

REHABILITACION, RENOVACION Y MANTENIMIENTO

105-3



I. CONSIDERACIONES ARQUITECTONICAS Y CULTURALES DE LA REHABILITACION. LA «RENOVACION CONSIDERADA» ¿QUE SIGNIFICA EN REALIDAD?

Ponencias: **I. Blomberg**, Suecia
Angela Blomberg, Suecia

En los últimos años, el concepto de «renovación considerada» se ha hecho de uso común. La «discreción» como un principio para la renovación se ha ido aceptando de forma gradual no solamente por los historiadores, habitantes especialmente unidos a sus antiguas casas y protectores del medio ambiente en general, sino también por quienes tienen la facultad para dar forma y poner en práctica las políticas de viviendas y de construcciones, por las autoridades, propietarios/administradores de casas y personal en la rama de la construcción. Sus motivos para la «discreción» no son todos los mismos, pero tienen un denominador común que es la «administración casera con recursos». Mu-

chas personas se han percatado que es posible ahorrar mucho dinero evitando las grandes intervenciones y demoliciones.

Suele ser fácil de comprender el valor económico de los edificios y es posible calcular cuanto puede ahorrarse para mantener una pared, por ejemplo, en lugar de tirarla abajo y construir una nueva.

La «administración casera con recursos» significa también mantener y hacer que se saque el máximo provecho posible de las cualidades, frecuentemente insustituibles, que no pueden medirse tan fácilmente, pero que, más o menos conscientemente, pueden enriquecer nuestra experiencia de espacio, luz, color y forma, y nos comunica la historia de la casa y la vida que se ha llevado en la misma.

A menudo se trae a colación el argumento de que hay un contraste básico entre «discreción» y nivel de vida moderno. Por ejemplo, una casa se considera prudentemente renovada cuando no se ha provisto de ascensor durante la renovación. O bien, «la discreción implica compartir la ducha en el sótano con sus vecinos» (porque los apartamentos no pueden cambiarse en aras de la discreción).

Pero la discreción rara vez se relaciona con las cuestiones de los niveles de calidad. Un ascensor puede instalarse de forma considerada, o no, un cuarto de baño puede instalarse nuevo o hacerse más funcional de una manera prudente, o no, etc. De la misma forma, una reparación sencilla sin ninguna pretensión de mejora del nivel de vida puede realizarse de la manera más horrenda y falta de esmero. Lo que queremos decir es que la «discreción» es un método que siempre puede aplicarse en relación con edificios existentes. La «discreción» ha de comenzar averiguando qué condiciones y cualidades existen y tener el mayor cuidado posible de las mismas, junto con la satisfacción de necesidades y el logro de objetivos. Dicho de otro modo, la «renovación considerada» es una especie de optimización para obtener el máximo uso y confort con las mínimas interferencias y perturbaciones. En consecuencia, la «discreción» debe basarse en una visión general de lo que constituye el punto de partida (la casa, la vecindad y los habitantes) y de lo que deseamos conseguir (funciones restauradas y nuevas).

¿Qué trae consigo esto, con más detalles, cuando abordamos el problema de una casa que debe renovarse? Habida cuenta de que una «renovación considerada» es una mejora de la casa ya existente, quien vaya a proponer los cambios/mejoras debe estar bien familiarizado con el objeto de sus esfuerzos. Debe entrar en la casa, recorrerla,

ver y sentir la altura de los peldaños de la escalera, el peso de las puertas de entrada que giran alrededor de sus bisagras, la luz sobre las molduras de las superficies de madera, la mediación de los zócalos entre la pared y el suelo y la curvatura de los hornos cerámicos. La reunión en la casa objeto de renovación debe hacer surgir una sensación perceptiva tanto en lo que respecta al edificio como en lo que concierne al individuo, con un reconocimiento y una voluntad de tener cuidado con ella y de hacer mejoras en la misma. Los habitantes de la casa tendrán los mismos sentimientos, y a través de una serie de reuniones antes de comenzar las obras de renovación, deben plantear sus reivindicaciones y deseos, con entonaciones variables pero con una idea básica unánime: «¡Dejar la casa en paz sin cambios injustificados! ¡Dejemos las puertas como estaban! ¡Prestemos atención a nuestros bonitos suelos! ¡No prescindir de nuestros armarios! ¡No tocar nuestros hornos cerámicos! ¡No alterar nuestras pinturas en las cajas de escaleras! ¡Conservar nuestra lámpara de incandescencia que ilumina las cajas de escaleras!...».

