

# ESTRATEGIAS ARQUITECTÓNICAS PARA UNA ECONOMÍA MENGUANTE. REFLEXIONES A PARTIR DEL ESTUDIO DE CASO DE UNA CIUDAD MEDIA ESPAÑOLA

**Lizancos, Pláçacido**

Universidade da Coruña. Escola de Arquitectura.  
Grupo de Estudos Territoriais

**Calo-García, Estefanía**

Universidade da Coruña. Facultade de Socioloxía.  
Grupo de Estudos Territoriais

**Pereira-Martínez, David**

Universidade da Coruña. Escola de Arquitectura.  
Grupo de Estudos Territoriais

**Rodríguez-Beltrán, Sonia**

Universidade da Coruña. Escola de Arquitectura.

## Abstract

La crisis financiera Global de 2008 desencadenó un vasto número de efectos.

En países como España donde la economía se sustenta en la construcción civil y en la especulación inmobiliaria, la crisis financiera dejará huellas. Unas son materiales: y se reconocen en el paisaje construido y otras son sociales y se leen en los amplios sectores de población que se vieron privados del legítimo derecho a techo.

Cientos de miles de edificios fueron repentinamente abandonados, algunos de ellos incluso en fase de construcción y otros listos para ser puestos en uso nunca lo fueron. De igual manera un número no bien conocido de personas fueron desahuciados de las viviendas en las que vivían o sufrieron otro tipo de frustraciones en ese proyecto.

Años después de aquel fenómeno algunas áreas parecen haber recuperado el pulso inicial y otras nunca lo han hecho, manteniéndose en manos del estado, la banca o los particulares un número enorme de edificios de todo tipo a los que no se le consigue dar un uso.

En este tiempo apenas ha habido una repuesta global al grave asunto. El progresivo deterioro de todo aquel parque inmobiliario construido, las tensiones que esto genera, ya sea de tipo urbanístico, financiero, ambientales y muy especialmente sociales, exigen una respuesta apropiada.

Aquí se expone el resultado del trabajo en esa línea realizado en la ciudad de A Coruña (España) desde un colectivo universitario transdisciplinar.

## Introducción

Los efectos espaciales de la crisis.

El área urbana de A Coruña muestra los efectos de la crisis financiera en su tejido urbano. Docenas y docenas de edificios a medio construir, muchos otros abandonados, incluso elementos que conforman nuestra memoria histórica, estructuras vacías, lotes baldíos, equipos infrautilizados, polígonos industriales en decadencia o áreas urbanas devoradas por la naturaleza conforman un paisaje que se asoma aquí. y allí en nuestra ciudad y su urbanismo.

De hecho, detrás de los impactos en el espacio construido, podemos encontrar los efectos de las dificultades arrastradas durante mucho tiempo y que ahora se superponen con la crisis financiera de 2008.

## Antecedentes de la investigación

Un grupo multidisciplinario de la Universidad de A Coruña, compuesto por profesores y estudiantes de la Facultad de Arquitectura, la Facultad de Arquitectura Técnica, la Facultad de Ingeniería Civil, la Facultad de Derecho, la Facultad de Sociología y la Facultad de Economía. Por iniciativa propia, en julio de 2017, el trabajo de acercamiento al paisaje urbano secundario a la crisis.

La novedad del tema significa que el trabajo de investigación debe desarrollarse en un contexto nunca antes estudiado, por lo que desde el principio formará parte del propio proyecto de investigación la definición de

metodologías apropiadas para emprender el trabajo en sí.

En ese orden de cosas, defina una hoja de ruta compuesta por las siguientes etapas:

- Identificación
- Conceptualización
- Politización
- Actuación

La fase de identificación revelará inmediatamente la asombrosa magnitud del problema que se abordará, ya sea en número de elementos localizados o en la variedad tipológica que los elementos mismos presentan y también en su ubicación geográfica como evidencia espacial de la crisis que se encuentra en vastas áreas del área urbana de A Coruña. .

A partir de ahí, el equipo universitario emprende la conceptualización científica de los elementos encontrados. En ese orden, la realización en agosto - septiembre de 2018 de un foro universitario, bajo el formato de Summer School, facilita el debate en torno al cual se construirá el corpus teórico actual del asunto y un primer diagnóstico.

