

Urbanism for the Middle Class in historic city centers

By Fernando Vegas and Camilla Mileto In the historic centres of towns in the Mediterranean basin that did not suffer serious bombing in wars waged after urban reorganisation or undergo more or less traumatic Haussmanian transformations, a peculiar phenomenon took place in the second half of the 20th century. The development of the sixties and seventies brought the expansion of cities to the outskirts in the form of high-rise blocks of dwellings for a fast-growing middle class with limited but escalating purchasing power that had often come to the city from rural areas. At the same time, the ordinary modest built weft of historic town centres became the redoubt of poorer and poorer groups that rented or took over property.

The improvement of middle-class economic status involved the rejection of the cramped conditions in city centres and the search of newly-built houses with a modern design and easy access by car —or with a basement for parking— and close to new urban infrastructures. There was no call for refurbishing dwellings in city centres. The environmental quality of rural surroundings and the human scale of old city centres were replaced by anonymous, impersonal blocks of dwellings on the outskirts of the cities.

In time, the experience of living in these tasteless peripheral zones began to push these middle classes in two directions, outwards and inwards, a phenomenon that has been taking place since the mid nineteenth eighties until today. The outward move was towards more open suburbs to semi-detached, terraced or detached houses, in Anglo-Saxon or American style. The inward impulse sought a new quality of life in city centres. The first of these options took place without difficulty thanks to the impulse of private investment, which bought cheap land in towns near large cities and turned it into residential estates, often equipped with leisure centres, for the well-to-do, would-be gentrified middle classes. This outward movement was backed by local or regional administrations, which improved infrastructures, radial and annular communication, services, etc... The population of these towns in the vicinity of large cities has grown so much that new services and public buildings were required.

En los centros históricos del arco mediterráneo que no han estado sujetos a grandes bombardeos en tiempos bélicos con posterior reordenación urbana, ni han sido objeto de grandes transformaciones haussmanianas de carácter más o menos traumático se ha verificado un fenómeno singular durante la segunda mitad del siglo XX. El desarrollismo propio de los años sesenta y setenta extendió el crecimiento urbano de la ciudad a la periferia en forma de grandes bloques de viviendas para dar cabida a una creciente clase media antaño de recursos limitados pero crecientes que, a menudo, provenía de zonas rurales. Al mismo tiempo, el tejido construido común y humilde de los centros históricos se fue convirtiendo en reducto de la clases cada vez menos pudientes que alquilaban o retenían las propiedades inmobiliarias.

La adquisición de un estatus económico medio conllevaba el rechazo de las angosturas del centro histórico y la búsqueda de una vivienda de proyecto y construcción reciente con fácil acceso rodado —eventualmente con garaje bajo cubierto- y acceso a las infraestructuras urbanas de reciente factura. La eventual restauración de una vivienda en el centro histórico quedaba al margen de todo planteamiento. Se trocaba la calidad ambiental del ámbito rural de origen o la escala humana de los antiguos centros históricos por la impersonalidad y el anonimato en serie de los grandes bloques de viviendas de la periferia.

Con el tiempo, la sórdida experiencia en estas zonas periféricas de la ciudad ha empujado paulatinamente a estas clases medias en dos direcciones de carácter centrífugo y centripeto, en un fenómeno que se está verificando desde mediados de los años ochenta hasta nuestros días. La dirección centrífuga se ha encaminado hacia una periferia más amplia de carácter territorial en busca de una vivienda pareada, en hilera o unifamiliar con jardín propio, según patrones anglosajones o americanos. La dirección centripeta ha buscado una nueva calidad de vida en el centro histórico de la ciudad.

La primera de estas opciones ha tenido lugar fácilmente con el impulso de la inversión privada, que ha encontrado suelo a precios muy económicos en los términos municipales adyacentes a las ciudades y lo ha reconvertido en zonas residenciales para clases medias pudientes, con infulas de alta sociedad, que incorporan a menudo instalaciones de recreo. Este movimiento centrífugo ha venido apoyado por las administraciones locales o regionales, que han mejorado las infraestructuras, vías de comunicación radiales y anulares, servicios, etc... Estos términos municipales adyacentes a las ciudades han visto multiplicada su población hasta el punto de deber crear a su vez nuevos servicios y edificios públicos.

