

## Las claves de la remodelación de Palomeras

Manuel Paredes Grosso, arquitecto coordinador

La revista *Arquitectura* trata en este número la remodelación de Palomera, cuyas magnitudes básicas aparecen a lo largo de la exposición, y sobre todo en el artículo que trata específicamente de los trabajos de planeamiento y urbanización. Eludo, por tanto, la repetición de datos, si bien me parece necesaria la afirmación de que la amplitud del problema a resolver (reajuste de 12.000 familias y remodelación de un ámbito urbano de unas 640 hectáreas), marca y determina la forma de intervención al relacionarse con el factor tiempo, evaluado en términos admisibles para los destinatarios.

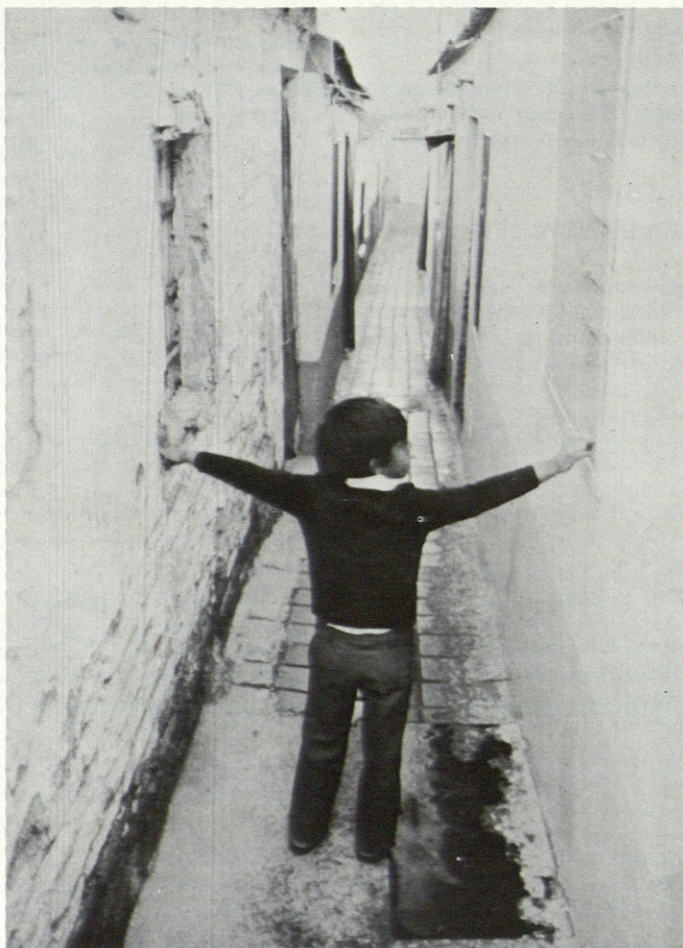
Una publicación especializada debe poner su principal atención en los resultados materiales, que se van concretando y formalizando. Sin embargo una reflexión sobre los mecanismos y las circunstancias, mediante los que la actuación ha sido capaz de funcionar, puede suponer una ilustración que ayude a ver los referidos resultados en su propia dinámica.

Aunque los objetivos básicos de esta actuación estuvieran bastante claros y definidos inicialmente, la realidad ha determinado que no se pudieran formalizar desde el primer momento como una operación de conjunto. En consecuencia, los principales elementos determinantes se han ido, y se van configurando y concretando paso a paso. Esta circunstancia, que necesariamente condiciona los resultados, puede considerarse como altamente aleccionadora. Ayuda a descubrir, a través de un caso concreto y práctico, elementos de la dinámica urbana que componen los principales límites a nuestro margen de maniobra profesional.

No se pretende abarcar este asunto como un análisis general o generalizable, que requeriría de forma imprescindible, una estructura teórica y una amplitud superior al marco de esta actuación. Se trata, sin más pretensiones, de describir de forma aislada y sintética, las principales piezas de un mecanismo que sucesivamente hace, y se va haciendo a sí mismo. Que hace posible, determina y condiciona los resultados.

Es preciso, en primer término, intentar determinar cuáles han sido las fuentes de energía que lo han movido. Resulta ésta un cuestión principal y sustancial del proceso. La formulación que personalmente tengo sobre la materia tiene que ser, necesariamente, planteada como punto de partida y en forma de tesis, mediante el siguiente enunciado:

La remodelación de Palomeras nace, crece y se desarrolla, hasta el punto actual, como continuo resultado del proceso de movilizaciones y reivindicaciones de las personas afectada por la situación que le da origen. Ese y sólo ese ha sido el auténtico motor con que, hasta hoy, ha contado esta operación, en el transcurso de su configuración y desarrollo, en un largo período de tiempo, durante el cual se han ido produciendo importantísimos cambios de entorno determinante.