### **Diagnóstico**

El lema reelaborado “Espacios sin personas, personas sin espacio” resume el estado del problema que aborda esta investigación.

No se trata solo de casas y la crisis económica. Las casas vacías son solo una parte de un fenómeno mucho más amplio que abarca edificios de todo tipo, tanto públicos como privados, de cualquier uso. El choque de 2008 no creó procesos esencialmente nuevos, principalmente exacerbaron y relataron los problemas del sistema económico y su desigualdad. Antes había espacios no utilizados, pero ahora son más y son así por más tiempo.

Por otro lado, muchas personas no tienen espacios para vivir y desarrollar sus actividades, o estas no son suficientes o adecuadas. Por lo tanto, se necesita un análisis detallado que revele el problema del stock de edificios vacíos en toda su extensión, complejidad, oportunidades y dificultades de solución. La investigación, que se encuentra en su primera fase, tiene como objetivo, sobre todo, arrojar luz sobre el tema y también proporcionar un conocimiento sistemático del problema que pueda utilizarse para el debate público y la búsqueda de soluciones.

### **Estudio formal**

Las múltiples evidencias que la crisis ha dejado en el cuerpo construido del área urbana de A Coruña responden a una gama limitada de casuística.

La determinación tipológica se establece a partir de la comprensión del proceso de formalización de un edificio como un proceso temporal en el que tienen lugar varias fases de construcción, comenzando con la preparación del sitio donde se erigirá el edificio y concluyendo con su uso por parte de sus destinatarios finales.

Este proceso como resultado de la crisis se ralentiza, altera o incluso se detiene, de tal manera que el edificio previsto puede frustrarse y, en cambio, presentar un objeto en cualquier estado intermedio. Como caso extremo, señalamos que la crisis ha dejado edificios técnicamente listos para ser utilizados, ya sea total o parcialmente vacantes, lo que significa que la primera ocupación no ha tenido lugar en estos espacios.

Cabe señalar aquí que esta clasificación es un enfoque, y por lo tanto no entra en especificar las circunstancias que causan cada una de estas etapas intermedias.

### **Pronóstico**

Conclusiones sobre los "vacíos" en el área urbana de A Coruña.

La investigación destaca la existencia de una combinación múltiple de factores que llevaron a la existencia de tantos espacios vacíos en la ciudad. En general, podemos hablar sobre la motivación y el comportamiento de los agentes (compradores, promotores, diseñadores), las estructuras financieras y la dinámica económica, el marco regulatorio y fiscal, el papel de las administraciones públicas, una serie de valores y una ética compartida, etc. La lista no está cerrada, varía de un caso a otro y, como se ha dicho, necesita varios factores, es decir, si no se produjeran algunas de las causas, el edificio no estaría vacío y, por lo tanto, la ciudadanía tiene mucho que decir.

Para avanzar en la solución del problema, podemos y debemos discutir qué causas específicas son cada vez más importantes en cada caso y en general. La ponderación de los factores, hasta nombrar la causa última en

cada caso, requiere atribuir valores, y por esta razón, este debate debe ser público. Pedimos la participación ciudadana porque las impresiones y opiniones son muy importantes y nos informan sobre las causas que conocen y cuáles son las más importantes y trascendentes para ellos.

En relación con lo anterior, también es necesario discutir cuál sería el factor en el que es más fácil concentrarse para que los edificios pasen la menor cantidad de tiempo vacío. Como se puede entender, esto también requiere una decisión pública donde la participación pública tiene mucho que decir. ¿Cuál es más fácil y más productivo? ¿Actuando sobre agentes? ¿Cambiar las reglas? ¿Cambiar impuestos? ¿Influir en la economía? ¿Mayor control de las autoridades públicas? ¿O más subvenciones? ¿La pedagogía para cambiar valores? ¿Una combinación de varios? ¿Y cómo? ¿Con qué medidas concretas? ¿Cuál sería más simple y más efectivo? ¿Cuál sería más apreciado socialmente y causaría menos inconvenientes?

Abrir hipótesis y líneas de investigación.

