaza.com/la-nueva-vida-de-los-bloques-portuarios-reedificacion-y-traslado-a-astilleros>>

¹⁷ Pablo Plaza, «Plan Cabanyal replantea el futuro de los Bloques Portuarios», *valenciaplaza* (València, 3 diciembre 2019) <<https://valenciaplaza.com/plan-cabanyal-replantea-el-futuro-de-los-bloques-portuarios>>

¹⁸ Guadalajara

Un mes más tarde, la concejala de urbanismo Sandra Gómez comentó que *“el derribo de los bloques y su edificación se llevaría a cabo”* por haberse decidido en la legislatura anterior.¹⁹ Sin embargo, al mismo tiempo enunció lo siguiente:

*“No hay nada que se pueda considerar como definitivo, sino un punto de partida”. Con todo, sobre la disyuntiva de derribar o no derribar los bloques, insisten en que no es “una decisión sencilla.”*²⁰

– Pablo Plaza (2019)

En mayo de 2020, en la nueva actualización del PEC, se publicó que los *Portuarios* serían demolidos y reconstruidos, trasladando los propietarios privados a una nueva planta en la *Calle Astilleros*, ubicación muy cercana a la existente. En el caso de las viviendas de propiedad pública, quedaban en mano de la administración pública (empresa *Plan Cabanyal*); aunque plantearon construir cuatro edificaciones de planta baja con dos alturas y con 144 viviendas de parque público, manteniendo los huertos urbanos de *Cabanyal Horta*.²¹

Las últimas noticias al respecto se publicaron en el periódico *Valenciaplaza* el pasado junio, mostrando el interés que tiene l’*Ajuntament de València* en comenzar con los realojos de los propietarios lo más pronto posible. Tal prisa que no iban a esperar a la aprobación definitiva del PEC, habilitando un crédito de 200.000€ para sacar a concurso público la redacción del nuevo proyecto.²²

*“Según Gómez, se cierra “una de las cuestiones más importantes que teníamos pendientes en el Plan del Cabanyal-Canyamelar”, que era la huella final de los Bloques Portuarios y la necesidad de tomar una decisión urgente sobre este edificio que tantos dolores de cabeza ha generado en la administración, al ser uno de los símbolos de la degradación del barrio y al conjugarse allí propietarios privados con hasta tres propietarios públicos de viviendas: de las 168 viviendas de los Bloques, 77 son públicas -36 de la Generalitat, 7 del Ayuntamiento, y 34 de Plan Cabanyal-.”*²³

– Pablo Plaza (2020)



Figura 5.3 Vista desde la Lonja de pescadores. Fuente: David Estal (2013)

^{19, 20} Plaza, «Plan Cabanyal replantea el futuro de los Bloques Portuarios»

²¹ Plaza, «La nueva vida de los Bloques Portuarios: reedificación y traslado a Astilleros»

²² Pablo Plaza, «València da el primer paso para los nuevos Bloques Portuarios y acelera el proyecto sin esperar al PEC», *valenciaplaza* (València, 19 junio 2020) <<https://valenciaplaza.com/valencia-da-el-primer-paso-para-los-nuevos-bloques-portuarios-y-acelera-el-proyecto-sin-esperar-al-pec>>

²³ Plaza, «La nueva vida de los Bloques Portuarios: reedificación y traslado a Astilleros»



Figura 5.4 Alzado Oeste proyecto inicial Bloque Portuarios
Fuente: David Estal (2013)



Figura 5.5 Sección proyecto inicial Bloque Portuarios
Fuente: David Estal (2013)



Figura 5.6 Planta cota cero proyecto inicial Bloque Portuarios. Fuente: David Estal (2013)



Figura 5.7 Alzado Este actual Bloque Portuarios
Fuente: David Estal (2013)

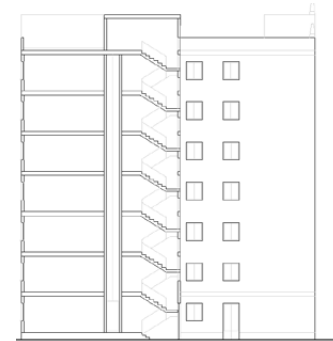


Figura 5.8 Sección actual Bloque Portuarios
Fuente: David Estal (2013)

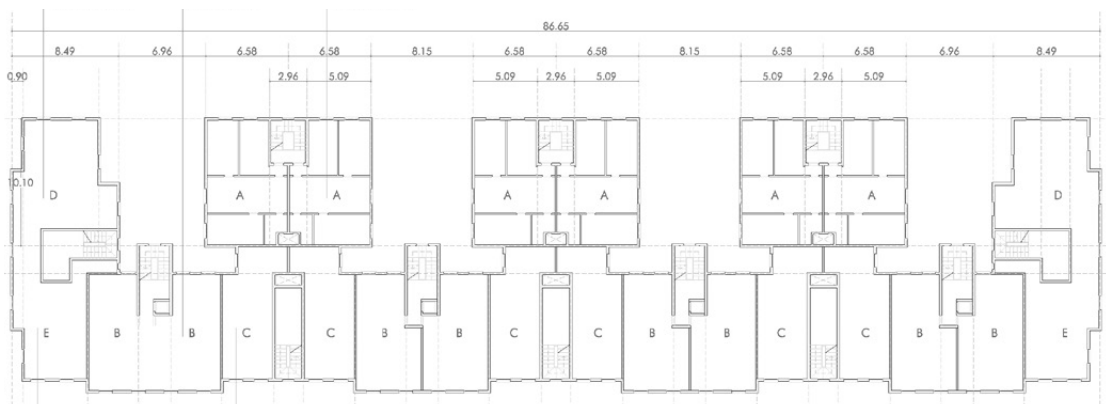


Figura 5.9 Planta actual Bloque Portuarios. Fuente: David Estal (2013)



Figura 5.10 Fachada Bloque Portuarios. Fuente: Elaboración propia (2020)



Figura 5.11 Bloques Portuarios. Fuente: Elaboración propia (2020)

5.3.2| Lonja de la Marina Auxiliante

Tras la anexión de la ciudad de *València* con los poblados marítimos, el pueblo de pescadores necesitaba un mercado para vender el pescado. En 1907, el Rey Alfonso XII cedió un terreno con cesión de uso al Ayuntamiento de *Poble Nou de la Mar*, con el fin de construir una Lonja de pescadores.²⁴

El proyecto fue encargado por el Ayuntamiento al arquitecto Ángel Barber. No obstante, tras la cancelación del mismo, la *Marina Auxiliante* decidió pagar el proyecto y encargárselo al arquitecto Juan Bautista Gosálvez Navarro y comenzarlo en 1907.

Rosa Pastor cuenta -en su tesis sobre *El Cabanyal*- que la lonja fue diseñada para albergar e intercambiar mercancía y como almacén de los útiles de pesa. Por tanto, el edificio a construir tenía que ser espacioso. En planta baja se situaron los almacenes y en la primera planta -considerada como planta principal- se encontraban las oficinas y algunas habitaciones para empleados.²⁵ El edificio fue construido sobre un solar de 100x25m con vigas de madera reforzadas con tirantes metálicos, que coinciden en las particiones murarias de las viviendas, y una cercha más pequeña entre los vanos; en fachada, los huecos se abren entre pilastras de ladrillo y se observa uno por planta y por vivienda; la cubierta es a dos aguas con tejas curvas en los laterales y planas en la parte central; y la materialidad empleada en el exterior se trata de ladrillo a cara vista con un basamento de Piedra de Godella.



Figura 5.12 Fragmento alzado Oeste
Fuente: Rosa Pastor (2012)

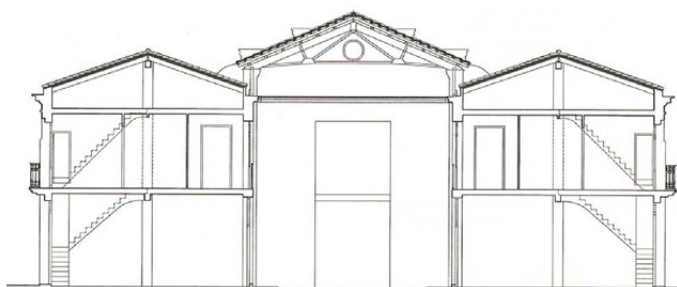


Figura 5.13 Sección transversal
Fuente: Rosa Pastor (2012)

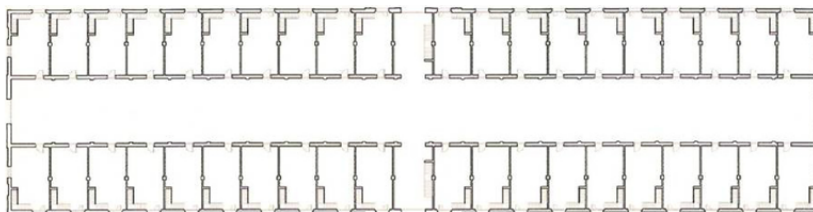


Figura 5.14 Planta baja
Fuente: Rosa Pastor (2012)

²⁴ Real orden de 11 de julio de 1907 publicada en la Gaceta de Madrid el 23 del mismo mes y año – Pastor Villa
²⁵ Pastor Villa

En 1909, una vez se terminó el edificio, llegaron muchos heridos de la *Campaña de Marruecos* y el *Gobierno de España* necesitaba hospitales de sangre; por lo que la *Marina Auxiliante* decidió ceder el edificio a las autoridades hasta los inicios de la guerra civil. Los almacenes se convirtieron en habitaciones y el espacio central se utilizó para las zonas comunes.²⁶

Tras la guerra, la lonja se destinó durante un corto período de tiempo al uso de cárcel. A partir de ese momento, se decidió que no volvería a recuperar el programa para la cual fue proyectada. Así pues, se llevaron a cabo un total de 40 viviendas para los auxiliares; veinte a cada lado.²⁷

Actualmente, el edificio tiene un uso residencial de vivienda social cuya cesión de uso finalizó hace once años. Las 40 viviendas siguen en pie, pero el espacio central ha sido ligeramente modificado con la ampliación de alguna de las plantas bajas (Figura 5.23). También cohabita algún comercio en planta baja, cuyo acceso se sitúa en la calle (Figura 5.22).²⁸



Figura 5.15 Modificaciones internas que ocupan espacio común. Fuente: Rosa Pastor (2010)



Figura 5.16 Vista de la cubierta desde el interior. Fuente: Rosa Pastor (2010)

En 2016, según el periódico *Las Provincias*, l'*Ajuntament* quiso recuperar la lonja de pescadores para destinar el edificio a usos sociales e impedir las herencias de las viviendas entre residentes. La cesión de uso terminó en 2009 y l'*Ajuntament* alegó que el terreno era público, por lo tenían que recuperarlo.²⁹

*“La concesión ha caducado y hoy hay que tener en cuenta que el suelo es público. Ahora vamos a regularizar la situación”*³⁰

– Concejala María Oliver (2016)

*“Oliver indicó que estas familias «ni son propietarias ni pagan alquiler y la concesión concluirá cuando fallezca el titular de la vivienda para ir recuperando poco a poco dicho espacio».”*³¹

– Lola Soriano (2016)

No obstante, la *Marina Auxiliante* comentó que había realizado un pacto interno en el que garantizaba que la propiedad era de cada residente, y que, en caso de expropiación, las instituciones tendrían que consultarlo con cada uno de los residentes.³²

*“Habíamos hecho títulos de propiedad, a modo interno, con cada vecino para que, si había que expropiar, se tuviera que negociar con cada uno. [...] No se han puesto en contacto para contarnos la decisión».”*³³

– La Marina Auxiliante (2016)

Según indica la escritora de *Las Provincias* Lola Soriano, l'*Ajuntament* alegó que las entidades públicas no pretendían desalojar a nadie, pero sí querían frenar la estipulación, evitando que las viviendas se heredaran siendo que dichas personas nunca habían pagado un alquiler.³⁴

