

La cota zero com a lloc d'intercanvi comunitari

Resum: El model de ciutat heretat dels desenvolupaments urbanístics dels anys 90 i 2000 va crear un espai urbà en el qual el públic i el comunitari han deixat passe a l'individual i al privat. La baixa densitat dels eixamples, els canvis en els hàbits de consum i la digitalització de les relacions personals i comercials han provocat un progressiu abandó de l'espai en planta baixa dels edificis residencials, amb la conseqüència de la pèrdua de llocs de relació en la cota zero de la ciutat. Enfront d'intervencions que plantegen una ocupació especulativa d'eixos locals convertint-los en habitatges turístics o apartaments de xicoteta grandària, existeixen propostes alternatives que busquen ampliar l'espai comú i integrar aquests locals en una xarxa col·laborativa que recupere el seu ús col·lectiu. En una societat en la qual és cada vegada més llunyà l'ús comú dels espais públics, en la qual es desarticula el comunitari al servei de l'individual, és interessant recuperar espais comunitaris per a teixir noves xarxes de cures.

Paraules clau: Espais comunitaris; xarxa de cures; locals comercials; regeneració urbana; espai urbà

Zero level as a place for community exchange

Abstract: The city model inherited from the urban developments of the 1990s and 2000s created an urban space in which the public and the community have given rise to the individual and the private. The low density of the expansions, changes in buying habits and the digitalization of personal and business relationships have caused a progressive abandonment of space on the ground floor of residential buildings, with the consequence of the loss of places of relationship in the zero level of the city. Faced with interventions that propose a speculative occupation of these premises, converting them into tourist homes or

small apartments, alternative proposals are possible that seek to expand the common space and integrate these premises into a collaborative network that recovers their collective use. In a society in which the common use of public spaces is increasingly distant, in which the community is dismantled at the service of the individual, it is interesting to recover community spaces to weave new care networks.

Keywords: Community spaces; care network; commercial premises; urban regeneration; urban space

La cota cero como lugar de intercambio comunitario

Resumen: El modelo de ciudad heredado de los desarrollos urbanísticos de los años 90 y 2000 creó un espacio urbano en el que lo público y lo comunitario han dejado paso a lo individual y a lo privado. La baja densidad de los ensanches, los cambios en los hábitos de consumo y la digitalización de las relaciones personales y comerciales han provocado un progresivo abandono del espacio en planta baja de los edificios residenciales, con la consecuencia de la pérdida de lugares de relación en la cota cero de la ciudad. Frente a intervenciones que plantean una ocupación especulativa de esos locales convirtiéndolos en

viviendas turísticas o apartamentos de pequeño tamaño, existen propuestas alternativas que buscan ampliar el espacio común e integrar dichos locales en una red colaborativa que recupere su uso colectivo. En una sociedad en la que es cada vez más lejano el uso común de los espacios públicos, en la que se desarticula lo comunitario al servicio de lo individual, es interesante recuperar espacios comunitarios para tejer nuevas redes de cuidados.

Palabras clave: Espacios comunitarios; red de cuidados; locales comerciales; regeneración urbana; espacio urbano

La cote zéro en tant que lieu d'échange communautaire

Résumé : Le modèle de ville hérité des développements urbanistiques des années 90 et 2000 a créé un espace urbain où ce qui est public et communautaire ont cédé leur place à ce qui est individuel et privé. La densité basse des expansions, les changements dans les habitudes de consommation et la numérisation des relations personnelles et commerciales ont provoqué un abandon progressif de l'espace au rez-de-chaussé des bâtiments résidentiels, dont la conséquence est la perte d'endroits de relation sur la cote zéro de la ville. Face aux interventions projetant une occupation spéculative de ces locaux pour les transformer en logements touristiques

ou appartements minuscules, des propositions alternatives cherchent à élargir l'espace commun et à intégrer ces locaux dans un réseau collaboratif qui récupère leur emploi collectif. Dans une société où l'emploi des espaces communs est de plus en plus écarté, où ce qui est communautaire est désarticulé au service de ce qui est individuel, il est intéressant de récupérer des espaces communautaires pour tisser de nouveaux réseaux de remèdes.

Mots-clés : Espaces communautaires ; réseaux de remèdes ; locaux commerciaux ; régénération urbaine ; espace urbain

Introducció

La globalització derivada del model econòmic capitalista ha portat amb si la quasi completa urbanització de la societat,¹ en un procés que ha eliminat una sèrie de qüestions vinculades al concepte de l'estat del benestar que es va consolidar a l'Europa occidental després de la Segona Guerra Mundial.² Això ha tingut com a conseqüència una successió de canvis a les ciutats que han tingut forta influència en el seu teixit comercial i en la configuració dels espais públics amb els quals es relaciona. Aquestes transformacions han tingut derives diferents en diferents zones de la ciutat perquè el model crea una sèrie de desigualtats que conformen l'espai urbà de manera segregada.³ D'una banda, les dinàmiques de creixement del turisme han modificat les activitats que es produeixen en els centres de les ciutats i en els seus centres històrics. Enfront dels processos de gentrificació, derivats de la substitució de la població original dels barris per nous habitants d'un major nivell adquisitiu, el turisme modifica d'una altra manera els usos, en expulsar a la població resident i substituir-la per visitants ocasionals. Es produeix d'aquesta manera una transformació dels espais en planta baixa destinats a l'ús comercial i la seua relació amb el carrer i l'espai públic, però no desapareix l'activitat. S'alteren les estructures econòmiques de la zona i es perden la identitat i la memòria col·lectiva,⁴ mantenint una activitat que queda condicionada per l'afluència de turistes, que com ha mostrat la recent pandèmia de la COVID-19 pot quedar interrompuda de mode abrupte. Al mateix temps, les zones perifèriques de la ciutat que queden fora de la turistificació dels centres històrics i les seues zones d'influència veuen alterada la seua activitat comercial per la transformació global que està experimentant el sector d'una forma més intensa.⁵ En aquest cas es manifesta en una deterioració en el seu espai públic a causa de la falta d'activitat en les plantes baixes dels edificis, les activitats comercials dels quals s'han abandonat pels canvis en els modes de consum, però també per les condicions físiques de la configuració urbana. Aquestes situacions de perifèria es manifesten en dues configuracions urbanes ben definides, encara que de característiques quasi oposades. La ciutat construïda amb el model de blocs oberts i espai públic indefinit, i la desenvolupada mitjançant els eixamples dels PAUs del segle XXI.

Introduction

Globalisation stemming from the capitalist economic model has brought with it the almost complete urbanization of society,¹ in a process that has eliminated a series of issues linked to the concept of the welfare state that was consolidated in Western Europe after the Second World War I.² This has resulted in a succession of changes in cities that have greatly influenced the commercial fabric and shaping of the public spaces with which they are related. These transformations have affected different areas of the city since the model creates a series of inequalities that shape the urban space in a segregated way.³ On the one hand, the dynamics of tourism growth have modified the activities that take place in historic centres and other areas of the city. Faced with gentrification processes, as a result of the replacement of the original population of the neighbourhoods by new inhabitants with a greater acquisition power, tourism modifies uses in another way, by expelling the resident population and replacing it with occasional visitors. In this way, a transformation of the spaces on the ground floor

intended for commercial use and their relationship with the street and public space occurs, but the activity does not disappear. The economic structures of the area are altered and identity and collective memory,⁴ are lost, maintaining an activity that is conditioned by the influx of tourists, which, as the recent COVID-19 pandemic has shown, can be abruptly interrupted. At the same time, the peripheral areas of the city that are outside the touristification of the historic centres and their areas of influence see their business activity altered by the global transformation that the sector is experiencing in a more intense way.⁵ In this case it reveals itself in a deterioration in its public space due to the lack of activity on the ground floors of the buildings, whose business activities have been abandoned due to changes in consumption patterns, but also due to the physical conditions of the configuration. urban. These peripheral situations are manifested in two well-defined urban configurations, although with almost opposite characteristics. The city built with the model of open blocks and indefinite public space, and the one developed through the expansions of the PAUs (Programa de Actuación Urbanística / Urban Development Plan) of the 21st century.

En aquest article es pretenen analitzar diferents formes de reconversió dels locals en planta baixa dels edificis en aquestes zones perifèriques de la ciutat, amb especial atenció a les iniciatives que mostren un mode d'incrementar els espais destinats a la comunitat. Aquesta estratègia permet una millor connexió dels espais construïts amb la trama urbana i, per tant, afavoreixen la revitalització de la via pública i la reconfiguració de la ciutat des d'un model introvertit, centrat en l'àmbit privat i els espais comuns interiors, cap a una nova forma de convivència que afavorisca una xarxa de relacions i cures. Enfront de l'alliberament de la planta baixa propugnada per Le Corbusier, es tracta que existisca una relació de continuïtat de relacions i activitats entre el buit i el ple, entre la via pública i el cos edificatori.

