

a voluntad el valor económico de los edificios antiguos. El valor de estos edificios lo crea el tiempo. Este requisito económico de la diversidad sólo pueden cumplirlo las barriadas urbanas si lo heredan, a condición de que lo conserven y fortalezcan posteriormente en el transcurso de los años.

X. Necesidad de la concentración

CONDICION 4ª: El distrito ha de tener una concentración de personas suficientemente densa sea cual fuere el motivo que les impulsa a las diferentes personas a ocuparlo. Naturalmente, incluimos en este concepto los residentes de manera regular en el mismo.

Durante siglos, es probable que todos los que han reflexionado sobre los particulares problemas que plantean las ciudades hayan observado la existencia, en principio, de una cierta conexión entre la concentración de personas y las actividades que pueden sostener. Samuel Johnson, por ejemplo, tomó nota de esta relación ya en 1785. «Los hombres, dispersos —decía a Boswell— se las arreglan para salir adelante, pero bastante mal y teniendo que prescindir de muchas cosas... La comodidad sólo la procura la aglomeración.»

Los observadores atentos redescubren esta relación constantemente, en diversas ocasiones y lugares. Así, por ejemplo, en 1939 John H. Denton, profesor de economía en la Universidad de Arizona, tras estudiar los ensanches americanos y las «ciudades satélite» británicas, llegó a la conclusión de que estos lugares dependían de hecho de la existencia de accesos rápidos y cómodos a la ciudad tanto en lo referente a protección como en sus oportunidades y posibilidades culturales.

«Fundamentó sus averiguaciones (informaba el New York Times) en la carencia de una densidad de población lo suficientemente grande como para sostener los servicios culturales. El Sr. Denton decía que la descentralización producía una dispersión tal de las poblaciones que la única demanda efectiva que podía existir en los ensanches exteriores era la de la mayoría. Por consiguiente, los únicos artículos y servicios culturales disponibles serán, necesariamente, los que requiera y demande la mayoría, terminó diciendo.»

Tanto Johnson como el profesor Denton se referían a los efectos económicos derivados de la presencia de grandes cifras de población, pero no una población yuxtapuesta indefinidamente en aglomeraciones esparcidas ralmente sobre el suelo. Hacían hincapié en que, al parecer, lo más importante era, en todo caso, considerar el mayor o menor grado de concentración humana.

Compararan, además, los efectos de lo que llamaban altas y bajas densidades.

Esta relación de concentración —o alta densidad— referida a la comididad y a otras clases de diversidad suele comprenderse generalmente muy bien cuando se aplica a los centros urbanos. Todo el mundo se da cuenta de que en los centros urbanos se concentra masas imponentes de población; también saben que, en caso contrario, no existirían en modo alguno esos centros, o bien que stos no tendrían mucha diversidad.

Pero: tiene muy poco en cuenta esta relación entre concentración y diversidad cuando ha de aplicarse a distritos urbanos en los que su uso esencial es el residencial. Los que viven en un distrito constituyen, por lo común, una buena porción de la gente que usa las calles, parques y empresas del lugar. Sin la ayuda de la concentración de las personas que viven en él, poca comodidad o diversidad puede haber donde vive la gente y donde requieren demandar una y otra.

Por supuesto, las viviendas de un distrito (como cualquier otro uso del suelo) necesitan el complemento de otros usos primarios a fin de que los usuarios de las calles se distribuyan convenientemente a lo largo del día, por las razones económicas explicadas en el capítulo VII. Los otros usos (trabajo, recreo o lo que sea) han de provocar un uso intensivo del suelo urbano si lo que se quiere es que contribuyan efectivamente a la concentración. Si lo único que hacen es ocupar espacio físico pero con un escaso número de personas sobre él, harán poco o no harán nada en favor de la diversidad y de la animación. Creo que no es necesario penas insistir en este punto.

No obstante, este mismo punto es igualmente importante referido a las viviendas. Las viviendas de una ciudad han de ocupar intensivamente el suelo, por razones mucho más profundas que la simple el coste de las fincas. Por otra parte, esto no significa que todo el mundo pueda o deba ser instalado, para vivir, en casas o apartamentos con ascensor, ni en otro u otros tipos de viviendas concretas. Este tipo de solución mata la diversidad al obstruir las posibilidades en las demás direcciones.

Una alta densidad residencial es tan importante en la mayoría de los distritos urbanos (y para su futuro desarrollo), y tan escasamente considerada como factor de vitalidad, que creo necesario dedicar este capítulo a dicho tema.

Para la teoría de la vivienda y la urbanística ortodoxa el postulado de altas densidades residenciales suena muy mal. Se supone que éas provocan toda clase de dificultades y fracasos.

Mas, en muchas ciudades, al menos, esta supuesta correlación entre altas densidades y problemas, o altas densidades y congestión al estilo de los barrios bajos, es sencillamente incorrecta,

como puede comprobar quien quiera molestarse en contemplar las ciudades reales.

Veamos algunas ilustraciones al respecto.

En San Francisco, el distrito con mayor densidad de viviendas —y mayor índice de suelo cubierto por edificios— es el North Beach-Telegraph Hill. Se trata de un distrito muy popular que se ha des congestionado y rehabilitado espontánea y vigorosamente a sí mismo en los años que siguieron a la Gran Depresión y a la Segunda Guerra Mundial. Por otra parte, el principal problema de congestión de San Francisco es un distrito llamado Piesante del Oeste, un lugar que ha ido decayendo vigorosamente también y que está siendo clarificado ahora de manera extensiva. El Piesante del Oeste (que en otro tiempo cuando era nuevo, puso de moda entre las personas con niveles de ingresos altamente saneados) tiene una densidad de unidades-vivienda considerablemente inferior a la del North Beach-Telegraph Hill. Inferior también a la del Russian Hill (todavía de moda o reliciente) y de Nob Hill.

En Filadelfia, Rittenhouse Square es el único distrito que se ha vigorizado y elevado de nivel espontáneamente, y también ha expandido sus contornos; además, es la única área interior urbana que hasta ahora se ha salvado de todo proyecto de reordenación y «clarificación». Casualmente, tiene la densidad de viviendas más alta de Filadelfia. Las barriadas peores al Norte de Filadelfia son las que plantean algunos de los más graves problemas sociales de la ciudad. Sus tasas medias de densidad son por lo general la mitad inferiores a la de Rittenhouse Square. Finalmente, aún hay vastos terrenos de decaimiento y desorden social en Filadelfia con densidades inferiores en más de la mitad a la de Rittenhouse Square.

En Brooklyn, Nueva York, la barriada por lo general más admirada, popular y madura es Brooklyn Heights; tiene, con gran diferencia, la densidad de viviendas más alta de todo Brooklyn. Otras áreas del mismo Brooklyn, inmensas y frías, fracasadas, tienen densidades inferiores en una mitad o más a la de Brooklyn Heights.

En Manhattan, las bolsas más modernas del East Side (ensanche intermedio) y de Greenwich Village tienen densidades de viviendas muy similares a las de las áreas más intensivas de Brooklyn Heights. Empero, podemos apreciar una diferencia interesante. En Manhattan, áreas muy populares, caracterizadas por altos índices de vitalidad y diversidad, rodean la mayoría de las bolsas de viviendas modernas. En estas populares áreas circundantes, la densidad de viviendas es todavía mayor. En Brooklyn Heights, por otra parte, la bolsa moderna correspondiente está rodeada de barrios con densidades fuera de toda proporción,

con una vitalidad y de una popularidad también fuera de toda proporción.