*“Únicamente se acordó interrumpir el tracto sucesorio de los residentes, es decir, que sus familiares no podrán recibir estas viviendas como herencia, dado que se trata de propiedad municipal.”*³⁵

– Levante-EMV (2016)

En 2017, *Las Provincias* redactó las intenciones por parte de l'*Ajuntament* de facilitar el derecho a compra, alquiler social o alquiler con opción de compra a veinte años para con las personas que residían en la Lonja. A cambio, no podrían vender la casa en un período de diez años, evitando la especulación con el dinero público. No obstante, estas afirmaciones no se establecieron de manera oficial.³⁶

^{29, 30, 31, 32, 33, 34} Lola Soriano, «El consistorio se quedará las casas de la Lonja del Cabanyal por expirar la concesión», *Las Provincias* (València, 28 julio 2016) <<https://www.lasprovincias.es/valencia-ciudad/201607/29/consistorio-que-dara-casas-lonja-20160728234740-v.html>>

³⁵ Europa Press, «Un juzgado suspende la recuperación de la Llotja por parte del ayuntamiento», *Levante-EMV* (València, 11 febrero 2019) <<https://www.levante-emv.com/valencia/2019/02/11/juzgado-suspende-recuperacion-lotja-parte/1833933.html>>

³⁶ I. Domingo, «Los inquilinos de la lonja del Cabanyal podrán comprar sus viviendas», *Las Provincias*, 15 febrero 2017 <<https://www.lasprovincias.es/valencia-ciudad/201702/15/inquilinos-lonja-cabanyal-podran-20170214235429.html>>

“El Ayuntamiento de Valencia permitirá a los vecinos de la antigua lonja de pescadores del Cabanyal que puedan adquirir sus casas, en concreto, el suelo sobre el que se asientan, ya que éste es de propiedad municipal y las concesiones -que gestionaba la Marina Auxiliante- están caducadas desde hace una década.”³⁷

– Las Provincias (2017)

En 2018, la *Marina Auxiliante* recurrió ante e l’*Ajuntament* y un juez paralizó la recuperación del suelo de la lonja por parte de las entidades públicas hasta que se dictara la sentencia del recurso presentado por la *Marina Auxiliante*.³⁸



Figura 5.17 Fachada Este Lonja de la Marina Auxiliante
Fuente: Elaboración propia (2020)



Figura 5.18 Fachada Oeste Lonja de la Marina Auxiliante
Fuente: Elaboración propia (2020)

³⁷ Domingo

³⁸ Europa Press

5.4| Plan operativo

Una vez estudiados los dos escenarios de actuación, se observa que los *Bloques Portuarios* se encuentra en una situación más crítica por el hecho de que las administraciones públicas quieren ver ya resultados al respecto. Sin embargo, en el escenario de la *Lonja*, los términos de actuación son a largo plazo, puesto que en un principio les dejan habitar las viviendas, pero no heredarlas; y, además, los trámites están parados por el recurso presentado por la *Marina Auxiliante* hacia las entidades públicas.

Así pues, el primer plan operativo se estudia para los *Bloques Portuarios*. El segundo plan, por tanto, queda como una opción auxiliar en caso de llegar demasiado tarde a la rehabilitación de los *Bloques Portuarios*; puesto que, en caso de llegar a tiempo, antes de proceder a realizar un segundo plan operativo, sería necesario revisar las líneas generales del plan estratégico; garantizando el dinamismo y la adaptabilidad de las que hablaba Baño León.

Una vez obtenido el plan operativo, se detalla una línea de procesos con estimaciones de tiempos. Esta línea únicamente se detalla para *Bloques Portuarios*, puesto que el dinamismo de los proyectos y su necesidad por ser examinados y evaluados constantemente, no permiten extraer una línea común de actuación.



Figura 5.19 Vista de pájaro Lonja de la Marina Auxiliante y Bloques Portuarios
Fuente: David Estal (2013)

5.4.1| *Bloque Portuarios Ruiz Jarabo*

1| Gestión del tiempo

Presentación de las intenciones de proyecto ante la empresa pública *Plan Cabanyal* para conseguir una prórroga de tiempo con las administraciones públicas. Una vez se cuenta con el apoyo de dicha empresa, se acude a la Concejala de Urbanismo para comunicar la propuesta e intentar evitar la construcción del nuevo edificio de la *Calle Astilleros*, destinando el presupuesto público en la remodelación del *Bloque Portuarios*.

En caso de no conseguir esta segunda premisa, se cuenta con otra posible financiación: los recientes cambios en la EDUSI han dejado fondos vacíos que deben ser destinados. Como la empresa pública que gestiona las obras de la EDUSI es la misma que la de *Bloques Portuarios*, es posible barajar un acuerdo de financiación.

2| Solidaridad y fuerza para la población

Establecer una toma de contacto con todas las Asociaciones que están involucradas en los aspectos de vivienda en *El Cabanyal* -como es el caso de *Espai Veïnal Cabanyal*-, para contar el proyecto y conocer el apoyo que se obtendría de cada una. *Bloque Portuarios* también cuenta con una Asociación propia llamada *Brúfol*, por lo que el contacto con la gente comienza a partir de esta entidad, aprovechando las relaciones ya creadas.

3| Permanencia arquitectónica

La arquitecta en cuestión se traslada a una vivienda pública de los *Bloques Portuarios* y la acondiciona para poder entrar a vivir y comenzar la permanencia arquitectónica. Una vez acondicionada, se procede a la presentación formal del proyecto ante los residentes.

4| Contacto con otros especialistas

Contactar con David Estal, arquitecto que en 2013 ya intentó rehabilitar el edificio en lugar de derribar, contar el proyecto y estudiar su posible participación. Después, contactar con arquitectos especializados en el patrimonio para intentar que el edificio en cuestión sea considerado Patrimonio de la Humanidad -debido a su antigüedad e historia- y así no pueda ser demolido.

5| Visibilización del problema social

Estudio de las vidas de las personas afectadas y registro del mismo mediante dibujos, vídeos y otros formatos; para personalizar el problema con el objetivo de generar empatía y aceptación entre las gentes de *El Cabanyal* e, incluso, *València*. Este es un punto muy importante en el *Bloque Portuarios*, puesto que es el lugar que presenta más racismo por parte del resto de las gentes del barrio; por lo que crear una conciencia social que reconozca sus problemáticas es absolutamente necesario.

6| Trámites administrativos

Finalizar trámites administrativos para conocer el presupuesto real del proyecto y poner en marcha la preparación de las obras.

7| Asegurar la permanencia residencial

Trabajar de la mano de la empresa privada *Plan Cabanyal* para asegurar la permanencia residencial de las personas afectadas. Plantear la posibilidad de formular una ley que garantice dicha permanencia a largo plazo, para ello se contará con el apoyo de *Espai Veïnal Cabanyal*.

8| Estudio exhaustivo del estado de las viviendas

Dibujar cada una de las viviendas con el objetivo conocer sus funcionamientos y detectar fallos desde lo individual -tanto de funcionamiento como estructurales- para establecer soluciones generales. Los dibujos forman parte de la primera toma de contacto de los residentes con el lenguaje arquitectónico, son el medio de registro de las familias para cada actuación sobre sus viviendas.

En caso de ser necesaria una ampliación para mejorar la calidad de los espacios comunes y/o viviendas, se propone actuar con el modus operandi de Lacaton&Vassal: estructura externa e independiente que amplía los metros cuadrados de las viviendas y les garantiza una mayor espacialidad, iluminación y eficiencia energética.

9| Contrataciones

Comienzan los trabajos de obras con empresas externas y residentes que se encuentren sin trabajo. Puesto que es un lugar con alto índice de paro, es importante conseguir que las empresas contraten a los residentes para que trabajen en la rehabilitación de sus propias viviendas, abriendo puertas a la consiguiente inserción laboral.

10| Fomento de la no- especulación

Estudiar posibles aportaciones legislativas que no permitan revender las viviendas rehabilitadas, evitando -así- la especulación por parte de los propios residentes. Se toma como modelo la evolución de *Community Land Trust Brussels*.

11| Revisión del plan

Estudio de lo efectuado, registro exhaustivo de la gestión y reformulación del plan estratégico para establecer mejoras en el siguiente plan operativo. Es necesario estar en constante revisión de ambos planes estratégico y operativo para garantizar su adaptabilidad y dinamismo en función de las necesidades de cada caso.

5.4.2| *Lonja de la Marina Auxiliante*

1| Gestión del tiempo

Presentación de las intenciones de proyecto ante la *Marina Auxiliante*. Dicha empresa se encuentra en una actual lucha con las entidades públicas para evitar la expropiación de las viviendas por el fin de la cesión de uso; por lo que será un gran apoyo en el proyecto.

2| Solidaridad y fuerza para la población

Establecer una toma de contacto con todas las Asociaciones que están involucradas en los aspectos de vivienda en *El Cabanyal* -como es el caso de Espai Veinal Cabanyal-, para contar el proyecto y conocer el apoyo que se obtendría de cada una. La *Lonja de la Marina Auxiliante* no cuenta con una Asociación de apoyo, por lo que se plantea la posibilidad de crear una entidad exclusivamente para fortalecer y unir a los vecinos ante una lucha común: la conservación de sus hogares.

3| Permanencia arquitectónica

Es probable que no existan viviendas vacías en la *Lonja*, por tanto, se plantea la posibilidad de que la arquitecta en cuestión se traslade a una vivienda pública de la *Bloques Portuarios*, la acondiciona para poder entrar a vivir y comenzar la permanencia arquitectónica desde el edificio de en frente. Una vez acondicionada, se procede a la presentación formal del proyecto ante los residentes. En caso de efectuarse el plan en segunda instancia, la arquitecta mantendría la vivienda del primer proyecto, acudiendo directamente a la segunda parte: presentación oficial ante los residentes.

4| Contacto con otros especialistas

Contactar con arquitectos especializados en el patrimonio para conseguir que no sólo el edificio en su estado original sea considerado Patrimonio de la Humanidad, sino también a las viviendas que habitan en él; puesto que el principal uso del edificio se convirtió desde bien temprano en un edificio residencial. Es por ello que las viviendas cuentan parte de la historia del mismo.

5| Visibilización del problema social

Estudio de las vidas de las personas afectadas y registro del mismo mediante dibujos, vídeos y otros formatos; para personalizar el problema con el objetivo de generar empatía y aceptación entre las gentes de *El Cabanyal* e, incluso, *València*.

6| Trámites administrativos

Finalizar trámites administrativos para conocer el presupuesto real del proyecto y poner en marcha la preparación de las obras.

7| Asegurar la permanencia residencial

Trabajar de la mano de la empresa privada *Plan Cabanyal*, la asociación *Espai Veïnal Cabanyal* y la *Marina Auxiliante* para que se replantee la renovación de la cesión de uso de cien años, así como buscar una estrategia para que no vuelva a ponerse por delante la vulnerabilidad de las residencias de las personas por el término de una cesión de uso.

8| Estudio exhaustivo del estado de las viviendas

Dibujar cada una de las viviendas con el objetivo conocer sus funcionamientos y detectar fallos desde lo individual -tanto de funcionamiento como estructurales- para establecer soluciones generales. Los dibujos forman parte de la primera toma de contacto de los residentes con el lenguaje arquitectónico, son el medio de registro de las familias para cada actuación sobre sus viviendas.

Dado que las tipologías de vivienda de la lonja son similares a las estudiadas en *Boulogne-sur-Mer*, se propone la elaboración de una serie de fichas parecidas.

9| Contrataciones

Comienzan los trabajos de obras con empresas externas y residentes que se encuentren sin trabajo.

10| Fomento de la no- especulación

Estudiar posibles aportaciones legislativas que no permitan revender las viviendas rehabilitadas, evitando -así- la especulación por parte de los propios residentes. Se toma como modelo la evolución de *Community Land Trust Brussels*.

