

MUERTE Y VIDA

DE LAS GRANDES CIUDADES

Jane Jacobs

Presentado por

Zaida Muxí

Blanca G. Valdivia

Manuel Delgado

Traducido por

Ángel Abad / Ana Useros

colección
Entrelíneas

Capitán Swing
LIBROS 

TÍTULO ORIGINAL
The Death and Life of Great American Cities (1961)

© Del libro: Jane Jacobs
© De la traducción: Ángel Abad
© De la revisión de la traducción: Ana Useros

© De las presentaciones:
Blanca Gutiérrez Valdivia
Zaida Muxí
Manuel Delgado

© De esta edición:
Capitán Swing Libros, S.L.
c/ Ayala 97, local 6 - 28006 Madrid
Tífs: 912 811 443 / 630 022 531
contacto@capitanswinglibros.com
www.capitanswinglibros.com

© Diseño y maquetación:
Filo Estudio. www.filoestudio.com

Corrección ortotipográfica:
José Vicente Campo Blanco

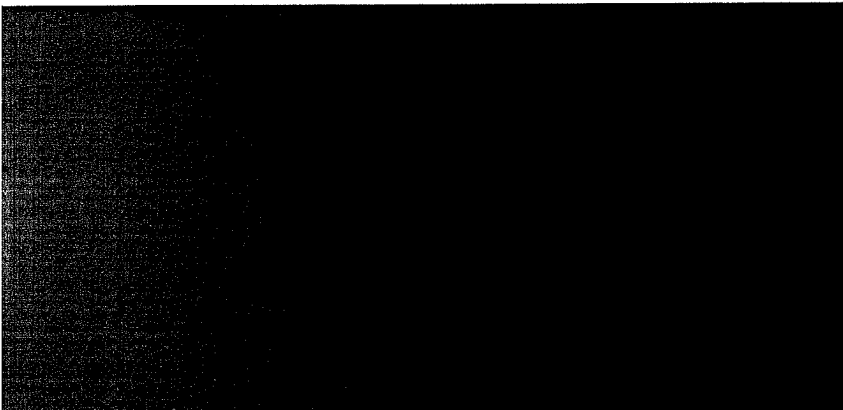
Primera edición en Capitán Swing: abril de 2011
Segunda edición: noviembre de 2011

ISBN: 978-84-938985-0-2
Depósito Legal: NA-3241-2011
Impreso en España / *Printed in Spain*
Gráficas Lizarra, S.L. Navarra



Esta obra ha sido publicada con una subvención de la Dirección General del Libro, Archivos y Bibliotecas del Ministerio de Cultura para su préstamo público en Bibliotecas Públicas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 37.2 de la Ley de Propiedad Intelectual.

Queda prohibida, sin la autorización escrita de los titulares del copyright, bajo las sanciones establecidas en las leyes, la reproducción total o parcial de esta obra por cualquier medio o procedimiento.



La autodestrucción de la diversidad

Mis observaciones y conclusiones vienen a resumirse en esto: en nuestras ciudades americanas necesitamos toda clase de diversidad, mezclada de manera intrincada, apoyándose mutuamente. La necesitamos para que la vida urbana pueda funcionar razonable y constructivamente, y también para que la población de las ciudades pueda mantener y desarrollar su sociedad y su civilización. Los organismos públicos y semipúblicos son responsables de ciertas empresas que ayudan a la diversidad urbana, por ejemplo, parques, museos, escuelas, la mayor parte de los auditorios, hospitales, algunas oficinas y dependencias administrativas y algunas viviendas. No obstante, la mayor parte de la diversidad de una ciudad es creación de un increíble número de gente diferente y de diferentes organizaciones privadas, con una ideas y motivaciones muy diversas, que actúan y proyectan fuera del marco formal de la acción pública. La principal responsabilidad del diseño y ordenación urbana sería desarrollar —hasta donde puedan hacerlo la política y la actividad pública— ciudades que sean lugares gratos para que florezca esta amplia gama de planes, ideas y oportunidades no-oficiales, junto con empresas públicas. Los distritos urbanos serán lugares gratos económica y socialmente para que la diversidad se genere y alcance su máximo potencial si poseen buenas combinaciones de usos primarios, calles frecuentes, una densa mezcla de edificios de diferentes edades y una alta densidad de población.

En este grupo de capítulos sobre la decadencia y la regeneración quiero detenerme en varias y poderosas fuerzas que influyen, para bien o para mal, sobre el crecimiento de la diversidad y la vitalidad en las ciudades, en áreas que ya no están lastradas por la ausencia de una o más de las cuatro condiciones necesarias para generar diversidad.

En su forma maligna esas fuerzas son: la tendencia de la diversidad más sobresaliente a destruirse a sí misma; la tendencia de los elementos únicos y enormes (muchos de los cuales son necesarios y deseables) a proyectar una influencia mortífera; la tendencia de la población inestable a contrarrestar la expansión de la diversidad; y la tendencia del capital público y privado a saturar o a matar de hambre el desarrollo y el cambio.