Configuració urbana de la cota zero

El predomini del bloc d'habitatge col·lectiu com a modus vivendi generalitzat de les ciutats del nostre entorn projecta sobre elles uns certs valors positius associats a la compacitat: concentració de serveis, flexibilitat, independència del vehicle o accés democratitzat a cultura i oci. No obstant això, aquesta concentració espacial de vides paral·leles apilades no assegura una profusió de relacions alternatives cap a comunitats intermèdies al limitant binomi públic-privat, restringint el compartit a una envoltant i unes certes dosis de reunions veïnals.⁶

La vida de les ciutats ha estat vinculada al llarg de la història a les activitats comercials. El teixit urbà es configurava per a afavorir els intercanvis socials i econòmics. L'estructura densa de la ciutat permetia que el comerç prosperara i s'assentara en les zones més representatives de la ciutat. L'evolució de les tipologies edificatòries va consolidar un model en el qual la planta baixa dels immobles quedava establida com el lloc en el qual existia connexió entre l'interior dels comerços i la via pública. El disseny del carrer variava conforme a les necessitats dels diferents usos, plasmada en l'ample del viari i de l'acerat

This article aims to analyze different forms of conversion of premises on the ground floor of buildings in these peripheral areas of the city, with special attention to initiatives that show a way to increase the spaces destined for the community. This strategy allows a better connection of the built spaces with the urban fabric and therefore favors the revitalization of public roads and the reconfiguration of the city from an introverted model, focused on the private sphere and interior common spaces, towards a new form of coexistence that favors a network of relationships and care. Faced with the liberation of the ground floor advocated by Le Corbusier, it is about there being a relationship of continuity of relationships and activities between the empty and the full, between the public road and the building body.

compactness: concentration of services, flexibility, independence from the vehicle or democratized access to culture and leisure. However, this spatial concentration of stacked parallel lives does not ensure an abundance of alternative relationships towards intermediate communities to the limiting public-private binomial, restricting what is shared to an envelope and certain doses the gathering of neighbours⁶

The life of cities has been linked throughout history to commercial activities. The urban fabric was configured to favour social and economic exchanges. The dense structure of the city allowed commerce to prosper and settle in the most representative areas of the city. The evolution of building typologies consolidated a model in which the ground floor of buildings was established as the place where there was a connection between the interior of shops and public roads.⁷ The design of the street varied according to the needs of the different uses, reflected in the width of the road and sidewalk and the greater presence of trees in the commercial

Shaping the urban zero level

The predominance of the collective housing block as a generalised modus vivendi of the cities around us projects onto them certain positive values associated with

i la presència més gran d'arbratge en els eixos comercials. Han continuat existint edificis dedicats en exclusiva a l'activitat comercial i mercats temporals que concentren l'activitat en punts rellevants de la ciutat o en un marc temporal concret, però generalment vinculats a l'alimentació i subministrament de productes bàsics. Els canvis en els models econòmics han propiciat l'aparició de noves activitats comercials que van prendre el relleu o van complementar a les existents potenciant els eixos tradicionals on aquestes es localitzaven. Existeixen uns pols d'atracció i tota una sèrie d'eixos que vertebraven l'ús terciari i configuren el carrer i l'estructura dels edificis. El creixement de les ciutats va portar amb si una expansió que respectava aquesta estructura, que continuava incorporant teixit comercial en planta baixa vinculada a l'espai públic malgrat que es començava a produir un declivi en l'activitat comercial de les perifèries de les ciutats. Fora dels principals pols, eixa activitat passava a estar pensada per a satisfer les necessitats de l'entorn més pròxim, amb negocis de menor escala i comerç de proximitat. En aquestes ubicacions la planta baixa deixava d'estar dedicada en exclusiva al sector terciari i s'utilitzava com a habitatge. La inèrcia va provocar que el disseny de la ciutat estiguera pensat per a incloure un ús, el comercial, que estava desapareixent en la seua configuració tradicional. Es preveien espais que deixarien de ser usats i que alterarien la utilització i la percepció de l'espai públic.

La densitat urbana de la ciutat tradicional permetia que aquesta configuració afavorira un adequat funcionament de la xarxa terciària i en concret de la comercial, que requereix un trànsit per als vianants adequat per a poder ser rendible.⁸ El gran creixement de les principals ciutats derivat del transvasament de població des de les zones rurals va fer que en les dècades dels 50, 60 i 70 es produïra un canvi en l'estructura urbana. Es va apostar per una ordenació urbanística basada en el bloc obert, amb una imprecisa delimitació de l'espai públic, ja que prevalia "la necessitat de resoldre numèricament el problema de l'habitatge",⁹ deixant en segon pla altres consideracions. El traçat del viari separava el trànsit rodat del per als vianants, alterant així els modes tradicionals de desplaçament de proximitat. L'espai enfront dels edificis es desdibuixava al mateix temps que es reduïa la densitat de trànsit necessària per a permetre usos comercials

axes. There have always been buildings dedicated exclusively to commercial activity and temporary markets that concentrate activity in relevant points of the city or in a specific time frame, but generally linked to food and the supply of basic products. Changes in economic models have led to the emergence of new commercial activities that took over or complemented existing ones, strengthening the traditional nucleus where they were located. There are some poles of attraction and an entire series of axes that structure the tertiary use and configure the street and the structure of the buildings. The growth of the cities brought with it an expansion that respected this structure, which continued to incorporate the commercial fabric on the ground floor linked to the public space despite the fact that a decline in commercial activity on the outskirts of the cities began to occur. Outside of the main centres, this activity were designed to satisfy the needs of the immediate area, with smaller-scale businesses and local commerce. In these locations, the ground floor was no longer dedicated exclusively to the tertiary sector and was used as housing. Inertia caused the city's design

to be to include one use -commercial- that was disappearing in its traditional configuration. Spaces were foreseen that would no longer be used and that would alter the use and perception of public space.

The urban density of the traditional city allowed this configuration to favour the proper functioning of the tertiary network and specifically the commercial network, which to be profitable requires adequate pedestrian traffic.⁸ The increased growth of the main cities derived from the transfer of population from rural areas caused a change in the urban structure in the decades of the 50s, 60s and 70s. They opted for an urban planning based on the open block, with an imprecise delimitation of public space, since "the need to solve the housing problem numerically",⁹ took precedence, leaving other considerations to fall by the wayside. The road layout separated road traffic from pedestrian traffic, thus altering the traditional modes of local travel. The space in front of the buildings was blurred while the traffic density needed to allow commercial uses on the ground floor of the

en la planta baixa dels blocs de cases. El comerç es concentrava en una sèrie de pols d'activitat i feia que l'ocupació de l'espai urbà deixara de tindre una certa uniformitat.¹⁰ Gran part de l'espai públic passava a estar desocupat al no existir una mescla d'usos que garantira una presència constant de vianants. Així i tot, es van continuar plantejant locals en la planta baixa dels edificis en les principals vies dels barris i en els llocs que concentraven activitat.

En els anys 80 es va tornar al model de poma tancada hereu de l'eixample tradicional que recuperava els traçats viaris amb les alineacions coincidents amb les façanes dels edificis.¹¹ Va canviar el model de parcel·lació, amb la poma completa com a unitat principal. S'aconseguia així una execució completa de l'edificació i es respectava el pati interior, que passava a ser un lloc de relació entre els veïns. Es tornaven a plantejar eixos comercials, amb locals en les plantes baixes. Quan a la fi dels 90 i començaments dels 2000 es van desenvolupar els nous desenvolupaments urbanístics es va reinterpretar aquest model amb uns efectes negatius en la vida pública d'aquests llocs,¹² al mateix temps que es produïa un augment de la desigualtat entre les diferents zones de la ciutat. Va canviar la densitat, reduint-se aquest paràmetre tant per la menor quantitat edificada com pel sobredimensionament de les vies públiques. Això va modificar l'escala de l'espai públic en augmentar la distància entre edificis i reduir amb això la visibilitat de les seues plantes baixes des de tot l'ample del carrer. La mobilitat d'aquests nous desenvolupaments es basava en el transport privat i es complementava el teixit residencial amb la tipologia de grans superfícies comercials, amb el que el comerç de proximitat perdia rellevància i potencials compradors. La seua posició perifèrica, envoltades d'importants vies de trànsit, les desconnectava de la resta de la trama urbana, configurant-se com a illes en les quals la falta de mescla d'usos més enllà del residencial negava la seua condició de ciutat.¹³ Desapareixia de moltes zones dels nous desenvolupaments eixa planta baixa connectada amb la ciutat, excepte escasses dotacions de comerç de proximitat. D'aquesta manera es va consolidar el model de comunitat tancada, en el qual desapareix el comú i, per tant, la ciutat, almenys en la seua concepció històrica.¹⁴

housing blocks was reduced. Commerce was concentrated in a series of activity centres and caused the occupation of urban space to cease to have a certain uniformity.¹⁰ Much of the public space became unoccupied as there was no mix of uses that would guarantee a constant presence of pedestrians. Even so, premises continued to be proposed on the ground floor of buildings on the main streets of the neighbourhoods and in places where activity was concentrated.