11| Revisión del plan

Estudio de lo efectuado, registro exhaustivo de la gestión y reformulación del plan estratégico para establecer mejoras en el siguiente plan operativo. Es necesario estar en constante revisión de ambos planes estratégico y operativo para garantizar su adaptabilidad y dinamismo en función de las necesidades de cada caso.

5.5| Línea de procesos

Bloque Portuarios Ruiz Jarabo

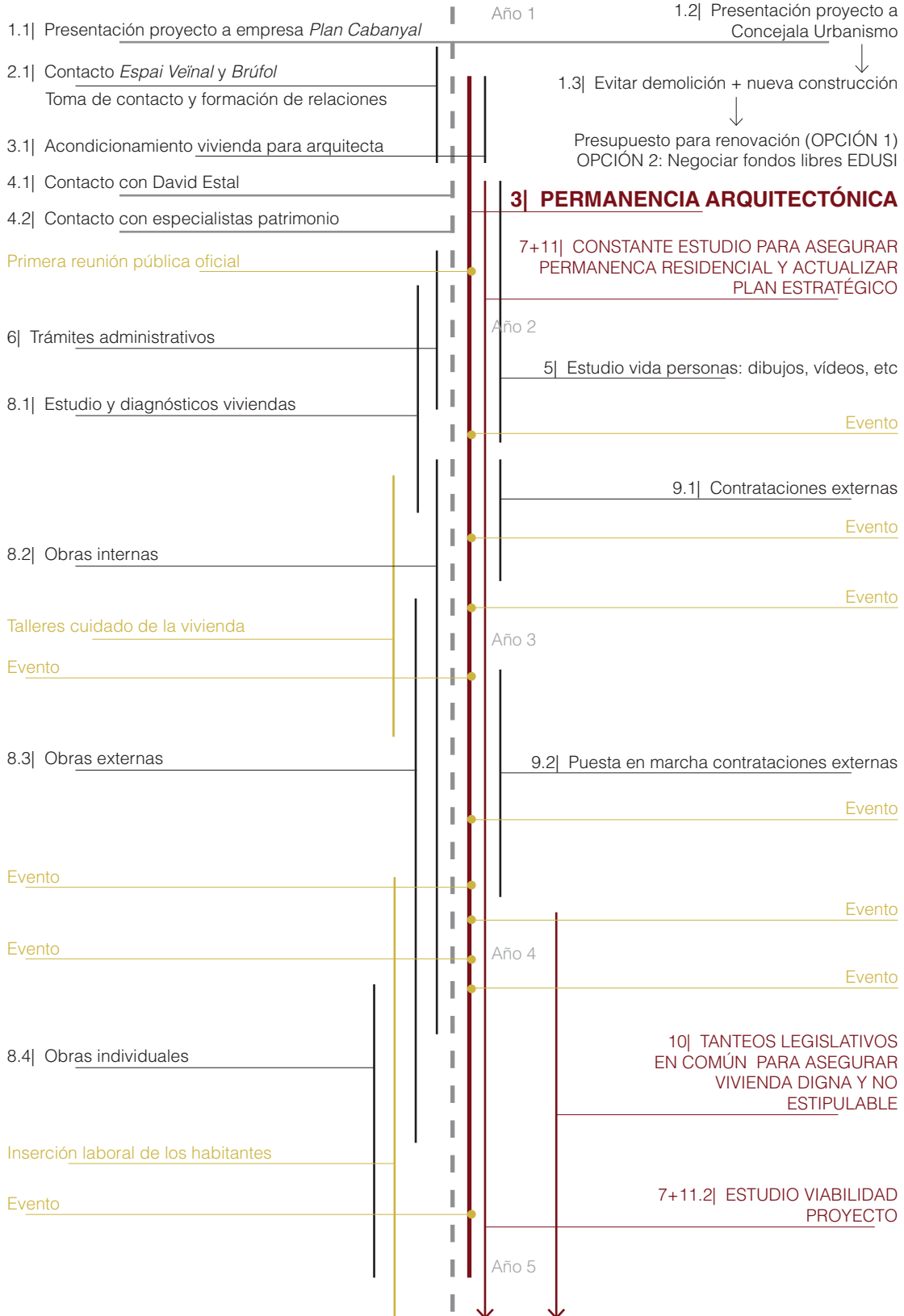


Figura 5.20 Diseño de línea de procesos. Plan operativo Bloque Portuarios Ruiz Jarabo. Fuente: Elaboración propia

6| Conclusión

La ciudad postindustrial se caracteriza por ser una sociedad dirigida por el conocimiento y la información que termina desplazando a los más humildes; es, por tanto, el mayor escenario de proliferación para la gentrificación.

La gentrificación surgió en los años 60 como una actuación puntual y casual llevada a cabo en los suburbios de las ciudades; no obstante, se divulgó rápidamente como una estrategia de renovación urbana para las entidades públicas, hasta convertirse en un proceso expandido por todo el mundo. Esta rápida evolución tuvo lugar a causa del contexto neoliberal en el que la ciudad postindustrial comenzaba a vivir, un mundo basado en la economía liberal que hace de la vivienda un bien de inversión, permitiendo -así- la especulación de la misma. La gentrificación es, por tanto, un proceso que no se proyecta; sino que surge a consecuencia de las “mejoras urbanas” que buscan el impulso de la economía y el empleo, la unión de las “clases sociales” para una cohesión social y el fomento de la cultura.

Es necesario destacar que este proceso consta de tres etapas: en la primera se identifica una resistencia por parte de los habitantes, pero los negocios se implantan en las periferias y evolucionan de manera progresiva; en la segunda se observa una constante lucha en la que sólo prevalecen los más fuertes; y en la tercera, la denominación del barrio por parte del mercado termina homogeneizando todos los servicios.

La repetición de ciertos parámetros observada en los estudios -de distintos expertos- sobre la gentrificación, permite extraer patrones que identifican dicho proceso:

1| Racionalidad y reestructuración económica

Un área que ha sido deteriorada hasta degradarse y en la que destacan la inseguridad y la delincuencia; se convierte en oportunidad para inversores privados y propietarios, debido a los reducidos precios con los que entra en el mercado.

2| Regeneración parque urbano

Una mejora en el parque urbano que aumenta la seguridad y fomenta el desarrollo del sector terciario, conlleva a la revalorización del suelo urbano; un aumento de los precios que suponen el cierre de negocios tradicionales y comienza con el desplazamiento paulatino e invisible de la población.

3| Conservación histórica y democratización de la cultura

La conservación de la cultura atrae nuevos colectivos que poseen un mayor interés cultural e intelectual. Estos colectivos no van de la mano del mercado; más bien suelen ser artistas independientes, jóvenes y otras gentes atraídas por lo intelectual que buscan belleza y singularidad en su entorno. Sin embargo, el mercado se aprovecha de esta situación: la demanda de lo singular acrecienta el valor de lo degradado y termina convirtiéndolo en un bien cultural.

4| Aumento de precio del parque de vivienda

Actuaciones y mejoras en el parque urbano que dejan el parque de vivienda en segunda instancia, junto con la acumulación de los factores anteriores, forman el escenario perfecto para la especulación de la vivienda. Así pues, el aumento de precio del parque de vivienda puede decirse que es una conclusión de las tres dinámicas anteriores, identificándose como el patrón más clarividente de la gentrificación.

No obstante, hay más factores que también forman parte de este aumento en el precio de la vivienda: el sector turista y, en los últimos años, el sector Erasmus. Y es que son las estrategias del mercado las que venden las ciudades, no sólo para los turistas, sino para el estudiante erasmus o viajeros temporal que está más dispuesto a gastar dinero; formas de obtener dinero rápido que también ayudan a los propietarios de las viviendas, pero que invisibilizan por completo al sector más vulnerable a través de su expulsión.

5| Diferenciación de clases

Se identifican, por tanto, dos grupos afectados a partir de la gentrificación: por un lado, se encuentran los propietarios que salen beneficiados de la subida del precio de la vivienda; y, por otro, el sector más vulnerable, incapaz de permitirse la subida de un alquiler y -mucho menos- de comprar una vivienda. Esta dicotomía entre los propietarios de vivienda y los inquilinos termina generando una segregación en la ciudad que puede acarrear la creación de guetos.

El análisis realizado en *El Cabanyal* corrobora que el barrio está siendo gentrificado; sus parámetros de evolución, contexto y situación actual son claramente identificables con los patrones gentrificadores:

1| La racionalidad y reestructuración económica quedan identificadas en las dos décadas de degradación y abandono, en numerosos planes que permitieron -e incluso buscaron- la degradación, para más tarde convertirla en una fuente de inversión y oportunidades. Tras derogar el plan de la prolongación del la *Av. Blasco Ibáñez* y anunciar la futura rehabilitación del barrio; en cuestión de seis meses, ya se habían instaurados cuatro inmobiliarias en las afueras de *El Cabanyal*.

2| La regeneración del parque urbano ha sido -y sigue siendo- el principal objetivo de las políticas desde que anunciaron la rehabilitación del barrio. Esta preocupación llevó a la realización de números proyectos, entre ellos, la EDUSI; proyecto a partir del cual *El Cabanyal* ganó los fondos europeos FEDER para regenerar el barrio. Estos fondos constaban de 30 millones de euros (15 millones otorgados por la entidad europea y los otros 15 por el consultorio). No obstante, la incertidumbre para con las actuaciones a llevar a cabo en el barrio -entre otros sucesos- ralentizó tanto las políticas, que no se gastaba el dinero público. A finales de 2019, l'Ajuntament debía presentar a Hacienda la realización del 30% de las obras totales si no querían perder las ayudas europeas; hecho que estaba muy lejos de ser alcanzado; por lo que se produjo una aceleración en las reformas del parque público; haciendo más notorio el abandono de solares vacíos y viviendas a punto de ser derruidas, cuyas propiedades son del Ayuntamiento.

3| La conservación de la historia y la democratización de la cultura es de los primeros factores que se identificaron en *El Cabanyal* debido al plan que pretendía arrasar con gran parte de las viviendas del barrio para comunicar la ciudad con el mar. Las primeras reivindicaciones hicieron una demanda a la revalorización del patrimonio. Hoy, está moneda ha sido utilizada en su contra. El mercado ha utilizado el patrimonio como factor para atraer a un nuevo sector: el capital cultural, sector que los sociólogos Zukin y Bourdieu califican como el más peligroso, por actuar desde la inconsciencia, como factor esencial para que la gentrificación tenga lugar.

4| El aumento de precio del parque de vivienda ya queda demostrado en los anteriores puntos. En seis meses de cambio, los pisos que se vendían a precio de expropiación (17.000€) ascendieron a 50.000€. El sector turístico de mar y playa también afectó a esta revalorización, así como el boom del alquiler vacacional de plataformas como Airbnb. Estos precios continúan en aumento incluso en tiempos de COVID. En 2015, el precio de alquiler era de 5,4€/m²; el pasado mes de mayo, *El Cabanyal* alcanzó el precio de alquiler más alto de todos sus tiempos: 10,2€/m². A consecuencia de estos aumentos, se están llevando a cabo numerosos desplazamientos de la población más vulnerable.

5| La diferenciación de clases también es claramente apreciable debido a la sectorización que produce el exagerado aumento de los precios del parque de vivienda. En *El Cabanyal*, las viviendas burguesas de veraniego que empezaron a construirse a finales del siglo XIX, hoy son las viviendas que mejor se han conservado. Estos propietarios salen beneficiados económicamente de los procesos gentrificadores; no obstante, los sectores que se trasladaron al barrio hacen más de veinte años tras percibir una oportunidad para encontrar un alquiler asequible, hoy se ven en la calle.