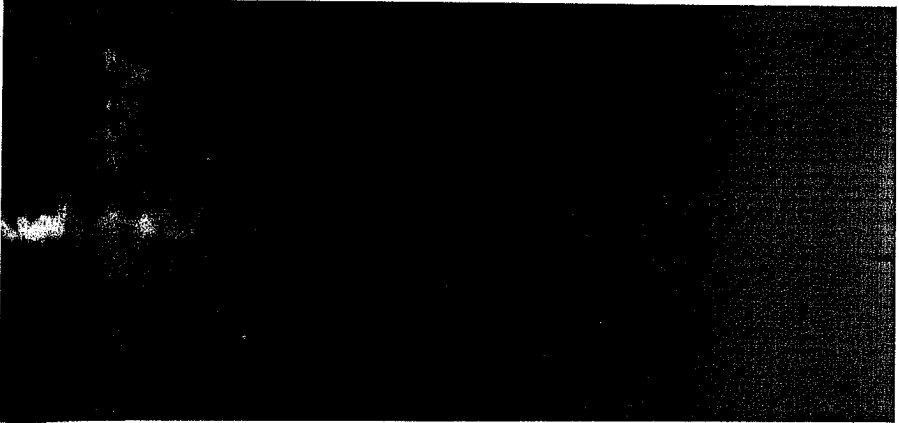
Desde luego, todas estas fuerzas se relacionan entre sí; como todos los factores que modifican ciudades se interrelacionan. No obstante, es posible y útil considerar cada una de estas fuerzas por separado. Hay que reconocerlas y comprenderlas para combatir las mejor o —mejor todavía— convertir las en fuerzas constructivas. Además de influir en el crecimiento de la diversidad, esas fuerzas también afectan a la facilidad o dificultad con la que se implantan las condiciones básicas que generan diversidad. Si no se tienen en cuenta, hasta el mejor proyecto da un paso atrás cada dos pasos adelante.

La primera de estas poderosas fuerzas es la tendencia de los logros más destacados de las ciudades a la autodestrucción: simplemente como resultado del éxito. En este capítulo reflexionaremos sobre dicha autodestrucción de la diversidad, una fuerza que hace —entre otros efectos— que nuestros centros urbanos se desplacen. Es una fuerza que crea distritos venidos a menos y es responsable de buena parte del estancamiento y decadencia de las partes interiores de las ciudades.

La autodestrucción de la diversidad puede tener lugar en las calles, en pequeños nudos de vitalidad, en un conjunto de calles o en el conjunto del distrito. El último caso es el más grave.

Sea cual sea la forma que adopte la autodestrucción, a grandes rasgos, esto es lo que sucede: una combinación diversificada de usos en un determinado lugar de la ciudad se hace popular y triunfa; como ese lugar triunfa —basado siempre en una diversidad floreciente y magnética— se desata una ardiente competencia por el espacio de ese lugar. Se vuelve un lugar de moda para la economía.

Los ganadores de la competición por el espacio de dicho lugar supondrán solamente un sector muy estrecho de los muchos usos que, juntos, crearon el éxito. El uso o los usos (de cualquier tipo que sean) que se hayan revelado más rentables proliferarán y arrasarán los usos menos rentables. Si mucha gente, atraída por la comodidad e interés, o encantada por su vigor y magnetismo, elige



vivir o trabajar en ese lugar, de nuevo los ganadores de la competición serán un sector muy pequeño de la población de usuarios. Como muchos quieren entrar, los que vengan o se queden serán autoseleccionados por el precio.

La competición basada en la rentabilidad de los negocios minoristas es lo que más puede afectar a las calles. La competición basada en el atractivo de un espacio para vivir o para trabajar puede afectar más a grupos de calles o incluso a distritos enteros.

De este proceso, salen triunfante uno o unos pocos usos dominantes. Pero es un triunfo inútil. En el proceso se ha destruido un organismo muy complejo, y logrado, de apoyo económico y social mutuo.

A partir de ahora, el lugar empezará a ser abandonado por quienes lo usaban por distintos motivos de los que triunfaron en la competición, pues dichos motivos ya no existen. Tanto visual como funcionalmente, el lugar se vuelve monótono. Después vendrán todas las desventajas económicas derivadas de un reparto desigual de la gente durante el día. Declinará la idoneidad de la zona incluso para su uso predominante, gradualmente, como ha declinado por la misma razón la idoneidad del centro de Manhattan para los despachos. Con el tiempo, un lugar que tiempo atrás fue próspero y objeto de una competencia ardiente, se apaga y se vuelve marginal.