In the 80s, the closed block model, inherited from the traditional expansion, was returned, recovering the road layouts with alignments coinciding with the facades of the buildings.¹¹ The parcelling model changed, with the entire block as the main unit. In this way, a complete execution of the building was achieved and the interior patio was respected, which became a place of relationship between the neighbours. Commercial hubs were re-considered, with stores on the ground floors. When new urban developments were developed in the late 90s and early 2000s, this model was reinterpreted with negative effects on the public life of these places,¹²

while at the same time there was an increase in inequality between the different areas of the city. Density changed, reducing this parameter both due to the lower amount of buildings and the oversizing of public roads. This modified the scale of the public space by increasing the distance between buildings and thereby reducing the visibility of their ground floors from the entire width of the street. The mobility of these new developments was based on private transport and the residential fabric was complemented with the typology of large commercial areas, which meant that local commerce lost relevance and potential buyers. Their peripheral position, surrounded by important traffic routes, disconnected them from the rest of the urban fabric, configuring them as islands in which the lack of a mix of uses beyond residential denied their status as a city.¹³ That ground floor connected to the city disappeared from many areas of the new developments, except for limited provisions for local commerce. In this way, the closed community model was consolidated, in which the common disappears and, therefore, the city, at least in its historical conception.¹⁴

De manera paral·lela als canvis en la configuració urbana s'ha produït una transformació del comerç, vinculada a l'aparició de grans empreses de venda i distribució en línia. Es redueixen les compres en una part important del teixit comercial de les ciutats i desapareixen molts dels negocis que ocupen la planta baixa dels edificis.¹⁵ És un fenomen global que s'ha vist accelerat pels canvis en els hàbits de compra.¹⁶ La pandèmia de la COVID-19 va potenciar aquest procés, malgrat que s'ha intentat tornar al comerç de proximitat. La combinació de la pèrdua d'activitat econòmica i la baixa densitat dels nous desenvolupaments han motivat que molts locals en planta baixa estiguen desocupats i amb una difícil perspectiva d'utilització per a activitats terciàries. Realment no és una situació nova, ja que en els barris de blocs aïllats i en gran part dels creixements de la ciutat d'inicis del s. XXI existeixen baixos que porten lustres sense activitat econòmica. Davant aquesta situació es poden plantejar dues estratègies que retornen l'ús a aquests immobles, una des d'una mirada d'aprofitament immobiliari, en molts casos especulatiu; l'altra proposa una reutilització dels locals en planta baixa per a crear espais destinats a la comunitat, que retornen la vida a l'espai públic.

Experiències especulatives

Els models de família actuals han canviat i porten al fet que es puga plantejar un nou mode d'aproximar-se a l'habitatge, amb espais més flexibles, com es va poder comprovar durant els confinaments de la primera fase de la pandèmia. Les estadístiques mostren que la grandària de l'habitatge s'ha reduït en l'última dècada.¹⁷ Les promocions immobiliàries proposen pisos més xicotets, en part a causa de les noves circumstàncies socials, amb unitats familiars de menys membres, fins i tot de gent que viu sola, i també per l'increment del preu de l'habitatge, principalment a partir de 2015. La bombolla immobiliària prèvia a la crisi de 2008 ja va reduir la grandària dels habitatges i van començar a plantejar-se adaptacions de locals en planta baixa a habitatge. Es tractava d'aprofitar el terme loft, que tenia connotacions d'espai ampli i lliure, a unitats residencials sense divisions interiors i amb una mica més d'altura, en aprofitar les

In parallel with the changes in the urban configuration, there has been a transformation of commerce, linked to the emergence of online purchases and distribution companies. Shopping is reduced in an important part of the commercial fabric of the cities and many of the businesses that occupy the ground floor of the buildings disappear.¹⁵ It is a global phenomenon that has been accelerated by changes in buying habits.¹⁶ The COVID-19 pandemic enhanced this process, despite attempts to return to local commerce. The combination of the loss of economic activity and the low density of new developments has meant that many ground floor premises are unoccupied and have a difficult prospect of being used for tertiary activities. It is really not a new situation, since in the neighbourhoods of isolated blocks and in much of the growth of the city at the beginning of the 20th century. There are ground floors that have been without economic activity for decades. Given this situation, two strategies can be proposed that return these properties to use, one from a perspective of real estate use, in many cases speculative; the other proposes a reuse of

the ground floor premises to create spaces for the community, which bring life back to public space.

Speculative experiments

Current family models have changed and lead to a new way of approaching housing, with more flexible spaces, as was seen during the confinements of the first phase of the pandemic. Statistics show that housing size has shrunk in the last decade.¹⁷ Real estate developments propose smaller apartments, partly due to new social circumstances, with family units with fewer members, even people who live alone, and also due to the increase in housing prices, mainly since 2015. The Real estate bubble prior to the 2008 crisis had already reduced the size of the homes and adaptations of ground floor premises to housing began to be considered. It was related to taking advantage of the term loft, which had connotations of wide and free space, to residential units without interior divisions and with a little more height, by taking advantage of the characteristics of commercial premises. Each location was transformed

característiques dels locals comercials. Cada local es transformava en un habitatge. També es van produir casos de reaprofitament d'espais industrials l'ús dels quals havia quedat obsolet després de desaparèixer el teixit industrial de situacions centrals de la ciutat. Enfront d'una actuació que derivava en un canvi en la situació urbanística, es convertien aquests espais en unitats mixtes de lloc de treball i habitatge.¹⁸ L'escalada de preus, tant de lloguer com de venda, ha provocat que les estratègies per a reconvertir els espais vacants en unitats residencials busquen un major benefici econòmic reduint la grandària dels habitatges. La proliferació dels apartaments turístics i la indefinició de la normativa respecte a aquesta mena d'immobles s'ha traduït en iniciatives que proposen la divisió de locals en planta baixa en diverses unitats d'apartaments de dimensions reduïdes, ajustades al màxim per a incrementar la rendibilitat del producte.¹⁹ S'han promogut canvis normatius que permeten aquestes transformacions,²⁰ amb el criteri que la reocupació de l'espai privat millori la imatge dels edificis enfront del carrer. Es plantegen també unitats de coliving que permeten llogar habitacions individuals d'un habitatge de major grandària. Existeixen situacions que porten la normativa fins al límit, com reaprofitar espais sota rasant o suggerir unitats residencials sense connexió amb la via pública. El que en ficcions audiovisuals com *The Architect*²¹ se situa en un futur distòpic ha sigut ofert i publicitat en els mitjans de comunicació. L'actuació de les autoritats municipals ha detingut alguna d'aquestes situacions, però el problema d'accés a l'habitatge continua sent present. És una realitat a tot el món occidental i pot convertir-se en una de les qüestions centrals de la dècada vinent.

Aprofitament comunitari de la planta baixa

Enfront d'intervencions que plantegen una ocupació especulativa d'eixos locals convertint-los en habitatges turístics o apartaments de xicoteta grandària, existeixen propostes alternatives que busquen ampliar l'espai comú i integrar aquests locals en una xarxa col·laborativa que recupere el seu ús col·lectiu. Una de les claus de l'èxit dels projectes d'habitatge social de Nova York va consistir a posar cura en la grandària dels espais públics i construir llocs de reunió

into a home. There were also cases of reuse of industrial spaces whose use had become obsolete after the industrial fabric of central locations in the city disappeared. Faced with an action that resulted in a change in the urban situation, these spaces were converted into mixed units of work and housing.¹⁸ The escalation of prices, both for rent and sale, has caused strategies to convert vacant spaces into residential units to seek greater economic benefit by reducing the size of the homes. The proliferation of tourist apartments and the lack of definition of the regulations regarding this type of property has resulted in initiatives that propose the division of ground floor premises into several small apartment units, adjusted as much as possible to increase the profitability of the apartment product.¹⁹ Regulatory changes have been promoted that allow these transformations,²⁰ with the criterion that the reoccupation of private space improves the image of the buildings facing the street. Co-living units are also being proposed that allow you to rent individual rooms in a larger home. There are situations that take the regulations to the limit, such as reusing underground spaces or proposing

housing units without connection to public roads. What in audiovisual fictions such as *The Architect*²¹ is located in a dystopian future has been offered and publicised in the media. The actions of the municipal authorities have stopped some of these situations, but the problem of access to housing is still present. It is a reality throughout the Western world and may become one of the central issues of the next decade.