El Cabanyal también se caracteriza por la fortaleza y conciencia social que los ha acompañado en una larga lucha de protección de sus hogares. Esta fuerza sigue presente y se observa en la cantidad de desahucios que han sido capaces de detener. Sin embargo, las políticas del mercado siguen avanzando y los desahucios únicamente se prorrogan. Mientras tanto, los comercios se van estableciendo en todo el barrio y la homogeneización de los establecimientos va generando la clausura de los servicios primarios. Estos factores sitúan a *El Cabanyal* entre la segunda y la tercera etapa de la gentrificación definidas por McKenzie.

A pesar de que estos factores sean consecuencia de la dinámica evolutiva del capitalismo, existen pequeñas entidades, arquitectos y otros profesionales que trabajan para mejorar la accesibilidad -de las personas más vulnerables- a una vivienda digna. El estudio de cuatro proyectos en distintos países y distintas épocas ha permitido identificar una serie de métodos que han ayudado a evitar -en gran medida- el desplazamiento de muchos habitantes en barrios que estaban siendo gentrificados. Estos métodos pueden clasificarse en cuatro grandes grupos:

Innovación en la mirada de un proyecto arquitectónico

1| Gestión del proyecto en el tiempo

Garantiza la continuidad del proyecto a largo plazo y evita las especulaciones de las obras realizadas.

2| Permanencia arquitectónica

Una nueva manera de pensar y hacer arquitectura basada en la elaboración de proyectos que ponen en el centro a las necesidades de las personas. Un trabajo diario y constante que convierte a la arquitectura en un método para mejorar el mundo -como siempre han intentado los arquitectos de renombre- gracias a la dedicación diaria y al conocimiento particular de las personas, que permiten elaborar un proyecto de reinserción social.

3| Involucración de expertos en distintos ámbitos

Permite abarcar un territorio mayor (la inclusión de distintos oficios), enfrentándose a la problemática no únicamente desde la arquitectura, sino desde un trasfondo más amplio y sólido.

4| Actuación a pequeña escala

Pequeños cambios crean una base sólida para evolucionar hacia un mundo más social y más humano.

5| Proyecto como laboratorio

Una manera de poner un objetivo en marcha y que permite modificar los procesos en busca de mejoras.

Visibilización del poder comunitario

1| Participación urbana y social

Sentimientos de comunidad y permanencia afloran a modo de esperanza y fortalecen una lucha común: el derecho a una vivienda digna.

2| Residentes como propietarios

Genera estabilidad en los habitantes y les permite avanzar en otros ámbitos de la vida, como es el caso de la vida laboral.

Revisión de los objetivos capitalistas

| Entidades privadas que anteponen el bien social a los bienes económicos

La ayuda por parte de estas entidades permite llegar más lejos en menos tiempo, consiguiendo los objetivos de una manera más eficaz y sin trámites burocráticos. Estas entidades van creciendo de forma paralela hasta conseguir el poder de cambiar legislaciones en cuanto a la vivienda social de un país.

Recursos arquitectónicos

1| Rehabilitación y renovación vs demolición

Aprovecha mejor los presupuestos generando arquitecturas de mayor espacialidad y calidad con los mismos precios que habían sido destinados a la demolición y nueva construcción.

2| Rehabilitación y reconversión

Recupera edificios existentes y los adapta para requerimientos sociales, como la vivienda social.

3| Sistema constructivo independiente para ampliaciones

Evita los peligrosos desplazamientos temporales que generan inestabilidades emocionales y -en ocasiones- acaban siendo permanentes.

Cabe destacar que todos estos métodos han ido acompañados de una problemática común: la vulnerabilidad a causa de la dependencia del Estado. Este factor es muy tajante a la hora de llevar a cabo los proyectos; puesto que un cambio de la legislación donde la nueva comisión no está de acuerdo con los valores del proyecto que se esté efectuando, puede retirar toda cuantía económica e incluso desvincular por completo los objetivos del proyecto, sacándole otro partido como -en este caso- podría ser la explotación turística.

Es por tanto momento de reanudar la pregunta de Ion Martínez dejada caer en la Introducción:

¿quién debe ser el protagonista de llevar a cabo la “estrategia política que permite recuperar y reapropiarse de la centralidad urbana”? ¿la clase obrera o el precariado?

Si bien se revisan los proyectos estudiados a partir de los cuales se han obtenido los mecanismos -ya mencionados- que evitan la gentrificación; en todo momento se identifica una clase obrera que dirige el proyecto: el arquitecto o responsable de la gestión del mismo que se encarga de guiar los procesos. No obstante, no siempre han ido acompañados de un grupo del precariado.

La transformación de *Lacaton&Vassal* es la obra más puramente arquitectónica de las estudiadas en este proceso de investigación. Una empresa pública se encargó de establecer los contactos con los habitantes afectados por las reformas, pero no existió contacto alguno entre residente y arquitecto.

Lina Bo Bardi tampoco alcanzó un buen contacto con los residentes, impidiendo crear una fortaleza que permaneciera inmune ante la vulnerabilidad a causa de la dependencia del Estado, quien -una vez finalizadas las obras- decidió no inaugurarlas por no estar a favor de los principios de la arquitecta.

Así pues, los proyectos que más lejos han llegado se han compuesto de un grupo fuerte y unido, un precariado en una búsqueda común por el acceso a una vivienda digna junto con el apoyo de la clase obrera. Por un lado, Sophie Ricard -diez años más tarde de la permanencia arquitectónica que llevó a cabo en Boulogne-sur-Mer- ha conseguido que esta nueva manera de proyectar se reconozca en el país; dando lugar a las primeras prácticas remuneradas basadas en la permanencia arquitectónica. Por otro lado, el *Centro Comunitario Bonnevie* continuó avanzando mediante la creación de *Community Land Trust Brussels* a partir de la cual han conseguido intervenir en la elaboración de leyes que protegen los accesos y las permanencias a una vivienda en condiciones. Además, CLTB sigue luchando por continuar mejorando la vivienda pública y uno de sus objetivos es la formulación de leyes que protejan futuras especulaciones para con las viviendas asequibles que construyen hoy.

Por consiguiente, la conclusión final de la investigación queda envuelta en un proyecto que involucra a todas las entidades y empresas posibles para generar grandes cambios desde la pequeña escala, creando una fortaleza que en un futuro pueda llegar a influir en la legislación en cuanto a los derechos de las necesidades básicas, como es -en este caso- la vivienda; y que, por el momento, resuelve los problemas de desplazamientos de los habitantes a partir de la permanencia arquitectónica. Este proyecto protege la vulnerabilidad de las personas y las actuaciones con respecto al Estado, mediante la elaboración de un plan estratégico dinámico y flexible que es capaz de adaptarse al contexto en el momento de actuación.

Esta idea estaría otorgando un nuevo poder al propietario que le permitiría crear un nuevo urbanismo; y, según Lefèbvre, el propietario es el único que tiene la capacidad de generar un nuevo urbanismo, no obstante, hoy en día es el mercado de la vivienda quien decide el futuro de los residentes.

Agradecimientos

*A mi compañero de vida Charlie,
por su constante apoyo incondicional, por sus revisiones
y -sobre todo- por el amor que ha mostrado cada día
hacia mi persona y hacia el proyecto.*

*A mis padres y a mi hermano,
por aguantar mi crecimiento independiente y
reivindicativo.*

*A mi tía Pilar,
por su gran corazón que me llena de energía en los
momentos más difíciles.*

*A mis tutores Eva Álvarez, Carlos Gómez y Francisco
Latorre
por su gran apoyo, confianza, interés e ilusión que han
guiado este proyecto desde el primer día.*

*A Geert De Pauw, Francisco Latorre, Ruth Verde y
Sophie Ricard,
por concedernos las entrevistas y aconsejarnos en el
camino.*

*A Valparaíso y a su gente,
por plantar un granito de arena en mi interior.*

*A Azalea,
por haberme mostrado El Cabanyal.*

*A los habitantes de El Cabanyal,
por el interés y la fortaleza que muestran cada día
luchando por un mundo mejor.*

*Y finalmente,
A todas las personas que me acompañan en el día a
día y que plantan pequeñas semillas sin importar la
cercanía.*

Bibliografía

Libros

Barba, José Juan, *Vivienda mínima*, 2006

Bo Bardi, Lina, y Olivia de Oliveira, *Lina Bo Bardi. Obra construida, built work*, ed. Olivia de Oliveira (Barcelona: Gustavo Gili, 2002)

Bourdieu, Pierre, *La distinción. Criterios y bases sociales del gusto*, ed. Ma del Carmen Ruiz de Elvira (Grupo Santillana de Ediciones, S.A., 1988, 1998)

Bourdieu, Pierre y Enrique Martín Criado, *Cuestiones de sociología* (Madrid: Istmo, 2008)

Le Corbusier, Jean Giraudoux y Juan-Ramón. Capella, *Principios de urbanismo* [La carta de Atenas] (Barcelona: Ariel, 1979)

Davis, John Emmeus, Line Algoed y María E. Hernández-Torrales, *On Common Ground. International perspectives on the Community Land Trust*, 2020

Druot, Frédéric, Anne Lacaton y Jean Philippe Vassal, *Plus. La vivienda colectiva, territorio de excepción. Les grands ensembles de logement, territoire d'exception. Large-scale housing developments, an exceptional case*, ed. Anne Lacaton y Jean Philippe Vassal (Barcelona: Gustavo Gili, 2007)

Filgueiras Lima, João, *João Filgueiras Lima, Lelé*, ed. Giancarlo Latorraca (Lisboa: Editorial Blau. Instituto Lina Bo e P.M.Bardi, 2000)

Glass, Ruth y Centre for Urban Studies, *London: Aspects of Change* (London: MacGibbon & Kee, 1964)

Grafmeyer, Yves., y Isaac Joseph, *L'École de Chicago: Naissance de l'écologie urbaine* (Paris: Flammarion, 2004)

Harvey, David, y Juan María Madariaga, *Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo* (Quito: IAEN Instituto de Altos Estudios Nacionales del Ecuador, 2014)

Iommi, Godofredo, Alberto Cruz, Fabio Cruz, Miguel Eyquem, Michel Deguy y Edison Simons, *Amereida* (Santiago de Chile: Ed. Coop. Lambda, 1967)

Jolly, David, *La Observación: el urbanismo desde el acto de habitar* (Valparaíso: Ediciones e[ad], Ediciones Univeritarias de Valparaíso, 2016)

Lacaton, Anne, Jean Philippe Vassal, Fernando Márquez Cecilia y Richard C Levene, *Lacaton & Vassal, 1993-2015: horizonte post-mediático*, El Croquis, 2015

Lefèbvre, Henri, *La révolution urbaine* (Paris: Gallimard, 1979)

Lefèbvre, Henri, Ion Martínez Lorea y Manuel Delgado, *El derecho a la ciudad* (Madrid: Capitán Swing Libros, S.L., 2017)

Shaw, Clifford R, Frederick M Zorbaugh, Henry D McKay y Leonard S Cottrell, *Delinquency Areas* (Chicago: The University of Chicago press, 1929)

Touraine, Alain, Juan Ramón Capella y Francisco Fernández Buey, *La sociedad postindustrial* (Barcelona: Ariel, 1973)

Ullán de la Rosa, Francisco Javier, *Sociología Urbana: De Marx Y Engels a las escuelas post-modernas* (Madrid, 2014)

Tesis

Pastor Villa, Rosa María, *EL CABANYAL: LECTURA DE LAS ESTRUCTURAS DE LA EDIFICACIÓN. ENSAYO TIPOLÓGICO RESIDENCIAL 1900-1936* (Escola Tècnica Superior d'Arquitectura, Universitat Politècnica de València, 2012)

Trabajos académicos

Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de l'Universitat Politècnica de València, *ARQTWEET Lina Bo Bardi 1914/1992*, 2014

Iglesias Vicinay, Sofía, *Trabajo Final de Grado - Gentrificación. Evolución del fenómeno* (València, 2019)

Estatutos

Ajuntament de València, *CATÁLOGO SECCIÓN CULTURAL CORRESPONDIENTE AL PLAN ESPECIAL DEL CABANYAL-CANYAMELAR Y SU ENTORNO URBANO (PEC)*, 2019

