

rehabitar

las plantas bajas [4]



Rehabitar las plantas bajas es parte de una estrategia para revitalizar las calles extendiendo hacia ellas la riqueza de las actividades interiores, contagiando en ocasiones el carácter de lo doméstico; diluyendo, en definitiva, los límites con lo público. Tiene por objetivo incentivar usos que reconsideren las antiguas pero cada vez más vigentes relaciones entre el trabajo y el hogar, capaces de sacar partido a las cualidades

distintivas de la planta baja y evitar el deterioro de la vida social dando nuevo uso a tantos locales desocupados.

Rehabitar las plantas bajas

Desde hace años, se constata una reducción acentuada del pequeño comercio fruto de la deslocalización que imponen los grandes centros comerciales ubicados en la periferia urbana¹. Con la desaparición de las tiendas, la calle pierde actividad, limpieza, luz y sensación de seguridad. Muchos locales permanecen vacíos por la dificultad de encontrar soluciones alternativas. Con las plantas bajas clausuradas, las relaciones sociales tienden a desaparecer y entonces la calle decae como espacio público de convivencia.

Para comprender este efecto desertizador, bastaría desmontar los locales activos de un centro comercial cualquiera y reubicarlos, por separado, en las plantas bajas de un barrio que haya perdido el comercio o que se haya planificado sin él, como monocultivo residencial. Sólo entonces comprobamos la gran extensión de calles afectadas; reducidas a vías para el paso de vehículos con los que llegar al centro comercial.ⁱ

La vida y la calidad de las calles dependen de la integración de las personas y de las actividades que forman parte del vecindario: “siempre que se produce una separación tajante entre las partes residenciales y las no residenciales de una ciudad, estas últimas se convierten rápidamente en barrios degradados. [...] Sólo donde las casas están entremezcladas con las demás funciones [...] la

“La ciudad es una gran casa, la casa es una pequeña ciudad”

Aldo van Eyck

imagen de portada: Marc Riboud, *Liulichang*, China, 1965.

en la página inicial de créditos de la exposición: [Rehabitar las plantas bajas forma parte de la exposición **Domesticar la calle** celebrada en la sala La Arquería de Nuevos Ministerios entre el 9 de septiembre y el xxx de xxx de 2010]

¹ En zonas como el centro de Madrid, se estima que los locales desocupados de manera permanente puede llegar al 60% del total (Ayuntamiento de Madrid, julio de 2004). En el conjunto de la ciudad de Bilbao, el porcentaje es del 33% (Ayuntamiento de Bilbao, junio de 2008).

calidad de los hogares y las actividades de las viviendas prestan su energía a los talleres, oficinas y servicios." ²

Vivir en planta baja

No es extraño leer en los anuncios de venta y alquiler –y constatar también a pie de calle– una oferta encubierta de viviendas en locales de planta baja, en ocasiones, bajo la palabra clave de 'loft'. Muchas de estas viviendas se encuentran al margen de la legalidad, por la imposibilidad de obtener una cédula de habitabilidad. Aunque el local cumpla los requisitos mínimos para obtenerla, el obstáculo lo constituye la normativa urbanística, que fija un número máximo de viviendas por parcela y éste suele agotarse con las plantas piso del inmueble. A pesar de su precariedad legal, la existencia –dificilmente cuantificable– de estas viviendas pone de manifiesto una problemática sin resolver y una oportunidad de revitalización de la calle que no puede pasar desapercibida. ⁱⁱ

Desde 2004 existen algunas iniciativas municipales –pocas todavía– destinadas a impulsar la construcción de viviendas en plantas bajas que, a la vez, ofrecen un nuevo uso a estos locales desaprovechados, salvando de este modo las limitaciones impuestas por la normativa³. En ocasiones, se trata de crear viviendas protegidas, como el caso de algunas ciudades del País

² Alexander, Christopher, Ishikawa, Sara, Silverstein, Murray, *A Pattern Language*, Oxford University Press, New York, 1977. *Un lenguaje de patrones*. Ed. Gustavo Gili, Barcelona, 1980, pp. 239-241.

³ Coslada en 2004, Madrid en 2005 (con el *Plan Residencial sobre Locales Comerciales*), Fuenlabrada y Getxo en 2006, Bilbao en 2008, San Sebastián en 2009 (aún en tramitación), etc.