Las anteriores no son expresiones de la oposición de los habitantes a la instalación del ascensor o a la renovación de la cocina y del cuarto de baño. Sólo pretenden que la elevación del nivel no suponga el expolio de las cualidades de la casa.

Al mismo tiempo, una actitud cuidadosa implica hacer grandes demandas sobre las nuevas adiciones que son necesarias para el mejor funcionamiento de las actividades residenciales.

Por consiguiente, cómo podemos tratar «de forma considerada» las casas y las residencias. ¿Cómo podemos actuar en realidad?

Externamente, la «discreción» es reparar y tener cuidado de la casa en su forma real, mantener materiales, el carácter y la armonía de los colores, reparar los balcones existentes, cuidar de la forma del tejado y de los detalles. La discreción con respecto a la forma de las fachadas no significa, por ejemplo, restaurar la decoración original anteriormente apartada.

En el vestíbulo y cajas de escaleras supone: mantener los vanos de las puertas de entrada y repararles en caso de necesidad; dejar tal como están los peldaños, las barandillas y los pasamanos, pero, de ser necesario, hacerles más fuertes con sencillez y consideración. Hay que tener cuidado en el solado de las plantas de escaleras y si ha de terminarse en combinación con la instalación del ascensor, hacerlo de forma armónica.

Ha de tenerse cuidado con la iluminación y la armadura y, si fuera necesario, completarla de una forma adecuada (los tubos de neón nunca son adecuados), vigilar de que se cuiden y reparen las decoraciones y pinturas originales, de la mejor

manera posible, y si no se pudieran reparar, hacer que se sustituyan por elementos similares; conservar las puertas de entrada y, cuando sea necesario, hacerlas más fuertes y a prueba de incendios por la parte interior; cuando se instale un nuevo ascensor debe elegirse de amplias dimensiones, cómodo y lo más accesible posible y cuando no se pueda conseguir lo mejor respecto al tamaño y a las posibilidades de acceso, adoptar la mejor solución posible considerando no solamente el ascensor, sino también la conexión con la calle, posibles peldaños de entrada, anchura y posibilidades de acceso desde la puerta de entrada (de la calle), espacio de control en la zona de la escalera fuera del ascensor, puerta de entrada a los apartamentos, peldaños de puerta, etc.

En los apartamentos: en lo que respecta a la solución del plano tratar de mantener y mejorar el original y cuando se cambie por necesidad, que sea para mejorar y no para hacerlo peor; ver que no se han omitido las cualidades del proyecto original como, por ejemplo, el paso de luz de una habitación a otra, la visión de una fachada a otra; mantener la posibilidad de recorrer la periferia del apartamento de llegar a las habitaciones desde más de un lado; mantener las proporciones armónicas de las habitaciones originales, tratar de conservar a la cocina en el lugar original pero si no fuera posible, desplazarla mejorando la solución del proyecto como un conjunto y en los detalles; si para conseguir un cuarto de baño atractivo, necesita unas mayores dimensiones, trate de concentrarlas en el plano y no tocar los demás lugares.

En cuanto a los detalles que modelan los apartamentos se deben mantener y cuidar todas las envolturas de la habitación, tales como suelo, paredes, techo, zócalos, decoración de estuco, carpintería de las ventanas; mantener las ventanas internas o las aberturas de luz, reutilizar los guardarrropas originales, alacenas y muebles fijos correspondientes, que son magníficos espacios de almacenamiento; en la cocina ver si se puede reutilizar todo el mobiliario (hay, de hecho, una demanda de alacenas con ventilador de intercambio de aire y bóvedas de horno que trabajan muy bien) y si se ha de cambiarlo o completarlo, debe hacerse con atención para sacar el máximo provecho de todas las posibilidades, por ejemplo, los recintos con techo alto permiten dobles filas de armarios suspendidos; conservar las antiguas ventanas y completarlas con 2 arcos de cristales; reparar cuidadosamente todos los elementos de fundición y utilizar las manillas originales en la medida de lo posible. Conservar las puertas internas y repararlas cuando sea necesario; mantener el suelo y si las fisuras entre los elementos del mismo son demasiado grandes, han de repararse (al completar el suelo, después de suprimir los hogares o los hornos cerámicos, debe hacerse con los antiguos tableros de madera); no desplazar los umbrales y si se necesitan nuevas puertas (por ejemplo, para

el cuarto de baño), pintarlas en su lugar con el mismo color y la misma técnica que las antiguas; conservar los elementos calefactores tales como hogares y hornos cerámicos, si todavía siguen funcionando.