Probablemente detrás de cada asunto existe una mecánica, más o menos compleja, de fuerzas sociales. Por ello no está de más una rápida interpretación de cómo ha cristalizado el principio dinámico de la iniciativa en este caso.

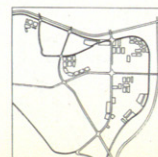
Aunque se dilate la entrada en los elementos concretos, parece necesario pasar, aunque sea muy de corrido, treinta o cuarenta años atrás; por el conocido tema de la industrialización de Madrid, crecimiento demográfico y desarrollo de núcleos de autoconstrucción de infraviviendas, en parcelaciones ilegales y periféricas.

Posteriormente, con el desarrollo, la ciudad se desborda en su entorno metropolitano, y estas áreas de infraviviendas se acercan a la centralidad urbana y en definitiva se promocionan más que los que las construyeron y las habitan. Aparecen procesos urbanísticos tendentes a la renovación mediante la expulsión de los residentes, como mecanismos de captación de las rentas del suelo, a partir de un reciclaje inmobiliario. Pero en la sociedad española están pasando en ese momento muchas cosas,

y esta agresión, puede que por masiva y poco sutil, consiga unir y organizar defensivamente a los vecinos.

En la medida en que van apareciendo planos y programas de "renovación-expulsión", se van creando asociaciones de vecinos, hasta un total de diez u once en el ámbito de las 12.000 familias residentes en infraviviendas. De la unidad de acción de estas asociaciones surge la Coordinadora de Vivienda y Urbanismo de Palomeras-Vallecas y lógicamente se produce un salto cualitativo. Se pasa de la defensiva a la ofensiva. Se teoriza la *deuda social*.

El país ha configurado una imagen de abundancia, que no deja de responder a una considerable transformación económica. Y esta población ve como habiendo venido del campo en las peores circunstancias y habiendo trabajado durante más de vein-





te años con bajos salarios y peores condiciones de vida, esto es, habiendo asumido una parte considerable de los costes sociales del desarrollo, no han podido ni tan siquiera adquirir la capacidad suficiente para vivir en una casa como la del resto de los madrileños. (Configurados éstos como un punto de referencia que no deja de tener importancia posterior en el diseño de las soluciones).

Esta dinámica tarda muy poco en cristalizar en objetivos: "Viviendas aquí y ahora". "Realojamiento y remodelación urgentes". "No solamente casas. También equipamientos y una ciudad digna". "Realizado por el estado pero bajo nuestro control. No nos fiamos". Así queda redactada la factura de la deuda social, en un momento inmediatamente previo al acceso a la democracia.

La finalización de la dictadura, contra lo que podía parecer previsible, no supuso una excesiva desmovilización en el proceso de reivindicaciones y maduración de objetivos. Y ello a pesar de que bastantes de los vecinos que durante todo este tiempo han asumido la dirección del movimiento ciudadano, por su vinculación a grupos y partidos políticos en proceso de reorganización, debían también estar atentos y dedicados a cuestiones de mayor importancia en el momento.

Y de este modo, en junio de 1977, se consigue la consolidación de la primera de las piezas a cuya exposición pretendíamos dedicar estas líneas. Esto es, de las que hemos llamado claves de la operación.

#### DELIMITACION DE POLIGONOS DE EXPROPIACION

Durante las actuaciones defensivas, contra los planes de renovación-expulsión del franquismo terminal, lo más que consiguieron las movilizaciones fue la suspensión de licencias, por períodos cortos de tiempo. El proceso de intervención inmobiliaria estaba legalizado y era difícil de controlar. Se centraba la actividad en la oposición a una nube de desahucios, que formaban parte de la mecánica impuesta, y que generalmente acaban consumándose, dada la dificultad de esta población para litigar en términos jurídicos formales. Siempre quedaba algún hueco intencionado entre los períodos de suspensión, con el que se justificaban las nuevas licencias.

La corta duración de esta etapa hizo que no se llegaran a consolidar más allá de una docena de nuevas edificaciones realmente conflictivas. Aportó, por otra parte, el aprendizaje de que era necesario sentar las bases de una operación global de remodelación y realojamiento, con la auténtica paralización previa de la dinámica urbanística del área. El mecanismo de la expropiación se transformó en el primer objetivo.