Este diagnóstico y el proceso de investigación realizado constituyen el primer paso y la base fundamental para estudiar los fenómenos detectados. Sin embargo, parece claro que la seriedad y la importancia de los problemas planteados requieren una continuación del estudio en mayor profundidad y en los diferentes campos en los que se extiende, ya que la arquitectura es solo uno de ellos, y aún en este campo parece haber sido posible, a una pequeña parte de los casos: la punta más visible del fenómeno. De esta manera, se pueden establecer una serie de hipótesis y líneas de trabajo futuras que se pueden abordar en diferentes programas y / o proyectos de investigación.

- Interrelación de los datos recopilados. La base de datos generada en espacios y edificios vacíos contiene numerosas claves para comprender el fenómeno. La elaboración de estadísticas de los elementos documentados y su comparación con los valores del resto de la ciudad (obtenidos análogamente del catastro y otras fuentes) permitirán enfatizar potencialmente las correlaciones entre ciertas

variables y la falta de uso. Además, el cruce de los diversos campos de los elementos vacíos entre sí haría explícitos a los propietarios y comenzaría a delinear una serie de relaciones causales que estarían detrás del fenómeno.

Específicamente, se puede plantear la hipótesis de que el hecho de que el elemento está vacío, cuánto tiempo está vacío y cómo está vacío (tipos preparados por el estudio) están estrechamente relacionados con la posición en la ciudad, la edad del edificio, su calidad de construcción, la tipología, con el uso que tuvo, con su valor presente y con el valor potencial que pueda tener. Relación que es directa, pero no simple: por citar algunos ejemplos, la influencia de la ubicación no parece seguir un patrón geográfico centro-periferia, sino una sociología de áreas más o menos apreciadas (más o menos representativas), el abandono castiga más a los edificios ciertas décadas, el valor presente y futuro está influenciado por la planificación y ciertas expectativas que deben entenderse en sus inercias.

En una etapa posterior del estudio, sería muy productivo someter la base de datos a un análisis de correspondencia múltiple que pueda confirmar (o no) las hipótesis explicadas y que pueda resaltar otras hipótesis y patrones no inicialmente pensados. Este proceso puede motivar incluso si se detectan y depuran anomalías estadísticas causadas por datos con errores (en la recopilación de datos o en registros oficiales) y la muestra se incrementa en ciertas áreas, ganando las correspondencias en fiabilidad y representatividad. Una vez que se completa el proceso, los resultados deben interpretarse en los diferentes campos de conocimiento afectados (arquitectura, sociología, economía, derecho, ética, etc.) y debatirse públicamente. Este conocimiento debería servir para poder leer mejor la situación actual y orientar las políticas que la corrigen.

- Cruce con otras fuentes. Incluso la elaboración de la base de datos de elementos vacíos tiene la proyección y la utilidad de poder relacionarse con otras fuentes como el censo, los registros municipales de licencias y servicios, la planificación, estudios específicos a realizar e incluso (por supuesto confidencial), con los datos protegidos del

catastro como propietario y valor patrimonial. Se puede considerar una nueva investigación como la caracterización social de las diferentes áreas de la ciudad, que se puede interrelacionar con el trabajo realizado. Esto permitiría un diagnóstico aún más refinado de las crisis (la financiera de 2018 y la estructural del territorio postindustrial) y poder establecer un conocimiento profundo y sólido que sirva de guía para los diferentes programas de las administraciones públicas.

- Extensión a otras ciudades y zonas urbanas, comparativa. El corpus teórico y metodológico establecido durante el proceso de investigación parece lo suficientemente estable como para poder aplicarse (con las adaptaciones apropiadas, si es necesario) en otras ciudades y contextos similares, en Galicia o fuera de él. Incluso la teoría y la metodología desarrolladas parecen capaces de procesar y homogeneizar en los mismos términos los resultados de otros estudios en otros lugares. En ambos casos, esto servirá para poder hacer comparaciones informadas que revelen hasta qué punto los procesos estudiados están muy extendidos y relativamente cómo está el área de A Coruña en este problema.