Como ya dijimos en la introducción a este libro, el North End de Boston ha sabido desahogarse y revigorizarse por sí solo y ahora es una de las áreas urbanas más saludables. Tiene, con gran diferencia, el índice más alto de viviendas por unidad de espacio de Boston. El distrito Roxbury, que ha venido decayendo constantemente durante una generación, tiene un índice de densidad de aproximadamente una décima parte menos que el North End.*

Los supercongestionados barrios bajos de la literatura urbanística están dando a luz áreas con una densidad de viviendas muy alta. Los superpoblados barrios bajos de la vida real americana son, esto es cada día más típico, áreas frías y grises con una densidad de viviendas muy baja. En Oakland, California, los problemas más graves y extensivos desde el punto de vista urbano provienen de una área de unos doscientos bloques de villas

* Veamos en detalle las cifras de densidad correspondientes a los ejemplos citados. La referencia es: unidades-vivienda por acre (esto de aquí residencial). Cuando se ofrecen dos cifras, representan una gama de promedios posibles en el lugar en cuestión (así es como se establecen muchas veces estas series estadísticas). En San Francisco: North Beach-Telegraph Hill, 80-140, igual aproximadamente que en Russian Hill y Nob Hill, aunque los edificios cubren más espacio residencial en North Beach; Western Addition (Ensanche del Oeste), 33-60. En Filadelfia: Rittenhouse Square, 80-100; North Philadelphia, alrededor de 40; vecindades de casas de planta y piso, normalmente 30-45. En Brooklyn: Brooklyn Heights, 125-174 en el corazón del distrito y 75-124 en casi todo el resto del mismo; en algunas de sus áreas de infantería, caídas hasta 45-74; ejemplos de áreas de Brooklyn en crisis, Bedford-Stuyvesant, con sus figuras de Brooklyn bajas hasta 15-24. En Manhattan, la mayoría de las zonas modernas del East Side, 125-174, llegando a 175-254 en Yorkville; Greenwich Village, 124-174 en sus colonias modernas, ascendiendo a 175-254 en casi todo el resto del distrito (con una zona poblada por una comunidad italiana, antigua, estable y totalmente restaurada que llega a 255). En Boston, North End, 275; Roxbury, 21-43.

Referidas a Boston y Nueva York, estas cifras proceden de tabulaciones y mediciones de la comisión de urbanismo; las de San Francisco y Filadelfia proceden de estimaciones de los empleados de los diferentes servicios de urbanismo y ordenación espacial.

Aunque todos los organismos municipales fetichizan los análisis minuciosos de las densidades en los conjuntos y colonias residenciales, sorprende los pocos datos que tienen sobre las densidades de las demarcaciones no urbanizadas ni reordenadas. (Un director de urbanismo me dijo que no veía razón alguna para estudiarlas, excepto como ilustración cuantitativa del problema de reinstalación resultante de su eventual derribo. Ninguna de las ciudades que conozco o de las que tengo noticias ha estudiado cuáles son las variaciones locales, edificio por edificio, que determinan la particular configuración de los índices de densidad en las barriadas populares. «Es muy difícil hacer generalizaciones en este tipo de distritos —se quejaba un director urbanístico cuando le pregunté sobre las variaciones específicas de densidad, en pequeña escala, en uno de los más animados distritos de la ciudad. Y es que, ciertamente, resulta muy difícil, y a veces imposible, generalizar sobre estos distritos porque, en sí mismos, están muy poco estandarizados en sus diferentes niveles de acompañamiento. Este aspecto caprichoso y la diversidad de sus componentes es uno de los hechos más importantes, e ignorados en relación con los índices de densidad en los distritos populares.

dispersas para una o dos familias cuya escasa densidad apenas si permite hablar de densidades o niveles urbanos. El problema más grave de Cleveland en este mismo sentido es un espacio de una milla cuadrada con casas del mismo tipo. En la actualidad, Detroit está formada ampliamente por interminables millas cuadradas de semejantes desastres de baja densidad. El East Bronx de Nueva York, que podría ser casi un símbolo de los fríos y monótonos caseríos que se han convertido hoy en la desesperación de los ayuntamientos, tiene una densidad demasiado baja para Nueva York. En la mayor parte del East Bronx, los índices de densidad están muy por debajo de los promedios de la ciudad. (La densidad promedio de Nueva York es de cincuenta y cinco unidades por acre neto residencial.)

Sin embargo, no sería correcto sacar la conclusión de que todas las áreas con una alta densidad de viviendas funcionan bien. En realidad, no es así, pero sería simplificar demasiado el problema si nos contentáramos con esta respuesta. Por ejemplo, Chelsea, gran parte de la parte alta del fracasado West Side, una buena porción de Harlem y todo Manhattan, tienen densidades de viviendas cuyos índices son aproximadamente los mismos que los de Greenwich Village en Yorkville y la parte media de East Side. La en otro tiempo ultramoderna Riverside Drive, asfiliada por graves problemas hoy, tiene aún densidades superiores.

—No podemos comprender los efectos de las densidades altas y bajas si suponemos que la relación entre concentraciones humanas y producción de diversidad es simple y matemática. Otros muchos factores influyen drásticamente los resultados de esta relación (de la que hablaban el Doctor Johnson y el profesor Denton en su estilo simple y crudo); en los tres capítulos anteriores ya habíamos de tres de esos factores.

Por muy alta que pueda ser, ninguna concentración residencial es «suficiente» si otras insuficiencias suprimen y obstaculizan la diversidad. Como caso límite, ninguna concentración residencial, a pesar de su importancia, es «suficiente» para generar diversidad en los conjuntos o colonias residenciales uniformes, porque la diversidad ha sido estandarizada por encima de toda proporción. Por diferentes razones, pueden producirse en gran parte los mismos efectos en barriadas no urbanizadas en las que también están estandarizados los edificios o son demasiado largos sus bloques, o bien no hay ninguna combinación, aparte de las viviendas, de otros usos primarios.

No obstante, sigue siendo cierto que una densa concentración humana es una de las condiciones necesarias para el florecimiento de la diversidad en una ciudad. Y de ello se sigue que en los distritos donde vive la gente debe haber una concentración de inmuebles en los terrenos y solares disponibles para la construcción de viviendas. Los otros factores que determinan la aparición

mayor o de menor grado de diversidad, y el lugar donde la terminan, no tendrán mucha influencia si no hay suficientes personas allí.

Una de las razones del porqué las densidades urbanas bajas elen tener tan buena prensa (lo cual es injustificable a la luz los hechos) y del porqué tienen tan mala prensa las densidades altas (lo cual es igualmente injustificable) es que muy a menudo se confunden las altas densidades de viviendas y la superpoblación de éstas. Una alta densidad de viviendas significa ricamente una gran cantidad de viviendas por acre de tierra, pero población significa demasiada gente en una sola vivienda relación con el número de sus habitaciones. Se considera que una vivienda está superhabitada cuando hay más de 1,5 personas y habitación. Esto no tiene nada que ver con el número de viviendas por unidad de espacio, de la misma manera que en vida real la alta densidad no tiene nada que ver con la superpoblación.