———, *RESUMEN EJECUTIVO CORRESPONDIENTE AL PLAN ESPECIAL DEL CABANYAL-CANYAMELAR Y SU ENTORNO URBANO (PEC)*, 2019

República Francesa, *Arrêté du 25 octobre 1991 modifiant l'arrêté du 1er mars 1978 relatif aux normes de surface et d'habitabilité des logements financés à l'aide de prêts conventionnés [archive], JO 251 du 26 octobre 1991, page 14091*

Informes

Cabanyal - Canyamelar, y Cooperativa El Rogle, *Al·legacions al Pla Especial del Cabanyal*, 2019 <<https://cabanyal-canyamelar.com/alegaciones/>>

———, Al·legacions al Pla Especial del Cabanyal, 2020 <<https://cabanyal-canyamelar.com/alegaciones/>>

Estal Herrero, David, *Propuesta de rehabilitación del Bloque de Portuarios deviviendas sociales Ruíz Jarabo, El Cabanyal, Valencia, 2013*

Gabinet de Comunicació - Ajuntament de València, *Presentació Estratègia de Desenvolupament Urbà Sostenible Integrat per al Cabanyal (EDUSI) per a optar als fons FEDER*, 2015, pp. 1-7 <<https://www.plancabanyal.es/upload/noticias/79b6cb01.pdf>>

Ricard, Sophie, y Patrick Bouchain, *Ensemble à Boulogne-sur-Mer - CONSTRUIRE*, 2013 <<http://www.construire.cc/>>

Va Cabanyal!, *E.D.U.S.I. Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible Integrado para El Cabanyal - Canyamelar - Cap de França* (València, 2015)

Artículos y revistas

Baño León, José María, «La obsolescencia de la idea de plan general», 2020

Brenner, Neil, y Nik Theodore, «Neoliberalism and the urban condition», 9 (2005), 101-7 <<https://doi.org/10.1080/13604810500092106>>

Grup Aürt, De la Prolongació a la Gentrificació. Reflexions sobre el conflicte del Cabanyal, 2015 <<https://ateneullibertaricabanyal.files.wordpress.com/2015/10/de-la-prolongaci-c3b3-a-la-gentrificac3b3-cabanyal-2015.pdf>>

Guattari, Félix, «Prácticas ecosóficas y restauración de la ciudad subjetiva», en *Quaderns d'arquitectura i urbanisme* No 238 (Barcelona: Reunidas SA / GRUPO ZETA, 2003), pp. 38-47

Harvey, David, «Neoliberalism and the City», en *Studies in Social Justice*, 2007, I, 2-13

Newman, Kathe, y Elvin K. Wyly, «Gentrification and Displacement Revisited», en *The Right to Stay Put, Revisited: Gentrification and Resistance to Displacement in New York City* (Centre for Urban and Community Studies. University of Toronto, 2006), XLIII, 23-57 <www.urbancentre.utoronto.ca>

Rendón Alarcón, Jorge, «La sociedad política, el problema del Estado en Hegel», *Signos filosóficos*, 12.24 (2010), 49-70

Smith, Neil, «New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy», *Antipode*, 34.3, 427-50 <<https://doi.org/10.1111/1467-8330.00249>>

Zukin, Sharon, «Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core», *Annurevisoci Annual Review of Sociology*, 13 (1987), 129-47

Noticias de periódicos

«10 of the coolest neighbourhoods in Europe», *The Guardian* (London, 8 febrero 2020) <https://www.theguardian.com/travel/2020/feb/08/10-of-the-coolest-neighbourhoods-in-europe-paris-berlin-rome?utm_term=Autofeed&CMP=tw_tgu&utm_medium=&utm_source=Twitter#Echobox=1581149783>

Álvarez, F. y Cristóbal Toledo, «El Cabanyal, en el espejo de Ruzafa», *El Mundo*, 7 septiembre 2015 <<https://www.elmundo.es/comunidad-valenciana/2015/09/06/55eb24fae2704e-96698b457a.html>>

Andrés Durà, Raquel, «Desahucios invisibles, la otra cara del barrio marítimo de València», *La Vanguardia* (València, 10 febrero 2020) <<https://www.lavanguardia.com/local/valencia/20190710/463349437246/desahucios-invisibles-valencia-precio-alquiler-el-cabanyal.html>>

Castro, Jordi, «Valencia, ciudad erasmus», *elDiario* (València, 1 mayo 2015) <https://www.eldiario.es/comunitat-valenciana/valencia-ciudad-erasmus_1_2697354.html>

Cortés, Ana, «Los barrios de Valencia más deseados por los estudiantes», *Las Provincias* (València, 12 agosto 2019) <<https://www.lasprovincias.es/valencia-ciudad/barrios-mas-deseados-estudiantes-alquiler-20190812091005-nt.html>>

Díaz, Nicolás, «Corte Suprema ordena paralizar obras en dunas de Concón: construcción se declaró ilegal en abril», *Bibiochile.cl*, 2019 <<https://www.biobiochile.cl/noticias/nacional/region-de-valparaiso/2019/05/31/corte-suprema-ordena-paralizar-obras-en-dunas-de-con-con-construccion-se-declaro-ilegal-en-abril.shtml>> [accedido 24 agosto 2020]

Domingo, I., «Los inquilinos de la lonja del Cabanyal podrán comprar sus viviendas», *Las Provincias*, 15 febrero 2017 <<https://www.lasprovincias.es/valencia-ciudad/201702/15/inquilinos-lonja-cabanyal-podran-20170214235429.html>>

Europa Press, «Un juzgado suspende la recuperación de la Llotja por parte del ayuntamiento», *Levante-EMV* (València, 11 febrero 2019) <<https://www.levante-emv.com/valencia/2019/02/11/juzgado-suspende-recuperacion-lotja-parte/1833933.html>>

Guadalajara, Mar, «Revisan la solución aprobada para Bloque Portuarios que ahora dirigirá la sociedad pública Plan Cabanyal», *Las Provincias* (València, 19 noviembre 2019) <<https://www.lasprovincias.es/valencia-ciudad/revisan-solucion-aprobada-20191119131313-nt.html>>

L. S., «Piden la compra de una finca del Cabanyal para evitar desahucios», *Las Provincias* (València, 20 septiembre 2019) <<https://www.lasprovincias.es/valencia-ciudad/piden-compra-finca-20190920003555-ntvo.html>>

Moreno, Paco, «El Ayuntamiento de Valencia sólo acaba una de 15 obras con fondos europeos en el Cabanyal», *Las Provincias* (València, 14 febrero 2019) <<https://www.lasprovincias.es/valencia-ciudad/plan-cabanyal-edusi-obras-finalizadas-fondos-europeos-20190213120033-nt.html>>

———, «El Consistorio pacta con los vecinos el realojo para derribar Bloque Portuarios», *Las Provincias* (València, 18 mayo 2020) <<https://www.lasprovincias.es/valencia-ciudad/ayuntamiento-derribara-bloque-portuarios-valencia-20200518173513-nt.html>>

El País, «La UE y Valencia invierten 30 millones de euros en El Cabanyal», *El País* (València, 4 octubre 2016) <https://elpais.com/ccaa/2016/10/04/valencia/1475564894_297349.html>

Pauné, Meritxell M., Raquel Quelart, Clara Fajardo y Raquel Andrés Durà, «La cara oculta del alquiler vacacional en España», *La Vanguardia* (Barcelona, 7 agosto 2016) <<https://www.la-vanguardia.com/vida/20160827/403688192206/precio-alquiler-vacacional-ibiza-barceloneta.html>>

Plaza, Pablo, «De parkings y ayudas al comercio a jardines y el Mercado: los fondos de la UE al Cabanyal se reorientan», *valenciaplaza* (València, 29 mayo 2020) <<https://valenciaplaza.com/edusi-cabanyal-ue-cambios-parking-comercio-mercado>>

———, «El Cabanyal ve la reconstrucción: concluyen las obras de reurbanización cinco años después», *valenciaplaza* (València, 20 abril 2020) <<https://valenciaplaza.com/el-cabanyal-ve-la-reconstruccion-concluyen-las-obras-de-reurbanizacion-cinco-anos-despues>>

———, «La nueva vida de los Bloques Portuarios: reedificación y traslado a Astilleros», *valenciaplaza* (València, 19 mayo 2020) <<https://valenciaplaza.com/la-nueva-vida-de-los-bloques-portuarios-reedificacion-y-traslado-a-astilleros>>

———, «Plan Cabanyal replantea el futuro de los Bloques Portuarios», *valenciaplaza* (València, 3 diciembre 2019) <<https://valenciaplaza.com/plan-cabanyal-replantea-el-futuro-de-los-bloques-portuarios>>

———, «València da el primer paso para los nuevos Bloques Portuarios y acelera el proyecto sin esperar al PEC», *valenciaplaza* (València, 19 junio 2020) <<https://valenciaplaza.com/valencia-da-el-primer-paso-para-los-nuevos-bloques-portuarios-y-acelera-el-proyecto-sin-esperar-al-pec>>

———, «València se asoma a perder 8 millones de ayudas de la UE al Cabanyal al ejecutar sólo un 2,7%», *valenciaplaza* (València, 30 enero 2020) <<https://valenciaplaza.com/valencia-acabo-2019-sin-justificar-un-euro-del-edusi-del-cabanyal-ante-el-ministerio>>

Rodríguez, Pau, «Agustín Cocola-Gant: “El centro de Barcelona es muy atractivo para vivir, pero para la gente que está de paso”», *elDiario* (Barcelona, 15 agosto 2020) <https://www.eldiario.es/catalunya/agustin-cocola-gant-centro-barcelona-atractivo-vivir-gente-paso_128_6108020.html>

Sánchez, Adrián, «Vecinos del Cabanyal se unen para impedir un nuevo desahucio», *SER* (València, 19 septiembre 2019) <https://cadenaser.com/emisora/2019/09/19/radio_valencia/1568902367_246207.html>

Soriano, Lola, «El consistorio se quedará las casas de la Lonja del Cabanyal por expirar la concesión», *Las Provincias* (València, 28 julio 2016) <<https://www.lasprovincias.es/valencia-ciudad/201607/29/consistorio-queda-casas-lonja-20160728234740-v.html>>

Toledo, Cristóbal, «Valencia inyectará siete millones en El Cabanyal para evitar la sanción de la UE», *El Mundo*, 26 julio 2019 <<https://www.elmundo.es/comunidad-valenciana/2019/07/26/5d3aa9d8fdddffc33a8b45f5.html>>

Diccionarios

«Macmillan Dictionary» <<https://www.macmillandictionary.com/>> [accedido 29 agosto 2020]

Conferencias

Sanfuentes Vío, Manuel Florencio, Carlos Covarrubias Fernández, y Isabel Reyes Nettle, «Taller de Amereida», en *Amereida*, ed. Pontificia Universidad Católica de Valparaíso (Ritoke, Valparaíso (Chile), 2019)

Filmes

Kebadian, Jacques y Sophie Ricard, «Construire ensemble la rue Auguste Delacroix» ([Paris]: Centre national du cinéma et de l'image animée, 2018)

Páginas web

Community Land Trust Brussels, «CLTB» <<https://cltb.be/en/>> [accedido 25 agosto 2020]

Hallauer, Édith, «Patrick Bouchain: ma voisine, cette Architecte 1/2», STRABIC.FR, 2011 <<http://strabic.fr/Patrick-Bouchain-ma-voisine-cette-architecte-1>> [accedido 23 abril 2020]

———, «Patrick Bouchain: ma voisine, cette Architecte 2/2», STRABIC.FR, 2011 <<http://strabic.fr/Patrick-Bouchain-ma-voisine-cette-architecte-2>> [accedido 1 mayo 2020]

