

REMODELACION EN BIRKASTADEN

128-6

Birkastaden, un distrito en el norte del casco urbano de Estocolmo, se construyó entre los años 1905 y 1915 y constituye un ejemplo típico de cómo se aplicó en Estocolmo el Estatuto de Construcción de 1874.

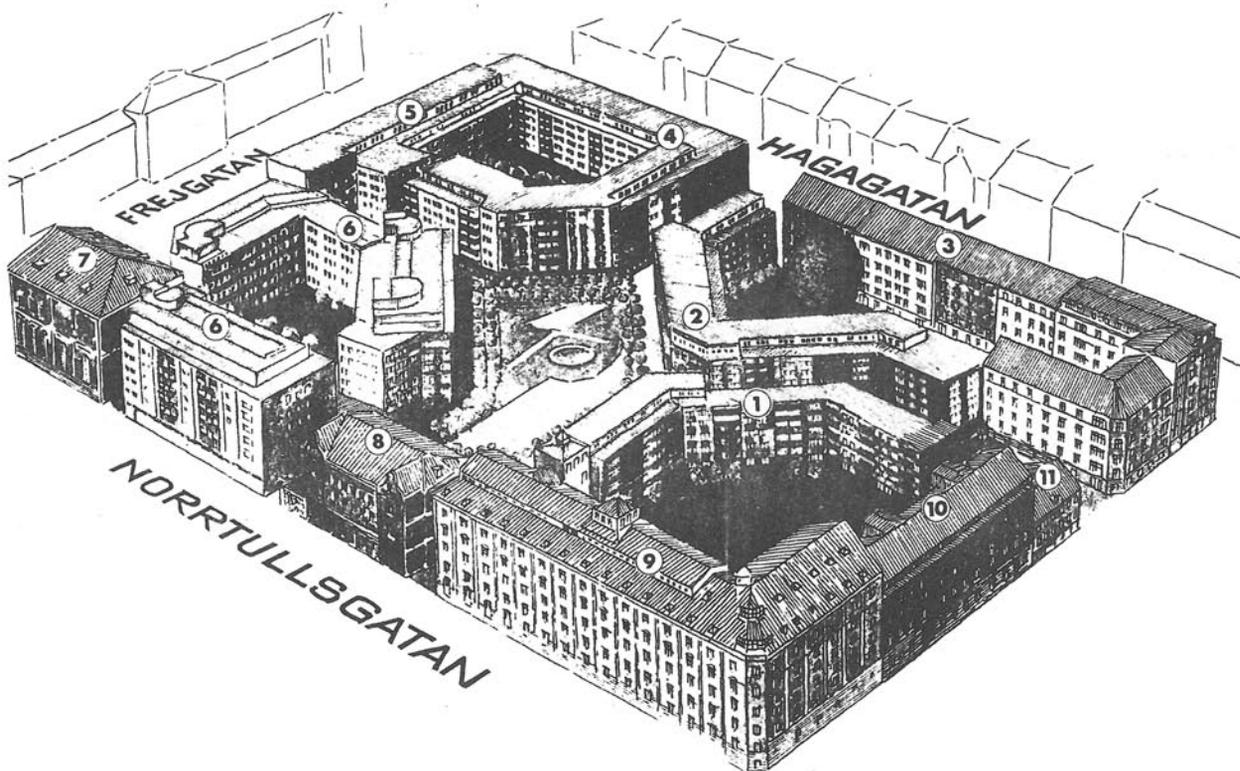
Los que vivían en las casas que daban a la calle, entonces, estaban «mejor» que los que vivían en las casas que daban a patios de vecindad. Habida cuenta de esta diferencia de nivel de vida, era bastante natural que solamente la parte frontal de las casas con vistas a la calle fuera objeto de ornamentación. El interior del bloque estaba dividido en patios diferentes separados por edificaciones, paredes y vallas, lo que estaba relacionado con el hecho de que hubiera muchos propietarios diferentes en cada bloque.