Esta confusión entre densidades altas y superpoblación —a que me referiré dentro de poco porque dificulta en gran manera la comprensión del papel de las densidades— es otra de las oscurecimientos que hemos heredado de las teorías urbanísticas de Ciudad Jardín. Los urbanistas de la Ciudad Jardín y sus discípulos contemplaron los antiguos barrios bajos con muchas unidades de vivienda por unidad de espacio (densidades altas) y con demasiada gente dentro de cada vivienda (superhabitación), y no fueron capaces de hacer distinción alguna entre el hecho de las habitaciones superpobladas y el hecho enteramente diferente de las solares densamente edificadas. En cualquier caso odiaron profundamente ambos fenómenos y los emparejaron como si fueran la misma cosa, de forma que hasta nuestros días los constructores y urbanistas pronuncian, como si fuera una sola palabra la frase siguiente: «Alta-densidad-y-superhabitación».

A reforzar la confusión vino una monstruosidad estadística usada por los reformadores para justificar sus cruzadas en parte de los conjuntos, colonias y ciudades satélites: la cifra estadística del número de personas por acre. Estas amenazadoras cifras nunca dicen cuántas viviendas o cuántas habitaciones hay por acre, de manera que si la cifra hace referencia a una área entera —que es lo que invariablemente suele ocurrir— la implicación es que algo terrible hay en semejantes concentraciones de gente. Pero el hecho de que cuatro personas puedan vivir en una sola habitación no determina necesariamente todos los fenómenos típicos de la miseria. Sucede, por ejemplo, que el North End de Boston, con 963 personas por acre residencial neto, tiene una tasa de mortalidad (cifras de 1956) del 8,8 por mil y una tasa de mortalidad por tuberculosis del 0,6 por diez mil. Al mismo

tiempo, el South End de Boston, con 361 personas por acre residencial, tiene una tasa de mortalidad del 21,6 por mil y una tasa de mortalidad por tuberculosis del 12 por diez mil. Sería ridículo decir que estas indicaciones de que algo muy grave ocurre en el South End provienen del hecho de sus 361 personas por acre residencial, en lugar de las casi mil del North End. Los hechos son más complicados, pero igualmente ridículo es tomar el ejemplo de una población miserable asentada a razón de mil personas por acre y deducir de ello que semejante cifra es por esa razón una enormidad.

Es típico de esta confusión entre altas densidades de población el que, por ejemplo, uno de los urbanistas de la Ciudad Jardín, Raymond Unwin, titulase *Nothing Gained by Overcrowding* (De la superhabitación no se deriva beneficio alguno) un folleto que no tenía la menor relación con la superhabitación, y sí mucha con el dispositivo de superbloques característico de las viviendas de baja densidad. En la década de 1930 la superhabitación de las viviendas con personas y la supuesta «superpoblación» del suelo con edificios (es decir, densidades urbanas de viviendas e índices de ocupación del suelo) se consideraban en la práctica idénticas en resultado y significado, esto cuando se hacía la distinción. Cuando observadores como Lewis Mumford y Catherine Bauer no pudieron dejar de notar que algunas de las más prósperas áreas de las ciudades tenían estas densidades de viviendas y una alta proporción de ocupación del suelo, pero no por ello demasiadas personas en cada vivienda o habitación, sacaron la conclusión (en la que se mantiene todavía Mumford) de que las personas afortunadas que viven confortablemente en estos lugares populares viven en barrios antiguos o bajos, pero no son suficientemente conscientes de ello, no lo saben o no lo sienten.

Ahora bien, ocurre que nunca se dan juntas la superhabitación de las viviendas y la alta densidad de éstas. El North End y Greenwich Village, Rittenhouse Square y Brooklyn Heights tienen densidades altas en comparación con la de sus respectivas ciudades, pero, con pocas excepciones, sus viviendas no están superhabitadas. South End, North Philadelphia y Bedford-Stuyvesant tienen densidades muy inferiores, pero sus viviendas están a menudo superhabitadas, es decir, con demasiadas personas viviendo en un solo piso. En la actualidad podemos encontrar mucho más fácilmente la superhabitación en densidades bajas que en densidades altas.

La demolición y posterior reordenación de los barrios antiguos y viejos, tal y como se practica en nuestras ciudades, tiene muy poco o nada que ver por lo general con la solución del problema de la superhabitación. En cambio, podemos observar que el derribo y reordenación de los barrios bajos añade por lo común

leña al fuego de los problemas urbanos. Cuando los nuevos conjuntos residenciales substituyen a los inmuebles antiguos, las densidades de las viviendas se reducen en relación con sus niveles anteriores, de manera que en el mismo distrito quedan entonces menos viviendas que antes. Aun en el caso de que se mantenga la misma densidad de viviendas, o incluso se aumente un poco, en ellas se instalan menos personas de las que vivían antes, por que estas últimas vivían a menudo en condiciones de superhabitación. El resultado es que la superhabitación se incrementa en alguna otra parte, sobre todo cuando entre los desalojados hay gentes de color, que por lo general tienen muchas más dificultades para encontrar otra residencia. Todos los ayuntamientos disponen de amplios cuerpos legales contra la superhabitación, pero estas leyes no pueden ser aplicadas cuando los propios planes de reconstrucción obligan a crear nuevos núcleos de superpoblación en otros lugares.

En teoría, podríamos suponer que las concentraciones densas de población necesarias para ayudar a crear diversidad en una barriada pueden darse tanto en el caso de una alta o suficientemente alta densidad de viviendas como en el caso de una más baja densidad de éstas, pero superpobladas. Supuestas estas dos condiciones, el número de personas en una área determinada podría ser el mismo. Pero en la vida real los resultados son diferentes. En el caso de suficiente gente en suficientes viviendas, puede generarse diversidad y la gente puede desarrollar adhesión y lealtad a sus únicas combinaciones vecinales de cosas, sin una fuerza destructiva inherente — superpoblación de viviendas con demasiada gente por habitación — operando necesariamente en favor de unas motivaciones diversificadas. Cuando hay suficientes viviendas para suficientes personas la diversidad y sus atracciones se combinan en tolerables condiciones de vida; de esta manera, un mayor número de personas de entre las que tienen la posibilidad de elegir estarán dispuestas a quedarse.

En nuestro país la superhabitación de una vivienda o una habitación es casi siempre un síntoma de pobreza o de discriminación; es una de las muchas irritantes y desmoralizadoras consecuencias de ser pobre o víctima de discriminación residencial, o de ambas cosas a la vez. Ciertamente, una superhabitación con bajas densidades puede ser aún más deprimente y destructiva que una superhabitación con altas densidades, puesto que con densidades bajas hay menos vida pública, menos diversión y «válvulas de escape»; y también menos vida pública en tanto que medio para combatir políticamente las injusticias y las negligencias.

Todo el mundo odia el amontonamiento en las viviendas, particularmente los que han de sufrirlo. Casi nadie se amontona en una vivienda o en una habitación por decisión libre, por elección.

Las barriadas superpobladas, con alta o baja densidad de viviendas, son normalmente aquellas que no funcionaron bien cuando las habitaban personas con posibilidades de elección (y en condiciones normales de habitabilidad). Pero estas personas terminaron por marcharse. Las barriadas que han descargado sus superpoblados inmuebles a tiempo, o que por generaciones no sufrieron esta situación, suelen ser muy capaces de funcionar adecuadamente, atrayendo y conservando la lealtad de las personas con posibilidades de elección. Los inmensos cinturones-ensanches, grises y monótonos, que rodean nuestras grandes ciudades, con una densidad de viviendas relativamente baja, en proceso de declive y de abandono o superpoblación, son síntomas muy significativos del fracaso característico de las densidades bajas en las grandes capitales.

¿Cuál sería una densidad de viviendas apropiada para una ciudad?