Los armarios de carpintería sólida deben conservarse y no sustituirse por otros modernos de fantasía; los cuartos de baño deben hacerse los más espaciosos y confortables posible y los complementos deben añadirse en la medida en que sean necesarios.

En términos más amplios y generales, la misma actitud o las directrices correspondientes se pueden establecer de la forma siguiente:

«Renovación considerada» es:

- explotar las posibilidades naturales de la casa para obtener unas funciones bien equilibradas con un buen nivel de calidad; es decir, para mejorar las funciones y el medio ambiente con pocos medios y no muchas medidas pero con aplicación eficaz.
- conservar el carácter de la casa, manteniendo lo que todavía funciona y eligiendo y colocando el mobiliario/equipos/detalles de tal forma que su propio carácter pueda estar en armonía con el antiguo.
- realizar los eventuales cambios necesarios en el proyecto de modo que los espacios resultantes mejoren el carácter original.
- posibilitar un cuidado continuo en modificar de forma tal que permita un posterior cambio y conservación.
- tomar en consideración los deseos de los moradores y la posibilidad de que continúen viviendo en su apartamento o de que vuelvan al mismo después de la renovación.
- permitir a los moradores elegir entre formas alternativas de utilizar el espacio como suelen permitirlo las casas antiguas; por ejemplo, permitir que los futuros moradores utilicen habitaciones en forma sucesiva o cerrada, cuando lo necesiten.
- ser considerado con los nuevos materiales y las nuevas técnicas.
- reclamar que los cambios y las adiciones se realicen con métodos aceptables y proporcionen mejoras como resultado.

- ser considerados con respecto a la casa y a sus alrededores durante la realización, ver que se construyan tinglados de protección y que el desplazamiento y el transporte de las cosas no arruinen (destruyan) algo por falta de directrices adecuadas.

La «renovación considerada» no es:

- conservar a cualquier precio; ha de ser posible el cambio de las partes del edificio inutilizables por desgaste, así como la introducción de nuevas funciones. La tarea es actuar con la interferencia (impacto) de carácter más moderado.
- sustituir las partes dañadas, que realmente puedan repararse y mejorarse, con nuevas piezas y componentes de baja calidad y aspecto «anónimo».
- rectificar el modelado de todas las partes de la casa, cuando se cambien las condiciones.
- poner puertas entre habitaciones para facilitar su suministro o hacer la zona de apartamentos más eficiente por medio de paredes móviles, dividiendo las habitaciones y adaptándoles a las configuraciones de nuevas condiciones de la construcción.
- contentarse con el más bajo nivel de renovación, en el que puedan satisfacerse las más altas demandas o descuidar la eliminación de defectos evidentes porque no se mencionan en las leyes para la construcción.

Las directrices que acaban de mencionarse son importantes no solamente para la renovación de casas de principios de este siglo, sino también para todo habitat residencial que ha de sufrir una transformación.

Las grandes casas de los años 20, las casas estrechas y altas de los años 30 y 40 y las casas lamelares de las últimas décadas, tienen todas ellas sus propias cualidades en forma de solución de planta y modelación de detalles, cuyos grandes valores han de ser reconocidos. Ello es así porque para todos los edificios, prescindiendo de su época de construcción, son válidos los mismos principios cuando se trata de transformaciones y de mejoras: identificar y definir lo que es bueno en la casa y sus cualidades en diferentes aspectos; situar y describir sus defectos, subsanando estos últimos sin arruinar o destruir sus cualidades y con la posibilidad de mejorarles y reforzarles con las medidas correctas.

* * *

II. ASPECTOS SOCIALES DE LA REHABILITACION. CONTRADICCIONES EN LA MODERNIZACION DE VIVIENDAS

Ponencias: **Birgit Krantz**, Suecia

A mediados de la década de los años 70, se produjo una fuerte tendencia a la modernización y renovación de las viviendas. Hay dos factores de particular importancia para explicar este desarrollo.