No puede considerarse una mera coincidencia que siendo las primeras elecciones generales de la democracia el 15 de junio de 1977, los acuerdos del pleno de COPLACO, que delimitan cinco polígonos de expropiación, conteniendo el tejido subestándar y el suelo vacante del distrito, y abarcando un ámbito de 640 hectáreas, de las que sólo se excluían las áreas consolidadas, fueran de 9 de mayo y 13 de junio de ese mismo año.

Desde el punto de vista operacional solamente significaban, y no era poco, poner en punto muerto el proceso en curso. Posteriores mecanismos tendrían que ser necesarios para cambiar el sentido de la marcha, hacia los objetivos. Pero además ya estaban definiendo considerablemente el modelo de intervención, puesto que la actuar las expropiaciones sobre las áreas de infraviviendas y sobre el suelo vacante del sector, definían lo que se podría considerar el ciclo básico posterior. Si bien se hacía posible uno de los objetivos más difíciles, consistente en la permanencia de la población en la zona, mediante un programa con cabida en un horizonte de tiempo razonable, tenía problemas cuya valoración calaba, sólo hasta cierto punto, en los interesados. Se prefiguraba un importante saldo final de suelo público, consistente en la mayor parte del suelo ocupado en origen por infraviviendas. Esto incrementaba el techo económico de la operación, y la llevaba más allá de sus propios límites aparentes.

Dada la rapidez de actuación exigida y las dificultades de gestión previsibles, la expropiación de las infraviviendas parecía el único instrumento al alcance de la mano para dotar a esta población de la solvencia económica que no tenía, que había imposibilitado su acceso a nuevas viviendas por los cauces normales del mercado inmobiliario. La expropiación y posterior eliminación del tejido subestándar, además de entendible cuando se le conoce, y sobre todo cuando se le vive, eran necesarias para mantener la coherencia básica de la operación. No demoler al ir realojando conduciría a la reproducción del problema según se iba atajando, dadas las expectativas que fuera del área crearía el proceso, y la actuación quedaría pronto invalidada en su finalidad básica. Dado que casi la mitad de los residentes estaban en régimen de alquiler, la expropiación de las infraviviendas se configuraba como el único camino posible.

Pero si se quería terminar en un máximo de dos o tres fases, que aun funcionando a la perfección se desarrollarían en un tiempo demasiado largo, había que actuar necesariamente a partir del suelo vacante existente en el distrito, para mantener la exigencia de conservar la localización urbana. Era tan importante este requisito, que posteriormente en la ejecución del programa ha llegado a suponer algún problema puntual, con familias a las que se intentaba realojar en una situación simétrica a la de origen, respecto de los principales ejes estructurantes del distrito y a las que incluso se las acercaba al centro.

Existían dudas de que el suelo vacante del distrito, ordenado con alta densidad por el Plan General del 1963, resultase el más adecuado a un programa de las características sociales de éste, sobre todo cuando por imperativo de la ley, la densidad se constituía en factor determinante de su precio de expropiación. Dicho valor, no sólo agotaba, sino que excedía los módulos económicos del suelo en programas de promoción pública, sino que excedía los módulos económicos del suelo en programas de promoción pública, que no estaban estructurados, en ese momento, para intervenir dentro de la ciudad. Con la edificabilidad de este suelo existía por tanto, un estrecho margen de maniobra.

Pero esta circunstancia, considerada por las personas que dirigían las estructuras vecinales, chocaba al ser transmitida a la generalidad de la población, que, como se ha referido, tomaba como punto de referencia al resto de madrileños que habían podido acceder a vivir en áreas de idénticas características a las aquí predeterminadas.

Además de las complicaciones de gestión que hubiera supuesto, no entraba en los cálculos del vecino de a pie cambiar estructura por localización urbanas, como se ha demostrado posteriormente en las dificultades de adjudicación de las pocas viviendas unifamiliares en dúplex que se han realizado en el desarrollo del programa.

#### CONSTITUCION DE UNA SOCIEDAD PUBLICA DE GESTION

Se sabía que la simple delimitación de los polígonos de expropiación no era suficiente. Se había recibido un muletazo, hasta cierto punto parecido, en torno a los años setenta. No solamente existía desconfianza hacia una Administración, que hasta la fecha se había considerado como un adversario, a pesar de que hubiese cambiado el factor de su legitimación. Había consciencia de que una actuación tan compleja solamente se podía seguir, controlar y participar desde cerca. Y que también se podía gestionar, únicamente, acercando algunos de los medios instrumentales al área y a la población y ambas cercanías tenían que ser institucionalizadas, en la medida de lo posible, para que no acabaran desvirtuándose con el tiempo y con la complejidad técnica del aparato operativo.