La respuesta a esta pregunta nos recuerda en cierto modo la respuesta que Lincoln dio a esta otra pregunta: «¿Cuál debería ser la longitud ideal de las piernas de un hombre? Con que lleguen al suelo, ya basta, contestó Lincoln.»

Igualmente, la densidad de viviendas ideal en las ciudades es más bien un problema de realidades. No se puede basar en abstracciones sobre las cantidades de tierra que idealmente deben asignarse a tantas o cuantas personas (miembros de una sociedad dócil e imaginaria).

Las densidades son demasiado bajas, o demasiado altas, cuando frustran la diversidad urbana en lugar de estimularla o protegerla. Este fallo en su ejecución se debe a que, o son muy altas, o son muy bajas; no hay otra alternativa. Yo creo que deberíamos mirar la cuestión de las densidades casi de la misma manera como miramos la cuestión de las calorías y las vitaminas. Una buena dosis de vitaminas y calorías es una buena dosis según como actúan y se comportan. Por otra parte, las dosis adecuadas difieren según los pacientes o individuos en cuestión.

Empecemos en la punta inferior de la escala de densidades para comprender, extensivamente, la razón de que una determinada densidad sea adecuada en un lugar y no lo sea en otro. Densidades muy bajas, seis viviendas o menos por acre neto, pueden resultar bien en zonas suburbanas. Las fincas con este promedio de densidad ocupan, pongamos por caso, setenta por cien pies o más. En algunas zonas suburbanas las densidades son más altas, desde luego; parcelas con diez viviendas por acre como promedio, un poco por debajo de los cincuenta por noventa pies — que suponen algunas aperturas para el tipo de vida suburbana —, pueden conformar un típico ensanche residencial de proporciones razonables siempre y cuando reúna, además, las con-

diciones de una inteligente parcelación bien diseñada y una localización genuinamente suburbana.

Densidades entre las diez y las veintiviviendas por acre conforman un tipo de conjunto semisuburbio,* consistente en fincas pequeñas con casas (villas) familiares o bifamiliares, o bien en otro tipo cualquiera de villas con patios más generosos, jardines delanteros y traseros, etc. Aunque este trazado es lo más adecuado para producir monotonía, cabe posibilidad de que resulte viable y seguro siempre y cuando se verdaderamente alejado o apartado de la vida urbana normal. Por ejemplo, cumplen esta condición si están radicados más allá los límites naturales de una gran capital. Por supuesto, no se morará en ellos animación urbana ni seguridad pública—sus poblaciones son demasiado reducidas—, y tampoco ayudarán a mantener la seguridad de las aceras. Pero es que, en este caso, no necesita que lo hagan.

No obstante, densidades de esta clase anillando una ciudad no resultan muy positivas a largo plazo, puesto que, con el crecimiento urbano, acaban siendo típicas áreagrises dentro del casco. Conforme la ciudad va extendiéndose, que hace de estas zonas conjuntos semisuburbanos razonablemente atractivos y funcionales se va perdiendo paulatinamente. Cando, finalmente, terminan siendo absorbidas y abrazadas por la ciudad, pierden, desde luego, su anterior carácter de «reliro»eográfico, propio de los verdaderos alrededores urbanos y de las zonas rurales. Y, más aún, dejan de estar protegidos de la gente que no «se acomoda» ni adapta, ni económica ni socialmente, a las vidas privadas de los demás, y pierden su discreta lejanía: los problemas que peculiarmente afectan a las ciudades. Surgidos en la ciudad y en sus problemas, ya no poseen vitalidad suficiente por sí mismos para hacer frente a dichos problemas.

En resumen, hay una justificación de las densidades con un promedio de veinte viviendas o menos por acre, y puede haber también buenas razones en favor de esas densidades en tanto en cuanto sus viviendas y vecindades no constituyan, cotidianamente, parte de una gran capital.

Por encima de estas densidades semisuburbanas, rara vez se pueden eludir las realidades de la vida ciudadana, ni siquiera por un lapso de tiempo relativamente corto.

En las ciudades (que ustedes recordarán no tienen la autonomía característica de los municipios pequeños, pueblos grandes o ciudades pequeñas), densidades de veinte viviendas por acre y aún más significan que muchas personas viviendo geográficamente muy cerca unas de otras son en realidad extrañas, y que siempre lo serán. Y no sólo esto, sino que extraña de cualquier otro

* El ideal clásico de la teoría urbanística estricta de la edad Jardín preconizaba estas proporciones: doce viviendas por acre.

síto encontrarán cosa fácil estar presentes porque muy cerca hay otras barriadas de esa misma densidad o más alta.

En cuanto se supera la densidad semisuburbana o en cuanto un emplazamiento semisuburbano es absorbido por la ciudad, surge más bien abruptamente un tipo de aglomeración urbana totalmente diferente: un tipo de asentamiento humano que empieza a tener diferentes clases de actividades cotidianas, con las cuales ha de decidir lo que hacer, y precisamente de una manera diferente a como trataba anteriormente sus específicos problemas semisuburbanos; un asentamiento, en fin, que carece de un cierto tipo de posibilidades y tiene, en cambio, posibilidades reales para satisfacer necesidades de carácter distinto. A partir de ese momento, una aglomeración necesita la vitalidad y la diversidad urbanas.

Desgraciadamente, sin embargo, las densidades que son lo suficientemente altas como para generar, por definición, problemas urbanos, no son, en cambio, todo lo altas que sería necesario para contribuir al esfuerzo común de generar animación, seguridad, comodidad e interés. Y por esto, entre el punto donde se pierde el carácter y la función semisuburbanos, y el punto en que pueda surgir diversidad y vida pública, hay toda una gama de densidades de gran capital que llamaré densidades «intermedias», que no sirven ni para la vida suburbana ni para la vida urbana. En general, sólo sirven para crear problemas.

Las densidades intermedias se extienden, primero, hacia arriba, hasta el punto en que, por definición, es realmente posible la aparición y desarrollo de una genuina vida urbana y en que pueden operar con eficiencia sus elementos constructivos. Este punto varía. Varía según las ciudades, pero también varía dentro de una misma ciudad según la mayor o menor ayuda que las viviendas reciban de otros usos primarios y de los usuarios atraídos a su animación y singularidad desde fuera del distrito.

Distritos como Rittenhouse Square, Filadelfia y North Beach-Telegraph Hill, San Francisco—disfrutando los dos de grandes dosis de combinaciones de usos y de elementos atractivos para los usuarios procedentes del exterior— pueden de hecho mantener su vitalidad con densidades de hasta cien viviendas (unidades de vivienda), aproximadamente, por acre neto. Por otra parte, es evidente que estas densidades no son suficientes en Brooklyn Heights. En los lugares en que el promedio caiga claramente por debajo del centenar por acre, la vitalidad queda muy menguada.*

* Ciertos teóricos de la urbanística abogan en favor de la variedad y la animación urbanas, pero, al mismo tiempo, prescriben densidades «intermedias». Por ejemplo, en el número de *Landscape Magazine* correspondiente al invierno de 1943-1944, Lewis Mumford escribe: «Ahora, la principal función de la ciudad es... permitir, en realidad estimular e iniciar el mayor número posible de reuniones, encuentros y competiciones entre todo tipo de personas, clases y grupos, dando lugar a un gran escenario en el

Sólo he podido encontrar un distrito con menos de cien viviendas por acre y, al mismo tiempo, con vitalidad: el Back-of-the-Yards de Chicago. Es lo más apropiado para servirnos de excepción, puesto que, políticamente, el distrito goza de unos beneficios que de ordinario sólo se derivan de una concentración densa. Aún con densidades intermedias, tiene de todas formas suficientes habitantes para representar una fuerza con peso en la gran ciudad, porque al demarcación del distrito se extiende mucho más de lo que otros distritos logran controlar sólo verbalmente, y sabe utilizar con extraordinaria habilidad esta fuerza potencial político para conseguir lo que le hace falta. A pesar de todo esto, el Back-of-the-Yards tiene también su cupo de monotona visual, su pequeña y cotidiana incomodidad, y teme también a los extraños que parecen demasiado extraños, que por lo general merodean por las zonas con densidades intermedias. El Back-of-the-Yards aumenta constantemente sus densidades gracias al natural incremento de la población del distrito. Conseguir incrementos graduales de las densidades, como se está haciendo en este distrito, no puede hacerse recortando o desvitalizando los activos económicos y sociales del mismo. Por el contrario, lo conveniente es reforzarlos.