Las áreas centrales de las ciudades se vieron sometidas a una ola de demolición sin restricciones durante los años 60. Esto era una consecuencia del deseo de los grandes negocios, grandes almacenes y bancos de tener locales en los centros urbanos. Se produjo la remodelación total y el «hombre de la calle» tuvo la sensación de que no se le había consultado. Antes de la transformación, estas áreas centrales habían tenido un gran número de unidades de viviendas que fueron objeto de descuido y que se les dejó llegar a un estado ruinoso. En algunas secciones, la estructura social se había colapsado por completo. La conservación de los antiguos edificios no constituyó un objetivo primordial en los planes de la vivienda en las décadas siguientes a la Segunda Guerra Mundial. El objetivo a conseguir era la construcción a gran escala de nuevas viviendas con el fin de superar la escasez de alojamientos.

Posteriormente, la política oficial fue afectada por una fuerte reacción popular contra estas demoliciones, así como por un interés recientemente despertado por el valor de los antiguos edificios por parte de los profesionales. Se designó una comisión parlamentaria para formular una nueva política de renovación urbana dirigida a la modernización y renovación de las viviendas existentes.

Al mismo tiempo, hubo una reducción en los programas de construcción masiva de viviendas como consecuencia de varios cambios estructurales en la sociedad y una disminución concomitante en la demanda de nuevas viviendas. La nueva construcción se hizo menos atractiva para las empresas constructoras, que comenzaron a buscar nuevos mercados en donde sacar provecho de su potencial total.

La renovación de las viviendas asumió un papel más importante y, junto con las reparaciones y la conservación, ha contribuido a una importante reducción en las inversiones para las nuevas construcciones.

También puede señalarse que los recursos se mostraron limitados en la nueva situación económica que surgió. Simplemente no era posible, desde el punto de vista financiero, renovar com-

pletamente la totalidad de los edificios antiguos existentes. Por otra parte, era políticamente inaceptable habida cuenta de la gran diferencia en el nivel de calidad entre las viviendas antiguas y las modernas. Se planteó la exigencia de «un buen habitat para todos». Los organismos oficiales resolvieron este problema estimulando la renovación de las viviendas.

Se plantearon muchos problemas diferentes al cambiar las actividades de construcción desde la nueva producción sobre suelo nunca construido, o sobre amplios emplazamientos completamente despejados, en los centros de las ciudades, a la modernización y renovación de las viviendas.

Las empresas constructoras y los proyectistas se apoyaron en métodos de edificación mecanizados e industrializados con el empleo de nuevos materiales y de nuevas técnicas. El proceso de construcción era predecible, controlable y altamente racionalizado.

En conjunto, el desarrollo del habitat sobre suelo nunca edificado fue asignado a compañías inmobiliarias de propiedad cooperativa y municipal no lucrativas, en las que era considerable la influencia ejercida por los ayuntamientos. Al principio, la renovación del habitat tendió a producirse en los edificios de propiedad privada, en los antiguos centros urbanos de piedra y de ladrillo. La posibilidad del control municipal del proceso se redujo al mismo tiempo que el Estado y los municipios buscaban con más interés el control sobre el desarrollo. Se formularon objetivos y pautas a seguir para la reconstrucción de las viviendas y se identificaron dos importantes objetivos sociales: una composición social no elitista de residentes y la conservación de las redes sociales existentes.

Dichos objetivos suelen dar lugar a resultados contradictorios. El primero de ellos condujo, con frecuencia, a la fusión de bloques de viviendas que, durante los primeros años, dio lugar a las mismas clases de reestructuración social de áreas que las reglamentaciones habían pretendido evitar.

En los suburbios recientemente construidos no había residentes que pudieran plantear reivindicaciones que fueran escuchadas o que fueran objeto de participación por su parte. No obstante, tales personas tenían que encontrarse en edificios que se esperaba modernizar o renovar. En este caso, también había la posibilidad de conseguir lo que tanto tiempo atrás se había buscado en documentos oficiales y entre los planificadores de ciudades, a saber: la participación de los arrendados. Sin embargo, se producían con no poca frecuencia algunas contradicciones de modo que las demandas de los arrendados no eran atendidas ni por las autoridades ni por los propietarios de la vivienda. Otra parte implicada en las cuestiones de la reconstrucción es la Asociación de Arrenda-

tarios. Se supone que representan los intereses de sus miembros, pero, muy a menudo, sirven de apoyo a una política autoritaria de habitat democrático social.

La investigación ha tendido a dirigirse hacia algunos de los problemas en los que se reflejan diferentes clases de contradicciones. En algunos casos, los resultados se han utilizado para discutir el diferente comportamiento de una de las partes implicadas; en otros casos, pudieron registrarse ejemplos de soluciones concretas. Naturalmente, algunas de las contradicciones eran de tal naturaleza que no se podían resolver con la simple intervención de la investigación.