López, Tania, «La evolución del Cabanyal: de la prolongación de Blasco Ibáñez al PEC que garantiza su revitalización», 2019 <<https://valenciaextra.com/es/evolucion-cabanyal-2019/>> [accedido 16 agosto 2020]

Ministros sobre Desarrollo Urbano y Cohesión Territorial, y Unión Europea, «La Carta de Leipzig (2007) sobre Ciudades Europeas Sostenibles», 2007 <<https://www.mitma.gob.es/portal-del-suelo-y-politicas-urbanas/otros-proyectos-y-actividades/agenda-urbana-europea/la-carta-de-leipzig-2007-sobre-ciudades-europeas-sostenibles>> [accedido 30 agosto 2020]

Paris Habitat, «Vivienda social en Francia» <<https://www.parishabitat.fr/Pages/Anglais-About-us.aspx>> [accedido 26 agosto 2020]

Plataforma Arquitectura, «Clásicos de Arquitectura: SESC Pompéia / Lina Bo Bardi», 2011 <<https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-90181/clasicos-de-arquitectura-sesc-pompeia-lina-bo-bardi>> [accedido 26 agosto 2020]

Elaboración propia

Latorre Navarro, Francisco, Eva María Álvarez Isidro y Paloma Lucía Pallarés Marco, «Conversación con Francisco Latorre», 2020 (Apéndice 1.2)

De Pauw, Geert, Eva María Álvarez Isidro y Paloma Lucía Pallarés Marco, «Conversación con Geert De Pauw», 2020 (Apéndice 1.1)

Ricard, Sophie, Eva María Álvarez Isidro y Paloma Lucía Pallarés Marco, «Conversación con Sophie Ricard», 2020 (Apéndice 1.4)

Verde, Ruth, Eva María Álvarez Isidro, y Paloma Lucía Pallarés Marco, «Conversación con Ruth Verde», 2020 (Apéndice 1.3)

Referencias fotográficas

Capítulo 2

Fotografía de portada capítulo 2: "#Cabanyaleando". Folleto de promoción del Cabanyal. Fuente: Archivo propio (2019). Disponible en: Establecimientos de restauración de València.

Figura 2.1. Fotografía: Manifestación feminista de los años 70 en EE.UU. Fuente: La izquierda diario (2017). Disponible en: <<http://www.laizquierdadiario.com/Feminismo-en-los-70-en-EE-UU-y-Europa-como-llega-a-Argentina>> [accedido 31 agosto 2020]

Figura 2.2. Fotografía: Sharon Zukin. Fuente: Guernica, diario digital (2015). Disponible en: <<https://www.guernicamag.com/built-for-humans/>> [accedido 31 agosto 2020]

Figura 2.3. Fotografía: Señor mayor mendigando. Fuente: Fotocommunity (2014). Disponible en: <<https://www.fotocommunity.es/photo/el-mendigo-carmen-gonzalez-alvarez/33857690>> [accedido 31 agosto 2020]

Figura 2.4. Fotografía: Todo el poder para la gente. Fuente: Five College Compass (1970). Disponible en: <<https://compass.fivecolleges.edu/object/smith:706>> [accedido 29 agosto 2020]

Figura 2.5. Fotografía: No puedes comer dinero. Fuente: Red Internacional de Derechos Humanos (2018). Disponible en: <<https://www.ridh.org/news/el-neoliberalismo-y-la-crisis-del-estado-nacion-sus-implicaciones-para-el-cumplimiento-de-la-agenda-2030/>> [accedido 31 agosto 2020]

Figura 2.6. Fotografía: Gentrificación es el nuevo colonialismo. Fuente: Wordpress (2020). Disponible en: <<https://gentrificationlavapiesusera.wordpress.com/>> [accedido 29 agosto 2020]

Figura 2.7. Fotografía: Tu arte callejero me sube el alquiler. Fuente: El País (2019). Disponible en: <https://elpais.com/elpais/2019/06/03/eps/1559569999_961348.html> [accedido 29 agosto 2020]

Figura 2.8. Fotografía: La gentrificación desplaza a los residentes de salarios bajos. Fuente: Wordpress (2020). Disponible en: <<https://gentrificationlavapiesusera.wordpress.com/>> [accedido 29 agosto 2020]

Capítulo 3

Portada capítulo 3. Plano: Fondo y figura de València resaltando El Cabanyal. Fuente: Elaboración propia (2020)

Figura 3.1. Dibujo: El Grau de València (1563). Borrador a pluma de Anthonie van den Wijngaerde. (Roselló i Verger, V. M. et al. 1990, 330). Fuente: Rosa Pastor (2012) Disponible en: Pastor Villa, Rosa María, EL CABANYAL: LECTURA DE LAS ESTRUCTURAS DE LA EDIFICACIÓN. ENSAYO TIPOLÓGICO RESIDENCIAL 1900-1936 (Esola Tècnica Superior d'Arquitectura, Universitat Politècnica de València, 2012)

Figura 3.2. Plano: El Grao año 1739 (detalle). N. Bodin. S.G.E. n° 178. (Boira 1997, 113). Fuente: Rosa Pastor (2012)

Figura 3.3. Plano: Ciudad de Valencia al ser atacada por el mariscal Moncey en 1808. Anónimo. (Llopis, VTiM arqts. y Perdigón 2010, 35). Fuente: Rosa Pastor (2012)

Figura 3.4. Plano: Plan de Valence, asfiegée et prise le 9 janvier par L'armée Française d'Aragón aux ordres de S.E. Le Marechal Suchet (1812). (Llopis, VTiM arqts. y Perdigón 2010, 74). Fuente: Rosa Pastor (2012)

Figura 3.5. Plano: Fondo y figura de la separación entre los barrios Cabanyal – Canyamelar – Cap de França. Fuente: Elaboración propia (2020)

Figura 3.6. Plano: Vilanova del Grau y Poble Nou de la Mar. La parte rayada es la zona incendiada el día 10 de Mayo de 1875. (Gosálvez 1998). Fuente: Rosa Pastor (2012)

Figura 3.7. Escáner: Instancia al Ayuntamiento, Proyecto de Avenida de Valencia al Mar. (Víctor Go-sálvez 1953). Fuente: Rosa Pastor (2012)

Figura 3.8. Fotografía: Avenida Blasco Ibáñez con vistas hacia el Oeste, año 1980. Fuente: Pinterest (2020). Disponible en: <www.pinterest.es/pin/381187555961632429/> [accedido 10 agosto 2020]

Figura 3.9 Fotografía: Zona de El Cabanyal -en la actualidad- que iba a ser demolida. Fuente: El Mundo (2020). Disponible en: <<https://www.elmundo.es/comunidad-valenciana/2019/11/04/5dbf052bfdddff-01578b45e5.html>> [accedido 10 agosto 2020]

Figura 3.10. Dibujo: Representación de las intenciones del PGOU de 1966. Fuente: Elaboración propia (2020)

Figura 3.11. Fotografía modificacda: Collage sobre Infografía de la Tercera Estrategia de Política Urbanística del PEC, 754 nuevas viviendas en altura. Fuente: Elaboración propia. Fotografía original disponible en: Ajuntament de València, RESUMEN EJECUTIVO CORRESPONDIENTE AL PLAN ESPECIAL DEL CABANYALCANYAMELAR Y SU ENTORNO URBANO (PEC), 2019.

Figura 3.12. Fotografía modificacda: Collage sobre Infografía Séptima Estrategia de Política Urbanística del PEC,

hotel de 15 plantas. Fuente: Elaboración propia. Fotografía original disponible en: Ajuntament de València, 2019.

Figura 3.13. Dibujo: Representación de las intenciones del PEC de 2017. Fuente: Elaboración propia (2020)

Figura 3.14. Fotografía: Manifestación contra el PEC 2020. Fuente: TU PORTAVOZ Prensa digital (Mayo, 2020). Disponible en: <<https://tuportavoz.es/cuidem-cabanyal-canyamelar-valora-com-a-insuficient-la-nova-formulacio-del-pec-i-considera-inacceptable-la-seua-aprovacio-durant-lestat-dalarma/>> [accedido 18 agosto 2020]

Figura 3.15. Fotografía: Portada monografía La Barraca Valenciana. (Gosálvez1998). Fuente: Rosa Pastor (2012)

Figura 3.16. Sección: Barraca valenciana de la huerta. Fuente: Elaboración propia. Basado en: Rosa Pastor (2012)

Figura 3.17. Planta: Barraca valenciana de la huerta. Fuente: Elaboración propia. Basado en: Rosa Pastor (2012)

Figura 3.18. Fotografía: Acequia como separación entre barrios, finales de Ssglo XIX. Fuente: Archivo personal

Figura 3.19. Fotografía: Aglomeración barracas El Cabanyal, siglo XIX. Fuente: Archivo personal

Figura 3.20. Fotografía: Vida en El Cabanyal, finales de siglo XIX. Fuente: Archivo personal

Figura 3.21. Fotografía modificada: Collage de aglomeración barracas con medidas. Fuente: Archivo personal

Figura 3.22. Planta: Barraca de El Cabanyal. Fuente: Elaboración propia. Basado en: Rosa Pastor (2012)

Figura 3.23. Planta: Barraca de El Cabanyal con escalà. Fuente: Elaboración propia. Basado en: Rosa Pastor (2012)

Figura 3.24. Fotografía modificada: Collage mostrando las medidas de combinaciones entre barracas, escalàs y nuevas edificaciones en El Cabanyal, finales de siglo XIX. Fuente: Elaboración propia. Extraído de: Archivo personal

Figura 3.25. Fotografía: Mitad barraca y mitad edificación, El Cabanyal, finales de siglo XIX. Fuente: Archivo personal

Figura 3.26. Esquema: Posibles combinaciones anchos de fachada en la trama actual de El Cabanyal. Fuente: Elaboración propia (2020). Basado en: Rosa Pastor (2012)

Figura 3.27. Esquema: General clasificaciones tipológicas. Pastor (2011). Fuente: Rosa Pastor (2012)

Figura 3.28. Esquema: Viviendas tipo A. Pastor (2011). Fuente: Rosa Pastor (2012)

Figura 3.29. Esquema: Viviendas tipo B. Pastor (2011). Fuente: Rosa Pastor (2012)

Figura 3.30. Esquema: Viviendas tipo C. Pastor (2011). Fuente: Rosa Pastor (2012)

Figura 3.31. Planta: Distribución barraca de la huerta. Fuente: Elaboración propia (2020). Basado en: Rosa Pastor (2012)

Figura 3.32. Planta: Distribución barraca de El Cabanyal. Fuente: Elaboración propia (2020). Basado en: Rosa Pastor (2012)

Figura 3.33. Fotografía: Fachada El Cabanyal. Fuente: Elaboración propia (2020)

Figura 3.34. Fotografía: Fachada El Cabanyal. Fuente: Elaboración propia (2020)

Figura 3.35. Fotografía: Fachada El Cabanyal. Fuente: Elaboración propia (2020)

Figura 3.36. Fotografía: Fachada El Cabanyal. Fuente: Elaboración propia (2020)

Figura 3.37. Fotografía: Fachada El Cabanyal. Fuente: Elaboración propia (2020)

Figura 3.38. Fotografía: Fachada El Cabanyal. Fuente: Elaboración propia (2020)

Figura 3.39. Fotografía: Fachada El Cabanyal. Fuente: Elaboración propia (2020)

Figura 3.40. Fotografía: Fachada El Cabanyal. Fuente: Elaboración propia (2020)

Figura 3.41. Fotografía: Vista aérea trama Cabanyal. (Informe CTAV PEPRI Cabanyal - Canyamellar 2010, img. 32). Fuente: Rosa Pastor (2012)

Figura 3.42. Plano: Alturas edificación. Fuente: Elaboración propia (2020)

Figura 3.43. Gráfico: Porcentajes tipos de parcelaciones en El Cabanyal según la EDUSI, 2015. Fuente: Elaboración propia (2020)