Para establecer una respuesta funcional al problema relativo al punto en que terminan las densidades intermedias, podríamos decir que un distrito escapa de ellas cuando sus terrenos dedicados a viviendas son lo bastante densos como para favorecer la expansión de una buena diversidad primaria que ayude a generar animación y una diversidad urbana secundaria. Una cifra concreta al respecto puede eventualmente cumplir estos requisitos en un distrito, pero puede no cumplirlos en otro.

Una respuesta numérica tiene menos significado que una respuesta funcional (y, por desgracia, los números son muy capaces de producir sordera al dogmático, impidiéndole oír los clamores más verdaderos y sutiles que le grita constantemente la vida). De todas formas, me atrevería a decir que, desde el punto de vista numérico, el salirse del ámbito de las densidades intermedias podría quizá situarse en torno a la cifra de cien viviendas por acre, bajo circunstancias altamente idóneas en todos los demás

que se representase el drama de la vida social, donde los actores tomasen su vez como espectadores y los espectadores como actores. En el párrafo siguiente, sin embargo, ataca con saña las áreas urbanas con densidades de 200 a 500 personas (la cursiva es mía) por acre, y recomienda la construcción de viviendas en las que los parques y jardines formen parte del diseño integral, con densidades no superiores al centenar, o a lo sumo —cu cuarteles para matrimonios sin hijos— las ciento veinticinco personas por acre. Densidades de 100 personas por acre significan densidades de unidades vivienda del orden de 25-50 por acre. Densidades modestas e intermedias como éstas sólo se pueden combinar en teoría; en realidad, son incompatibles desde el punto de vista económico para generar diversidad urbana.

aspectos para producir diversidad. Como regla general, creo que una cifra inferior a cien (unidades de vivienda) por acre será siempre demasiado baja.

Dando por supuesto, ahora, que una aglomeración determinada ha logrado escapar del campo de acción (generador de problemas y crisis) de las densidades intermedias, volvamos de nuevo a considerar el problema de las densidades urbanas viables. ¿Hasta qué nivel deben subir las densidades en cuestión? ¿Hasta qué nivel pueden subir esas densidades?

Es obvio que, si el objeto es animación y auténtica vida urbana, las densidades de viviendas han de ser tan altas como sea necesario para estimular al máximo la diversidad potencial de un distrito. ¿Para qué derrochar el potencial propio de un distrito y de una población a la hora de crear vida urbana interesante y vigorosa?

No obstante, resulta que las densidades pueden elevarse excesivamente si alcanzan un punto en el que, por una u otra razón, empiezan a obstaculizar la diversidad en lugar de estimularla. Y, ciertamente, esto puede suceder; por lo mismo, es la cuestión central a dilucidar en relación con el problema de la determinación de cuándo una densidad alta es demasiado alta.

La razón de que una determinada densidad de viviendas pueda empezar a obstaculizar la diversidad si continúa elevándose de nivel es la siguiente: en algún punto en concreto, para acomodar tantas viviendas, habrá que recurrir a un tipo de edificios standard. Esto es fatal, porque una amplia diversidad en la edad y características de los inmuebles constituye un elemento íntimo y explícitamente relacionado con la diversidad de la población, así como con la diversidad de empresas y escenarios.

Entre la amplia variedad de tipos de edificios (antiguos o nuevos) propia de una ciudad hay algunos que siempre resultan menos eficientes que otros en la tarea de añadir viviendas sobre un mismo espacio. Un inmueble de tres pisos albergará menos viviendas sobre un determinado número de pies cuadrados de tierra que otro de cinco pisos; y un inmueble de cinco pisos menos que otro de diez. Si estamos dispuestos a seguir subiendo, el número de viviendas que caben teóricamente en un determinado solar puede llegar a ser imponente (como demostró I. C. Corbúser con sus proyectos de rascacielos repetidos rodeados de parque).

Mas, en este proceso de empaquetar viviendas y más viviendas sobre un determinado espacio de terreno, las cosas pueden empezar a complicarse y a determinar consecuencias ineficientes, que es lo que siempre ha ocurrido. Es necesario que entre los edificios exista una cierta gama de variedad. Todas las variaciones que buscan un máximo de eficiencia resultan un torpe amasijo

sin forma alguna. Un áximo de eficiencia, o lo que se le aproxime, significa pura y simplemente estandarización.

En cualquier lugar y tiempo, supuestas unas determinadas circunstancias de regulaciones, tecnología y financiación, la manera más eficiente de colocar paquetes de viviendas sobre un mismo espacio de suelo es un determinado modo de colocar esos paquetes. En algunos casos y tiempos, por ejemplo, las estrechas villas de tres pisos fueron, al parecer, la respuesta más adecuada a los requerimientos de una eficiencia máxima en la construcción de viviendas sobre un determinado terreno. Si la introducción de estas viviendas supuso la expulsión de todos los demás tipos de casas, el resultado fue sin duda una perversa tufarada de monotonía. A otro período, la respuesta más adecuada y eficiente fueron edificios más anchos y de cinco o seis pisos, sin ascensor. Cundo se construyó Riverside Drive, en Manhattan, la respuesta parecer más idónea, eficiente y susceptible de permitir un empaquetamiento máximo de viviendas, la constituyeron unos edificios de doce y catorce pisos con ascensor. Con esta particular estandarización como base, se creó el cinturón con más alta densidad de viviendas de Manhattan.

Casas de apartamentos con ascensor son hoy la manera más eficiente de empaquetar los paquetes de viviendas, una encima de otra, sobre una determinada superficie de solar. Por supuesto, dentro de este tipo hay subtipos eficientísimos, tales como inmuebles de una altura áxima en relación con la velocidad del ascensor; si esta última haya la altura máxima llega hasta los doce pisos, por lo general. Etcétera. Otra de las variables a tener en cuenta a la hora de maximizar la altura es la posibilidad tecnológica del hormigón: otro material, y también de las mejoras introducidas en las grúas; gracias a lo cual, la altura máxima es cada año mayor (cuando escribimos estas páginas las grúas son capaces de llegar hasta el piso veintidós). Las casas de apartamentos no son solamente la manera más eficiente de empaquetar más gente en un espacio de tierra. En condiciones desfavorables, pueden ser también la manera más peligrosa de realizar ese empaquetamiento, como demuestra la larga experiencia en los conjuntos colonias residenciales de baja renta. En algunas circunstancias son excelentes.