En nuestras ciudades podemos ver muchas calles que han atravesado este proceso y que permanecen moribundas. Se puede también observar a otras en pleno proceso. En mi vecindad hay una, la calle 8, la principal calle comercial de Greenwich Village. Hace treinta y cinco años era una calle fantástica. Entonces uno de sus principales propietarios, Charles Abrams (por casualidad un urbanista excepcionalmente lúcido), construyó en la calle un pequeño *night club* y un cine un poco distinto para la época (desde entonces se ha imitado ampliamente la sala estrecha con buena visibilidad, la cafetería y el ambiente íntimo). Estas empresas obtuvieron una rápida popularidad. Atrajeron más gente a la calle por las noches y durante los fines de semana, suplementando a la población diurna, y contribuyendo así a estimular el desarrollo de tiendas especializadas. Éstas atrajeron aún más usuarios, día y noche. Como dije antes, una calle de dos turnos como ésta es un lugar económicamente razonable para los restaurantes. La historia de la calle 8 confirma esto. Se instalaron muchos y variados restaurantes.

Sucedió que de todos los negocios de la calle 8 los restaurantes eran los que más ganaban en relación a su espacio. Naturalmente, la calle 8 empezó a llenarse de restaurantes. Entretanto, en su esquina con la 5ª Avenida, una serie de clubs, galerías y pequeñas oficinas fueron expulsadas por unos apartamentos monolíticos, opacos y caros. El único factor desacostumbrado de esta historia es el propio Abrams. A diferencia de la mayoría de los propietarios —que podrían no haber sopesado las implicaciones de lo que estaba ocurriendo o no ver razones de alarma ante el éxito—, Abrams veía con horror la expulsión de las librerías, galerías, clubs, talleres artesanos y tiendas especializadas. Veía que aparecían nuevas ideas en otras calles, y muy pocas en la calle 8. Veía que parte de este movimiento contribuía a dar vida y diversidad a las otras calles, pero también que la calle 8 empezaba lenta pero firmemente a uniformarse. Se dio cuenta de que si el proceso llegaba a sus últimas y lógicas consecuencias, la calle 8 quedaría arrinconada por la propia ola de popularidad que había suscitado. Para muchas de sus propiedades, en un tramo estratégico de la calle, Abrams ha ido buscando desde entonces inquilinos que añadan algo distinto que los restaurantes. Pero a veces tiene que buscarlos con lupa porque tienen que corresponder con la elevada categoría económica de los restaurantes. Esto reduce las posibilidades, incluso las puramente comerciales. La amenaza potencial más grave de la diversidad de la calle 8 y de su éxito a largo plazo es, en resumen, la fuerza desencadenada por su enorme éxito.

Otra calle próxima, la calle 3, tiene un problema más avanzado, a causa de una especialización diferente. Varias manzanas de esta calle se han hecho inmensamente populares para los turistas, atraídos primero por la vida bohemia local de sus cafés y bares, y de, al principio, unos pocos *nights clubs*, mezclados con las interesantes tiendas del barrio y la vida residencial de un antiguo y estable distrito de italianos y artistas. En sus proporciones de hace quince años, los visitantes nocturnos eran una parte constructiva de la mezcla del área. La animación general que aportaban era parte del atractivo del uso residencial, así como un reclamo para más visitantes. Hoy los establecimientos nocturnos están sofocando la calle y sofocando la vida de esa zona. En un distrito excelente para el trato y protección de los desconocidos, se han concentrado demasiados desconocidos, todos en un estado de ánimo irresponsable, para ser

manejados de forma natural por cualquier sociedad urbana concebible. La duplicación del uso más rentable está minando la base de su propio atractivo, como siempre hace la desproporcionada duplicación y exageración de un único uso.

Estamos acostumbrados a pensar en las calles o en los barrios divididos en usos funcionales: ocio, oficinas, residencias, comercio, etc. Y lo están, pero hasta un cierto punto, si quieren conservar su éxito. Por ejemplo, calles que se vuelven tan rentables para una diversidad secundaria determinada por ejemplo, en las que las tiendas de ropa se vuelven su uso casi exclusivo, declinan a medida que son ignoradas por gente con otros propósitos secundarios en su cabeza. Si la calle tiene manzanas largas, que la degenera aún más en tanto núcleo de utilización diversificada, se agudiza la discriminación de sus usuarios y su correspondiente resultado: el estancamiento. Y si dicha calle pertenece a un distrito dedicado en general a un solo uso —el trabajo, por ejemplo—, quedarán pocas esperanzas de un cambio espontáneo para mejor.