En el informe de investigación con el título de «Modernización con conservación del carácter y evaluaciones de las cualidades arquitectónicas y culturales-históricas en el antiguo habitat» (Blomberg y Eisenhauer, 1976), los autores describen cómo las ideas de racionalidad se derivaban directamente del primitivo énfasis sobre la construcción nueva. Un torpe descuido de los detalles de interiores de los edificios (las proporciones de las habitaciones, accesorios de interiores o los materiales originales) era, en gran medida, la consecuencia de una deficiente percepción de lo que los arrendados consideraban como valioso en el antiguo ambiente o lo que pudiera decirse que fuere de indiscutible interés cultural-histórico.

Pero no era solamente una cuestión de falta de discernimiento. Hasta un grado considerable, era una cuestión de la concepción del proceso de planificación y de la forma en la que se llevó a cabo la producción. El proceso de diseño durante una construcción nueva está caracterizado por conocer los factores que desempeñan un papel en el proyecto, por lo que se les podrá controlar. Sin embargo, en la renovación, el edificio existente y sus características complican el proceso pues no pueden hacerse fácilmente accesible a los planificadores durante la fase de diseño real. Según Blomberg y Eisenhauer (1978), es absolutamente necesario para el diseñador, o persona encargada de tomar decisiones, tener un conocimiento detallado del carácter y de las cualidades de un edificio durante la elaboración de diseños de conversión. Los autores puntualizan que es considerablemente más difícil para un proyectista ordenar desapasionadamente la eliminación de, por ejemplo, una estufa cerámica que ha visto, tocado y experimentado en el contexto del recinto en el que permanece, que el simple borrado de un símbolo en las copias de planos que tiene ante sí. Estas circunstancias son también de importancia cuando se plantea la cuestión de la participación de los arrendados en el proceso de diseño, un tema que también se trata por los autores. El conocimiento detallado de las características de un edificio ha de darse entre quienes van a vivir en el mismo. Si su experiencia y opiniones se admite que desem-

peñen un papel en el proceso de planificar cómo ha de ejecutarse la conversión, el resultado será una renovación precavida.

La intención de la administración estatal de conservar los edificios puede ser contrarrestada, en la práctica, por el propio sistema de reglamentaciones estatales que controlan la construcción de viviendas y el nivel y la calidad del habitat. En 1973, se introdujo un código especial de edificación que regía la reconstrucción, en conjunción con la nueva ley de renovación de las viviendas. Dicho código se ha formulado para permitir las desviaciones de las reglamentaciones vigentes que gobiernan la construcción nueva. Se permitió un relajamiento considerable para las interpretaciones que varían desde la estricta aplicación de las nuevas normas de edificación a una interpretación más generosa en la que se tienen en cuenta más de los factores aplicables a cualquier reconstrucción propuesta. En un estudio se ha demostrado que hay diferencias considerables en la interpretación en municipios diferentes (Wikström y Berggren, 1982). En aquellos casos en los que se han puesto de relieve nuevas normas de edificación, la reconstrucción ha dado lugar habitualmente a los cambios más trascendentales, tales como las alteraciones de recintos, desplazamiento de paredes y nuevas instalaciones a realizar. El sistema de préstamos estatales tuvo un efecto similar. Aunque, por supuesto, ésta nunca fue la intención de las reglamentaciones, el sistema de protección oficial ha favorecido, con frecuencia, la renovación descuidada. No hay ninguna protección oficial disponible en la forma de préstamos ventajosos o contribuciones a las reparaciones como parte de una conservación periódica. Por el contrario, el sistema de préstamos para renovación se ha utilizado por los propietarios de las viviendas para hacer más grandes cambios que los necesarios por lo que el trabajo podría denominarse de reconstrucción y ser calificable para un préstamo oficial.

Las cuestiones planteadas en el anterior estudio se relacionan con el primitivo estudio sobre la importancia del conocimiento de cada edificio cuando se emprende una renovación cautelosa. En aquellos casos en los que el proyectista era experimentado y tenía una competencia profesional considerable se encontró una clara tendencia a realizar cambios más pequeños y los resultados fueron, en conjunto, un tratamiento más detenido de los edificios. Durante los años en los que se desarrolló la renovación del habitat, también se puso en evidencia que aquellas empresas constructoras que intentaron seriamente aprender qué métodos son los más aplicables en una clase bastante distinta de trabajo de construcción tuvieron un creciente éxito al emprender la reconstrucción cautelosa del habitat.