- Participación y política. Todas las evoluciones propuestas del proceso de investigación deben ir acompañadas de herramientas que permitan una participación efectiva en las diferentes modalidades en las que esto puede ser llevado a cabo por el público en general y por los diversos actores de referencia. Los resultados de la investigación deben difundirse a través de diversos medios: publicaciones, actos y eventos, en la prensa, en Internet y en las redes sociales. Las herramientas digitales para consultar y enviar información ya implementada deben evolucionar en su interactividad y potencia para una mayor y mejor transmisión de información en ambas direcciones, desde los diversos dispositivos posibles. La realización de resúmenes y material de divulgación parece necesaria para explicar un problema complejo y multifacético.

La actividad de comunicación avanzada debería crear foros en los que estos resultados puedan ser evaluados, discutidos y desde ellos trabajar en la búsqueda de soluciones. Los resultados deben discutirse en varias escalas: en el fenómeno general que afecta a numerosas ciudades, en la escala del área

urbana, en el municipio, en los vecindarios, y en casos específicos o paradigmáticos. Las dos últimas escalas, debido a su proximidad, pueden generar procesos de participación más intensos, en los que la universidad y la comunidad educativa (estudiantes y docentes) pueden desempeñar un papel clave: por ejemplo, talleres, sesiones temáticas en asociaciones de vecinos, exposiciones, sesiones de debate en asamblea. Este proceso aún podría continuar hacia formas de participación más evolucionadas, como encuestas, elaboración de propuestas participativas y votación, lo que resultaría en una mejora en la calidad democrática del gobierno del área. Las administraciones públicas deben ser cómplices en estos procesos participativos, alentando la inclusión activa de tantos actores como sea posible.

- Seguimiento de programas de rehabilitación y regeneración urbana. Con la misma metodología de análisis desarrollada, se pueden evaluar los programas públicos en curso en el campo de la rehabilitación de áreas degradadas, subsidios, incentivos y medidas de regeneración urbana en general. Esta evaluación es importante porque permitiría medir la repercusión de la misma en la resolución de la problemática estudiada y detectar dificultades y contradicciones, para una mejora de la misma.

- Seguimiento de casos representativos y proyectos piloto. Una vez establecidas las bases de análisis, se puede realizar un seguimiento diacrónico de los casos documentados. Este seguimiento es de mayor interés, si es posible, a escala micro de algunos de los elementos más representativos (como se hizo en los talleres de cursos de verano), en el sentido de que explican una gama variada de situaciones que se replican en otros casos. En ciertos casos representativos, podrían llevarse a cabo estudios y proyectos aún más avanzados, entablando negociaciones con los diferentes actores y permitiendo la generación de proyectos piloto que pueden implementarse por iniciativa pública o privada. El seguimiento de estas experiencias proporcionaría un conocimiento valioso para resolver el fenómeno.