La autodestrucción de la diversidad puede observarse tanto en los pequeños nudos de actividad que hayan conseguido un éxito brillante como en tramos concretos de una calle. El proceso es el mismo. Por ejemplo, pensemos en el cruce de las calles Chestnut y Broad, en Filadelfia, un lugar que hace unos pocos años era el punto culminante de las variadas tiendas y otras actividades de la calle Chestnut. Las esquinas de este cruce eran lo que las inmobiliarias suelen llamar *un sitio 100%*. Era un lugar envidiable para estar. Uno de los ocupantes de esas esquinas era un banco. Otros tres bancos ocuparon las tres esquinas restantes, aparentemente para estar también en un sitio 100%. Desde ese momento, ya no era un sitio 100%. En la actualidad, el cruce es una barrera muerta en plena calle Chestnut. La actividad y diversidad ha volado un poco más lejos.

Esos bancos cometieron el mismo error que una familia que conozco, que compró un terreno en el campo para construirse una casa. Durante muchos años no tuvieron dinero para edificar, y se limitaban a visitarlo regularmente y merendar en un montecito, el elemento más atractivo del lugar. Les gustaba tanto visualizarse siempre allí que, cuando por fin construyeron su casa, la pusieron en su cima. El montecillo desapareció. No se dieron cuenta de que, al suplantarlo, lo destruían y lo perdían.

Algunas veces, las calles (especialmente si sus manzanas son cortas) pueden resistir una gran proliferación de usos de éxito, o bien regenerarse por sí mismas espontáneamente tras decaer y estancarse por un tiempo. Estas huidas son posibles si el distrito circundante mantiene una fuerte y vigorosa mezcla de diversidad (especialmente, una fuerte y subyacente base de diversidad primaria).

No obstante, cuando todo un barrio o un distrito entero se embarca en una excesiva proliferación de sus usos más rentables o prestigiosos, el problema es muchísimo más grave.

Pruebas flagrantes de esta desastrosa discriminación podemos verlas en muchos centros urbanos. Los sucesivos centros históricos del centro urbano de Boston, como lechos arqueológicos, se fosilizan estrato tras estrato de uso discriminado, cada estrato carente de mezcla primaria, cada estrato estancado. La Comisión de Urbanismo de Boston, al analizar los usos de los centros urbanos, los señaló en sus mapas con diferentes colores: un color para las oficinas y despachos, otro para las dependencias gubernamentales, otro para el comercio, otro para el ocio, etc. Todas las áreas estancadas aparecen en el mapa como series de manchas de un solo color. Por otra parte, en un extremo del centro, donde la Back Bay hace esquina con los Public Gardens, hay un trozo de mapa con una leyenda diferente, unas franjas rojas y amarillas. Ese trozo era demasiado complejo de etiquetar según los usos específicos, así que se le dio una leyenda propia, que significaba «mezclado». Es la única parte del centro urbano de Boston que hoy cambia, crece y actúa espontáneamente, como una ciudad viva.

Estas sucesiones de barrios céntricos segregados, como los de Boston, se conciben vagamente como el poso que dejó un centro urbano desplazado, el propio resultado del desplazamiento del centro. Pero no lo son. Estos engendros de excesiva duplicación son la *causa* del movimiento de los centros. La diversidad es expulsada por la duplicación del éxito. A no ser que tengan mucho capital inicial o un éxito instantáneo (cosa más bien rara), las nuevas ideas vuelan a lugares segundones; esos lugares segundones se vuelven los mejores, florecen un tiempo y después los destruye también la duplicación de sus particulares grandes éxitos.

Ya en 1880 una cancioncilla registraba la especialización del centro urbano de Nueva York:

*From Eight Street down, the men are earning it.
From Eight Street up, the women are spending it.
That is the manner of this great town,
From Eight Street up and Eight Street down.¹*

Willa Cather, en *My Mortal Enemy*, describe Madison Square cuando le tocó convertirse en un intenso centro de diversidad: «Madison Square estaba entonces a punto de despedirse; tenía una doble personalidad, medio comercial, medio social, con tiendas en la parte sur y residencias en la norte».

Cather señaló la característica de mezcla y *doble personalidad* que distingue siempre a un centro logrado cuando se aproxima a su cima y se detiene allí. Pero es que la combinación de usos difícilmente representa una despedida. Es más bien un encuentro y un caminar mezclados.

Madison Square, ahora un tétrico distrito venido a menos lleno de imponentes edificios de oficinas y con un comercio muy marginal en comparación con el que tuvo en otros tiempos, tuvo su cima cuando poseía el viejo Madison Square Garden (reemplazado hoy por un edificio de oficinas). Nunca ha vuelto a tener Nueva York un lugar de reunión tan urbano, magnético y espléndido, porque nunca más ha tenido Nueva York un gran salón de reuniones en el caro y magnético centro de una buena mezcla.

La especialización y el lento declive de Madison Square no fueron, desde luego, acontecimientos aislados. Todo fue parte de un movimiento mucho más amplio provocado por la acumulación de una serie de presiones económicas ejercidas sobre sus más logradas combinaciones de usos. En mayor escala que Madison Square, estas presiones de competición económica por el espacio expulsaron la diversidad de toda la parte media del centro urbano y la desplazaron al extremo superior del mismo; el resultado fue un movimiento de todo el centro urbano en su conjunto, dejando atrás sus distritos arrasados.