Las casas de apartamentos no producen la estandarización simplemente en virtud de que son casas de apartamentos, de la misma manera que las casas de tres pisos no producen tampoco la estandarización sólo porque eran de tres pisos. Pero las casas de apartamentos suelen reducir la estandarización cuando resultan ser la única manera de alojar una barriada, de la misma manera que las casas de tres pisos produjeron la estandarización cuando eran la única manera, o casi, de alojar una barriada. Ningún método, por solo, es bueno para alojar toda la

población de una barriada; tampoco son buenos dos o tres métodos solamente. Cuanto más diversos sean, mejor. Tan pronto como empieza a declinar la ganancia y el número de las variaciones (en relación con los inmuebles), se crean las condiciones apropiadas para producir el estancamiento o la decadencia de la población y las empresas del barrio o distrito, en lugar de lo contrario.

No es nada fácil reconciliar una densidad alta con una gran variedad de edificios, pero se ha de intentar por todos los medios. Las teorías urbanísticas de ordenación antiurbana y de zonificación son lo contrario exactamente de lo que propugnamos; y ya veremos cómo esos métodos impiden literalmente esa reconciliación.

Las áreas populares con alta densidad presentan variaciones considerables entre sus edificios; a veces, variaciones inmensas. Greenwich Village es un excelente ejemplo. Este distrito se las arregla para alojar su población en densidades de vivienda que oscilan entre las 125 y las 200 unidades por acre, sin el menor rastro de estandarización de los inmuebles. Estos promedios se obtienen gracias a la combinación de todo tipo de viviendas, desde la casa para una sola familia hasta los grandes edificios de apartamentos con ascensor, pasando, naturalmente, por toda una amplia gama de inmuebles de dos, tres o cuatro pisos, con varias viviendas en cada planta o una sola, unas más grandes que otras, etcétera, y por supuesto de todas las edades imaginables.

La razón de que Greenwich Village sea capaz de reconciliar tan altas densidades (unidades vivienda por unidades espacio) con una variedad tan intensa consiste en que una alta proporción de la tierra dedicada a residencias (acres residenciales netos) está, realmente, cubierta por los edificios. Hay poco terreno, relativamente, abierto y sin edificar. En la mayor parte del distrito, los edificios cubren los espacios residenciales según promedios que oscilan entre el sesenta y el ochenta por ciento de la tierra, dejando el otro cuarenta o veinte por ciento sin edificar, para patios, jardincillos delanteros, etc. Este porcentaje de «ocupación del suelo» es, cierto, bastante alto. De donde resulta un uso muy eficiente del suelo como tal, y una utilización muy «ineficiente» (según los cánones establecidos por la ortodoxia) de los edificios. La mayoría de estos, empero, no necesitan tener una alta eficiencia para empaquetar viviendas y sus moradores, pero aún así se alcanzan índices de densidad bastantes altos.

Ahora supongamos que sólo se edifica un quince o un veinte por ciento de la tierra residencial disponible, que el otro setenta y cinco u ochenta y cinco por ciento restante se deja sin construir. Estas cifras son muy corrientes en los conjuntos residenciales y grupos de viviendas urbanizadas, con sus extensiones de espacio abierto tan difíciles de controlar y que producen tanta

vacuidad y problemas. Evidentemente, más espacio abierto significa menos edificios, con todas sus consecuencias. Si el porcentaje de suelo abierto se dobla, de un cuarenta a un ochenta por ciento, la superficie del suelo sobre la que se puede construir queda reducida en dos tercios. En lugar de tener disponible un sesenta por ciento de tierra para edificar, sólo tendremos un veinte por ciento.

Cuando se deja abierto tanto espacio, el suelo resulta utilizado de manera «ineficiente», por cuanto se quita mucho terreno a las viviendas. La camisa de fuerza queda muy justa cuando sólo se puede edificar sobre un veinte o un veinticinco por ciento del espacio disponible. La densidad de viviendas ha de ser entonces, o muy baja, o de lo contrario habrá que empaquetar muchas viviendas con un alto grado de eficiencia sobre la porción de terreno que queda a disposición real de los edificios. En estas circunstancias, es imposible reconciliar la variedad con una alta densidad. Asimismo, en estas circunstancias las casas de apartamentos, y también las casas muy altas son inevitables.

El conjunto de Stuyvesant Town tiene densidad de 125 viviendas por acre neto, densidad que resultaría muy baja en algunas partes de Greenwich Village. Empero, para acomodar un número tan elevado de viviendas en Stuyvesant Town, donde el índice de ocupación del suelo por los inmuebles es sólo del orden del veinticinco por ciento (el setenta y cinco por ciento restante lo forman espacios abiertos), las viviendas tienen que estandarizarse necesariamente en hileras verticales repetidas, idénticas; es decir, tienen que empaquetarse inevitablemente en inmensas casas de apartamentos con ascensor. Ningún arquitecto o urbanista habría conseguido, en semejantes condiciones, disponer de manera esencialmente diferente estos edificios, por mucha imaginación que hubieran desarrollado, las diferencias habrían sido, a lo sumo, superficiales. Ni siquiera un genio, enfrentado ante esta imposibilidad matemática, hubiera podido introducir una variedad substancial y genuina en estos bajos índices de ocupación del suelo y con semejantes densidades.

Henry Whitney, arquitecto y experto en conjuntos residenciales, ha elaborado muchas —teóricas y posibles— combinaciones de ascensor y edificios con edificios más bajos, manipulando siempre con los bajos índices de ocupación del suelo que requiere la ortodoxia en la construcción de viviendas públicas y en la reordenación urbanística subvencionada casi siempre con fondos federales. El St. Whitney descubrió que, por mucho que se afine en la parcelación, es físicamente imposible elevar las bajas densidades urbanas (cuarenta por acre, aproximadamente) sin estandarizar prácticamente todas las viviendas, a menos que se incrementen los índices de suelo edificado, que viene a ser lo mismo que decir: a menos que se reduzcan los espacios abiertos. Un centenar de viviendas por acre con índices bajos de ocupación del

suelo no produce siquiera una muestra de variedad; sin embargo, esta densidad es probablemente un mínimo si se quiere de verdad evitar el caer en las inadecuadas densidades intermedias.

Una insuficiente ocupación del suelo —sin que importe ahora cómo se imponga, por zonificación local o para satisfacer los requisitos de las subvenciones federales— y una diversidad de edificios, así como densidades urbanas viables, son, en conjunto, condiciones totalmente incompatibles entre sí. Con bajos índices de suelo edificado, y si las densidades son lo bastante altas como para catalizar la diversidad, las segundas resultan por definición demasiado altas para hacer posible la diversidad. Es una contradicción en los términos.

¿Qué nivel podrían alcanzar las densidades de una barriada sin sacrificarla a la estandarización, en el supuesto de que los índices de ocupación fuesen altos? Esto depende en buena parte de cuántas variaciones —y el tipo de éstas— existan ya en una barriada (desde tiempo atrás). Las variaciones existentes ya anteriormente constituyen un fundamento sobre el que se añaden las variaciones del presente (y, eventualmente, del futuro). Una barriada estandarizada desde tiempo atrás, con casas de tres o cinco pisos no logrará constituir variaciones significativas con la simple añadidura de una variación en el presente, es decir, creando una densidad superior y permitiéndole evolucionar en el mismo sentido. Ahora bien, el caso es que no haya ningún fundamento del pasado en absoluto; en este sentido, tendremos espacio vacío.