Estas razones prácticas, además de otras de índole sociopolítico, respecto de la importancia de abordar una experiencia participativa en un momento de acceso a la democracia, a partir de los marcos legales posibles en ese momento, determinó la creación de OREVASA (Ordenación y Realojamiento de Vallecas), como una sociedad de derecho privado, aunque pública y sin







ánimo de lucro. Debía conseguir abarcar, y establecer, varios niveles en el proceso de trenzado entre la Administración y los directos destinatarios de la actuación.

Si las estructuras representativas de los vecinos, quedaban insertadas y conexas dentro de las estructuras formales de este aparato, se había conseguido algo así como fijar el motor al chasis y se estaría en condiciones de empezar a tender correas de transmisión hacia las ruedas y hacia el volante. La operación quedaba configurada mediante una dinámica negociada en cada momento sobre la mesa del Consejo de Administración de la sociedad en que se encontraban los consejeros vecinales, con los de los distintos organismos públicos previsiblemente actuantes y competentes.

Existía otro nivel en que este instrumento podía jugar un papel importante, acercando la gestión a sus destinatarios y que asimismo acercaba el modelo al de las "agencias" que otras administraciones más modernas, eficaces y democráticas que la de aquel momento utilizaban para abordar aquellos problemas distintos de la administración cotidiana, que suponen un considerable esfuerzo por tiempo limitado y en los que conviene que participen diversos escalones de las estructuras administrativas, e incluso aquellos no institucionales en que circunstancialmente se han configurado los efectos por el problema a resolver. La organización de una oficina de barrio no solamente tendría que atender a funciones de intermediación entre cada destinatario y los organismos competentes en las distintas materias. Además debía darle a la gestión un diseño específico adecuado a las características socioculturales de la población. Muchas veces se necesitaban atenciones complementarias, no solamente derivadas de las propias circunstancias personales, sino del caótico proceso mediante el cual habían accedido a su localización en la ciudad, que ahora se trataba de regularizar, hasta niveles equivalentes a los del resto de los ciudadanos. Por detrás del hecho concreto de obtener y ordenar suelo, de hacer viviendas y equipamientos en unos volúmenes y ritmos muy considerables, existía un problema de carácter logístico derivado del propio hecho del tránsito de situaciones, que tenía que funcionar a la perfección en un ámbito de considerable detalle y sumamente comprometido. Se iba a tocar cada caso individual, respecto de su calificación en cuanto a derechos y obligaciones y a un sin número de pequeños problemas intermedios que iban desde la precisión del número de personas de cada familia, o su carácter de auténtico residente dentro del área. Había que llegar incluso al asesoramiento sobre los mecanismos de legislación de títulos

necesarios, que en casos pasaban por expedientes de dominio, declaraciones de herederos, etc.

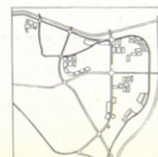
Solamente por medio de una descripción detallada, imposible de traer aquí, del excesivo número de detalles y cuestiones que se han tenido que ir resolviendo en esta oficina de barrio. Y en el permanente contacto de la misma con la Coordinadora de Asociaciones y directamente con las propias organizaciones asociativas de cada área, se llega a comprender que aceptado el requerimiento vecinal de horizonte de tiempo razonable para la operación, ésta necesariamente se configura como pública y por grandes paquetes. Una actuación más atomizada o más diversificada hubiera sido imposible de gestionar y hubiera quebrado de forma inmediata.

Por otra parte, la economía que lleva al proceso, una gestión en la que se cuenta con un instrumento con suficiente capacidad de afinar, cubre sobradamente los costes de este aparato, además de permitir el consiguiente acercamiento al destinatario. Solamente la contención del fraude en las adjudicaciones, evaluado en número de viviendas, multiplica varias veces los costes de establecimiento y funcionamiento.

Si las Asociaciones de Vecinos han sido necesarias como soporte social de la operación, con dimensiones imposibles de tratar aquí, que llegan hasta la disciplina en el realojamiento, y las estructuras del futuro barrio, la sociedad de gestión, pública y participada, ha resultado el soporte imprescindible para la inserción de las distintas piezas del mecanismo operativo, que si no se hubieran ordenado en torno a una figura jurídica, no hubieran mantenido el necesario grado de coherencia.