Vasco, donde la medida se acompaña de una línea especial de ayudas económicas. En otras, se fomentan actuaciones destinadas a jóvenes, a personas mayores o discapacitadas, como sucede en el centro de Madrid. En este último ejemplo, una parte de las viviendas se pretende poner a disposición de artistas y creadores, en régimen de alquiler, como espacios para vivir y trabajar. En la mayoría de casos, sin embargo, parece predominar la necesidad de obtener vivienda dando un uso a los locales vacíos, más que comprobar la capacidad de las plantas bajas para ensayar fórmulas distintas a las habituales que permitan, simultáneamente, reactivar la calle.

Las viviendas taller

Reconvertir ciertas plantas bajas en vivienda hace posible considerar de nuevo las relaciones entre el trabajo y la casa que, en una sociedad como la actual, vuelven a cobrar todo su sentido. Proponemos reconvertir estos locales vacíos, aprovechando sus características distintivas y sus prestaciones (accesibilidad directa desde la calle, mayor altura y, frecuentemente, mayor profundidad combinada con la existencia ocasional de altillos y patios) para adaptarlos como espacios para habitar y trabajar. Esto permite actualizar otros modos de trabajo vinculados a la vivienda, desde la antigua casa taller o el pequeño comercio especializado, hasta los despachos profesionales, pasando por talleres de reparación o producción artesanal y artística, resolviendo además el siempre problemático contacto de la vivienda con la calle.

Un buen ejemplo son los colmados tradicionales que sobreviven con la vivienda del propietario al fondo del local. La mezcla de

lugar de trabajo y lugar de residencia permite flexibilizar horarios, ahorrar tiempo y reducir la movilidad derivada. Hoy, muchos comerciantes de origen extranjero han dado nueva vida a esta combinación. La organización de la vivienda junto a la tienda permite realizar ciertas labores en equipo, cada vez más emergentes en tiempos de crisis.

De hecho, en algunas calles poco concurridas de los centros históricos de ciudades como Barcelona, Valencia o Madrid, van apareciendo poco a poco este tipo de establecimientos que se encuentran a medio camino entre el taller artesano de reparación o de producción propia, el establecimiento comercial o el aula de aprendizaje. Su situación en planta baja, con un escaparate desde el que se puede contemplar la actividad interior, revitaliza y ofrece una calidad inmejorable a la calle en la que se ubican. Si algunos de ellos pudieran disponer de una vivienda conectada al taller-comercio, estaríamos dotando a estas calles de vida doméstica y, a la vez, de actividad productiva y comercial.

En todos estos casos, además de ofrecer una actividad concreta a las plantas bajas, la relación que éstas establecen con la calle es especialmente valiosa. Los trabajos que se llevan a cabo, tengan o no un beneficio comercial directo, se convierten en un hecho del dominio público. La visión de la calle desde el interior y viceversa, la oportunidad de los transeúntes de contemplar las actividades laborales desde la calle, abre una serie de campos de visión insospechados que iluminan de manera profunda la escena urbana. A su vez, a nivel social, estas interrelaciones potencian la identidad del vecindario y favorecen la tan ansiada integración actividad-transeúnte: "la contemplación de la acción es un incentivo para la acción. Cuando es posible ver el interior de los

espacios desde la calle, el mundo de las personas se amplía y enriquece y hay más entendimiento. Nace la posibilidad de la comunicación, del aprendizaje".⁴

La casa taller revisitada puede obedecer a fórmulas diversas, en función del tipo de trabajo que se desarrolla, pero debe ser necesariamente compatible con la actividad residencial, tal como recientemente ha propuesto Manuel de Solà-Morales en alguno de sus planes urbanísticos⁵. Se puede pensar en acondicionar el local para ambos usos, aprovechando las cualidades de un alfillo o de la parte posterior del local, con dominio sobre un patio que reúna las condiciones necesarias de habitabilidad. Se podría pensar también en diluir lo doméstico con el espacio de trabajo.ⁱⁱⁱ

O incluso se puede pensar en vincular el local con la vivienda existente en el primer piso añadiendo una escalera, de modo que todo el conjunto pase a formar una nueva unidad registral que no suponga modificar la densidad permitida y, por tanto, no implique un cambio normativo. Se da a la primera planta la oportunidad de colonizar lentamente la planta baja. Teniendo resuelta la 'casa' arriba, la escalera permite un uso que crezca sin el apremio de la necesidad.