Un centro que se desplaza suele dejar, junto con los pegotes de excesiva duplicación, bolsas de nada en general, lugares que las nuevas combinaciones de diversidad más intensivas han puenteado o se

¹ Calle 8 abajo, los hombres lo ganan./ Calle 8 arriba, las mujeres lo gastan./ Así es la vida en esta gran ciudad./ Calle 8 arriba, calle 8 abajo.

han saltado. Estas bolsas o franjas no serán nada en el futuro, pues los pegotes que las rodean no dejan apenas pasar gente suficientemente repartida a lo largo del día. Hay espacio, por supuesto, pero nada que catalice sus usos.

Según parece, también en Londres tiene lugar la autodestrucción de la diversidad de un distrito por la excesiva duplicación gracias a las mismas fuerzas que desplazan los centros urbanos americanos. Un artículo sobre problemas de urbanismo del centro de Londres, aparecido en el *Journal of the Town Planning Institute* (enero de 1959), decía lo siguiente:

Hace ya muchos años que la variedad ha desaparecido de la City (el distrito bancario y financiero). Su abundante población diurna contrasta con la nocturna, unas cinco mil personas. Lo sucedido en la City ocurre ahora en el West End. El reclamo de oficinas del West End son las distracciones de los hoteles, clubes y restaurantes para los clientes y, para sus empleados, las tiendas y los parques. Si este proceso continúa todas estas ventajas quedarán absorbidas y el West End se convertirá en un aburrido mar de bloques de oficinas.

En nuestras ciudades americanas tenemos desgraciadamente pocos distritos residenciales realmente logrados. La mayoría de nuestros distritos residenciales urbanos nunca tuvieron las cuatro condiciones básicas para en primer lugar generar una diversidad exuberante. Por eso son más corrientes los ejemplos de la autodestrucción que suele seguir a un brillante éxito en los centros urbanos. Pero los relativamente pocos distritos residenciales que logran crear magnetismo y generar diversidad y vitalidad están sometidos en última instancia a las mismas fuerzas de autodestrucción que los centros urbanos. En este caso, son tantas las personas que desean vivir en la demarcación que ésta resulta muy interesante y rentable la construcción de alojamientos en cantidad excesiva y devastadora para aquellos que pueden pagar más. Suelen ser gente sin niños y, hoy, no son sólo personas que pueden pagar lo que se les pida en general, sino personas que pagarían más por un espacio más reducido. Entonces, a expensas de todo el tejido y del resto de la población, se multiplican los alojamientos para esta estrecha y rentable porción de población. Las familias son expulsadas, la variedad de escenarios y las empresas que ya no

pueden hacer frente a los costes de las nuevas construcciones son expulsadas. Este proceso está sucediendo ahora, y con gran rapidez, en buena parte de Greenwich Village, Yorkville y en el ensanche medio del East Side de Manhattan.

Los usos excesivamente duplicados son diferentes de los que se duplican —también con exceso— en los centros urbanos, pero el proceso es el mismo, y la razón de que esto ocurra es la misma, y son iguales los efectos últimos. El admirado y magnético montecillo es destruido así por sus nuevos ocupantes en el acto de la ocupación.

El proceso que acabo de describir sólo sucede a la vez en áreas pequeñas, porque es una secuela únicamente de un éxito brillante. No obstante, el poder destructor de este proceso es mucho mayor y más grave de lo que pueda sugerir su alcance geográfico. El simple hecho de que este proceso ocurra en demarcaciones de éxito destacado dificulta el que nuestras ciudades construyan a partir de dicho éxito. Lo más frecuente es que comience entonces el declive.

De hecho, la propia manera por la que un éxito brillante declina hace el proceso doblemente destructivo para las ciudades. Al mismo tiempo que las nuevas construcciones y las mezquinas multiplicaciones de usos destruyen el apoyo mutuo de un lugar, privan a otros lugares de su presencia, otros lugares donde añadirían a la diversidad y fortalecerían el apoyo mutuo, en lugar de restar sus cualidades.

Por alguna razón los elementos más voraces y destructivos en este sentido son los bancos, las compañías de seguros y las oficinas de gran prestigio. Observen dónde se concentran los bancos o las compañías de seguros y lo más probable es que comprueben que allí ha sido suplantado un centro de diversidad. Contemplan un lugar ya venido a menos o en proceso. Sospecho que esta curiosa circunstancia se debe a dos hechos. En primer lugar, estas organizaciones son conservadoras. Aplicado a la elección de una localización, el conservadurismo significa invertir allí donde el éxito sea un hecho firmemente establecido. Darse cuenta de que la inversión puede destruir el éxito requiere mirar demasiado lejos para aquellos que valoran más que nada lo ya conseguido, a los que probablemente les engañen los lugares con potencial para el éxito, o estén inseguros,