La segunda de estas opciones de carácter centripeto hacia los núcleos históricos de la ciudad ha necesitado de un impulso previo de la inversión pública de las administraciones municipales de actualización y renovación de los servicios y las infraestructuras urbanas para atraer la inversión privada de las clases medias a la restauración y la recuperación del centro histórico. Estas inversiones se han visto ocasionalmente apoyadas durante los años noventa por fondos de ayuda al desarrollo de la Unión Europea.

Esta inversión de las administraciones municipales albergaba una doble intención: por un lado, revitalizar los abandonados centros históricos con nueva savia procedente de la uniformadora y tranquilizante clase media —cada vez menos media en el sentido tradicional del término-; por otro lado, eliminar o al menos arrinconar los focos de marginalidad que habían surgido en el centro histórico fruto de esta desidia.

The second of these options, the inward movement towards the historic city centres, needed the prior impulse of investment by municipal administrations to update and renovate urban services and infrastructures so as to attract private middle-class investors to restore and retrieve city centres. These investments occasionally received the aid of European Union development funds in the nineteen eighties. The investment made by municipal administrations had a two-fold intention: on the one hand, to breathe new life into abandoned city centres by filling them with uniform, peace-loving middle classes—which were becoming less and less “middle” in the traditional meaning of the word; and, on the other hand, to eliminate or at least isolate the occupation of city centres by marginalised groups as a result of this indolence.

Examples of this inward and outward flow of middle classes between the outskirts, commuter towns and city centres can be found in Spanish cities like Barcelona, Valencia or Granada and other cities in the Mediterranean basin like Marseille, Genoa, or Naples... Specifically, in the three Spanish cities mentioned, a philosophy of expanding the built network was applied by making public spaces to provide densely-built up areas with some breathing space. The idea was to endow city centres with a certain amount of porosity in order to create a product that would attract large masses of the middle classes that showed an interest in returning to the city centre, but first required compensation in the form of new spaces, utilities and services.

These delicate operations of urbanistic surgery were performed in working-class areas with serious problems of pathologies, degradation and marginalisation: the Raval in Barcelona, the Velluters quarter in Valencia and the San Matías district in Granada. The operations consisted of strategically vacating existing blocks, occupying lots where private demolitions had taken place or buildings had collapsed because of structural problems, inserting new infrastructures (gas, water, sewerage, telephones, telecommunications), planting trees, shrubs and flowers, etc...

The option chosen and the impact of these interventions on the design, layout and appearance of the historic city depended in each case on the professionals in charge of each particular area, regardless of the repopulation of these districts with this new middle-class blood to create a new socially acceptable demographic network.

In the case of the Velluters quarter in Valencia, the situation of this district with a predominance of prostitution and drug peddling and the fact that it was mainly occupied by elderly residents with very reduced purchasing power, often below the threshold of poverty, was quite unacceptable because of the proximity of several urban thoroughfares traditionally occupied by a social elite. Public investment in this case strove to regenerate this part of the city and repopulate it with middle-class residents to provide an acceptable basic urban scenario for the upper-class residents nearby.

The intervention in the south of the quarter, performed by our architectural studio, consisted of the following steps: a garden was designed for a large site where a block of apartments had formerly stood and had since disappeared; dwellings were expropriated and the residents were relocated for their lifetime in new or refurbished dwellings; several buildings in the existing blocks—some of which were council houses built in the nineteen forties, fifties or sixties—were demolished; two semi-public plazas with underground parking lots surrounded by new blocks of apartments were designed for the sites of the demolished blocks; a road leading in and out of the dense network of streets was designed and built following the course of an already existing street; a large part of the area was pedestrianised; and, finally, the whole area was redeveloped

Ejemplos de estos flujos de la clase media entre el interior, la periferia y la ultraperiferia se pueden encontrar en ciudades españolas como Barcelona, Valencia, Granada... y otras ciudades de la cuenca mediterránea como Marsella, Génova, Nápoles... En concreto, en las tres ciudades españolas nombradas se aplicó una filosofía de esponjamiento de la trama construida a través de la liberación de espacios públicos que dejaran respirar a un tejido construido muy denso. Se trataba de dotar de una cierta porosidad al centro histórico para convertirlo en un producto atractivo a las grandes masas de clase media, que mostraban un deseo de retorno al centro histórico pero necesitaban contrapartidas en forma de nuevos espacios, prestaciones y servicios.