Figura 3.44. Plano: Parcelas propiedad del Ayuntamiento. Fuente: Elaboración propia (2020)

Figura 3.45. Plano: Relación con la ciudad. Fuente: Elaboración desde Azalea UPV (2020)

Figura 3.46. Gráfico: Población por sexo y edad El Cabanyal. Fuente: Elaboración propia (2020). Información disponible en: Apéndice 2.3, Tabla 5

- Figura 3.47. Plano: Altura edificaciones.
Fuente: Elaboración propia (2020)
- Figura 3.48. Tasa de paro según tiempo de inscripción en València (2018). Fuente: Elaboración propia (2020). Información disponible en: Apéndice 2.4, Tabla 4
- Figura 3.49. Gráfico: Tasa de paro según tiempo de inscripción en El Cabanyal (2018). Fuente: Elaboración propia (2020). Información disponible en: Apéndice 2.4, Tabla 4
- Figura 3.50. Gráfico: Población según sexo y estudios realizados en El Cabanyal.
Fuente: Elaboración propia (2020). Información disponible en: Apéndice 2.3, Tabla 9
- Figura 3.51. Gráfico: Antigüedad de bienes inmuebles de uso residencial en València.
Fuente: Elaboración propia (2020). Información disponible en: Apéndice 2.5, Tabla 2
- Figura 3.52. Gráfico: Antigüedad de bienes inmuebles de uso residencial en El Cabanyal. Fuente: Elaboración propia (2020). Información disponible en: Apéndice 2.5, Tabla 2
- Figura 3.53. Gráfico: Viviendas principales según estado del edificio en València.
Fuente: Elaboración propia (2020). Información disponible en: Extraído de: Apéndice 2.5, Tabla 3
- Figura 3.54. Gráfico: Viviendas principales según estado del edificio en Poblats Marítims. Fuente: Elaboración propia (2020). Información disponible en: Apéndice 2.5, Tabla 3
- Figura 3.55. Fotografía: Vistas El Cabanyal. Fuente: valenciaplaza (2020). Disponible en: Plaza, Pablo, «De parkings y ayudas al comercio a jardines y el Mercado: los fondos de la UE al Cabanyal se reorientan», valenciaplaza (València, 29 mayo 2020) <<https://valenciaplaza.com/edusi-cabanyal-ue-cambios-parking-comercio-mercado>>
- Figura 3.56. Fotografía: Signos de degradación en El Cabanyal. Fuente: Elaboración propia (Noviembre 2019)
- Figura 3.57. Fotografía: Signos de degradación en El Cabanyal. Fuente: Elaboración propia (Noviembre 2019)
- Figura 3.58. Fotografía: Signos de degradación en El Cabanyal. Fuente: Elaboración propia (Noviembre 2019)
- Figura 3.59. Fotografía: Signos de degradación en El Cabanyal. Fuente: Elaboración propia (Noviembre 2019)
- Figura 3.60. Fotografía: Signos de degradación en El Cabanyal. Fuente: Elaboración propia (Noviembre 2019)
- Figura 3.61. Fotografía: Signos de degradación en El Cabanyal. Fuente: Elaboración propia (Noviembre 2019)
- Figura 3.62. Fotografía: Obras Plaça del Rosari terminadas con edificio en construcción abandonado. Fuente: Elaboración propia (Noviembre 2019)
- Figura 3.63. Fotografía: Obras Calle San Pedro terminadas con viviendas tapiadas públicas sin intervenir Fuente: Elaboración propia (Noviembre 2019)
- Figura 3.64. Fotografía: Obras Calle San Pedro terminadas con viviendas tapiadas públicas sin intervenir. Fuente: Elaboración propia (Noviembre 2019)
- Figura 3.65. Fotografía: Obras Calle San Pedro terminadas con viviendas en estado de ruina Fuente: Elaboración propia (Noviembre 2019)

Figura 3.66. Fotografía: Obras Calle San Pedro terminadas con solares públicos vacíos. Fuente: Elaboración propia (Noviembre 2019)

Figura 3.67. Fotografía: Obras en Calle Lavadero. Fuente: Elaboración propia (Noviembre 2019)

Figura 3.68. Fotografía: Regeneración del parque urbano de El Cabanyal sin intervenir en el parque de vivienda. Fuente: Elaboración propia (Noviembre 2019)

Figura 3.69. Fotografía: Regeneración del parque urbano de El Cabanyal sin intervenir en el parque de vivienda. Fuente: Elaboración propia (Noviembre 2019)

Figura 3.70. Fotografía: Regeneración del parque urbano de El Cabanyal sin intervenir en el parque de vivienda. Fuente: Elaboración propia (Noviembre 2019)

Figura 3.71. Fotografía: Regeneración del parque urbano de El Cabanyal sin intervenir en el parque de vivienda. Fuente: Elaboración propia (Noviembre 2019)

Figura 3.72. Fotografía: Regeneración del parque urbano de El Cabanyal sin intervenir en el parque de vivienda. Fuente: Elaboración propia (Noviembre 2019)

Figura 3.73. Fotografía: Regeneración del parque urbano de El Cabanyal sin intervenir en el parque de vivienda. Fuente: Elaboración propia (Noviembre 2019)

Figura 3.74. Tabla: Evolución del precio de la vivienda en venta en Poblats Marítims. Fuente: Idelaista (2020). Disponible en: <<https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/venta/comunitat-valenciana/valencia-valencia/valencia/poblats-maritims/>> [accedido 31 agosto 2020]

Figura 3.75. Gráfico: Histórico de precios de venta en Poblats Marítims Fuente: Elaboración propia. Disponible en: <<https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/venta/comunitat-valenciana/valencia-valencia/valencia/poblats-maritims/historico/>> [accedido 31 agosto 2020]

Figura 3.76. Tabla: Evolución del precio de la vivienda en alquiler en Poblats Marítims. Disponible en: <<https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/comunitat-valenciana/valencia-valencia/valencia/poblats-maritims/>> [accedido 31 agosto 2020]

Figura 3.77. Gráfico: Histórico de precios de alquiler en Poblats Marítims. Fuente: Elaboración propia. Disponible en: <<https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/comunitat-valenciana/valencia-valencia/valencia/poblats-maritims/>> [accedido 31 agosto 2020]

Figura 3.78. Fotografía: No nos tiraréis. En El Cabanyal, ¡RESISTENCIA VECINAL! Fuente: Facebook Espai Veïnal Cabanyal (2020)

Figura 3.19. Fotografía: No nos tiraréis... BBVA = Divarian. BBVA, Divarian desahucian V. Brull 67. Fuente: Twitter @EspaiCabanyal (2019)

Figura 3.80. Fotografía: Somos marea, somos la revolución necesaria. Fuente: Elaboración propia (2019)

Capítulo 4

Portada capítulo 4. Collage de las fotografías realizadas durante las entrevistas de los casos de estudios. Fuente: Elaboración propia (2020)

Figura 4.1. Fotografía: Ciudad Abierta.
Fuente: [ead] PUCV (2020). Disponible en:
<<https://www.ead.pucv.cl/>> [accedido 20
mayo 2020]

Figura 4.2. Fotografía: Clase de Taller de
Amereida, Carlos Covarrubias Manuel
Florencio Sanfuentes e Isabel Reyes.
Fuente: [ead] PUCV (2020). Disponible en:
<<https://www.ead.pucv.cl/>>. [accedido 20
mayo 2020]

Figura 4.3. Observación: David Jolly en su
viaje por América. Fuente: David Jolly (pg.
58-59, 2016). Disponible en: Jolly, David, La
Observación: el urbanismo desde el acto
de habitar (Valparaíso: Ediciones e[ad],
Ediciones Univeritarias de Valparaíso, 2016)

Figura 4.4. Observación: Dibujo y afirma-
ción para la posterior obra en Hospedería
Colgante, Ciudad Abierta. Fuente:
Elaboración propia (2019)

Figura 4.5. Observación: Dibujo y afirma-
ción para la posterior obra en Hospedería
Colgante, Ciudad Abierta. Fuente:
Elaboración propia (2019)

Figura 4.6. Observación: Dibujo y afirma-
ción para la posterior obra en Hospedería
Colgante, Ciudad Abierta. Fuente:
Elaboración propia (2019)

Figura 4.7. Fotografía: Hospedería colgante.
Ciudad Abierta. Fuente: Archivo personal
(2019)

Figura 4.8. Fotografía: Hospedería colgante.
Ciudad Abierta. Fuente: Archivo personal
(2019)

Figura 4.9. Fotografía: Obra alumnos en
Hospedería colgante. Ciudad Abierta.
Fuente: Archivo personal (2019)

Figura 4.10. Fotografía: Hospedería
colgante en obras. Ciudad Abierta. Fuente:
Fotografía propia (2019)

Figura 4.11. Fotografía: Hospedería errante.
Ciudad Abierta. Fuente: Archivo personal
(2019)

Figura 4.12. Fotografía: Hospedería El
banquete. Ciudad Abierta. Fuente: Patricio
Cáraves (2007)

Figura 4.13. Fotografía: Costa explotada,
Región de Valparaíso. Fuente: Elaboración
propia (2019)

Figura 4.14. Fotografía: Restos de las
Dunas de Concón, Región de Valparaíso.
Fuente: Elaboración propia (2019).

Figura 4.15. Fotografía: Patrick Bouchain.
Fuente: Prensa digital Le Monde (2019)
.Disponible en: <https://www.lemonde.fr/economie/article/2019/04/30/patrick-bouchain-il-faut-revenir-a-un-urbanisme-democratique_5456599_3234.html> [accedido 2
mayo 2020]

Figura 4.16. Fotografía: La Metavilla,
Biennal de Venecia. Fuente: Construire
(2006). Disponible en: <<http://www.construire.cc/>> [accedido 21 agosto 2020]

Figura 4.17. Fotografía: La Metavilla,
Biennal de Venecia. Fuente: Construire
(2006)

Figura 4.18. Fotografía: Sophie Ricard.
Fuente: URBIS Magazine (2016). Disponible
en: <<https://www.urbislemag.fr/l-architecte-habite-ici-billet-332-urbis-le-mag.html>>
[accedido 5 de Mayo de 2020]

Figura 4.19. Fotografía modificada: Zona
de actuación Chemin vert à Boulogne-sur-
Mer. Fuente: Elaboración propia. Fotografía
extraída de: Construire (2013). Disponible
en: <<https://www.urbislemag.fr/l-architecte-habite-ici-billet-332-urbis-le-mag.html>>
[accedido 5 de Mayo de 2020]

Figura 4.20. Fotografía: Planta emplazamiento Chemin vert à Boulogne-sur-Mer. Fuente: Construire (2013)

Figura 4.21. Fotografía: Inserción laboral, Boulogne-sur-Mer. Fuente: URBIS Magazine (2016)

Figura 4.22. Fotografía: Participación infantil en el jardín comunitario, Boulogne-sur-Mer. Fuente: Édith Hallauer (2011). Disponible en: <<http://strabic.fr/Patrick-Bouchain-ma-voisine-cette-architecte-1>> [accedido 5 de Mayo de 2020]

Figura 4.23. Fotografía: Participación, Boulogne-sur-Mer. Fuente: Édith Hallauer (2011)

Figura 4.24. Fotografía: Tarde musical, Boulogne-sur-Mer. Fuente: Édith Hallauer (2011)

Figura 4.25. Fotografía: Cuidados de la vivienda, Boulogne-sur-Mer. Fuente: Édith Hallauer (2011)

Figura 4.26. Fotografía: Ficha de Sophie Ricard, vivienda nº6. Fuente: Construire (2013)

Figura 4.27. Fotografía: Novela fotográfica Sophie Ricard. Fuente: Édith Hallauer (2011)

Figura 4.28. Perspectiva: Rue A Delacroix dirección Oeste. Fuente: Elaboración propia (2020). Basado en: Construire (2013)

Figura 4.29. Alzado: Norte Rue A Delacroix nº 3 - 21. Fuente: Elaboración propia (2020) Basado en: Construire (2013)

Figura 4.30. Plano modificado: Tipologías de vivienda. Fuente: Elaboración propia propia. Planta original disponible en: Construire (2013)

Figura 4.31. Fotografía: Sophie Ricard con los niños. Fuente: Édith Hallauer (2011)

Figura 4.32. Fotografía: L'Espoir Brussels. Fuente: Habitat Groupé-Solidaire (2020).