⁴ Alexander, Ch., Ishikawa, S., Silverstein, M., *op. cit.*, pp. 679-682.

⁵ "Espacios destinados a vivienda y desarrollo de una actividad artesanal y/o profesional por parte del residente, forzosamente compatible con el uso de vivienda", "que permite la conciliación de la vida personal y profesional". *Del Plan de Mejora Urbana del Sector de Torre-Sana*, Terrassa, Barcelona, 2005. También presente en la reordenación del barrio de La Sang, Alcoy, 1988.

En todos estos casos, trabajo y familia se encuentran íntimamente enlazados y el taller o comercio puede convertirse en parte integrante de la casa, con una función tan importante como cualquiera de sus otras estancias, pero en conexión con el dominio público de la calle. Cuando esto ocurre, cuando la familia, el trabajo y la calle están estrechamente enlazados, se establece un vínculo mucho más estrecho con el entorno inmediato y la calle pasa a convertirse en una habitación más: la habitación comunitaria.⁶

Negocios en la acera

En muchas ciudades del ámbito mediterráneo, subsisten locales de muy escasa superficie, concentrados en los centros urbanos, que no suelen tener más de 5 m², justo el espacio para que una persona pueda desarrollar una actividad artesanal o comercial. Suelen ubicarse en parcelas muy estrechas, compartiendo incluso el espacio de acceso a las viviendas. Ante esta estrechez de espacio, la calle puede convertirse en el escaparate de sus productos, como sucede en *El vendedor de tapices* de Mariano Fortuny (1870). Cuando se trata de actividades de restauración, los comensales se sitúan forzosamente al otro lado del mostrador, en plena calle. En estos casos, la vía pública es copartícipe de la actividad de las plantas bajas. ^{iv}

Es una cuestión de oportunidad. La actividad tiende a ocupar hasta el más pequeño resquicio disponible cuando las

⁶ La definición de la calle como 'habitación comunitaria' la utilizan diversos autores. Entre ellos Rudofsky, Bernard, *Streets for People* (1969), Kahn, Louis I., "The Room, the Street and Human Agreement" (1971) o Alexander, Christopher, *A Pattern Language* (1977).

circunstancias lo favorecen, incluso allí donde ahora no obtendrían una licencia municipal de actividad. Las ordenanzas fijan unas condiciones mínimas de superficie que no permiten recurrir a soluciones como éstas. En algunas de nuestras ciudades, las ordenanzas tienden a establecer una frontera clara entre el espacio público y el privado de la actividad, de modo que éste sea autosuficiente. Se admiten usos en la calle, pero éstos deben estar regulados. Se admiten escaparates y rótulos, pero circunscritos al ámbito estricto de las oberturas de fachada, como sucede en Barcelona.

Se pretende con ello ordenar la actividad en el espacio público para evitar excesos, pero la aséptica imagen urbana que se logra tiende a despojar las calles de muchas de las muestras visibles de dicha actividad. A la vista de los resultados, nos preguntamos si la eliminación sistemática de veladores, vitrinas sobre las fachadas o mesas para exponer productos –practicada por algunos Ayuntamientos– no tendrá efectos negativos sobre la energía que las plantas bajas pueden prestar a la calle y, en consecuencia, sobre el carácter plural de la propia calle. Es suficiente establecer una comparación con las seductoras 'calles' de un mercado en plena actividad para advertir la diferencia.

Cuando por ejemplo queremos regular, mediante nuevas normativas, el carácter, forma y disposición de la publicidad para ajustarla a unas normas estéticas, damos pasos en la dirección de asimilar la calle a una arteria de tráfico. Lo que tiene todo el sentido en una autopista, carece de él en la calle y, más aún, si ésta ya ha adquirido un cierto carácter. Los anuncios de nuestros comercios son expresiones que van del local a la calle, mientras que la publicidad regulada va de la calle al comercio.

Deberíamos pensar si no cometemos un error tratando de dar uniformidad a una muestra de vitalidad como ésta.

A pesar de ello, el ingenio que muestran algunos de estos establecimientos que se resisten a desaparecer, ofrece a las administraciones soluciones alternativas que podrían ser consideradas. La convivencia de pequeños comercios y de entradas a inmuebles, por ejemplo, lejos de crear una situación conflictiva, conjuga dos actividades aparentemente contradictorias aportando a las plantas bajas y a las calles una vitalidad que refleja una manera inclusiva de proceder.