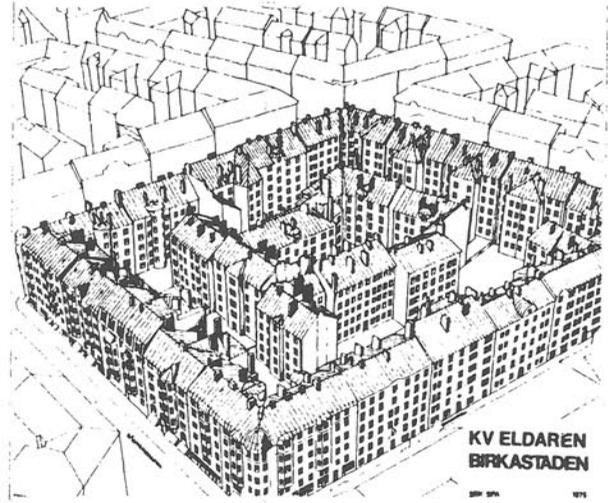
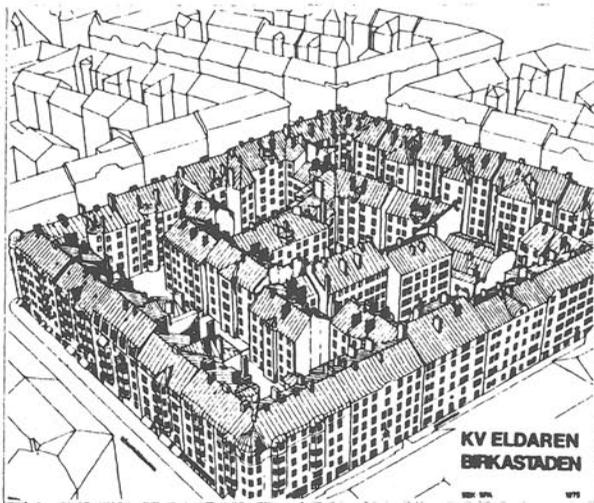
En los patios de vecindad había letrinas, recipientes para basuras, cobertizos de madera, etc. Pero aunque el patio carecía de valores estéticos, era

importante para los residentes como una especie de zona semiprivada entre su propia vivienda y la calle. Por el contrario, la calle desempeñaba un papel social como el lugar en donde la gente podía reunirse y dar paseos y en donde los niños podían jugar.

Hacia la década de los años 20, la gente comenzó a reaccionar ante esta sobreexplotación. Los nuevos ideales para la vivienda y para el urbanismo condujeron a nuevos planes de desarrollo para casi la totalidad del casco urbano de Estocolmo en los años 30 y 40. Las casas que daban a patios en el interior de los bloques hubieron de eliminarse y se construyeron nuevas casas más altas que daban a la calle. Dichas viviendas se separaban de las calles disponiendo de amplias zonas verdes para utilización de los residentes.

Estos nuevos planes rara vez se llevaron a cabo para bloques completos. La nueva planificación de la construcción tendía a incluir menos zona residencial, por lo que resultó más rentable conservar las casas antiguas. El mayor número de propietarios en cada bloque fue otro motivo para que tuviera lugar solamente un desarrollo fragmentario en cada bloque. De este modo, resulta paradójico que los nuevos planes de desarrollo actuaran realmente como planes de conservación. En conse-





cuencia, las fachadas de las calles «vanguardistas» de Birkastaden constituyeron un conjunto homogéneo, que se ha conservado hasta nuestros días.

Incluso quedan vestigios dejados por la población original, aun cuando la población de Birkastaden se ha reducido a una tercera parte. En las pequeñas viviendas, en donde grandes familias vivieron en condiciones de hacinamiento, ahora viven espaciosamente miembros jubilados de la más antigua generación. Las familias antiguas son sustituidas, poco a poco, por familias pequeñas, por los jóvenes, los estudiantes, etc.



El programa de rehabilitación del habitat municipal

En 1974, el consejo municipal adoptó un programa de rehabilitación del habitat para el casco urbano de Estocolmo. Entre sus objetivos estaban los siguientes:

- ★ la meta primordial de la renovación del habitat era proporcionar a todos los ciudadanos acceso a una buena vivienda y a un buen ambiente residencial;
- ★ los costos de las viviendas debían mantenerse a un nivel moderado;
- ★ se harían intentos para conseguir una mezcla de la población, más equilibrada;
- ★ en la medida de lo posible, hacer que quienes lo desearan continuasen viviendo en la misma zona después de la rehabilitación del habitat.

Para atraer a toda clase de gente a las zonas mejoradas se estableció que, tras la mejora, el 50 por 100 de las viviendas fueran de 3 habitaciones, el 25 % más pequeñas y el 25 % más grandes, cuando ello fuera posible desde los puntos de vista económico y técnico.

Como del 80 al 90 % de las viviendas antiguas eran de dos habitaciones, o más pequeñas, es fácil deducir que dicho cambio en la mezcla de viviendas estaba en contradicción con el objetivo de continuar la residencia después de la mejora, en la mayor medida posible. Por consiguiente, se modificó la norma con posterioridad y ahora, al llevarse a cabo la reforma, el tamaño medio de la vivienda ha de ser de 3 habitaciones.