## CONVENIOS EXPROPIATORIOS

A estas alturas podría parecer que estaba todo resuelto. Pero distaba mucho de existir la seguridad de que se iban a empezar a poner ladrillos. Los recursos necesarios para adquirir el suelo, mediante la expropiación, debían de obtenerse de los presupuestos generales del Estado, por el entonces Instituto Nacional de la Vivienda. Conseguir que se produjera esta determinación se encontraba con diversas dificultades. Era previsible, en aquel momento, una cierta resistencia por parte de dicho instituto a incluir una expropiación con estas características, dentro de sus programas de adquisición de suelo, que según se decía, en demasiadas ocasiones se orientaban por derroteros confusos. Además el capítulo presupuestario "vivienda" se ha relacionado siempre con la política de empleo, siendo esta gestión destacable





para un momento de crisis. Empezar la actuación gastando importantes contingentes en suelo y sin que se empezaran a apreciar de inmediato resultados materiales, ni era atractivo para los poderes públicos, ni era brillante y esperanzador para los vecinos.

En el polígono de Palomeras Sureste, donde se encontraba casi todo el suelo vacante, y donde incluso había una parte que ya era propiedad del I.N.V., existía edificabilidad para resolver la práctica totalidad del problema, lo cual no se podía pretender de una sola vez, ni por razones económicas ni por motivos operacionales. No se podía ir a reducir la edificabilidad, esponjando la actuación, porque los precios del suelo hubieran situado los costes de promoción totalmente fuera de lo posible.

Todos estos motivos llevaron a considerar la conveniencia de proponer un convenio expropiatorio a los propietarios del suelo, que a cambio de prescindir de una parte del mismo para la operación, abaratará y facilitará la adquisición del resto, que se estimaba como suficiente en un primer momento.

La cuestión se abrió, después de algunas negociaciones de tanteo, en los siguientes términos: Se daba a todos los propietarios de suelo vacante del polígono la opción de liberación de la expropiación por el 60 % de su edificabilidad, a cambio de la cesión gratuita del 20 % de la misma y de la venta a un precio político de un mínimo de otro 20 %.

Realizado el convenio con los que libremente optaron por él, se organizaría la estructura definitiva de participación de propiedades, mediante una reparcelación y el polígono quedaría bajo una Junta Mixta de Compensación. Debido al suelo inicialmente público, al adquirido mediante convenio y al de expropiación directa, fundamentalmente ocupado en origen por infraviviendas, la Administración accedió, finalmente, a una cuota de participación de aproximadamente el 70 % y los privados se mantuvieron con el restante 30 %. Aunque en la reparcelación se entremezcla, hasta cierto punto el suelo adquirido por los distintos caminos, se puede decir que mediante unos convenios expropiatorios, que no alcanzaron a costar 800 millones de pesetas, unidos al suelo que ya era público, desde muchos años atrás, con capacidad para unas 1.600 viviendas, se conseguía la edificabilidad necesaria para una primera fase de 6.029 viviendas (que después se redujo hasta 5.311, al objeto de mejorar los resultados arquitectónicos), locales comerciales, 13 edificios de equipamientos básicos, y garajes, en proporción de uno dada dos viviendas. Se había conseguido una repercusión de suelo por metro cuadrado edificable sumamente interesante, que serviría, en el conjunto de la operación, para compensar exceso de coste en suelos que se iban a adquirir necesariamente por otros mecanismos. Pero sobre todo se había conseguido poner a disposición del I.N.V., por un desembolso pequeño, un importante paquete edificable, que resultaría muy adecuado, en su momento, a las necesidades de emplear el presupuesto, que los mecanismos de contención del paro hacían tan necesario.

Cuando esta gestión quedó consolidada, se podía decir que aunque la operación no había empezado todavía, estaba madura y reunía condiciones suficientes para que interesara a las distintas partes.

## OTRAS CLAVES DE LA ACTUACION

Quedan presentadas las piezas básicas para el comienzo. Simplificando y resumiendo, el texto excede su espacio lógico. Y ocurre esto precisamente al acercarnos al área específica de la arquitectura y el urbanismo. Pero, en todo caso, es necesario resumir.

Parece evidente, hasta el momento, que la operación ha podido llegar hasta la situación expuesta, debido entre otros factores, a la elección de su camino crítico. El mayor o menor acierto de los siguientes mecanismos, no ha resultado decisivo para conseguir la realización. Pero ha determinado sus resultados. Se podrían destacar algunos temas, que han ayudado en este sentido, no sólo en la arquitectura y el urbanismo, sino también en el servicio al público.