El espacio umbral

Los límites precisos entre lo privado y lo público tienden a diluirse en el momento de abrir las plantas bajas a nuevas actividades, tal como se plantean aquí. Esto debe ser entendido como un síntoma de salud de la vida social, potenciada por la irrupción en la calle de la vitalidad que contagia la esfera de la actividad generada o, si se quiere, dejando que el ámbito de lo público se infiltre en las plantas bajas hasta incluir parte de estos talleres o comercios. Recuerda poderosamente la manera que tiene Giambattista Nolli de representar atrios, pórticos, patios y edificios públicos como prolongación natural de la calle en el plano de Roma iniciado en 1736 por encargo de Benedicto XIV. Esta disolución puede manifestarse en la ocupación temporal del espacio de la calle con la actividad de las plantas bajas, desde el uso de dispositivos como toldos o verandas desmontables que califican un ámbito distintivo hasta el despliegue físico de esta actividad. En sentido contrario, los escaparates profundos o la abertura total del portal

en ciertas épocas del año fomentan, de igual manera, esta interrelación. ^v

No se trata de reeditar acríticamente soluciones que fueron efectivas en otras épocas, con el riesgo de introducir una escisión innecesaria con las formas de vida actuales. La imagen transgresora de la fachada de la galería neoyorquina *Storefront for Art and Architecture* interpreta este espacio umbral sin concesiones nostálgicas al pasado. La galería desdibuja los límites entre el espacio público de la acera y el espacio privado interior, que se funden para convertirse en uno solo a través de los paneles pivotantes de la fachada. La actividad se da con igual intensidad en ambos lados, en una franja que gravita entorno a las dos caras de la fachada móvil. ^{vi}

Walter Benjamin denominó *porosidad* a esta cualidad deliberadamente ambigua de los límites del dominio público, a propósito del modo de vida en la ciudad de Nápoles, dónde “la construcción y la acción se interpenetran en los patios, soportales y escaleras [...] Al igual que la sala reaparece en la calle con sus sillas, chimenea y altar, también, pero de forma mucho más ruidosa, la calle entra en la sala”.⁷

Esta concepción *porosa* de la calle y de las plantas bajas que se vuelcan hacia ella, se manifiesta en la capacidad de apropiación de los espacios cerca de sus límites. Adquieren importancia los umbrales, las zonas en que calle y taller-comercio conviven. El *in-between*, al que se refiere Aldo van Eyck, reclama los fenómenos duales como ingredientes constitutivos de la arquitectura, que se

⁷ Benjamin, Walter, Lacis, Asja, “Naples” (1924), en *Reflections: Essays, Aphorisms, Autobiographical Writings*, Schocken Books, Nueva York, 1986.

encuentran abiertos los unos a los otros y, lejos de ser excluyentes e independientes, tienen en el equilibrio su común denominador.⁸

“Los límites flexibles –en forma de zonas de transición que no sean ni totalmente privadas ni totalmente públicas– podrán actuar a menudo como elementos de conexión, haciendo así más fácil, tanto física como psicológicamente, que los residentes y las actividades vayan y vengan entre los espacios públicos y los privados, entre el interior y el exterior”.⁹ Hablar de flexibilidad es referirse indistintamente al relieve que incorporan estos espacios umbral y a la acción-manipulación de sus ocupantes sobre dicho relieve, que facilita una transición ‘profunda’, capaz de incluir el descanso, la contemplación, la actividad y la sociabilización. Podemos incluir aquí el uso social de las escaleras de acceso a la planta baja y al semisótano tan habituales en la cultura anglosajona, de los bancos que actúan de zócalo en muchos palacios italianos o bien de los soportales que protegen el paso en ciudades de climas soleados o lluviosos. El reto consiste en desvelar la capacidad de atracción de éstos y otros ejemplos y tratar, de este modo, de encontrar fórmulas igualmente receptivas que contribuyan a rehabilitar nuestras propias calles.

¡Domesticar la calle!

Las relaciones vitales entre la casa y la calle, la domesticidad del espacio público y las relaciones sociales entre los vecinos son conceptos cada vez menos presentes en la ciudad. Ya en los años

⁸ Ligtelijn, Vincent (ed.), *Aldo van Eyck, Works*. Birkhäuser, Basel, 1999, pp. 184-200.