El programa de 1974 fue seguido en 1975 por un programa de acción, más pormenorizado, para la planificación física y la puesta en práctica. En este programa de acción, Birkastaden era una zona en donde la renovación del habitat hubo de

ir precedida por una planificación completa. La mejora tuvo que basarse en los objetivos conjuntos del Estado y del Municipio, que no suelen coincidir con los valores y los deseos de los residentes.

Plan de área de acción

En el mes de diciembre de 1974, la Comisión de Edificación de Estocolmo presentó un plan de área de acción como anteproyecto para la renovación en Birkastaden. El objetivo principal del plan era elevar el nivel de calidad del habitat interior hasta un nivel aceptable y mejorar el ambiente exterior, patios de vecindad y calles. Con unas pocas excepciones, tuvieron que conservarse las edificaciones existentes.

¿Puede un ambiente urbano de principios de siglo resultar un aceptable ambiente residencial para nuestros días? Ahora que los automóviles han invadido las calles, las casas que dan a los patios de vecindad tienen algo que ofrecer al estar protegidas contra el ruido del tráfico y las calles peligrosas y sin la vista deplorable de coches aparcados que tienen las casas que dan a la calle. De esta forma, nuestra evaluación de los ambientes residenciales está en continuo cambio.

Las consultas

Durante el trabajo relativo al plan se llevó a cabo una encuesta sociológica en forma de entrevistas. Un 10 % de los residentes de Birkastaden pudieron exponer sus puntos de vista acerca del ambiente existente y también indicaron a qué darían prioridad en una futura renovación.

Cuando el anteproyecto se remitió a la oportuna consideración, la Comisión de Urbanismo decidió realizar consultas con todos los afectados por la renovación (propietarios, arrendatarios, asociaciones de arrendatarios en cooperativa, tenderos, etcétera) y con representantes de organizaciones y de asociaciones locales. El anteproyecto sería una base para estas consultas; sin embargo, no pretendían sustituir el habitual procedimiento parlamentario de toma de decisiones sino simplemente proporcionar a las comisiones municipales una más amplia información para sus decisiones.

Grupos de bloques

Todos los residentes en Birkastaden y varias organizaciones fueron invitadas a tomar parte en las consultas, asistiendo a una reunión informativa. Esta reunión inicial agrupó a un 20 % de la población total del distrito.

Los participantes se dividieron en grupos de bloques, que planearon sus propias actividades. Después de cuatro meses de reuniones en las que los

funcionarios municipales aportaron información y cuestiones prácticas, cada grupo elaboró un informe sobre el anteproyecto. Estos informes se enviaron a las comisiones respectivas y a las organizaciones pertinentes a las que se les había remitido, con anterioridad, el anteproyecto para su consideración.

El plan definitivo

Finalmente, se hicieron tres evaluaciones diferentes del ambiente exterior en Birkastaden como una base para el plan de acción final. Fueron las siguientes:

- ★ normas de planificación y propuestas de los responsables de la planificación a nivel municipal, y de otras autoridades,
- ★ las conclusiones de la encuesta sociológica,
- ★ las opiniones expresadas por los grupos consultivos.

Sobre la base de estas evaluaciones, el plan de área de acción se revisó por la Gerencia de Urbanismo y se compiló como un plan maestro, que fue objeto de adopción por el Consejo Municipal en 1977. Dicho plan no fue ratificado por la Junta del Condado y sólo sirvió como base para los planes de desarrollo locales detallados aplicables a diversos bloques. Estos planes de bloques se prepararon en el primer semestre de 1981 y se aprobaron por la Comisión de Urbanismo. Algunos de ellos merecieron la aprobación de la Junta del Condado.

Los resultados de las consultas

¿Cuál fue la influencia de las consultas? Entre otras cosas se modificaron los principios para la renovación de los patios de vecindad, de modo que se demolieron pocas viviendas que daban a dichas plazas interiores. Otros resultados de las consultas fueron la creación de más guarderías (al menos una por cada bloque) y determinados ajustes al plan de control del tráfico.

Tanto los residentes como los propietarios estaban en contra de la política de renovación del Municipio, que, en realidad, no fue tratada en las consultas de planificación. Finalmente, tras el cambio de régimen en el Municipio, se atendió con más interés esta demanda y, por ejemplo, se desechó la exigencia de que las viviendas pequeñas se fusionaran cuando se hiciera el plan de rehabilitación del habitat.