Estas delicadas operaciones de cirugía urbanística se verificaron en zonas con un tejido construido residencial popular con graves problemas de patologías, degradación y marginación: el barrio del Raval en Barcelona, el barrio de Velluters en Valencia y el barrio de San Matías en Granada. Las operaciones consistieron en el vaciado estratégico de manzanas existentes, la urbanización de descampados fruto de demoliciones privadas o incluso derrumbamientos espontáneos por problemas estructurales, la inserción de nuevos servicios de infraestructuras (gas, agua, saneamiento, telefonía, telecomunicación), la plantación de especies vegetales, etc...

La opción adoptada y el impacto de estas intervenciones en la trama, distribución e imagen de la ciudad histórica ha dependido en cada caso de los técnicos responsables de cada una de las actuaciones individuales, con independencia de la efectiva repoblación de estos barrios con la savia fresca de esta nueva clase media para urdir un nuevo tejido demográfico socialmente aceptable.

En el caso del barrio de Velluters de la ciudad de Valencia, la cercanía de varias arterias internas de circulación urbana pobladas tradicionalmente con élite social hacía inaceptable la situación de un barrio donde predominaba la prostitución y el tráfico de drogas, entre una población original muy envejecida con un nivel adquisitivo muy limitado, a menudo, por debajo del umbral de la pobreza. La inversión pública se dirigió en este caso hacia la regeneración de este sector de la ciudad para su repoblación con una clase media que sirviera de escenario urbano de base a la presencia de la élite social en las arterias adyacentes.

La actuación en el sur del barrio, de la que nuestro despacho de arquitectura fue responsable, consistió en las siguientes acciones: el diseño de un jardín en el gran solar de una manzana de edificación ya desaparecida; la expropiación de las viviendas y el realojo de sus inquilinos en nuevas viviendas o edificios rehabilitados en régimen de cesión de uso de por vida; la demolición de varios edificios de las densas manzanas existentes—algunos de ellos de carácter social construidos en los años cuarenta, cincuenta y sesenta del siglo XX—; la creación de dos plazas semipúblicas con aparcamientos subterráneos rodeadas de nuevos edificios de viviendas en los solares resultantes; la activación de una vía de tráfico de penetración y salida en la densa trama interior del barrio sobre la base de una calle existente; la peatonalización de gran parte del área; y, por último, la reurbanización del conjunto de la actuación con la inclusión de nuevos servicios e infraestructuras subterráneas y la repavimentación de aceras, calzadas y vías peatonales.

El área afectada por esta actuación concreta, con una superficie aproximada de una hectárea, pasaba de no tener suelo disponible para espacio público a brindar 3.000 m² de jardines y plazas, aprovechando sobre todo la existencia de muchos solares expeditos en la zona. Igualmente, se pasaba de la ausencia de

and equipped with new services and subterranean infrastructures and the pavements, roads for traffic and pedestrians were renewed.

The area affected by this particular development, with a surface of about one hectare, went from having no vacant land at all to having some 3000 m² of parks and plazas, for which many vacant lots in the zone were used. Furthermore, from a total lack of underground and surface parking spaces it succeeded in offering some 600 underground parking spaces and about 200 end-to-end spaces in the streets. The quarter had become so deserted that only 10% of the houses were inhabited. The residents in these, mostly poverty-stricken elderly people, have been relocated in houses less than 300 metres away from their old dwellings for their lifetime in order to avoid the effects of geographic uprooting. Some community buildings have been sacrificed to provide a better quality of life for all the surrounding area. The total cost of the works, not yet completed, is estimated in 50 million Euro, to be paid by the city council.

Attraction on the middle classes has begun to make itself felt. Around the reformed area, a large number of old buildings are being refurbished, many new middle-class residents are occupying the district, the generation of elderly tenants is slowly being replaced by younger ones and the socially marginalised occupants of the surrounding streets have started to move away to other areas. This middle class, seduced by the possibility of living in the historic centre of the city in the vicinity of the internal arteries inhabited by the upper classes, which have begun to mix and blend with the new middle-class occupants, has begun to fill up these erstwhile shunned areas.

Within this urban redevelopment, a middle-of-the-road intervention has been planned, half-way between urbanism and building, which serves to materialise the ideas involved in its urban conception. A residential building that occupies almost a whole block has been designed. It contains state-subsidised apartments, although there is no doubt that the future tenants will be young members of middle-class families with limited purchasing power at the present time because they have just commenced their working life, but whose income is bound to increase in the near future.

The building was inspired by the arrangement and layout of Gothic palaces, typical not only in Valencia, but in all towns of the old Crown of Aragón, including cities like Barcelona, Palma de Mallorca, Alghero, Naples, Palermo, L'Aquila, etc. This building consists of a stately home arranged around a courtyard, where a semi-open staircase leads to the noble floor of the building.