Por un lado, el conflicto se refiere al objetivo de elevar el nivel del antiguo habitat y, por otro lado,

al de conservar las cualidades y las características de estos edificios mientras se reducen las obligadas medidas de reedificación técnica, por lo que las personas pueden continuar viviendo en los edificios durante las obras de renovación. Otro objetivo es conservar la estructura social y la red social desarrolladas en la zona.

Hay una cuestión particular planteada en Suecia sobre qué contradicciones se hicieron más patentes. Las reglamentaciones oficiales que se refieren a la construcción nueva y a la reedificación exigen que se instalen ascensores en todos los edificios de más de dos pisos. Puede incluirse con otras varias exigencias de detalle para el proyecto de viviendas de modo que sean más accesibles a las personas incapacitadas. Hasta ahora, esta exigencia no se ha cumplido adecuadamente. Los diferentes municipios se han inclinado, en grados variables, a permitir exenciones. Tampoco ha tenido importancia económica particular esta cuestión. En los edificios de 5 y 6 plantas de las zonas urbanas interiores, que se reconstruyeron durante la década de los años 70, la instalación de ascensores era económicamente factible puesto que había suficiente número de viviendas para cada uno. La situación cambia cuando se trata de grandes edificios de 3 y de 4 plantas en las zonas urbanas semicentrales que se construyeron en los años treinta, cuarenta y cincuenta con miras a la modernización. La exigencia especificada en el código de edificación relativa a la instalación de ascensores se ha motivado por razones humanas y sociales. Las contradicciones planteadas tienen un carácter irónico puesto que las obligadas medidas técnicas de reconstrucción pueden dar lugar a la evacuación de residentes y (o) a un aumento de los alquileres.

Hubo varios estudios de casos concretos en relación con las consecuencias de la modernización emprendida durante los años setenta. El fenómeno del aburguesamiento de los residentes se hizo patente cuando fue posible documentar los resultados del primer período de reconstrucción. Parece existir motivos para suponer que el resultado de la modernización en las áreas más nuevas será similar al que se tuvo en las zonas antiguas más centrales, en tanto que se mantengan invariables las reglamentaciones pertinentes.

Basándonos en la modernización del casco urbano interior de Estocolmo durante los años 70, sabemos (Lundberg y Ström, 1979) que fue difícil de conseguir el objetivo de una composición residencial no elitista que adoptó el municipio. Tras la renovación, se produjo un cambio considerable en los residentes. Las viviendas para la clase obrera fueron sustituidas por hogares de una clase social más alta. La mayor parte de las personas afectadas eran pensionistas. Y el mismo resultado se encontró en otras poblaciones. En Malmö, una investigación ha puesto de manifiesto que la pro-

porción de personas con edad superior a 65 años se ha reducido casi a la mitad en las casas reconstruidas. Solamente un pensionista de cada cuatro fue capaz de volver a vivir en una zona reconstruida de Helsingborg en un gran proyecto de modernización allí realizado.

En aquellas zonas que se construyeron hace de treinta a cincuenta años, hay una proporción naturalmente alta de pensionistas. Esta proporción es mayor en aquellas zonas que tuvieron un desarrollo estable sin una excesiva movilidad residencial. Muchas de las zonas construidas en los años treinta y cuarenta son de esta clase y en ellas hasta un 50 % de los residentes puede ser de edad madura.

La vida social en estas zonas más antiguas no se ha descrito todavía de forma exhaustiva en la investigación residencial socio-psicológica en Suecia. Pero hay algunos estudios (Hurtig y otros, 1981) que proporcionan una visión de la forma de vivir y de la naturaleza de la red estructural social. Las personas de edad avanzada que fueron entrevistadas en estos estudios recuerdan y suelen echar de menos los tiempos en que la vecindad estaba llena de niños ruidosos. Pero también son sensibles a ser molestados por la gente joven que tienen estilos de vida bastante diferentes. En las zonas residenciales centrales hay una mezcla de habitat y de diferentes clases de actividades tales como pequeñas tiendas, talleres de artesanos y oficinas, que según la opinión de estas personas de edad madura, crean buenas oportunidades para reunirse con otras. Una estructura bien desarrollada ha de encontrarse especialmente en las zonas residenciales más estables de los años 30 y 40. En un estudio reciente (Wikström y Oresjö, 1982) realizado en la Universidad de Lund, se ha puesto de manifiesto que los contactos sociales están limitados, en gran medida, al propio edificio y a la zona de escaleras en donde vive una persona. Aun cuando estos contactos no sean muy intensos con la vecindad, una sensación de seguridad está asociada con la estructura social. Por simple vecindad, o acaso por saber que alguien «escaleras arriba» les observa continuamente, estas personas de edad avanzada encuentran una sensación básica de seguridad en su habitat, a pesar de estar sujetas a diferentes clases de problemas de envejecimiento.