Hay muy pocas posibilidades de añadir a un mismo tiempo muchos tipos de viviendas realmente diferentes o sus edificios. Suponerlo así es pura fantasía o idealismo. Hay formas y modos, maneras de construir. Tras las modas hay motivaciones económicas y tecnológicas; las modas excluyen casi todas las posibilidades genuinamente diferentes de construir viviendas urbanas a un mismo tiempo.

En distritos con densidades muy bajas sólo cabe la posibilidad de elevarlos y de incrementar su variedad añadiendo nuevos edificios simultáneamente en solares diferentes y separados. En resumen, las densidades han de elevarse —introduciendo con este motivo inmuebles nuevos— gradualmente, y no en espasmos repentinos cuya única consecuencia es una indefinida serie (en el tiempo) de cataclismos sociales y económicos para las ciudades y sus habitantes. El proceso real de incrementar las densidades en forma gradual pero continua puede determinar, además, un incremento de la variedad, haciendo posible así, finalmente densidades sin estandarización.

Por supuesto, aun cuando el índice de ocupación del suelo sea muy alto, la mayor o menor disponibilidad de espacio es el elemento primordial que limita en última instancia el nivel má-

ximo de densidad sin estandarización. En el North End de Boston, sus altas densidades —275 viviendas por acre, cifra promedio— incluyen también considerable variedad. Sin embargo, esta excelente combinación se ha logrado, en parte, a expensas del índice de ocupación, que alcanza un porcentaje demasiado alto de los terrenos situados detrás de algunos edificios. En el pasado se construyeron muchos edificios en los solares situados en las partes traseras de los inmuebles y en los patios interiores de los bloques pequeños. En realidad, estos inmuebles interiores contribuyen más bien poco a fomentar la densidad, pues son pequeños y, por lo general, bajos. No obstante, no siempre constituyen un error; a menudo su singular disposición y emplazamiento les confiere un carácter y atractivo encantado. El problema surge cuando son demasiado con el añadido (a un distrito) de unas cuantas casas de apartamentos con ascensor —una variedad de la que carece el North End— los espacios abiertos en el interior de los bloques podrían incrementar su superficie sin que por ello se redujeran las densidades del distrito. Al mismo tiempo, se incrementaría también su variedad de acomodaciones, y no al revés. De todas formas esto no podría hacerse si, junto a los edificios con ascensor, siera la circunstancia de un índice de suelo edificado muy bajo adecuado en una ciudad.

Dudo de que sea posible superar la densidad de 275 viviendas por acre del North End sin provocar una drástica estandarización. Para la mayoría de los distritos —huérfanos de la gran variedad de usos heredada del pasado— que es peculiar del North End— la falta de peligro de estandarización ha de estar mucho más prima a ellos. Me atrevería a decir, un poco a bulto, que muy bien podría rondar alrededor de las 200 viviendas por acre neto.

Y ahora, en te embrollo, hemos de «meter» las calles.

Un alto índice de ocupación del suelo —necesario para la variedad en medio una alta densidad— puede llegar a ser intolerable sobre tocando se aproxima al setenta por ciento. Pero intolerable sólo caso de que el suelo no esté entrelazado por frecuentes calles. Los bloques largos con altos índices de ocupación son opresivos; las calles frecuentes compensan una alta ocupación de terreno edificable (no destinados a calle), precisamente porque son aluras entre los edificios.

Si se quiere ilmente generar diversidad, los distritos urbanos necesitan ambos los casos calles frecuentes. Su importancia como elemento acompañante de una superior ocupación no hace otra cosa q reforzar esa necesidad.

Sin embargo, obvio que si las calles son numerosas y no escasas, es que se ha añadido espacio abierto en forma de calles. Si añadimos parques públicos en lugares animados, lo que hace-

mos es añadir otro tipo de espacio abierto. Y si, entremezclamos convenientemente con las áreas residenciales, hay edificios no residenciales (como debe ser para que los usos primarios se combinen bien), conseguiremos un efecto similar.

La combinación de estas disposiciones —más calles, parques animados en lugares animados y usos no residenciales diversos, todo ello mezclado con amplias variaciones en la edad y tipo de los edificios— produce efectos totalmente diferentes que la combinación, espantosamente irremediable, de altas densidades y altos índices de ocupación. Pero esta combinación crea también un cierto número de efectos totalmente diferentes que la combinación de altas densidades «aliviadas» por determinadas cantidades de terrenos residenciales abiertos. Los resultados son tan diferentes porque cada una de las disposiciones que he mencionado proporciona algo más que un simple «alivio» a una excesiva ocupación del suelo. Cada una contribuye a aumentar la diversidad de una área según sus particulares características, a su manera; sólo así puede resultar algo positivo de las altas densidades, y no algo inerte y sin futuro.

Normalmente, se considera una bestialidad que las ciudades necesiten altas densidades de viviendas y altos índices de ocupación del suelo edificable, como yo sí digo que necesitan.

Pero las cosas han cambiado mucho desde que Ebenezer Howard contemplaba los barrios bajos y pobres y concluía que, para salvar al pueblo, había que abandonar la vida urbana. Los adelantos en campos de la ciencia, menos moribundos que la uronómica y la reforma del hábitat, como la medicina, la higiene y la epidemiología, la nutrición y la legislación del trabajo, han evolucionado profundamente: las peligrosas y degradantes condiciones que en otro tiempo eran inseparables de una alta densidad de vida urbana.

Mientras tanto, las poblaciones de las áreas metropolitanas (cascos urbanos, zonas residenciales suburbanas y ayuntamientos dependientes) han seguido creciendo, hasta el punto de que en la actualidad representan el 97 por ciento de nuestro incremento total de población.

«Cabe esperar que la tendencia se mantenga», dice el Dr. Philip M. Hauser, director del centro de investigación demográfico de la Universidad de Chicago, «... porque estas aglomeraciones de población representan las unidades de producción y consumo más eficientes que nuestra sociedad ha inventado hasta ahora. El tamaño real, la densidad y la congestión de nuestras Áreas Metropolitanas de tipo standard, a los que ponen objeciones algunos urbanistas, constituyen algunos de nuestros activos económicos más preciosos.»

Entre 1958 y 1980, señala el Dr. Hauser, la población de Esta-

dos Unidos de América del Norte se incrementará aproximadamente en unos 57 millones de personas (aceptando incluso una disminución de la tasa de natalidad, ya baja, de 1942-1944) o de 99 millones (en el supuesto de un aumento de la tasa de natalidad por encima del nivel de 1958). Si la tasa sigue siendo la misma que en 1958, el incremento será de 86 millones de nuevos norteamericanos.

Virtualmente, todo este incremento lo proporcionarán las áreas metropolitanas. Desde luego, una buena parte de él provendrá directamente de las grandes capitales, porque éstas ya no son las consumidoras de carne humana que eran en otro tiempo. Por el contrario, ahora son generadoras de individuos.

Este crecimiento puede ser muy inferior en las áreas suburbanas y semisuburbanas, en los nuevos cinturones fríos y monotonos que se extienden a partir de las zonas interiores más deslustradas de las ciudades, con sus dominantes densidades de baja vitalidad, intermedias.

O bien, en cambio, podemos aprovechar el crecimiento de esta área metropolitana, al menos con una parte de ella, empezar a reconstruir los distritos más inconvenientes, que coincidirán con las densidades intermedias (reconstruirlos hasta el momento en que —junto con otras condiciones generadoras de diversidad— estas concentraciones de población sean capaces de sostener una vida urbana con carácter y animación).