Taking advantage of the ground floor for the good of community

Faced with interventions that propose a speculative occupation of these premises, converting them into tourist homes or small apartments, there are alternative proposals that seek to expand the common space and integrate these premises into a collaborative network that recovers their collective use. One of the keys to the success of New York's social housing projects was taking care of the size of public spaces and building gathering places within the buildings.²² Although they were not idyllic

dins dels edificis.²² Malgrat que no eren uns llocs idíl·lics, els seus usuaris els percebien com a propis. I els conjunts d'habitatge social del Bronx van ser l'escenari ideal per al naixement del hip-hop. Un moviment musical que expressava el desencantament de la joventut novaïorquesa amb la seua situació, i que s'apropriava de l'espai públic per a millorar-lo. Totes les expressions associades al hip-hop es realitzaven en aquest espai comú i aconseguïen generar un esperit comunitari sense recórrer a la violència. Aquests veïnats han perviscut en l'imaginari del hip-hop i algun dels artistes que han triomfat han tornat als seus orígens per a continuar aquesta labor social. Aquestes ocupacions de l'espai comú formaven part de l'esperit d'una època a la ciutat. L'origen dels lofts que se citaven anteriorment va estar en les actuacions d'apropiació d'espais en desús que es va produir en els anys 70 a Nova York. Assenyala Cristina Goberna que "els espais de llibertats fugaces que naixen com a reflex de les necessitats de la societat es converteixen en una forma d'acció política i transformació social".²³ En el mateix sentit incideix Jorge Dioni López, en considerar que "la construcció d'espais comuns, institucions d'incorporar l'existència social i una estructura que facilite la narrativa personal i impedisca la sensació de vulnerabilitat, és més important que els moviments polítics concrets punt la clau de qualsevol canvi no és guanyar, sinó abandonar la competició".²⁴

Es ressenyaran una sèrie de propostes que incideixen en aquest ús de les plantes baixes dels edificis per a usos comunitaris, com un mode de regeneració dels espais públics a partir de la formació de comunitats d'interessos comuns. Una d'aquestes eines són les cuines col·lectives. Anna Puigjaner ha investigat sobre els habitatges sense cuina pròpia com una eina possible per a aconseguir aquests propòsits. L'estudi dels edificis d'apartaments de Nova York li va mostrar com podien plantejar-se habitatges en les quals la cuina era un element extern de suport a l'espai de l'habitatge. En la seua tesi doctoral mostrava,²⁵ de la mateixa manera que ja plantejara Dolores Hayden, que la posició externa de la cuina, deslligada de l'àmbit domèstic, permetia visibilitzar un treball que tradicionalment ha romàs ocult. L'origen d'aquesta ocultació es troba en el gènere de les treballadores que l'han realitzat, per la qual cosa seria necessari tornar a situar-lo en un lloc visible i que servisca d'eina d'inclusió.

places, their users perceived them as their own. And the social housing complexes of the Bronx were the ideal setting for the birth of hip hop. A musical movement that expressed the disenchantment of New York youth with their situation, and that appropriated public space to improve it. All expressions associated with hip hop were carried out in this common space and managed to generate a community spirit without resorting to violence. These neighbourhoods have survived in the hip hop imagination and some of the artists who have triumphed have returned to their origins to continue this social work. These occupations of common space were part of the spirit of an era in the city. The origin of the lofts mentioned above was in the actions of appropriation of disused spaces that occurred in the 70s in New York. Cristina Goberna points out that "the spaces of fleeting freedoms that are born as a reflection of the needs of society become a form of political action and social transformation."²³ Jorge Dioni López emphasizes the same idea, considering that "the construction of common spaces, institutions to incorporate social existence and a structure that facilitates personal

narrative and prevents the feeling of vulnerability, is more important than specific political movements, point out the "The key to any change is not to win, but to abandon the competition."²⁴

A series of proposals will be reviewed that affect the use of ground for community uses able to regenerate public spaces and create communities of common interests. One of these tools is collective kitchens. Anna Puigjaner has researched homes without their own kitchen as a possible tool to achieve these purposes. The study of apartment buildings in New York showed him how homes could be planned in which the kitchen was an external element supporting the living space. In her doctoral thesis²⁵ she showed, in the same way that Dolores Hayden had already proposed, that the external position of the kitchen, detached from the domestic sphere, made it possible to make visible a work that has traditionally remained hidden. The origin of this concealment is found in the gender of the workers who carried it out, so it would be necessary to place it again in a visible place that serves as a tool for inclusion.



Figura 1. Chie Konno (t e c o), *Care Yoshikawa*, Saitama.

Figure 1. Chie Konno (t e c o), *Care Yoshikawa*, Saitama.

Això va obrir una via d'investigació que li va arribar a investigar sobre els menjadors comunitaris i el seu projecte "Kitchenless City: Architectural Systems for Social Welfare," va ser guardonat amb el Wheelwright Prize en 2016. Va poder observar que gran part de les iniciatives de cuines col·lectives s'iniciaven sense necessitat de construir un nou immoble, sinó aprofitant locals existents, tant en habitatges individuals com en blocs col·lectius (Fig. 1). Aquestes pràctiques aconsegueixen generar un esperit de comunitat que permetia que l'habitatge s'expandira i l'espai públic esquera beneficiat de l'increment d'activitat social.²⁶ Puigjaner considera que cal estar atents a les transformacions que porten amb si les plataformes digitals, que comencen en molts casos com una eina col·laborativa i acaben convertint-se en agents econòmics que alteren les regles laborals i econòmiques. Enfront de les propostes de menjadors col·lectius, una iniciativa que es basa en la col·laboració i en l'intercanvi per a afavorir a la comunitat, existeix la realitat

This opened a path of research that led her to investigate community kitchens and her project "Kitchenless City: Architectural Systems for Social Welfare." She was awarded the Wheelwright Prize in 2016. She was able to observe that a large part of the collective kitchen initiatives were started without the need to build a new building, but rather by taking advantage of existing premises, both in individual homes and in collective blocks (Fig. 1). These practices managed to generate a

community spirit that allowed housing to expand and public space to benefit from the increase in social activity.²⁶ Puigjaner believes that we must be attentive to the transformations brought about by digital platforms, which in many cases begin as a collaborative tool and end up becoming economic agents that alter labour and economic rules. Faced with the proposals for collective dining rooms, an initiative that is based on collaboration and exchange to benefit the community, there is

de les cuines fantasma que alimenten a les plataformes de repartiment de menjar a domicili, i que generen molèsties al veïnat en el qual s'instal·len per olors, sorolls i invasió de l'espai públic pel moviment dels repartidors.²⁷ Aquest tipus d'economia augmenta la desigualtat i promou patrons d'explotació econòmica que es podrien revertir si es treballa per a potenciar la utilització comunitària dels espais en planta baixa.²⁸ Davant una falta de teixit comercial es presten els serveis necessaris als col·lectius perjudicats pel model econòmic i urbà.

Existeixen diverses propostes que, a través de la iniciativa pública, tracten d'aplicar aquestes experiències col·laboratives per a regenerar l'espai urbà. En alguns casos es tracta d'estudis teòrics desenvolupats perquè servisquen de base a les actuacions que les administracions poden realitzar en el patrimoni immobiliari del qual disposen, amb especial atenció als locals en plantes baixes dels edificis per la seua especial incidència en la relació amb el carrer i la seua millora. Són projectes i estudis de xicoteta escala, que es proposen com a iniciatives pilot, en les quals poder experimentar nous modes d'aproximar-se al problema urbà i social. La seua escala permet que es puguin destinar fons per a executar-se en un termini assumible i ofereixen la possibilitat que els seus resultats siguin verificables i llocs en contrast amb les intencions inicials. En el cas de resultar reeixides disposen de les eines que permeten replicar-les i obrir així un nou camí.

El col·lectiu Urbanbat ha desenvolupat el projecte *La vivienda expandida. Fórmulas para revitalizar la vida urbana. Activación de locales vacíos en planta baja para usos domésticos y comunitarios*, a instàncies del Departament de Planificació Territorial, Habitatge i Transports del Govern Basc. Pretén "promoure formes innovadores d'habitar explorant les possibilitats de les plantes baixes i dels locals comercials en desús com a extensió de l'habitatge."²⁹ Destaquen que és necessari revitalitzar la cota zero dels edificis per a evitar "el desarrelament comunitari de l'espai públic, els locals buits i la precarietat espacial dels habitatges" (Fig. 2).³⁰

the reality of ghost kitchens that feed food delivery platforms, and that generate inconvenience to the neighbourhood in which they settle due to smells, noise and invasion of public space by the movement of delivery people.²⁷ This type of economy increases inequality and promotes patterns of economic exploitation that could be reversed if work is done to enhance the community use of ground floor spaces.²⁸ In the face of a lack of commercial fabric, the necessary services are provided to groups harmed by the economic and urban model.

There are several proposals that, through public initiative, try to apply these collaborative experiences to regenerate urban space. In some cases, these are theoretical studies developed to serve as a basis for the actions that administrations can carry out on the real estate assets they have, with special attention to the premises on the ground floors of the buildings due to their special impact on the relationship with the street and its improvement. They are small-scale projects and studies, which are proposed as pilot initiatives,

in which new ways of approaching the urban and social problem can be experimented with. Its scale allows funds to be allocated to be executed within an acceptable period and offers the possibility that its results are verifiable and contrasted with the initial intentions. If they are successful, they have the tools that allow them to be replicated and thus open a new path.