El hecho de que la red social exista en el ambiente inmediato puede explicar por qué las personas de edad madura se perturban tanto cuando se ven amenazadas por un cambio en su habitat. En ocasiones ni siquiera el conocimiento de que se puede continuar viviendo en la misma parte de la ciudad o incluso en la misma vecindad basta para eliminar sus preocupaciones.

Un conocimiento profundo de la restringida estructura de la vecindad de la red social posibilita

la comprensión de la magnitud de los conflictos que surgen durante el proceso de renovación urbana en una zona en donde residan muchas personas de edad avanzada. Cualquier traslado es una intervención en la urdimbre social de la que esas personas han formado parte durante un largo período de residencia. En consecuencia, resultan afectados no solamente quienes se trasladan sino también sus vecinos. Parece ser que también hay motivo para suponer que, de la misma forma, aspectos del ambiente físico se hacen íntimos y forman parte del sentimiento de seguridad de cada persona. Lo que es familiar llega a ser parte de uno mismo.

Dos métodos podrían combinarse para suprimir algunas de las contradicciones antes descritas. Uno de ellos se basa en la participación espontánea de los residentes en el proceso de renovación y el otro método se refiere a la forma en que se realiza el proceso de modernización. Sería posible conseguir objetivos a largo y a corto plazo con una renovación gradual, por grados o en etapas, del habitat. Naturalmente, otras contradicciones no son afectadas por estas medidas; por ejemplo, quienes obtengan beneficios de la renovación urbana, las familias individuales, los arrendados, los propietarios de viviendas, las empresas constructoras, la sociedad o el Estado. Estos problemas están relacionados con las relaciones estructurales en la sociedad y no se pueden tratar como tareas para la investigación de la construcción de edificios ni como problemas técnicos sociales.

La participación de los residentes en la renovación urbana se ha desarrollado mucho más en algunos países europeos que en Suecia. Entre otros casos, se puede mencionar el modelo de Colonia y ejemplos habidos en Holanda y Berlín, así como la ley danesa sobre la renovación del habitat. También se han tomado algunas medidas en Suecia, habiéndose llevado a cabo algunas pruebas que se han basado en la inteligencia de que, con miras a que la participación tenga importancia, es fundamental un conocimiento profundo del tema. Se ha acuñado el término de **competencia del residente** (Löfberg, 1976). Requiere suficiente tiempo el conseguir que los residentes de una zona identifiquen y formulen sus problemas tanto de forma colectiva como individual. En varios ensayos, el círculo de estudios es una forma que se ha utilizado. Pequeños grupos de ocho a diez personas se reúnen periódicamente para tratar de cuestiones concretas, hacer inventario de su ambiente local y de su habitat y describir las ventajas y los inconvenientes. Estos círculos de estudios y el proceso completo de la participación de los residentes puede ser que se hayan iniciado por un proyecto de investigación, una empresa de servicios públicos o por el propio municipio. Aun cuando se utilice esta forma, existe un riesgo considerable de que se manipule a los residentes. En un proyecto de participación e información recientemente con-

cluido en el que se utilizaron los círculos de estudios, el resultado fue que los residentes se adaptaron a las propuestas presentadas, a pesar de su muy fuerte reacción negativa inicial (Bogajó and Nilsson, 1983). Es difícil analizar estos resultados para establecer si se debió a persuasión bajo presión o a causa de un proceso de maduración durante el cual se hizo una evaluación independiente de los argumentos. Se ha subrayado en los proyectos realizados que fue de la máxima importancia tener trabajadores in situ e investigadores en las proximidades y en las zonas residenciales. Las oficinas in situ que fueron abiertas eran una forma de entrar en contacto con los residentes y de ganar su confianza en el proyecto.