Nuestras dificultades ya no consisten en superar los problemas derivados de la superpoblación de las áreas metropolitanas ni en evitar las terribles consecuencias de las enfermedades, las malas condiciones sanitarias y el trabajo de los niños. Es anacrónico abordar el problema pensando en estos términos. Nuestras dificultades, hoy, se refieren más bien a como instalar a las personas en las áreas metropolitanas y evitar las desastrosas consecuencias del dramático desamparo de muchas de sus barriadas.

La solución no puede consistir en varios intentos de proyectar municipios o pequeñas ciudades nuevos y autosuficientes dentro de inmensas regiones metropolitanas. Nuestras actuales áreas metropolitanas están ya suficientemente dotadas de lugares amorlos y desintegrados, en otro tiempo municipios o ciudades pequeñas relativamente autosuficientes e integrados. El día en que fueron absorbidas por la inextricable fábrica económica de las grandes áreas metropolitanas —con su multiplicidad de opciones en centros de trabajo, retiro y comercios— empezaron también a perder su integridad y su relativa autonomía en lo social, cultural y económico. La economía metropolitana del siglo XX no puede combinarse con los municipios aislados y la vida de las pequeñas ciudades del siglo XIX.

Puesto que nos enfrentamos con el hecho de poblaciones me-

tropolitanas y de grandes capitales, que además tienden a ser cada día más grandes, nuestra tarea consiste en abordar inteligentemente el problema de desarrollar un tipo de vida genuinamente urbano y de acrecentar el vigor económico urbano. Es absurdo negar el hecho de que nosotros, los americanos, somos un pueblo eminentemente urbano, que vive en una economía urbana (al negar esto, perdemos también de vista el verdadero sentido de las zonas rurales adscritas a las áreas metropolitanas, que es lo que nos ha ocurrido en los diez últimos años, perdiendo alrededor de tres mil acres de esas zonas cada día).

Sin embargo, no es la razón lo que gobierna el mundo, razón de más para que no nos haya de gobernar necesariamente a nosotros. El irracional dogma de que áreas saludables de alta densidad como el North End de Boston *tenían que ser* por necesidad barrios bajos, o tengan que ser algo más inevitablemente, a causa de su alta densidad, no hubiera sido aceptado por los modernos urbanistas, como así ha ocurrido, de no haber habido dos maneras fundamentalmente diferentes de considerar la cuestión de la población en concentraciones densas (y de no haber sido porque estas dos maneras eran, en el fondo, emocionales).

Cuando una aglomeración humana decide agruparse en concentraciones de dimensiones y densidad propias de grandes capitales, se supone automáticamente que en ello hay algo perverso. Es una suposición muy generalizada, también, la siguiente: que los seres humanos son encantadores en números pequeños y nocivos en grandes cantidades. Según este punto de vista, resulta que las concentraciones humanas deben ser disminuidas por todos los medios a nuestro alcance: reduciendo su número en la medida de lo posible, y también recurriendo a espejismos tales como los prados suburbanos y la placidez de las pequeñas ciudades. De donde se sigue que la exuberante variedad inherente a los grandes números de seres humanos, concentrados espesamente, ha de ser igualmente evitada, cluinada y constreñida a una semejanza de variedad más rara y manejable o a la ordenada homogeneidad tan propia (se supone) de las aglomeraciones humanas más pequeñas. Resultando que se ha de separar y aislar todo lo decente y tranquilamente que se pueda a esas confundidas criaturas, como polluelos en una granja modelo.

Por otra parte, se puede también considerar un bien positivo el hecho de que la gente se agrupe en concentraciones de dimensiones y densidad urbanas, en la creencia de que ello es deseable porque son la fuente de una inmensa vitalidad y porque representan, en un ámbito geográfico pequeño, una enorme y exuberante riqueza de diferencias y posibilidades, muchas de las cuales son únicas e imprevisibles, lo que les confiere un valor suplementario importante. Según este punto de vista, resulta que la presencia de grandes cantidades de personas reunidas en las ciu-

dades no ha de ser aceptada como un hecho físico. De donde se deduce que se la ha de considerar como un gran tesoro, y como tal, ampliamente celebrado: elevando su grado de concentración allí donde sea esto necesario para mayor florecimiento de la vida urbana, y además buscando preferentemente la obtención de una vida pública de calle visiblemente animada, en una palabra, acomodando y estimulando económica y visualmente toda la variedad que nos sea posible.

Por debajo de los valores y elementos emocionales aún hay algún tipo de meollo racional o sistema de pensamiento, al margen ahora de su mayor o menor objetividad. El desarrollo de la moderna ordenación urbanística y la reforma del *habitat* se han basado emocionalmente en una letárgica resistencia a aceptar como algo deseable las concentraciones de seres humanos en las ciudades. Esta emoción negativa ha contribuido a esterilizar intelectualmente la urbanística.

Nada bueno para las ciudades o para su proyección, para la ordenación urbanística, la actividad económica y las mismas personas, puede venir de la suposición emocional de que las aglomeraciones urbanas densas son, *per se*, algo indeseable. A mi juicio, en un bien. Lo que importa es promover la vida urbana de los ciudadanos, alejados —esperémoslo— en concentraciones lo bastante densas y diversas como para ofrecerle una sólida oportunidad de desarrollar una vida urbana.

XI. Algunos mitos sobre la diversidad

«Los usos mezclados presentan una apariencia fea. Provocan congestiones de tráfico. Atraen usos perniciosos.»

Estos son algunos de los espantajos esgrimidos para combatir la diversidad en las ciudades. Estas creencias contribuyen a las regulaciones típicas de la zonificación. Han contribuido también a racionalizar la reordenación (reconstrucción) urbana hasta un punto en que la han esterilizado, regimentado y vaciado de todo contenido. Se interponen en el proceso de ordenación urbanística encaminado a estimular deliberadamente una diversidad espontánea al impedir que surjan las condiciones necesarias para su expansión.

Mezclas complejas de usos diferentes no son en modo alguno una forma particular de caos. Por el contrario, representan una forma de orden compleja y altamente desarrollada. En nuestro libro todo está orientado a mostrar cómo funciona este complejo orden de usos combinados.

Sin embargo, aún cuando las combinaciones de edificios, usos y escenarios son necesarias para el éxito de un distrito urbano podemos preguntarnos: ¿Acaso la diversidad comporta también la desventaja de la fealdad, los usos perniciosos y la congestión, convencionalmente atribuidas a ella por la literatura y los textos sagrados de la urbanística?

Estas supuestas desventajas se basan en una cierta imagen de los distritos fracasados que no tienen demasiada (y si demasiada poca) diversidad. Sugieren visiones de áreas residenciales monótonas y decaídas, salpicadas con unas pocas empresas miserables venidas definitivamente a mucho menos. Sugieren visiones de usos del suelo de muy bajo valor, como aparcamientos de coches usados y patios llenos de papeles y botellas vacías. Sugieren visiones de un comercio extravagante, desgarrado y perseverante en estas lacras. Empero, ninguna de estas condiciones representa prosperidad y florecimiento de diversidad urbana. Por el contrario, representan precisamente la senilidad que se abate sobre las barriadas urbanas en las que la diversidad no ha conseguido desarrollarse o nunca tuvo posibilidades de intentarlo siquiera. Son una buena muestra de lo que les sucede a las áreas semi-suburbanas absorbidas por sus ciudades, fracasadas en el empeño de desarrollarse por sí mismas y de funcionar con éxito desde el punto de vista económico en tanto que distritos urbanos prósperos.