Figura 4.33. Fotografía modificada: Área afectada a finales del siglo XX alrededor del canal de Bruselas. Fuente: Elaboración propia. Fotografía original disponible en: Google Earth (2020)

Figura 4.34. Fotografía modificada: Molenbeek, Bruselas. Fuente: Elaboración propia. Fotografía original disponible en: Google Earth (2020)

Figura 4.35. Fotografía: Reunión en Community Land Trust Brussels. Fuente: cltb.be (2020). Disponible en: <<https://cltb.be/en/>>

Figura 4.36. Fotografía modificada: Emplazamiento l'Espoir Burssels. Fuente: Elaboración propia. Fotografía original disponible en: Google Earth (2020)

Figura 4.37. Alzado: Principal l'Espoir Burssels. Fuente: Elaboración propia (2020). Basado en: Geert de Pauw (2020)

Figura 4.38. Planta: Cota cero l'Espoir Burssels. Fuente: Elaboración propia (2020) Basado en: Geert de Pauw (2020)

Figura 4.39. Sección: Transversal A-A' l'Espoir Burssels. Fuente: Elaboración propia (2020). Basado en: Geert de Pauw (2020)

Figura 4.40. Sección: transversal B-B' l'Espoir Burssels. Fuente: Elaboración propia (2020). Basado en: Geert de Pauw (2020)

Figura 4.10. Trabajo inclusivo y participativo. Fuente: Urban Innovative Actions (2020)

Figura 4.42. Fotografía: Anne Lacaton y Jean Philippe Vassal Fuente: El Croquis (2015). Disponible en: Lacaton, Anne, Jean Philippe Vassal, Fernando Márquez Cecilia y Richard C Levene, *Lacaton & Vassal, 1993-2015: horizonte post-mediático*, El Croquis, 2015

Figura 4.43. Fotografía: Cabaña de paja en Niamey, Níger. Jean Philippe Vassal, 1984. Fuente: El Croquis (2015)

Figura 4.44. Fotografía: Conjunto de torres La Chesnaie. Fuente: El Croquis (2015)

Figura 4.45. Fotografía: Emplazamiento Torre nº 3 La Chesnaie Fuente: El Croquis (2015)

Figura 4.46. Plano: Emplazamiento Torre nº 3 La Chesnaie Fuente: El Croquis (2015)

Figura 4.47. Fotografía: Torre nº 3 La Chesnaie Fuente: El Croquis (2015)

Figura 4.48. Fotografía: Casa Latapie. Fuente: El Croquis (2015)

Figura 4.49. Fotografía: Casa Latapie Fuente: El Croquis (2015)

Figura 4.50. Fotografía: Torre Boi-Le-Pêtre, estado original. Fuente: El Croquis (2015)

Figura 4.51. Fotografía: Torre Boi-Le-Pêtre, estado post proyecto. Fuente: El Croquis (2015)

Figura 4.52. Normativa francesa de superficie y habitabilidad de las viviendas sociales. Fuente: Elaboración propia (2020)

Figura 4.53. Orden de 25 de octubre de 1991 por la que se modifica la Orden de 1 de marzo de 1978 relativa a las normas de superficie y habitabilidad de las viviendas financiadas mediante préstamos en régimen de convenio.

Figura 4.54. Esquema: Clasificación de viviendas por planta antes de la renovación. Fuente: Elaboración propia. Basado en: El Croquis (2015)

Figura 4.55. Esquema: Tipos de actuaciones según la investigación Plus. Fuente: Plus (2011). Disponible en: Druot, Frédéric, Anne Lacaton y Jean Philippe Vassal, Plus. La vivienda colectiva, territorio de excepción. Les grands ensembles de logement, territoire d'exception. Large-scale housing developments, an exceptional case, ed. Anne Lacaton y Jean Philippe Vassal (Barcelona: Gustavo Gili, 2007)

Figura 4.56. Esquema: Planta T4 previa a la renovación. Fuente: Elaboración propia. Basado en: El Croquis (2015)

Figura 4.57. Esquema: Intervenciones en planta T4. Fuente: Elaboración propia. Basado en: El Croquis (2015)

Figura 4.58. Planta: T4 después de la renovación. Fuente: Elaboración propia. Basado en: El Croquis (2015)

Figura 4.59. Esquema: Superficies vivienda T4 antes y después de la ampliación. Fuente: Elaboración propia. Basado en: El Croquis (2015)

Figura 4.60. Perspectiva: desde una estancia previa a la renovación. Fuente: Elaboración propia (2020)

Figura 4.61. Perspectiva: desde una estancia es ras la renovación. Fuente: Elaboración propia (2020)

Figura 4.62. Planta: planta tipo estado original. Fuente: Elaboración propia Basado en: El Croquis (2015)

Figura 4.63. Planta: Planta tipo ampliación principal Fuente: Elaboración propia Basado en: El Croquis (2015)

- Figura 4.64. Planta: Planta tipo apartamentos transformados y edificios nuevos
Fuente: Elaboración propia Basado en: El Croquis (2015)
- Figura 4.65. Fotografía: fachada de la nueva Torre nº3. La Chesnaie. Fuente: El Croquis (2015)
- Figura 4.66. Fotografía interior post renovación Torre nº3 La Chesnaie. Fuente: El Croquis (2015)
- Figura 4.67. Fotografía interior post renovación Torre nº3 La Chesnaie. Fuente: El Croquis (2015)
- Figura 4.68. Fotografía interior post renovación Torre nº3 La Chesnaie. Fuente: El Croquis (2015)
- Figura 4.69. Fotografía: Lina Bo Bardi
Fuente: Editorial Verdes. Arquitectura y Divulgación (2014). Disponible en: Bo Bardi, Lina, y Olivia de Oliveira, Lina Bo Bardi. *Obra construida, built work*, ed. Olivia de Oliveira (Barcelona: Gustavo Gili, 2002)
- Figura 4.70. Fotografía: Lelé, 1997.
Fuente: Editorial Blau (2000). Disponible en: Filgueiras Lima, João, João Filgueiras Lima, Lelé, ed. Giancarlo Latorraca (Lisboa: Editorial Blau. Instituto Lina Bo e P.M.Bardi, 2000)
- Figura 4.71. Fotografía: Ladeira da Misericórdia antes de ser intervenida, 1986.
Fuente: Editorial Gustavo Gili (2002)
- Figura 4.72. Fotografía: Planta intervención general, Ladeira da Misericórdia. Fuente: Editorial Gustavo Gili (2002)
- Figura 4.73. Fotografía: Sección restaurante Coatí. Fuente: Editorial Gustavo Gili (2002)
- Figura 4.74. Fotografía: Restaurante Coatí. Fuente: Editorial Gustavo Gili (2002)
- Figura 4.75. Fotografía: Interior restaurante. Coatí Fuente: Editorial Gustavo Gili (2002)
- Figura 4.76. Fotografía: Rehabilitación Casa 7. Fuente: Editorial Gustavo Gili (2002)
- Figuras 4.77. Fotografía: Bar dos 3 Arcos. Fuente: Editorial Gustavo Gili (2002)
- Figuras 4.78. Fotografía: Bar dos 3 Arcos. Fuente: Editorial Gustavo Gili (2002)
- Figura 4.79. Fotografía: Rehabilitación Casa 3. Fuente: Editorial Gustavo Gili (2002)
- Figura 4.80. Fotografía: Montaje del forjado prefabricado Casa 3. Fuente: Editorial Gustavo Gili (2002)
- Figura 4.81. Fotografía: Rehabilitación Casa 1. Fuente: Editorial Gustavo Gili (2002).
- Figura 4.82 Elementos de hormigón prefabricado en escaleras y paredes exteriores
Fuente: Editorial Gustavo Gili (2002)
- Figura 4.83. Fotografía: Elementos de hormigón prefabricado en escaleras y paredes exteriores. Fuente: Editorial Gustavo Gili (2002)
- Figura 4.84. Fotografía: Elementos de hormigón prefabricado en paredes interiores Fuente: Editorial Gustavo Gili (2002)
- Figura 4.85. Fotografía: Ladeira da Misericórdia post intervención. Fuente: Editorial Gustavo Gili (2002)
- Figura 4.86. Fotografía: Cronología Rehabilitación Ladeira da Misericórdia. Fuente: Elaboración propia
- Figura 4.87. Fotografía: Cronología Renovación Torre de viviendas La Chesnaie. Fuente: Elaboración propia
- Figura 4.88. Fotografía: Cronología Viviendas sociales l'Espoir Brussels. Fuente: Elaboración propia

Figura 4.89. Fotografía: Cronología Rehabilitación Chemin vert à Boulogne-sur-Mer. Fuente: Elaboración propia

Capítulo 5

Portada 1 capítulo 5. Habitantes de los Bloques Portuarios Ruiz Jarabo. Fuente: David Estal (2013). Disponible en: Estal Herrero, David, Propuesta de rehabilitación del Bloque de Portuarios deviviendas sociales Ruiz Jarabo, El Cabanyal, Valencia, 2013

Fotografía de portada 2 capítulo 5: Fachada Bloques Portuarios Ruiz Jarabo. Fuente: David Estal (2013)

Figura 5.1. Fotografía: Barrio El Clot, 1920 Fuente: David Estal (2013)

Figura 5.2. Fotografía: Bloque Portuarios Ruiz Jarabo (1874-1959). Fuente: David Estal (2013)

Figura 5.2. Fotografía: Bloque Portuarios Ruiz Jarabo (1874-1959). Fuente: David Estal (2013)

Figura 5.4. Fotografía: Alzado Oeste proyecto inicial Bloque Portuarios. Fuente: David Estal (2013)

Figura 5.5. Fotografía: Sección proyecto inicial Bloque Portuarios. Fuente: David Estal (2013)

Figura 5.6. Planta: Cota cero proyecto inicial Bloque Portuarios. Fuente: David Estal (2013)

Figura 5.7. Alzado:O Este actual Bloque Portuarios. Fuente: David Estal (2013)

Figura 5.8. Sección: actual Bloque Portuarios Fuente: David Estal (2013)

Figura 5.9. Planta: actual Bloque Portuarios. Fuente: David Estal (2013)

Figura 5.10 Fachada Bloque Portuarios. Fuente: Elaboración propia (2020)

Figura 5.11 Bloques Portuarios. Fuente: Elaboración propia (2020)

Figura 5.12. Fragmento alzado Oeste. Fuente: Rosa Pastor (2012)

Figura 5.13. Sección: transversal. Fuente: Rosa Pastor (2012)

Figura 5.14. Planta: baja. Fuente: Rosa Pastor (2012)

Figura 5.15. Fotografía: Modificaciones internas que ocupan espacio común. Fuente: Rosa Pastor (2010)

Figura 5.16. Fotografía: Vista de la cubierta desde el interior. Fuente: Rosa Pastor (2010)

Figura 5.17 Fachada Este Lonja de la Marina Auxiliante. Fuente: Elaboración propia (2020)

Figura 5.18 Fachada Oeste Lonja de la Marina Auxiliante. Fuente: Elaboración propia (2020)

Figura 5.19. Fotografía: Vista de pájaro Lonja de la Marina Auxiliante y Bloques Portuarios. Fuente: David Estal (2013)

Figura 5.20 Diseño de línea de procesos. Plan operativo Bloque Portuarios Ruiz Jarabo. Fuente: Elaboración propia



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA
SUPERIOR
D'ARQUITECTURA