The Urbanbat collective has developed The expanded housing project. Formulas to revitalize urban life. Activation of empty premises on the ground floor for domestic and community uses, at the request of the Department of Territorial Planning, Housing and Transport of the Basque Government. It aims to "promote innovative ways of living by exploring the possibilities of ground floors and disused commercial premises as an extension of housing."²⁹ They emphasize that it is necessary to revitalize the ground level of the buildings to avoid "the community uprooting of public space, empty premises and the spatial precariousness of housing" (fig. 2).³⁰

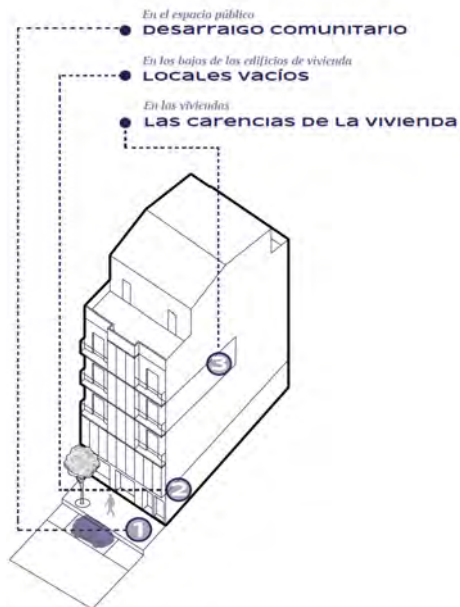


Figura 2. Descripció de les problemàtiques detectades en el projecte L'habitatge expandit. Autor: Urbanbat.

Figure 2. Description of the problems detected in the expanded housing project. Author: Urbanbat.

L'estudi identifica els diferents actors que poden veure's involucrats en aquestes labors i traça desglossa les actuacions que poden realitzar. En primer lloc, les entitats municipals, per a facilitar-los les eines que permeten promoure propostes de reaprofitament de locals comercials, bé de manera directa o a través de les comunitats de veïns. Aquestes autoritats municipals també podran generar iniciatives per a ampliar la xarxa de cures i de serveis públics que permeten millorar les condicions de vida dels veïns, amb especial atenció a les persones majors que es troben en situació de soledat. Seria necessari establir les eines que permeten quantificar amb dades verificables la situació real del problema i així poder començar a traçar una senda per a intervindre amb una mirada del conjunt de la ciutat. Les comunitats de veïns es poden trobar davant un mode de revitalitzar la vida de l'entorn en el qual se situen i finançar-se a través de les intervencions que es realitzen en les seues plantes baixes.

També es dirigeixen als agents de l'edificació, com el promotor o l'arquitecte, perquè es puguin entendre nous modes de disseny de la planta baixa dels edificis per a un ús més versàtil de les mateixes i per a un millor aprofitament d'eixes plantes baixes, contemplades

The study identifies the different players who may be involved in these tasks and breaks down the actions they can carry out. Firstly, municipal entities, to provide them with the tools to promote proposals for the reuse of commercial premises, either directly or through neighbourhood communities. These municipal authorities will also be able to generate initiatives to expand the network of care and public services that improve the living conditions of residents, with special attention to elderly people who are lonely. It would be necessary to establish the tools that allow the real situation of the problem to be quantified with

verifiable data and thus be able to begin to trace a path for intervention with a view of the city as a whole. Neighbourhood communities may find themselves faced with a way to revitalize the life of the environment in which they are located and finance themselves through the interventions carried out on their ground floors.

They are also addressed to building agents, such as the developer or architect, so that new ways of designing the ground floor of buildings can be understood for a more versatile use of them and for better use of those ground floors, seen as an opportunity to add value to

com una oportunitat d'afegir valor al producte immobiliari a través d'una actuació que beneficia a l'espai públic i a la comunitat.

Es tracta així de dur a terme actuacions que frenen la dinàmica competitiva de la ciutat i reduïsquen les desigualtats socials derivades de l'accés a l'habitatge i de l'ús de l'espai públic. La millora de les condicions d'utilització dels llocs de relació és una eina que ajuda a disminuir bretxes de gènere. La mescla d'usos activa la vida social i genera punts de trobada.

“Concatenar espais en desús en la cota zero de la ciutat, l'espai públic per excel·lència no fa sinó augmentar les problemàtiques relacionades amb la pèrdua d'activitat als carrers i places.”³¹ Això ocorre d'una forma habitual en els barris perifèrics, en els quals l'activitat comercial és menys rendible, i on és habitual que els fronts de façana de la planta baixa estiguin tancats. Es converteixen així en un àmbit d'oportunitat per a interviure amb nous usos comunitaris, ja que en molts casos aquests equipaments són més escassos que en les zones més consolidades.

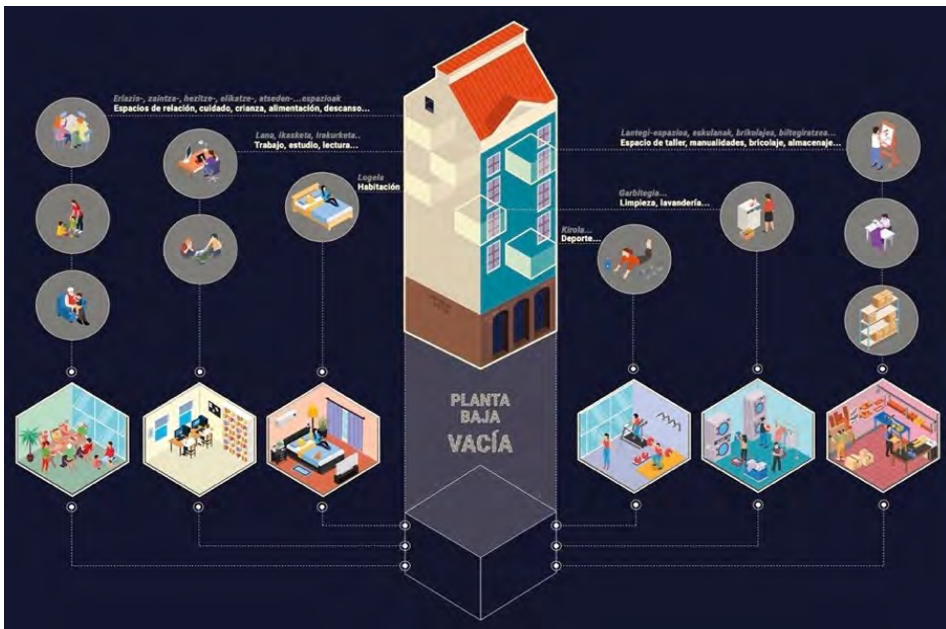


Figura 3. Proposta d'activitats per als espais en planta baixa. L'habitatge expandit. Urbanbat

Figure 3. Proposal of activities for ground floor spaces. The expanded house. Urbanbat.

the real estate product through an action that benefits public space and the community.

Therefore, it has to do with carrying out actions that stop the competitive dynamics of the city and reduce social inequalities derived from access to housing and the use of public space. Improving the conditions of use of places of relationship is a tool that helps reduce gender gaps. The mix of uses activates social life and generates meeting points.

“Linking together disused spaces at the ground level of the city, the public space par excellence, only increases the problems related to the loss of activity in the streets and squares.”³¹ This occurs more commonly in peripheral neighbourhoods, where commercial activity is less profitable, and where it is common for the ground floor façades to be closed. They become an area of opportunity to intervene with new community uses, since in many cases these facilities are limited in more consolidated areas.

L'estudi s'ha articulad en quatre dimensions (espacial, urbanística, social i de promoció i viabilitat econòmica) i és interessant no sols pel que planteja, sinó per l'anàlisi realista de les debilitats (i amenaces de no poder dur-se a terme) i de les seues fortaleses (com a marc d'una sèrie d'oportunitats per a millorar l'entorn urbà). Si la dimensió espacial part de la rigidesa del parc d'habitatges antic, que impedeix flexibilitzar la seua distribució, per contra, té una fortlesa en la gran oferta de locals buits que han estat molt de temps sense activitat. En la dimensió urbanística planteja que es milloren totes les tramitacions administratives per l'impuls a les actuacions de rehabilitació que ofereixen els fons de recuperació de la Unió Europea. L'augment de la qualitat de l'espai urbà i la reducció de la contaminació són dues oportunitats que incentivarien l'adopció d'aquestes estratègies d'implantació de l'habitatge expandit. La dimensió social ofereix possibilitats de millora de la convivència i d'establiment d'una xarxa comunitària de cures que part del recel enfront del col·lectiu que assenyalava Jorge Dioni López (Fig. 3). La dimensió econòmica és la que es mostra més pessimista, en plantejar tota una sèrie de resistències per part dels propietaris i dificultats econòmiques per a fer les obres, mantindre-les i poder extraure el retorn econòmic desitjable, en aquest cas en forma de benefici per a tot l'entorn a través de la millora de la convivència. Existeix un cicle polític després de la pandèmia que potencia aquest tipus d'iniciatives, i introdueix un factor que millora la comercialització de l'immoble, però és possible que no arribe a calar entre els agents encarregats. Les finestres d'activitat que s'obrin per als arquitectes són un punt a favor de la realització d'aquestes transformacions, ja que una professió que sàpia mostrar els avantatges de canviar el model de ciutat.