La utilización de VISOMSA como promotor encomendado. Los contratos a precios cerrados con las constructoras, que han

hecho prácticamente inexistente, esta vez, la desviación presupuestaria. La rapidez de desarrollo de los trabajos técnicos, derivada de una determinada estructura de equipos y de la elaboración de programas inmobiliarios previos. Consultados, paso a paso, con los organismos sancionadores y con los vecinos. Que dentro de la necesaria diversidad de las unidades residenciales, consiguen la requerida homogeneidad del producto. Se podría describir la compleja organización operacional para los traslados y derribos, que es la última garantía de que se llegan a alcanzar los fines. Habiéndose fogueado en 1.400 traslados realizados ya al polígono de Fontarrón, está preparada para empezar a actuar en estos días, a un ritmo mensual de 500 familias, teniendo actualmente trabajo asegurado para más de un año.

Tan interesante como lo que se está haciendo es lo que no ha sido posible. Algunas de las piezas, que por limitaciones de diversa índole no se han utilizado, hubiesen mejorado los resultados y otras hubiesen aminorado las necesidades económicas. Probablemente todas estaban distanciadas de las capacidades del momento.

Una mayor utilización de los sistemas de convenios expropiatorios, hubiese permitido el manejo de parte del excedente de suelo que quedará al final, mejorando la escala económica, aunque hubiese exigido un mayor aparato de gestión.

Si ha existido algún mecanismo, que habiéndose barajado inicialmente, quedó fuera de juego, principalmente debido a las condiciones económico-financieras que se establecieron para el programa de Barrios en Remodelación de Madrid, ha sido la posibilidad de diversificación del programa inmobiliario. Esta fórmula, convenientemente estructurada, hubiera conseguido aquilatar el producto a las necesidades en mucha mayor medida que el actual programa homogéneo, que determina un producto medio, en condiciones de accesibilidad económica dimensionadas para las capacidades mínimas. Se hubieran así mejorado notablemente los aspectos financieros globales.

Hay que partir de que cuando un núcleo de población se estanca en una situación marginal, de la que demuestra querer salir, pero no puede, el problema se encuentra configurado en términos de demanda insolvente. Existe un escalón entre el poder adquisitivo de la población y los precios de viviendas en el mercado. Es más una cuestión financiera en cuanto a condiciones de pago aplazado, que de valor de ejecución del producto. A única salida es subvencionar los costes del capital aplazado, y ampliar los plazos. Rellenar ese escalón imposible de salvar. Pero este escalón, aun en una situación de aparente homogeneidad, no es idéntico para cada caso y se relaciona con muchas variables, tales como la edad, la estructura productiva de la familia, la estabilidad de empleo, etc.

Una determinación individualizada de la capacidad, y de la voluntad, económica de cada cual, que permita adjudicar formas diferenciadas de financiación para un producto homogéneo, según las capacidades, es una fórmula peligrosísima por imposible. Sobre todo desde que nuestros teóricos han inventado la "economía sommersa". No pueden resultar de este enfoque más que agravios comparativos y la inducción a tal nivel de engaño, que la totalidad se acerca a las condiciones límite. Hay que fabricar para todos una escalera como la del más bajito.

Pero en cualquier colectivo la diversidad de programas individuales y de posibilidades es considerable, y se acepta por cada cual un mayor sacrificio personal, a cambio de una respuesta más aquilataada. Incluso los filósofos pagan más a gusto cuando eligen. No es solamente desigualdad irreductible, también es diversidad.

Cuando consultamos con técnicos solventes la posibilidad de evaluar previamente la demanda para tres niveles de oferta, suficientemente definidos en sus condiciones materiales y diferenciados en el nivel de ayuda financiera inversamente a sus estándares, se nos aseguró un margen de error del  $\pm 2$  %.

Y esto cabía en nuestro margen de maniobra, puesto que de las viviendas que se realizan dispone la Administración de un 5 % para necesidades distintas y hubiera aceptado empujar aquí





las desviaciones, cuando se le demostraran las economías financieras del modelo.

Aun aceptando, como dado, el programa homogéneo se han intentado aprovechar sus condiciones financieras para resolver una vieja demanda de algunos de los vecinos propietarios.

La idea se gestó en una asamblea vecinal, en que algunos propietarios residentes recordaban la vieja reivindicación de vivienda por vivienda, que era la materialización para éstos de la "deuda social". Se argumentaba, todos de acuerdo, en que eso estaba bien como idea, pero que ellos mismos no estarían de acuerdo en que a cambio de infraviviendas desiguales se dieran, mano por mano, pisos idénticos ajustados a los programas familiares.