porque no entienden por qué unos lugares de la ciudad tienen éxito y otros no. En segundo lugar, estas organizaciones tienen dinero, así que son capaces de imponerse a la mayoría de sus rivales en el espacio que quieren. El deseo y la habilidad para sentarse en el montecillo se combinan eficazmente en los bancos, las compañías de seguros y las oficinas de prestigio, a los que los bancos y aseguradoras prestan dinero sin problemas. En cierto grado, es importante la comodidad de estar unos muy cerca de otros, como sucede con muchas otras actividades urbanas. Pero esto apenas justifica la exactitud y el grado en que estas poderosas organizaciones suplantaron a las buenas combinaciones de diversidad. Una vez que una demarcación ha caído en el estancamiento por la excesiva duplicación de sus usos de trabajo (a expensas del resto del tejido), los más prósperos de entre ellos dejan prestamente el nido de comodidad que ya no es tan atractivo.

Sin embargo, sería un error escoger un puñado de usos urbanos y echarles la culpa de todo. Muchos otros usos ejercen también las mismas presiones económicas y terminan con el mismo triunfo vacío.

A mi juicio, es más fructífero abordarlo como una disfunción de las ciudades como tales.

Primero, hay que entender que la autodestrucción de la diversidad produce el éxito, no el fracaso.

Segundo, hemos de comprender que este proceso es una continuación de los mismos procesos económicos que condujeron al éxito y que fueron indispensables para él. La diversidad crece en un área urbana en función de sus oportunidades económicas y atractivo económico. Durante el proceso de crecimiento de la diversidad, se expulsa a los usuarios rivales. Toda la diversidad urbana crece, al menos en parte, a expensas de algún tejido. Durante este período de crecimiento incluso algún uso único será desplazado por su baja rentabilidad en relación con el espacio que ocupa. Eso lo consideramos saludable si los usos únicos son vertederos, venta de coches usados o edificios abandonados. Y es saludable. Durante el período de crecimiento, gran parte de la nueva diversidad se implanta, no simplemente a expensas de esos usos de bajo valor, sino también a expensas de duplicados de uso ya existentes. Como resultado de esta competición económica por el espacio se produce un incremento neto de la diversidad.

En cierto punto, el crecimiento de la diversidad llega tan lejos que

la suma de nueva diversidad es fundamentalmente una competencia para la diversidad ya existente. En ese momento se resta muy poca similitud, o quizás ninguna. Esto ocurre cuando un centro de actividad y diversidad alcanza una cota máxima. Si la suma es de algo realmente diferente (como el primer banco en una de las esquinas del conocido cruce de Filadelfia), todavía no hay pérdida neta de diversidad.

Hay un proceso, pues, que opera durante un tiempo de manera saludable, pero que no consigue modificarse a sí mismo en el momento crítico y, por consiguiente, empieza a ser disfuncional. Nos viene a la mente la analogía de la retroalimentación defectuosa.

La noción de retroalimentación electrónica se ha hecho familiar con el desarrollo de los ordenadores y de la maquinaria automática, donde uno de los productos finales de un acto o serie de actos realizados por la máquina es una señal que modifica y guía el acto siguiente. Se cree ahora que un proceso similar de retroalimentación, regulado química más que electrónicamente, modifica en parte el comportamiento de las células. Un reportaje del *New York Times* lo explica de la siguiente manera:

La presencia de un producto final en el ambiente de una célula provocó una reducción del ritmo (o el paro total) de la maquinaria que elabora el producto final. El Dr. Van A. Potter, de la Facultad de Medicina de la Universidad de Wisconsin, caracterizaba de *inteligente* esta forma de comportamiento celular. Por el contrario, una célula que ha cambiado o mutado se comporta como una *idiot*a porque continúa, sin regulación por retroalimentación, produciendo incluso materiales que ya no requiere.

Creo que la última frase es una descripción justa del comportamiento de esos lugares de la ciudad en los que el éxito de la diversidad se destruye a sí mismo.

Supongamos a las áreas urbanas prósperas, con todo su extraordinario e intrincado orden social y económico, deficientes en este aspecto. Al crear el éxito urbano, nosotros, los seres humanos, hemos creado maravillas, pero nos olvidamos de la retroalimentación. ¿Qué podemos hacer en nuestras ciudades para apañar esta omisión?

Dudo que seamos capaces de dotar a nuestras ciudades de algo equivalente a un verdadero sistema de retroalimentación que funcione automáticamente y a la perfección. Pero, a mi juicio, podemos conseguir bastante con sustitutos imperfectos.

Hay que coartar el exceso de duplicación en un lugar y reconducirlos a otros en los que no serán duplicados sino saludables añadidos. Estos otros lugares pueden estar a alguna distancia o muy cerca de los primeros. En cualquier caso, no se escogerán arbitrariamente. *Deben* ser lugares donde el uso en cuestión tenga una ocasión excelente para un triunfo sostenido, con mejores oportunidades, de hecho, que en una localidad abocada a su autodestrucción.