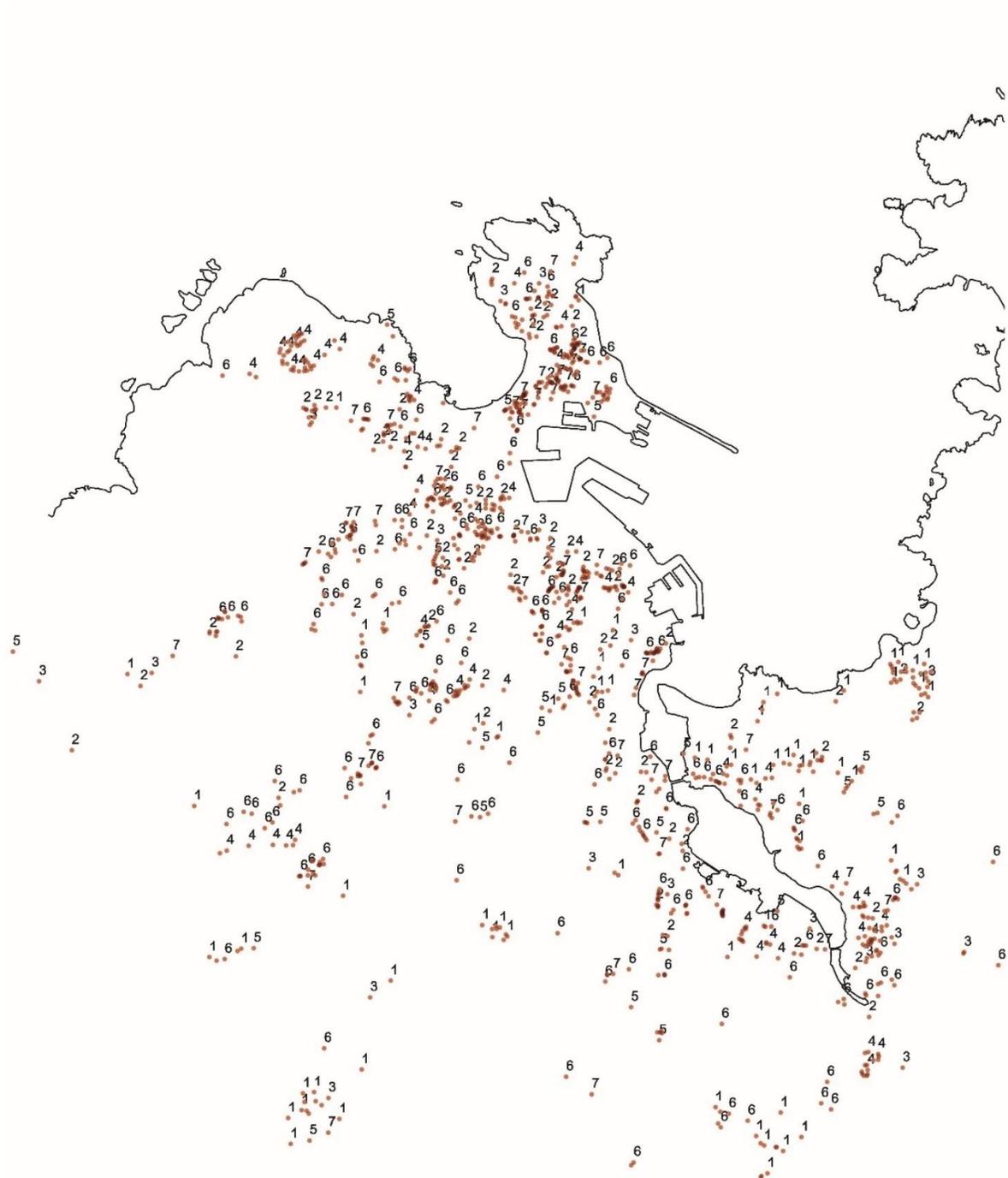
- Generación de formas de aprendizaje del conocimiento producido e inclusión en los planes de estudio. Todo el conocimiento generado y las formas de abordar una realidad que necesita cada vez más su mejora y rehabilitación deben transmitirse a los futuros profesionales en arquitectura y otros campos. Parte de su actividad estará relacionada con este tipo de problema y, por lo tanto, deben desarrollarse materiales y formas de aprendizaje, incluso incluirse en la enseñanza universitaria regulada. Una posibilidad para desarrollar estas formas de aprendizaje de manera avanzada son los proyectos de aprendizaje en servicio como se explica a continuación.



Figure 1. Edificios abandonados.

Figure 2. Edificios abandonados antes de su finalización





Empty Coruña?. Seven typologies of empty buildings or urban sites:

- |   |  |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Process without process [149 documented cases]<br/>Developed sites with no top structure</li> <li>2. Expectant process [251 documented cases]<br/>Empty urban plots</li> <li>3. Stopped process [54 documented cases]<br/>An incomplete construction process</li> <li>4. Partially completed [185 documented cases]<br/>Construction with only some stages completed</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>5. Never used buildings [66 documented cases]<br/>Never occupied completed buildings</li> <li>6. Abandoned buildings [460 documented cases]<br/>Completed buildings since abandoned</li> <li>7. Ruin [188 documented cases]<br/>Partially collapsed building</li> </ol> |
|---|--|

September 2018

Figure 3. Casos localizados en la ciudad



Figure 4. Zonas suburbanas, urbanizadas y no edificadas.



Figure 5. Edificios listos para habitar sin haber sido puesto jamás en uso. “Espacios sin gente. Gente sin espacios”