Se llevó a cabo una encuesta, en la forma de un cuestionario, entre todos los participantes en las consultas y los resultados de esta encuesta reflejan una satisfacción general con esta parte del proceso de planificación.

Los patios de vecindad de nuestro bloque estaban (como en el resto de Birkastaden) atestados, asfaltados y, frecuentemente, «subconstruidos» (esto es, con locales construidos en sótano). Había bicicletas, recipientes para basuras y trastos viejos. Los patios «subconstruidos» contenían sótanos abandonados o deficientemente utilizados o mantenidos. El patio era una parte no utilizada de la propiedad, un espacio que no animaba a salir de casa.

Al mismo tiempo, el creciente tráfico de vehículos era un peligro evidente para los niños, que no disponían de sitios para jugar. Los patios interiores del bloque podían satisfacer muchos de nuestros deseos: estaban protegidos contra los vehículos y el ruido, los niños podían jugar y los mayores podíamos reunirnos y tener relaciones con nuestros vecinos.

Svenska Bostäder

La compañía inmobiliaria municipal, Svenska Bostäder, era propietaria de cuatro casas en el bloque y todas ellas tenían necesidad de una modernización a fondo. La Oficina Inmobiliaria y el Departamento de Urbanismo del Municipio habían realizado anteriormente un estudio sobre la mejora de los patios en el casco urbano, con la inclusión de los patios en las propiedades no afectadas por la mejora del habitat.

Por ello, el Municipio tenía interés en llevar a cabo dicha renovación de los patios. En consecuencia, cuando el grupo del bloque de Smältan escribió a la Oficina Inmobiliaria y solicitó una renovación de los patios, la Oficina consiguió que Svenska Bostäder solicitara constituir un patio común en el bloque de conformidad con la Ley sobre Copropiedades.

Subsidios oficiales

El organismo oficial sueco para el habitat declaró que el proyecto podía contar con las concesiones de subsidios para la mejora del ambiente residencial y de préstamos oficiales para viviendas.

Cooperación: una cuestión de confianza

Además de las cuatro propiedades de Svenska Bostäder había cuatro propietarios privados y cinco antiguas asociaciones de arrendatarios de viviendas en cooperativa en el bloque.

El optimismo, la implicación y la franqueza que habían caracterizado a las actividades del grupo del bloque, durante las consultas, se habían convertido ahora en incertidumbre, temor y falta de interés. Ya inicialmente tres de los diez propietarios expresaron su opinión de que no les interesaba la participación en el proyecto.



Por el contrario, la idea de fusionar los patios tuvo bastante apoyo por parte de los residentes, ya que la iniciativa había procedido de ellos mismos. El grupo de trabajo presentó sus anteproyectos a los residentes en cada casa. La respuesta fue especialmente buena en las viviendas de arrendatarios en cooperativa, en donde todos los residentes tomaron parte en las discusiones de acuerdo con las normas democráticas para estas asociaciones.

Planificación

Una vez constituida la asociación, se tomaron las decisiones por parte de los residentes a través de su comisión.

Durante el período de planificación, la comisión tuvo una influencia continuada sobre las obras realizadas.

Estos estrechos contactos fueron necesarios puesto que la planificación dependía de la información procedente de las diferentes propiedades acerca de los detalles del proyecto. En la fase de planificación, se nos plantearon varias dificultades técnicas: ¿Cómo evacuar el agua de lluvia del patio? ¿Cómo encontrar una sustitución adecuada a los recipientes de basuras? ¿Se puede mantener un solo patio «subconstruido» si los demás se suprimen?

El patio de vecindad: un lugar para construir

Cuando se puso en marcha el trabajo de construcción, el ambiente cambió bruscamente. Se abrió un pórtico a la calle de modo que pudieran transportarse los materiales de relleno a través del mismo. Un problema especial era que el trabajo de construcción estaba en curso al mismo tiempo que los residentes precisaban llegar a sus sótanos



Pueden detectarse algunas tendencias. Para la mayor parte de las personas, la apariencia de su vivienda es mucho más importante que la calidad del ambiente exterior. Por ello es importante la relación entre costes para renovación interior y exterior cuando haya que elegir entre diferentes medidas.

Las opiniones también están condicionadas por el aspecto económico, siendo importante la circunstancia de si son inquilinos o propietarios quienes las emiten. Un arrendatario debe sufragar cualquier mejora con un aumento del alquiler. Para los miembros de una asociación de arrendatarios de viviendas en cooperativa y para los propietarios, las mejoras en general significan un incremento del valor de su propiedad. Esta última consideración facilita su aceptación del coste.