In this case, the large granite slabs of the adjacent streets make their way into the courtyard of the building, where we find three communication nuclei with stairs leading to the floors above, which here fulfil the function of the old noble floor of the building. Deliberate restraint in the volume and exterior facades in contrast with the surrounding historical context is transformed into a contemporary treatment of the interior volumes and facades that boast the dynamism and fragmentation of contemporary culture.

In this project, a community apartment block has deliberately been replaced by a palace of dwellings for the new well-to-do middle-class inhabitants who are repopulating the city centre, a built allegory of what is happening in today's society in these Mediterranean cities. The flux of movement of a middle class with an ever increasing purchasing power brought about the growth of cities in the past and today contributes to the regeneration of the very historic centres that were neglected by that expansion.

Fernando Vegas and Camilla Mileto are both Professors at the Technical School of Architecture Valencia (ETSAV)

aparcamiento subterráneo y en superficie a la oferta de 600 plazas de garaje subterráneas y 200 en superficie dispuestas en cordón. La desertización del barrio había llegado hasta tal punto que sólo el 10% de las casas estaban habitadas. Estos residentes, normalmente ancianos indigentes, han sido realojados a menos de 300 m de sus anteriores viviendas en régimen de usufructo vitalicio para evitar los efectos de desarraigo geográfico. Se ha pretendido revertir el sacrificio de algunos edificios comunes de la zona en forma de una mejor calidad de vida para todo el barrio circundante. El coste total de la operación, todavía no completada, se estima en 50 millones de euros, a cargo de las arcas municipales.

El efecto de atracción sobre la clase media ha comenzado a sentirse. En torno a la zona de actuación se advierte el crecimiento de la actividad de rehabilitación de los antiguos edificios, la introducción de una nueva población de clase media en el barrio, la paulatina sustitución de la generación de inquilinos ancianos y el desplazamiento de la marginalidad social hacia otros rumbos. Esta clase media, seducida por la posibilidad de habitar en el núcleo histórico de la ciudad en las inmediaciones de las arterias de circulación internas habitadas por una élite social, que con el tiempo ha llegado a mezclarse y confundirse con la propia clase media de la última generación, ha comenzado a colmatar estas zonas antes ignoradas.

Dentro de esta actuación de escala urbana, se ha proyectado una actuación de media escala, a mitad del camino entre el urbanismo y la edificación, que sirve para concretar en la realidad las ideas vertidas en la concepción urbana. Se ha diseñado un edificio residencial que conforma casi una manzana completa de la trama. Se trata de viviendas de venta subvencionada por el Estado, aunque nadie duda que los futuros inquilinos serán miembros y familias de clase media del sector más joven de la sociedad, con recursos limitados por su entrada incipiente en la vida laboral, pero indudablemente crecientes en corto plazo de tiempo.

Se ha concebido el edificio inspirado en la organización y distribución de los palacios góticos característicos no sólo del centro histórico de Valencia, sino de los antiguos núcleos de población de la antigua Corona de Aragón, entre los que se cuentan las actuales ciudades de Barcelona, Palma de Mallorca, Alghero, Nápoles, Palermo, L'Aquila, etc. Se trataba de una vivienda señorial distribuida en torno a un patio, donde se ubicaba una escalera semiabierta de acceso a la planta noble del edificio.

En este caso, la pavimentación de pesadas losas de granito de las calles adyacentes penetra en el interior del patio de manzana del edificio, donde se ubican tres núcleos de comunicación con escaleras que dan acceso a las viviendas de las plantas superiores, que en este caso ejercen en su conjunto el rol de la antigua planta noble del edificio. La contención deliberada del volumen y las fachadas exteriores frente al contexto histórico circundante se transforma en tratamiento contemporáneo en los volúmenes y las fachadas interiores que acusan el dinamismo y la fragmentación de la cultura de la actualidad.

En este proyecto, se ha trocado voluntariamente el edificio social de apartamentos por un palacio de viviendas para nueva clase media pudiente que viene a repoblar el centro, alegoría construida de lo que está aconteciendo actualmente en la sociedad de estas ciudades mediterráneas. Los flujos de movimiento de una clase media de poder adquisitivo siempre creciente constituyeron en su día el soporte para el crecimiento expansivo de las ciudades y coadyuvaban en la actualidad a la regeneración de estos centros históricos que quedaron desatendidos precisamente por esta misma expansión.