⁹ Gehl, Jan, *La humanización del espacio urbano. La vida social entre los edificios*, Reverté, Barcelona, 2006, p.125.

1950, Alison y Peter Smithson advirtieron que sólo lograban sobrevivir “en los suburbios y en los barrios marginales [donde] los niños corretean, la gente se para y charla, se aparcan y se reparan coches [...] y los comercios están justo en la esquina: tú conoces al lechero, tú estás fuera de tu casa, en tu calle”.¹⁰

Casa y calle no constituyen dos entidades separadas sino mitades indivisibles de una sola. Compartir este razonamiento permite que se establezca la sintonía necesaria entre la acción directa de los vecinos y la capacidad reguladora de las instituciones. Sólo así será posible adquirir responsabilidad mutua sobre el entorno urbano. En este contexto, las plantas bajas adquieren todo su protagonismo como mediadoras por su situación fronteriza.

El artista norteamericano Gordon Matta-Clark entendió muy bien el potencial de cohesión que podía ejercer una planta baja cuando en 1971 –a medio camino entre la acción artística y la reivindicación– decidió abrir el restaurante *Food* en un local desocupado del SoHo neoyorquino como elemento vertebrador para la comunidad artística recientemente establecida.^{vii}

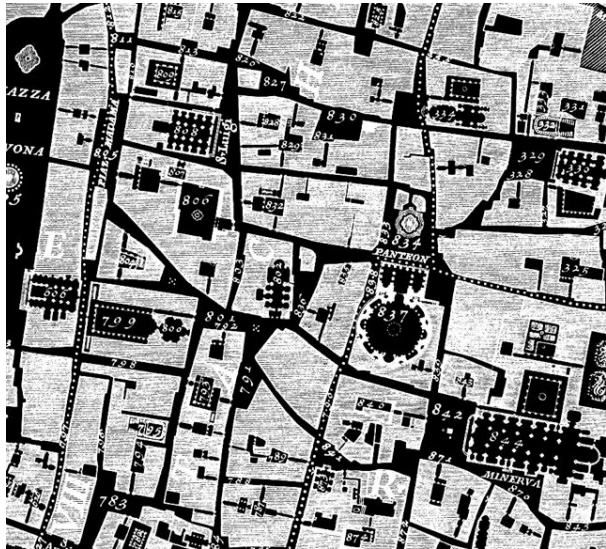
Ocupar las plantas bajas con talleres, comercios o despachos, sobre todo cuando éstos participan de la actividad de la calle y están vinculados a una vivienda, modifica la percepción de la calle. Las plantas bajas habitadas –en un sentido amplio del término– establecen un estrecho vínculo con las otras plantas bajas que puede servir de catalizador para que la calle pueda volver a entenderse como una estancia que las pone en relación.

¹⁰ Alison y Peter Smithson, según se cita en Avermate, Tom, *Another Modern. The Post-War Architecture and Urbanism of Candilis-Josic-Woods*, Nai Publishers, Rotterdam, 2005, p. 94.

Tal como reivindica L. I. Kahn, "la calle es una estancia que expresa un pacto". Allí donde este pacto se ha roto, es necesario "reintegrar la calle, donde la gente vive, aprende, compra y trabaja, a su papel de estancia comunitaria".¹¹ La calle, en tanto que estancia exterior, recobra la actividad social; aunque seguramente una actividad distinta a la que tuvo en algún momento, capaz de participar de las plantas bajas rehabilitadas con usos que permiten beneficiarse de sus características espaciales, fomentando una oferta doméstica poco habitual que permite conciliar la casa con el trabajo.

¹¹ Kahn, Louis I., "The Room, the Street and Human Agreement", 1971. *Writings, Lectures, Interviews*, Rizzoli, New York.

Alrededores del Panteón. Negativo fotográfico de la *Nuova topografia di Roma* (1736-1748) de Giambattista Nolli, que permite destacar la calle y sus 'prolongaciones' hacia el interior de la masa edificada. En comparación, el mismo plano manipulado eliminando estas conexiones.