La recuperació de l'entorn urbà també pot realitzar-se a través del domèstic.³² Per a estudiar la reconversió dels més de cent locals sense ús que posseeix el govern basc s'ha desenvolupat el programa Loft Study House.³³ Es tracta d'un projecte fet per Acha Zaballa Arquitectes en el qual, a través de la renovació dels locals i mitjançant una estratègia de millora de la seua façana urbana, es reactiva el paisatge i es permet la regeneració de l'entorn (Fig. 4).

The study has been articulated in four dimensions (spatial, urban planning, social and promotion and economic viability) and is interesting not only for what it proposes, but for the realistic analysis of the weaknesses (and threats of not being able to be carried out) and of its strengths (as a framework for a series of opportunities to improve the urban environment). If the spatial dimension is based on the rigidity of the old housing pool, which prevents its distribution from being made more flexible, on the contrary, it has a strength in the large supply of empty premises that have been in disuse for some time. In the urban dimension, it proposes that all administrative procedures be improved by promoting rehabilitation actions offered by the European Union recovery funds. The increase in the quality of urban space and the reduction of pollution are two opportunities that would encourage the adoption of these strategies for the implementation of expanded housing. The social dimension offers possibilities for improving coexistence and establishing a community care network that is based on the suspicion of the collective that Jorge Dioni López pointed out (Fig. 3). The economic dimension is the one that appears most pessimistic, posing a whole

series of resistances on the part of the owners and economic difficulties to carry out the works, maintain them and be able to extract the desirable economic return, in this case in the form of benefits for the entire community. environment through improving coexistence. There is a political cycle after the pandemic that promotes this type of initiatives and introduces a factor that improves the marketing of the property, but it is possible that it will not resonate with the agents in charge. The windows of activity that open for architects are a point in favour of carrying out these transformations, since it is a profession that knows how to show the advantages of changing the city model.

The recovery of the urban environment can be done through the domestic one.³² To study the conversion of the more than one hundred unused premises owned by the Basque government, the Loft Study House³³ program has been developed. This is a project carried out by Acha Zaballa Architects in which, through the renovation of the premises and through a strategy to improve its urban façade, the landscape is reactivated and the regeneration of the environment is allowed (Fig. 4).

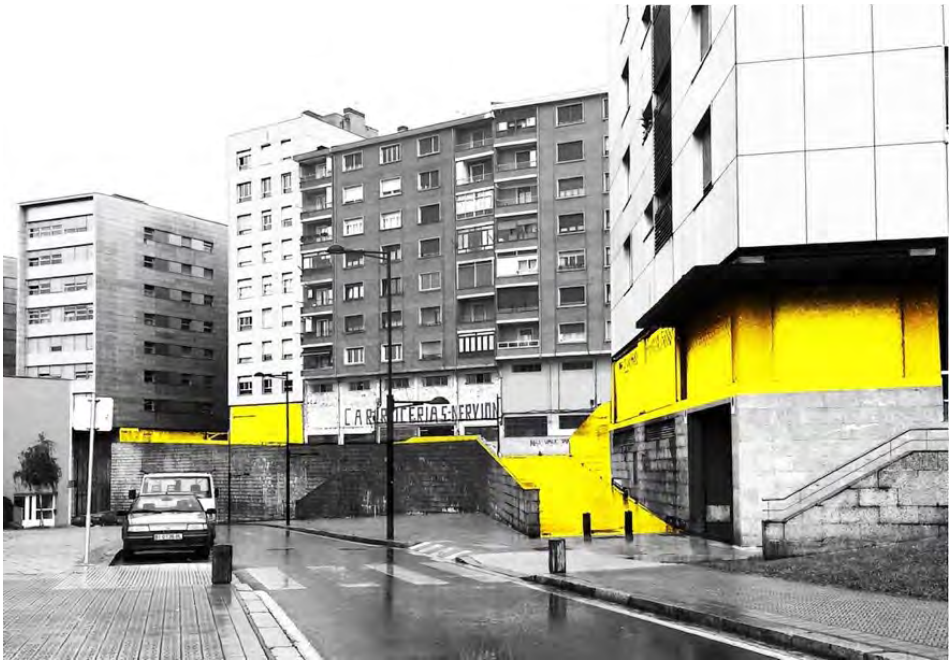


Figura 4. Loft Study House. Imatge de l'àrea d'intervenció al carrer Santutxu, Bilbao. Acha Zaballa Arquitectes

Figure 4. Loft Study House. Image of the intervention area in Santutxu street, Bilbao. Acha Zaballa Architects

Enfront de les iniciatives que busquen aconseguir un ús comunitari d'aquests immobles, en aquest cas es planteja una reconversió a habitatges, per la qual cosa la relació entre l'interior i l'espai públic té uns condicionants afegits de seguretat. Però per a evitar que eixa façana siga tancada a l'exterior, es proposa que hi haja una separació entre la façana i l'interior de l'habitatge, com si fóra una terrassa o un pati. D'aquesta manera es planteja que dispose de vegetació perquè hi haja un filtre i s'afavorisca així que el carrer tinga un aspecte més amable. En els espais de transició entre la via pública i l'habitatge s'estableixen oportunitats d'afavorir les relacions socials que es persegueixen amb aquestes estratègies de regeneració. La permeabilitat visual i funcional en àmbits com els portals, vestíbuls i escales permet teixir connexions entre els habitants d'un lloc.³⁴ Acha Zaballa ho han desenvolupat en els seus projectes d'habitatge col·lectiu, i també MAIO, l'oficina d'Anna

Compared to the initiatives that look to achieve community use of these properties, in this case a conversion to housing is proposed, so the relationship between the interior and the public space has additional security conditions. But to prevent this façade from being closed to the outside, it is proposed that there be a separation between the façade and the interior of the home, as if it were a terrace or a patio. In this way, it is proposed that it have vegetation

so that there is a filter and thus the street has a more pleasant appearance. In the transition spaces between public roads and housing, opportunities are established to promote the social relationships that are pursued with these regeneration strategies. The visual and functional permeability in areas such as doorways, hallways and stairs allows connections to be made between the inhabitants of a place.³⁴ Acha Zaballa has developed it in its collective housing

Puigjaner. En el projecte 101 Rooms no han arribat a plantejar espais col·lectius, perquè "les normatives, els programes i sobretot el plantejament privat del sòl el fa molt difícil. La mentalitat quan fas una cosa comunitària encara és: estem perdent metres d'habitatge,"³⁵ però han creat uns rics espais d'accés i relació a l'interior de l'edifici.³⁶

Una intervenció d'abast més global és la que s'ha estudiat en el barri obrer de la Pinilla en Sant Andrés de Rabanedo, als afores de Lleó, on s'ha plantejat la rehabilitació i redisseny d'un conjunt de blocs de cases dels anys 50 i 60. Es tracta d'una tipologia urbana que és present en moltes ciutats espanyoles, edificis de fins a cinc plantes d'altura, sense ascensor, disposats de manera que no configuren vies públiques alineades a façana. Construït arran de l'emigració del camp a la ciutat, ha mantingut a les seues primeres generacions d'habitants, que han envellit en ell.³⁷ Els blocs que es van projectar van donar solució al problema de l'habitatge a les ciutats, però el parc immobiliari a penes ha sigut renovat i es troba amb importants problemes d'accessibilitat i eficiència energètica. Els seus propietaris continuen residint en el barri perquè la major part de les persones majors prefereix viure en el seu pis, per una sensació de propietat, influenciada per les polítiques del règim franquista d'afavorir a aquesta enfront del lloguer, i per un sentiment de pertinença a una comunitat que han habitat diverses dècades, un entorn de gent coneguda. Aquests habitants no compten amb els mitjans suficients per a renovar els seus edificis, circumstància que afecta la seua mobilitat. L'estratègia que ha adoptat l'equip d'Oscar Miguel Ares s'ha plasmat en el Pla Especial de Rehabilitació i Regeneració Urbana del Nucli urbà de Sant Andrés del Rabanedo-León, promogut per la Junta de Comunitats de Castella i Lleó.³⁸ En lloc de construir residències de nova planta, es pretén rehabilitar el barri per a adaptar-lo a les necessitats dels seus habitants i als nous criteris de sostenibilitat. S'instal·len ascensors, s'adapten els habitatges i també els portals i en les plantes baixes i semisoterranis, on originalment se situaven les carboneres, es plantegen serveis comuns per a tot el barri, des de centres assistencials a menjaders i espais lliures per a permetre punts de reunió entre els habitants (Fig. 5).

projects, as did MAIO, Anna Puigjaner's office. In the 101 Rooms project they have not proposed collective spaces, because "the regulations, the programs and above all the private approach to land makes it very difficult. The mentality when you do something community is that: we are losing meters of housing",³⁵ but they have created rich spaces of access and relationships inside the building.³⁶

An intervention with a more global scope is the one that has been studied in the working-class neighbourhood of La Pinilla in San Andrés de Rabanedo, on the outskirts of León, where the rehabilitation and redesign of a set of housing blocks from the 1950s and 60s has been proposed. This is an urban typology that is present in many Spanish cities, buildings up to five stories high, without an elevator, arranged in such a way that they do not configure public roads aligned with the façade. Built as a result of emigration from the countryside to the city, it has supported its first generations of inhabitants, who have grown old in it.³⁷ The designed blocks provided a solution to the housing problem in the cities, but the housing stock has barely been renovated and faces significant

accessibility and energy efficiency problems. Its owners continue to reside in the neighbourhood because the majority of older people prefer to live in their apartment, due to a feeling of ownership, influenced by the Franco regime's policies of favouring this over rent, and by a feeling of belonging to a community that they have inhabited for several decades and where they know the people very well. These inhabitants do not have sufficient means to renovate their buildings, a circumstance that affects their mobility. The strategy adopted by Oscar Miguel Ares' team has been reflected in the Special Plan for Urban Rehabilitation and Regeneration of the urban area of San Andrés del Rabanedo-León, promoted by the Board of Communities of Castilla y León.³⁸ Instead of building new residences, the aim is to rehabilitate the neighbourhood to adapt it to the needs of its inhabitants and the new sustainability criteria. Elevators are installed, the homes and also the portals are adapted and on the ground floors and semi-basements, where the coal sheds were originally located, common services are proposed for the entire neighbourhood, from care centres to dining rooms and free spaces to allow meeting points between the inhabitants (Fig. 5).