Se argumentaba que ese objetivo estaba sobradamente conseguido, en el fondo, y como término medio para la infravivienda media del propietario residente. El cobro, al contado, en la expropiación de unas 700.000 ptas. por su actual propiedad, equivalía financieramente a los 2.500.000 ptas. de una vivienda, pagada en 35 años, con una entrada del 5 % del valor y el restante 95 % aplazado a un interés aproximado del 1 %. Los argumentos financieros no se entendían y hubo que poner ejemplos: aquel que quisiera situar a plazo fijo en un banco el cobro de la expropiación, durante el tiempo de amortización de la vivienda, podría, en el caso medio, pagar las amortizaciones del piso con las rentas del depósito.

El asunto gustó, pero quedó demostrada la dificultad de muchas familias para actuar por su propia cuenta. Desde ORE-VASA se negoció un convenio con un banco estatal dedicado a la emisión de cédulas. Se consiguió un modelo con una rentabilidad del 13 %, que actúa por reducciones anuales de la imposición, con destino al pago, hasta la definitiva pérdida del principal a los 35 años. El factor de reproducción que se consigue divide por 4,33 el depósito a realizar respecto de la cantidad a pagar. Para pagar un piso de 95 m<sup>2</sup> cuyo valor módulo 82 son 2.974.000 ptas., el depósito alcanza a 645.000 ptas., que en el propietario medio se obtienen holgadamente de la expropiación. Se obtiene en ese momento la escritura libre de cargas e hipotecas (palabra esta que es tabú).

La Administración cambia la garantía de miles de hipotecas, difíciles de ejecutar, llegado el caso, por la garantía de un banco público. Transforma la gestión de cobro de miles de recibos mensuales, que suele cobrar en corto número, por un solo recibo, anual y bancario. El banco que esta captando recursos en el mercado de capitales, para prestarlos a los promotores privados de viviendas de protección oficial, consigue un cauce y un

medio de que los asignados a esta operación pública, en parte, se vean sometidos a otra rotación por el circuito económico que se intenta impulsar. Todo el mundo puede ganar, si quiere, porque la adhesión es libre para los vecinos.

Resulta evidente, aunque se haya repetido tantas veces, que no podemos seguir. Cada vez que intentamos tocar cualquier tema con el mínimo detalle que lo haga comprensible, nos hundimos en sus dimensiones.

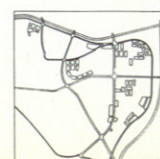
Pero no pueden quedar las cosas exactamente aquí. Tenemos que rematar la fábrica de un modo adecuado. Se partía de una tesis motora. No se pretende llegar a conclusiones, que pueden estar verdes todavía. A la tesis propuesta, contra la posibilidad de una síntesis, es preferible mantenerse en los términos de una antítesis.

## ANTITESIS VERSUS SINTESIS

Lo expuesto hasta el momento parte de la tesis de que ha sido el continuo impulso del movimiento vecinal el auténtico motor en la remodelación de Palomeras. En los grandes rasgos de lo que se han denominado *sus claves*, se ha puesto el acento descriptivo en una óptica pragmática y mecanicista, que cumple su finalidad y, sobre todo, carece del menor atisbo especulativo. Pero no se puede terminar de hablar de este asunto, aunque sea por el momento, sin formularse algunas preguntas. Cuando menos las más preocupantes, aunque sean las más difíciles de formular y responder. Entramos, conscientes todavía, en el terreno de la especulación:

¿Solamente ha existido pragmatismo y estrategia en la construcción de una maquinaria tan amplia y complicada, que ha producido, con cierta fluidez, tantos elementos, como resultado. Y que ha conseguido, con sus lógicas tensiones y contradicciones, integrar dentro de una dinámica común, grupos y núcleos tan diversos, desde el punto de vista de sus propias finalidades, de sus roles, de sus soportes culturales y de sus referencias respecto del poder? (Tales como son las diversas, y muchas veces contrapuestas, áreas de la Administración pública, los vecinos en general, sus estructuras asociativas y su cúspide de dirección, los distintos grupos, equipos y oficinas que han asumido una amplia diversidad de tareas, etc.).

¿Se ha ido construyendo todo este organismo como una gran ameba, cuyo sistema nervioso, carente de imaginación, deriva toda su lógica de comportamiento de simples estímulos mecánicos? ¿O bien hay en todo esto algún atisbo de un cierto principio de complejidad-conciencia, justamente invertido, para dar





paso a la acción colectiva de las personas, a su voluntad e imaginación, en su esquema de conciencia-complejidad?