Creo que esta reconducción puede estimularse por una combinación de tres medios, a saber: zonificar para la diversidad; contención de la edificación pública, y desvío competitivo. Me referiré a cada uno de ellos brevemente.

Zonificar para la diversidad ha de entenderse de manera distinta del habitual zonificar para la conformidad pero, como toda zonificación, es represiva. En algunos distritos urbanos ya es familiar una forma de zonificación de la diversidad: el control de la demolición de edificios históricamente valiosos. Ya de por sí diferentes de los edificios contiguos, éstos son zonificados para que sigan siendo diferentes. Los grupos cívicos de Greenwich Village propusieron para su demarcación una forma ligeramente más avanzada de este concepto, que adoptó la ciudad en 1959. En algunas calles se limitó drásticamente la altura máxima de los edificios. La mayoría de las calles afectadas contenían ya numerosos inmuebles que superaban las nuevas limitaciones de altura. No hay en esto falta de lógica, pues, precisamente por eso se pidió la limitación, para que los edificios bajos que quedaban no pudieran ser reemplazados por la excesiva duplicación de los inmuebles más altos y valiosos. Una vez más se procuraba eliminar la similitud —o lo que es lo mismo, introducir diferencias—, aunque de una manera muy limitada y en muy pocas calles.

El fin de la zonificación para la diversidad deliberada no debería ser congelar las condiciones y usos en el punto en que estén. Más bien, lo importante es garantizar que los cambios o substituciones,

cuando tengan lugar, no sean abrumadoramente de una sola clase. Esto supone, a menudo, restricciones al rápido reemplazo de demasiados edificios. Creo que el esquema específico de zonificación de la diversidad, o la combinación específica de esquemas, que requiere una demarcación urbana muy próspera probablemente difiera según la demarcación y la forma particular de autodestrucción que la amenace. Sin embargo, en principio, la zonificación orientada directamente a la edad y tamaño de los inmuebles es un recurso lógico por cuanto la variedad de tipos de alojamiento se refleja normalmente en una variedad de usos y de población. Un parque rodeado por una duplicación intensiva de altos inmuebles, de oficinas o de apartamentos, podría muy bien zonificarse para edificios más bajos, en particular por su parte sur, cumpliendo así, a un tiempo, dos fines útiles de un plumazo: proteger la ración diaria del sol de invierno y proteger indirectamente, al menos en cierto grado, su diversidad de usos contiguos.

Toda esta zonificación para la diversidad —como la intención deliberada es prevenir una excesiva duplicación de los usos más rentable— necesita ir acompañada de un ajuste fiscal. Para impedir que en unos terrenos proliferen su uso más inmediatamente rentable, es necesario que este hecho se refleje en sus impuestos. No es realista poner un techo al desarrollo de una propiedad (ya sea mediante el control de alturas, tamaño, valor histórico o estético, o cualquier otro), y al mismo tiempo permitir que sus tipos impositivos reflejen los valores de propiedades próximas construidas con más provecho. De hecho, revalorizar una propiedad urbana en virtud de la creciente rentabilidad de las propiedades contiguas, es un medio poderoso, hoy, para forzar un exceso de duplicados. Esta presión se ejercería incluso frente a los controles abiertamente diseñados para impedir los duplicados. La manera de elevar la base impositiva de una ciudad no es en absoluto explotar al límite el potencial fiscal a corto plazo de cada solar. Esto mina el potencial fiscal a largo plazo de vecindades enteras. La manera de elevar una base impositiva urbana es expandir cuantitativamente la superficie de las áreas prósperas de una ciudad. Una base impositiva muy fuerte en una ciudad es un subproducto de un fuerte magnetismo urbano y uno de sus ingredientes necesarios —toda vez que el objetivo es mantener el éxito— es una cierta cantidad de densa, deliberada y calculada variación en los rendimientos fiscales, para implantar la diversidad e impedir su autodestrucción.