Los residentes son naturalmente excépticos acerca de su implicación en tanto que no tengan ninguna influencia real sobre el proceso de cambio. Mejoras en el proceso de toma de decisiones pueden conseguirse de varias formas. En Suecia se puede elegir entre legislación y negociación. En el último caso, la cuestión se delega a las propias organizaciones. También es posible una combinación. El problema es permitir la participación de los residentes aun cuando los arrendatarios interesados no sean propietarios de las viviendas en las que habitan (Bodis, P. y otros, 1981).

El modelo sueco, que permite una organización para representar a los arrendatarios individuales en relación con la participación de los residentes, debe parecer notable para un observador exterior. Los residentes tienen la facultad de impedir las interferencias innecesarias puesto que la asociación de arrendatarios ha de estar de acuerdo con las medidas tomadas, de conformidad con la ley de renovación de las viviendas, que especifica el más bajo nivel de calidad aceptable para el habitat renovado. La política de la asociación de arrendatarios suele asemejarse a la política de viviendas establecida por el Partido Democrático Social; es decir, cumplimiento del objetivo a largo plazo de elevar el nivel de calidad del habitat completo.

La organización reivindica representar a los intereses colectivos de los arrendatarios. En la práctica, ello significa que los deseos de una familia individual con respecto a su propio nivel de vida se suelen considerar como carentes de significado. La forma en que surgen los conflictos entre los arrendatarios y su propia organización ha sido objeto de una amplia documentación durante el proceso de modernización. En ciertas ocasiones, estos conflictos han conducido a que los arrendatarios y los arrendadores adoptaran una postura solidaria en contra de la representación de la asociación de arrendatarios.

En Estocolmo y Malmö, se han dado casos, bien documentados, en los que la asociación de arrendatarios ha llegado a entrar en conflicto con plei-

tos entablados por las administraciones sociales de los municipios. Cuando los investigadores in situ se pusieron en contacto con los residentes, con frecuencia personas de edad madura y no con menos frecuencia con escasez de recursos, con el fin de poder informarles acerca de la próxima renovación y de sus derechos a tal respecto, la asociación de arrendatarios se sintió amenazada e intentó abortar la tentativa. Para reclutar miembros, la asociación de arrendatarios depende de que tenga un monopolio para actuar en cuestiones jurídicas de los arriendos. El problema radica en que no todos los arrendatarios son miembros. Evidentemente se trata de un dilema para el desarrollo de la participación de los residentes el que la propia participación debe canalizarse a través de una organización que tenga un monopolio práctico en las negociaciones, aunque naturalmente sea de interés para los arrendatarios el estar representados y apoyados por una organización fuerte. Hay motivo para seguir escrupulosamente el resultado de un nuevo acuerdo general sobre la participación de los arrendatarios entre las empresas constructoras de viviendas de utilidad pública y la propia asociación de arrendatarios.

Un proceso continuo de renovación del habitat está actualmente en confrontación con las dificultades planteadas de naturaleza financiera. El sistema de préstamos oficiales para la reconstrucción no está concebido para ser aplicable a cualquier caso que no sea de renovación en un momento determinado. Hasta ahora, no hay ningún sistema que permita que la cantidad a prestar se reserve

para un período más largo o que sea dividida entre medidas especificadas y varios períodos de renovación. Naturalmente, también surgen dificultades como consecuencia de técnicas de producción que, hasta ahora, se han basado primariamente en la construcción nueva. Es necesario desarrollar métodos que no solamente den lugar a un tratamiento más cuidadoso de los edificios, sino también que permitan que las personas puedan seguir viviendo en sus casas mientras dure la reconstrucción o que sean evacuadas para sólo breves períodos de tiempo. Deben desarrollarse métodos que permitan medidas limitadas en secciones de los edificios y para las viviendas individuales. Junto con cambios en el sistema de financiación, estas nuevas soluciones técnicas podrían implicar un cambio de modo que los objetivos a corto y a largo plazo ya no necesiten considerarse como algo que está en oposición.

Cuando, por ejemplo, se planifique un proceso gradual de cambio para un período de diez años, con el fin de elevar el nivel de calidad del habitat al que se considera deseable por la sociedad, es posible satisfacer simultáneamente la perspectiva a corto plazo de los residentes para medidas más limitadas. Si se realizara de esta manera, la posibilidad para los residentes de permanecer en donde están viviendo, un objetivo deseable de la política de bienestar social, ya no estaría en conflicto con otros objetivos de dicha política. Las estructuras sociales en las zonas residenciales podría cambiar a un ritmo más normal, aun cuando el habitat esté siendo objeto de modernización.

* * *