O, planteado en una escala de contrapunto con la anterior, donde las cuestiones se concretan, aunque también se limitan:

¿Se podría haber actuado de otra manera? ¿Si hubiera que empezar mañana tras el suceso de importantes modificaciones en el contexto, el organismo que se ha constituido tendría la vigencia suficiente? (Independientemente de que fuera posible materializarlo). ¿Tendría la capacidad de asimilar las pautas que en el momento actual se están marcando, y que están permitiendo que accedan y se infundan nuevas visiones y perspectivas sobre la ciudad?

En resumen: ¿En toda esta máquina, que en cumplimiento de unos fines sociales y materiales, determina finalmente sus propios resultados en arquitectura y urbanismo, con su respuesta circunscrita al momento que le ha caído en suerte, existe algún atisbo de modelo de intervención urbana? (Que responda, en el plano político-social, y en el cultural, a alguna formulación, por imprecisa que ésta sea. Que responda a ideas, o más bien a ideales, de cómo se pueden establecer, en la dinámica particular del hecho urbano, roles suficientemente válidos y a su vez aceptablemente eficaces). ¿Existe, repetimos, en todo esto un atisbo de modelo de intervención urbana, aunque el mismo se encuentre conjugado en un tiempo irregular e imperfecto, arrastrado por el frenillo de su propio contexto? ¿Se podría definir en alguna medida?

¿Tiene interés plantearse el problema? ¿Puede servir para mejorar algo, dentro o fuera del caso?

Pienso que no es oportuno, ni posible por el momento, intentar profundizar en estos temas, que intervenidos por el actual malestar de la Cultura, se hacen tan manipulables como ellas mismas.

Este es un asunto muy largo, que se arrastra, cuando menos, desde que en occidente se cambió el ensueño de un Marco Polo, veneciano, contemplando las maravillas de un futuro imposible en su día, por el pragmatismo de un Henry Ford capaz de organizar, en interés de todos, la teoría del obrero consumidor. Utilizo estas figuras como paradigmas, sin la pretensión de un encuadre temporal e histórico, que nos excede tanto a mí como al texto. Sea como fuere, en este devenir, que no se puede valorar como negativo, la ciudad como hecho cultural no ha hecho otra cosa que ir perdiendo puntos. La falta de esperanza, o el desa-

lento de algunos momentos, surge de la posibilidad de que las prácticas inquisitoriales que atenazaron al primero de los ejemplos, puedan resultar todavía un recurso tentador en algunos casos.

La situación se agota día a día, y sin embargo, entre penumbras, parece intuirse que el espacio social en que puede gestarse una salida, es el espacio urbano. Sin detrimento del papel a jugar por otras dimensiones.

La democracia es fundamentalmente un ideal y una ética, que algunas veces cristaliza en sistema social, cuando las circunstancias económicas, culturales y ambientales, y la suma de voluntades, lo permiten. No se puede presentar, por tanto, como un invento nuevo. Tampoco la "cultura delle città", por decirlo en lenguaje eourbanista, se puede presentar como una novedad de la moda, que no tiene que adaptarse, y no está condicionada por las circunstancias.

Paseaban un día por el Retiro Rubén Darío y Valle Inclán. Se interesó el primero por unas flores que crecían en el lago del Palacio de Cristal. Esos son, querido Rubén, los nenúfares de los que usted tanto habla en sus poesías, le contestó el gallego. Pero como decía el marqués póstumo de Bradomín, la realidad se contempla demasiadas veces en nuestro país desde los espejos cóncavos de la calle del Gato.

Cuando en los gritos vecinales se ponía junto a "Viviendas aquí y ahora", la pretensión de "Una ciudad digna... Realizada... Bajo nuestro control", se estaba hablando de una ciudad culta y democrática. Se estaba, sin duda proponiendo un modelo, imperfecto por real y realizable, pero no falto de coherencia. Este es el contenido que se intentaba recoger por los profesionales, en su materialización de los hechos, cuando a la hora de realizar un edificio, una calle, o un parque público, se pretendía trascender el mero cruce de normativas y determinaciones. Aunque generalmente con limitados resultados.

En mi opinión el modelo, si existe, puede permitir la cabida de avanzadas formulaciones de la "dignidad urbana". En tanto que éstas sean reales y posibles en su momento.

Aunque la naturaleza tienda, de nuevo, a imitar el arte, no está claro si se puede ni si se debe todavía hablar de estos asuntos. Quedan, sin embargo, suficientes cosas por hacer, en las que irse entreteniéndose.

Manuel Paredes Grosso