La segunda herramienta potencial para limitar la duplicación sin freno de ciertos usos es lo que yo llamo contención de la edificación pública. Con esto quiero decir que los organismos públicos y semipúblicos deberían adoptar, para sus propiedades, una política semejante a la adoptada por Charles Abrams en sus propiedades de la calle 8. Abrams combate la excesiva duplicación de restaurantes en su propiedad mediante la búsqueda de otro tipo de usos. Los organismos públicos y semipúblicos deberían establecer sus dependencias y servicios en puntos donde añadieran efectivamente, y en primer lugar, diversidad (y no duplicaran a sus vecinos). Luego, ya en su papel de usos, deberían contenerse, al margen del valor que adquiriera la propiedad en cuestión en razón del éxito de los contiguos (que habrán ayudado a crear si aquéllos están bien localizados), y sin que importe la amplitud de las ofertas de quienes quisieran suplantarlos para duplicar usos que prosperan en las inmediaciones. Esta es una política barata pero rentable para aquellos municipios y organismos responsables de los éxitos o fracasos urbanos (análoga a la barata y rentable política fiscal para reforzar los instrumentos de zonificación de la diversidad). La Biblioteca Pública de Nueva York, situada en unos terrenos inmensamente valiosos, contribuye a elevar el valor de los terrenos de la demarcación más que cualquier posible y rentable duplicado de usos próximos, precisamente por ser diferente, tanto visual como funcionalmente. Cuando, gracias a las presiones de los ciudadanos, el Gobierno de la ciudad de Nueva York se decidió a prestar fondos a un organismo casi público para que éste pudiera comprar el Carnegie Hall a su propietario —que iba a venderlo para que duplicaran allí unos usos cercanos—, conservando así el Carnegie Hall como sala de conciertos y auditorio, ancló así las combinaciones de usos primarios en la vecindad. En resumen, los organismos públicos o de vocación pública pueden hacer mucho en favor de la diversidad conteniéndose en medio de usos *diferentes* y contiguos, mientras el dinero gira a su alrededor y les suplica que giren con él.

Estos dos métodos, zonificación para la diversidad y contención de los usos públicos, son acciones defensivas contra la autodestrucción de la diversidad. Son cortavientos, valga la expresión, que pueden resistir remolinos de presión económicas pero que difícilmente aguantarán una galerna constante. Cualquier forma de zonificación, cualquier política de edificación pública y cualquier

política fiscal, por muy lúcidas que sean, cederán ante una presión económica lo suficientemente poderosa. Ha ocurrido así y probablemente seguirá ocurriendo.

Junto con las herramientas defensivas hay por tanto que añadir otra: el desvío competitivo.

Hay una creencia generalizada de que los americanos odian las ciudades. Lo más probable es que los americanos odien las ciudades fracasadas, pero, a las pruebas me remito, no odiamos las áreas urbanas populares y animadas. Por el contrario, tanta gente quiere utilizar estos lugares, y tanta quiere trabajar y vivir en ellos o visitarlos, que la consecuencia de todo ello es la autodestrucción municipal. Matar con dinero una buena combinación de diversidad es quizá el equivalente más cercano a matar de amabilidad.

En una palabra, la demanda de áreas urbanas animadas y diversificadas supera en mucho a la oferta.

Si queremos que las demarcaciones urbanas prósperas resistan a las fuerzas de autodestrucción —y que el valor de los daños de la defensa frente a la autodestrucción sea un valor eficaz— habremos de incrementar la oferta de áreas urbanas diversificadas, animadas y económicamente viables. Y con esto, volvemos de nuevo a la necesidad básica de proveer *más* calles urbanas y distritos con las cuatro condiciones económicamente necesarias para la diversidad urbana.

Evidentemente, siempre habrá algunos distritos, en algún momento concreto, que presenten una diversidad más exuberante, que sean más populares y tentadores para la destrucción mediante duplicados de beneficio rápido y momentáneo. Pero si otras áreas no le van a la zaga en oportunidades e interés y detrás vienen aún más, éstas pueden desviar la competitividad hacia sí. Su tirón puede reforzarse por los obstáculos a los duplicados introducidos en los distritos más populares, que son una ayuda necesaria para el desvío competitivo. Pero el tirón competitivo tiene que estar ahí, aunque sólo sea un tironcillo.

Cuando las demarcaciones en competición, a su vez, tengan tanto éxito como para necesitar los sustitutos urbanos de la retroalimentación, deberían pedir y obtener protección frente a la excesiva duplicación.

No es difícil descubrir el momento en que una demarcación urbana empieza a funcionar como una célula *idiota*. Cualquiera que

conozca de cerca un distrito urbano de éxito sabe cuándo va a tener lugar este giro cualitativo. Quienes usan los servicios que están a punto de desaparecer, o quienes los contemplan con placer, saben perfectamente cuándo degenera la diversidad y el interés de esa localidad. Saben perfectamente cuándo son expulsados estratos de población, cuándo se reduce la diversidad de población, sobre todo si ellos mismos son despedidos. Conocen muchos de estos resultados antes de que se hagan realidad, proyectando los cambios propuestos o inminentes sobre cambios en la vida y el escenario cotidianos. Los vecinos de un distrito charlan a este respecto, registran el hecho y los efectos de la autodestrucción de la diversidad mucho antes de que las parsimoniosas estadísticas y mapas cuenten, demasiado tarde, la desgracia acaecida.

En el fondo, este problema de la autodestrucción de los éxitos urbanos más brillantes es el problema de equilibrar de modo más sano la oferta y la demanda de calles y distritos urbanos vitales y diversificados.