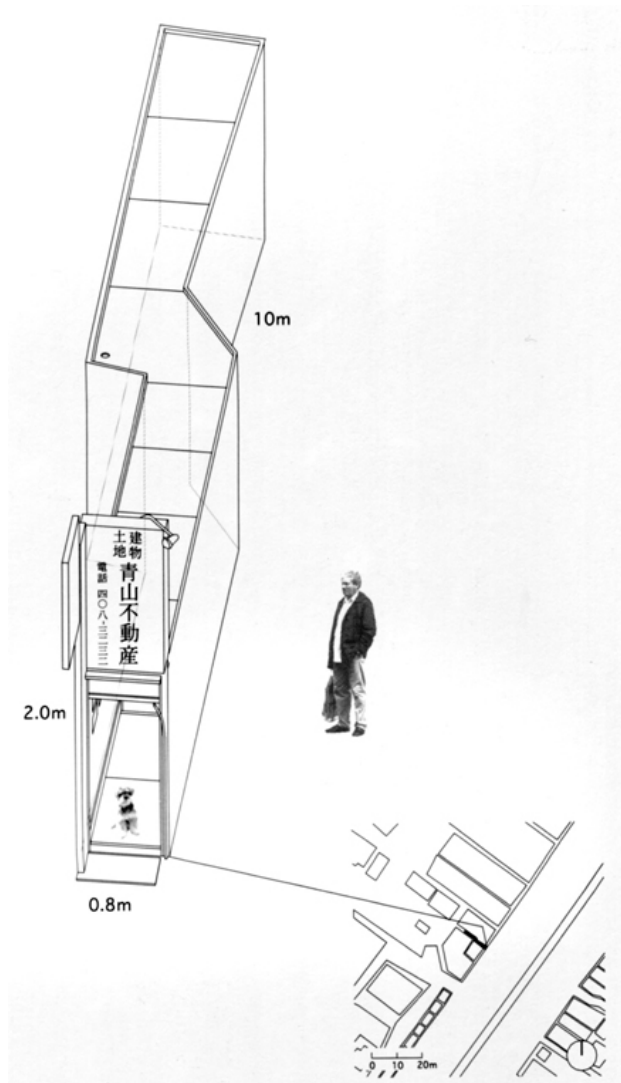
Reforma de la galería Storefront for Art and Architecture en la que colaboraron el arquitecto Steven Holl y el artista Vito Acconci, en el 97 de Kenmare Street, Nueva York, 1993 (imágenes por cortesía de la galería).



Mariano Fortuny, *El vendedor de tapices*, 1870. Museo de Montserrat, Barcelona.



El restaurante *Food*, elemento estructurador de la comunidad artística del Soho de Nueva York. Gordon Matta-Clark y Carol Goodden, 1971.



Diversos comercios de pequeñas dimensiones en Tokio. Atelier Bow-Wow, *Pet Architecture Guidebook*, World Photo Press, Tokio, 2001.



Pequeño restaurante en Osaka en el que los comensales se sientan en la calle. Rudofsky, Bernard, *Streets for People. A primer for Americans*. Anchor Press/Doubleday Garden City, New York, 1969.

PIES DE FOTOS

i pie: Los locales de las tres plantas del centro comercial La Vaguada, dispuestos uno junto a otro, ocuparían casi 1,5 kilómetros, una longitud equivalente a la Gran Vía de Madrid. La comparación permite imaginar la extensión de plantas bajas que deja vacantes este modelo de consumo.

ii (locales desocupados) pie: Imágenes de locales desocupados en Madrid y Barcelona. (locales reconvertidos en viviendas) pie: Imágenes de locales reconvertidos en vivienda.

iii (Sección de vivienda-taller) pie: Un local vacío rehabilitado como vivienda-taller.

iv pie: Mariano Fortuny, *El vendedor de tapices*, 1870. Museo de Montserrat, Barcelona.

v pie: Alrededores del Panteón. Negativo fotográfico de la *Nuova topografia di Roma* (1736-1748) de Giambattista Nolli, que permite destacar la calle y sus 'prolongaciones' hacia el interior de la masa edificada. En comparación, el mismo plano manipulado eliminando estas conexiones.

vi pie: Reforma de la galería *Storefront for Art and Architecture* en la que colaboraron el arquitecto Steven Holl y el artista Vito Acconci. en el 97 de Kenmare Street, Nueva York, 1993 (imágenes por cortesía de la galería).

vii pie: El restaurante *Food*, elemento estructurador de la comunidad artística del Soho de Nueva York. Gordon Matta-Clark y Carol Goodden, 1971.