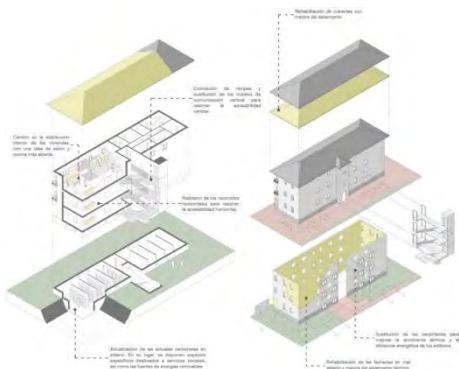


Figura 5. Proposta de regeneració del barri de la Pinilla en Sant Andrés de Rabanero. Óscar Miguel Ares (Contextos d'arquitectura)

Figure 5. Proposal for the regeneration of the La Pinilla neighbourhood in San Andrés de Rabanero. Óscar Miguel Ares (Contextos de arquitectura)

També s'intervé a la urbanització, per a eliminar les barreres físiques que dificulten el trànsit per als vianants. Aquesta renovació té com a objectiu atraure a l'entorn a població més jove, que pot ocupar els pisos que van quedant buits. Amb aquesta estratègia es pretén crear comunitats intergeneracionals en les quals l'espai públic estiga ocupat a diferents hores per diferents usuaris i afavorir així el seu ús, al no aparèixer com una cosa aliena als veïns. Això permet l'envelliment actiu, es milloren les condicions d'una comunitat que ja té les seues relacions socials i que sent com a propi el barri.

Conclusions

Cooperatives contemporànies, habitatges obrers i fins a (els hui anacrònics) exemples domèstics de paternalisme industrial de mitjan s. XX són, ahora, precisos exemples i rara avis de com reconstruir les relacions espacials dominants dels homogenis plans parcials i els atrofiats parcs d'habitatges que ocupen les perifèries de qualsevol ciutat.³⁹

S'ha volgut mostrar en aquest repàs a situacions de reconversió de locals en la planta baixa dels edificis que existeixen propostes que miren més enllà de l'especulació i la rendibilitat

There is also intervention in urbanisation to eliminate physical barriers that hinder pedestrian traffic. This renovation aims to attract a younger population to the area, who can occupy the apartments that are becoming empty. This strategy aims to create intergenerational communities in which the public space is occupied at different times by different users and thus encourage its use, by not appearing as something alien to the neighbours. This allows active aging, improving the conditions of a community that already has its social relationships and feels the neighbourhood as its own.

Conclusions

Contemporary cooperatives, workers' housing and even (now anachronistic) domestic examples

of industrial paternalism from the mid twentieth century are, at the same time, precise examples and rare warnings of how to reconstruct the dominant spatial relations of the homogeneous partial plans and the atrophied housing stock that occupy the peripheries of any city.³⁹

In this review of situations of reconversion of premises on the ground floor of buildings, the aim was to demonstrate that proposals do exist that look beyond speculation and real estate profitability to weave strategies for the recovery of community life in public spaces. These are limited initiatives linked to the support of public administrations, so at the moment they are not representative, although they show a possible path. It is necessary to overcome resistances that are determined both by the urban configuration of cities, which for decades

immobiliària per a teixir estratègies de recuperació de la vida comunitària en l'espai públic. Es tracta d'iniciatives limitades i vinculades al suport de les administracions públiques, per la qual cosa de moment no són representatives, encara que mostren un camí possible. És necessari vencer resistències que venen determinades tant per la configuració urbanística de les ciutats, que han menyspreat durant dècades la relació entre els espais públics i els privats, com pels canvis en els modes de vida, que han tornat a les societats més introvertides i amb un menor desig d'explorar el comú. Aquestes intervencions en el cos edificatori haver d'anar acompanyades d'estratègies d'actuació en l'espai públic, que complemente i afavorisca una actuació integral que aprofite els efectes de totes dues oportunitats.⁴⁰ El correcte funcionament de la via pública és determinat per una correcta mescla d'usos i pels mecanismes de disseny que ajuden al fet que aquesta mescla d'usos siga percebuda pels veïants.⁴¹ Si algunes d'aquestes estratègies converteixen locals comercials en habitatges, la vida de la via pública quedarà alterada en fer més monòton el paisatge, encara que les estratègies de disseny emprades milloren la imatge urbana. Les transformacions de l'economia propiciades per la consolidació el model de les grans superfícies i l'auge del comerç digital a través de plataformes ha tingut una repercussió en els espais que allotjaven tradicionalment els usos comercials de la ciutat. Es pot aprofitar com un camp de possibilitats que permeten explorar en l'aprofitament d'aquests immobles per a dotar als barris d'una xarxa de cures. Si la planta baixa dels edificis té una major relació amb la via pública, es produirà una mescla del col·lectiu amb el particular que pot revertir unes polítiques que buiden de mitjans el públic per a transferir-ho als mitjans privats. En una societat en la qual és cada vegada més alié l'ús comú dels espais públics, en la qual es desarticula el comunitari al servei de l'individual, és interessant recuperar espais privats per a la seua utilització col·lectiva.

Notes

- ¹ "Ara que la urbanització s'estén per tota la superfície terrestre, avançant la hipòtesi de Lefebvre, la investigació urbana ha de centrar els seus esforços teòrics i empírics en l'anàlisi de la seua concreció." Alejandro Morcuende i David Lloberas, "Retail Apocalypse as a Differential Urbanisation Symptom? Analysis of Ground Floor Premises' Evolution in Barcelona between 2016 and 2019," *Sustainability* 14, no. 20 (2022): 2.

have disregarded the relationship between public and private spaces, and by changes in ways of life, which have made societies more introverted and with a lesser desire to explore the common. These interventions in the building sphere must be accompanied by action strategies in the public space, which complement and favour a comprehensive undertaking that takes advantage of the effects of both opportunities.⁴⁰ The correct functioning of public roads is determined by a correct mix of uses and by the design mechanisms that help this mix to be perceived by pedestrians.⁴¹ If some of these strategies convert commercial premises into homes, the life of the public street will be altered by making the landscape more monotonous, although the design strategies used improve the urban image. The transformations of the economy brought about by the consolidation of the model of large stores and the rise of digital commerce through platforms have had an impact on the spaces that traditionally housed the city's commercial uses. It can be used as a field of

possibilities that allow exploring the use of these properties to provide neighbourhoods with a care network. If the ground floor of the buildings has a greater relationship with the public road, a mixture of the collective with the particular will occur that can reverse policies that empty the public of media to transfer it to private media. In a society in which the common use of public spaces is increasingly alien, in which the community is dismantled at the service of the individual, it is interesting to recover private spaces for collective use.

Footnotes

- ¹ "Now, as urbanisation spreads throughout the earth's surface, advancing the Lefebvre hypothesis, urban research must focus its theoretical and empirical efforts on the analysis of its concreteness". Alejandro Morcuende and David Lloberas, "Retail Apocalypse as a Differential Urbanisation Symptom? Analysis of Ground Floor Premises' Evolution in Barcelona between 2016 and 2019," *Sustainability* 14, no. 20 (2022): 2.