Las consultas cambian los modelos de contacto social

Tradicionalmente, los residentes en el casco urbano conocen sus cercanías en las casas contiguas de la misma calle, pero no las situadas al otro lado de los patios de vecindad, o plazas interiores, en el mismo bloque. Habida cuenta de que los grupos de consultas eran para bloques, constituía un medio para que las personas que vivían en un mismo bloque conocieran las circunstancias del habitat de las de otro bloque.

Una de las cuestiones principales en las consultas (la fusión de los patios para formar ambientes interiores comunes más grandes) dio lugar a reacciones diversas de los residentes. Los más antiguos estaban contra las propuestas pues tenían miedo a los intrusos en el bloque. Otros, sobre todo las familias con niños, acogían favorablemente la oportunidad de tener acceso a patios más espaciosos, con más zonas verdes y con más luz solar.

La mayor parte de las personas entrevistadas aceptaron la fusión de los patios. Sin embargo, en los grupos consultivos, la mayor parte de los participantes eran inicialmente muy escépticos a la idea global de fusionar los patios. Durante las discusiones acerca de su propio bloque, los grupos cambiaron su actitud y en sus informes finales apoyaban, casi plenamente, los patios comunes propuestos.

¿Qué sucedió cuando las ideas de los grupos consultivos se tuvieron que llevar a la práctica? Anders Booth, presidente de la asociación de gestión de la propiedad conjunta en el bloque de Smältan en Karlbergsvägen, describe la renovación de los patios en un bloque típico de Birkastaden:

El bloque de Smältan: un caso piloto

El plan de área de acción del Municipio marcó el comienzo de la mejora en el distrito. Dio lugar a un par de patios fusionados y modernizados. Pero para que tuviera lugar una renovación de los patios a gran escala, un solo propietario tenía que poseer varias casas en el mismo bloque y la renovación de los patios tuvo que ser una parte de la rehabilitación del habitat.

En la mayor parte de los casos, se mejoraron las viviendas individuales y sus patios respectivos. Las casas de la vecindad no resultaron afectadas y las antiguas paredes seguían dividiendo los patios renovados de los no modificados.

Para nosotros en Smältan, las consultas de planificación fueron el comienzo de un nuevo sentido de comunidad ante los cambios inminentes. Lo encontramos natural para concentrarse sobre el patio del bloque.

y viviendas a través de los patios. El período de construcción proporcionó también sorpresas que indicaron que la planificación nunca puede ser completa.

Durante una voladura se descubrió que las cimentaciones de una casa cercana tenían que reforzarse. La instalación de tuberías resultó también más difícil que lo que se preveía porque nos encontramos con roca superficial.

¿Cuál fue el resultado?

En lo sucesivo, podemos aseverar que Smältan se encontró con casi la totalidad de tipos de problemas durante las negociaciones y durante la planificación y construcción.

La consideración de que el resultado fuese bueno o malo es, en gran medida, una cuestión de opiniones y de gustos. Naturalmente, los patios se podían haber proyectado de forma diferente, pero quienes estuvimos implicados en las primeras discusiones consideramos que lo más importante es que se llevara a cabo la construcción de un patio interior común.

Lo que queda es implicar a los residentes en la tarea común de cuidar el patio. Comenzamos con una limpieza de primavera común en abril de 1981. Hasta ahora no disponemos de ningún procedimiento fijo, pero, poco a poco, la responsabilidad se está desplazando a los residentes. En

consecuencia, la participación de los arrendatarios va seguida por la responsabilidad compartida.

Leyendas de las ilustraciones

- 1) Esta propuesta para fusionar los patios demoliendo las viviendas que dan al patio no se llevó a cabo después de las consultas.
- 2) Patio de vecindad de Smältan antes de la renovación, con zonas oscuras, atestadas y divididas por paredes y vallas en espacios pequeños no utilizables.
- 3) La renovación en pleno curso. Las diferencias de altura se subsanaron con la construcción de rampas y de escalones.
- 4) Smältan está dividido por una hilera de casas que dan al patio y que no están unidas a las casas que dan a la calle. Por ello, todos los patios pueden fusionarse sin tener que demoler ni transformar ninguna casa. Sin embargo, tres de los propietarios de esquinas del bloque no deseaban entrar en la asociación gestora de copropiedades. En consecuencia, los patios tuvieron que unirse mediante un puente construido sobre una de estas propiedades de esquina.
- 5) Actualmente, hay partes cedidas a los residentes, zonas para juegos y lugares para sentarse en el patio común; todo ello como consecuencia de las consultas del bloque en Birkastaden.

* * *