- ² "La quasi desaparició de l'habitatge social i dels controls del preu del sòl, creant noves oportunitats per a la inversió especulativa; l'eliminació dels espais públics i la seua substitució per espais tancats, tant residencials com de consum; i la substitució de la planificació territorial i urbana típica del capitalisme de postguerra per una retòrica de renovació i rejuveniment de les ciutats." Alejandro Morcuende i David Lloberas, "Retail Apocalypse as a Differential Urbanisation Symptom? Analysis of Ground Floor Premises' Evolution in Barcelona between 2016 and 2019," *Sustainability* 14, no. 20 (2022): 3.
- ³ "El procés de modernització capitalista, al seu torn, no aconsegueix igualment tota la ciutat, sinó que es fa present en cada fracció de l'espai urbà amb diferents intensitats i velocitats, creant condicions diferents per a les activitats econòmiques. Es tracta d'un únic mitjà construït, però desigual i fragmentat." Mónica Arroyo, *Circuitos de la economía urbana. Ensayos sobre Buenos Aires y Sao Paulo* (Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Café de Ciudades, 2016), 3. Pròleg a María Laura Silveira (Coord.)
- ⁴ Jaime Jover i María Barrero-Rescalvo, "When tourism disrupts it all: An approach to the landscapes of touristification," *Journal of Urban Affairs*, (2023): 1-19.
- ⁵ "S'observen dues tendències principals utilitzant la lògica centre-perifèria. D'una banda, el districte central de l'Eixample presenta la resistència més gran del seu sistema comercial; és a dir, hi ha menys locals buits de llarga duració. D'altra banda, les zones més allunyades del centre de la ciutat mostren la incrustació d'altres taxes de vacants; així, una apocalipsi comercial seria més explícit en eixes zones no centrals." Morcuende y Lloberas, "Retail Apocalypse," 9.
- ⁶ AZAB, "Promiscuidad en lo intermedio. Grietas y metáforas," En *La ciudad dentro de la casa. Formas de habitar y entender lo doméstico*, Urbanbat ed. (Bilbao: Urbanbat, 2020), 155.
- ⁷ "L'estructura comercial tradicional està basada en el carrer com a suport de l'activitat, com a espai públic plurifuncional al qual s'obren els locals comercials i que forma una xarxa d'itineraris, bàsicament per als vianants, de major o menor complexitat" Ramón López de Lucio i Emilio Parrilla Gorbea, "Espacio público e implantación comercial en la ciudad de Madrid: calles comerciales versus grandes superficies," *Cuadernos de Investigación Urbanística CIU*, no. 23 (1999): 20.
- ⁸ "L'específic de l'estructura comercial tradicional és el seu caràcter urbà en el sentit d'ús del sòl mesclat amb altres activitats, entre elles i predominantment la residencial, en un context dens, centrat i molt accessible peatonalment, així com per mitjà del transport públic," López y Parrilla, "Espacio público," 20.
- ⁹ Eduardo Espinosa Sánchez, "Us social a l'aire lliure en teixits urbans de bloc obert i crisi de l'espai públic contemporani: la relació entre la intensitat de l'ús estancial i les característiques dels llocs d'accés públic en tres conjunts d'habitatge de la ciutat de Sevilla," (Tesi Doctoral, E.T.S. Arquitectura (UPM), 2023), 33.

- ² "The near disappearance of social housing and land price controls, creating new opportunities for speculative investment; the elimination of public spaces and their replacement by closed spaces, both residential and consumer; and the replacement of territorial and urban planning typical of post-war capitalism by a rhetoric of the renewal and rejuvenation of cities," Alejandro Morcuende and David Lloberas, "Retail Apocalypse as a Differential Urbanisation Symptom? Analysis of Ground Floor Premises' Evolution in Barcelona between 2016 and 2019," *Sustainability* 14, no. 20 (2022): 3.
- ³ "The process of capitalist modernization, in turn, does not equally reach the entire city, but is present in each fraction of the urban space with different intensities and speeds, creating different conditions for economic activities. It is a single constructed medium, but uneven and fragmented." Mónica Arroyo, *Circuitos de la economía urbana. Ensayos sobre Buenos Aires y Sao Paulo* (Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Café de Ciudades, 2016), 3. Prólogo a María Laura Silveira (Coord.)
- ⁴ Jaime Jover and María Barrero-Rescalvo, "When tourism disrupts it all: An approach to the landscapes of touristification," *Journal of Urban Affairs*, (2023): 1-19.
- ⁵ "Two main tendencies are observed using centre-peripheral logic. On one hand, the central district of Eixample has the highest resilience of its commercial system; in other words, there are fewer long-term vacant premises. The areas further from the city centre, on the other hand, show the embeddedness of high vacancy rates; thus, a retail

apocalypse would be more explicit in those non-central areas." Morcuende and Lloberas, "Retail Apocalypse," 9.

- ⁶ AZAB, "Promiscuidad en lo intermedio. Grietas y metáforas," En *La ciudad dentro de la casa. Formas de habitar y entender lo doméstico*, Urbanbat ed. (Bilbao: Urbanbat, 2020), 155.
- ⁷ "The traditional commercial structure is based on the street as a support for activity, as a multifunctional public space to which commercial premises open and which forms a network of routes, basically pedestrian, of greater or lesser complexity." Ramón López de Lucio and Emilio Parrilla Gorbea, "Espacio público e implantación comercial en la ciudad de Madrid: calles comerciales versus grandes superficies," *Cuadernos de Investigación Urbanística CIU*, no. 23 (1999): 20.
- ⁸ "What is specific about the traditional commercial structure is its urban character in the sense of land use mixed with other activities, including predominantly residential, in a dense, continuous and very accessible context for pedestrians, as well as by public transportation." López y Parrilla, "Espacio público," 20.
- ⁹ Eduardo Espinosa Sánchez, "Outdoor social use in open-block urban fabrics and crisis of contemporary public space: the relationship between the intensity of residential use and the characteristics of public access places in three housing complexes in the city of Seville," (Doctoral Thesis, E.T.S. Arquitectura (UPM), 2023), 33.
- ¹⁰ Ester Higuera García, Julio Pozueta Echavarrí, and Francisco José Lamiquiz Daudén, "Criterios para la rehabilitación sostenible del espacio público en la ciudad de bloque abierto: Critería for the sustainable rehabilitation of public space in the open-block city," *Portafolio* 2, no. 20 (December 2009): 19.

- ¹⁰ Ester Higuera García, Julio Pozueta Echavarrí, i Francisco José Lamíquiz Daudén, "Criterios para la rehabilitación sostenible del espacio público en la ciudad de bloque abierto: Critería for the sustainable rehabilitation of public space in the open-block city," *Portafolio 2*, no. 20 (diciembre de 2009): 19.
- ¹¹ Ramón López de Lucio, "Los PAU de Madrid, 1997-2020," En *Madrid ciudad de los 15 minutos*, Sara Ladra (Madrid: Lengua de trapo, 2022), 190.
- ¹² "De manera que podría dir-se que l'arribada del S. XXI posa de manifest la necessitat de legislar i planificar respectant les no escrites lleis naturals que protegien el desenvolupament de les ciutats i la configuració dels espais conservant la seua multifuncionalitat; especialment per les nefastes conseqüències que han suposat en termes de segregació espacial i desequilibri territorial." Sara María Torres-Otón, "Consecuencias de los cambios y transformación de la oferta comercial de nuestras ciudades. El comercio de proximidad es algo más que provisión de bienes y productos," *Minius*, no. 27 (2022): 371.
- ¹³ "De nou, segregació i homogeneïtat. Cada generació se situa en un territori separat de la resta, la qual cosa impedeix conèixer de primera mà les realitats i per tant els problemes aquests banyols urbanes faciliten que els grups assumisquen el model competitiu davant la inversió pública. La visió comunitària queda relegada." Jorge Dioni López, *La España de las piscinas: cómo el urbanismo neoliberal ha conquistado España y transformado su mapa político* (Barcelona: Arpa Ediciones, 2021), 94.
- ¹⁴ "Com encertadament assenyalava Jorge Dioni en el seu recent llibre *La España de las piscinas*, l'urbanisme que s'ha imposat a Madrid en les últimes dues dècades, i després d'ell en tantes ciutats, ha disfressat els inconvenients reals d'aquests llocs - el seu aïllament, llunyania als llocs de treball, pobresa funcional, buidatge dels espais públics i de la pròpia vida social-, sota un oripell d'espaiositat, privacitat, autonomia i, sobretot, "llibertat." Entesa aquesta última, no com la inseparable companya en la triada republicana clàssica de la igualtat i la fraternitat, sinó com a condició necessària per a aprofundir en l'individualisme, la desigualtat i la creixent acumulació de riquesa, immobiliària en primer lloc, en mans d'una minsa minoria." Ramón López de Lucio, "Los PAU de Madrid, 1997-2020," en *Madrid ciudad de los 15 minutos*, Sara Ladra (Madrid: Lengua de trapo, 2022), 195.
- ¹⁵ "Un carrer, d'una ciutat qualsevol, amb furgonetes de repartiment a domicili mentre que en els seus aparadors llueixen cartells des lloga o s'embene." Torres-Outón (2022), 378.
- ¹⁶ "No obstant això, el comerç local tendeix a una inèrcia negativa: la coneguda com 'storefront crisi' està afectant els països desenvolupats de forma generalitzada des de la crisi financera del 2008, motivats per la situació financera i els canvis d'hàbit de consum." Mikel Berra-Sandín, "Anàlisi espaciotemporal del comerç: dinàmiques pre i post-COVID en Gros, Sant Sebastià," *ZARCH*, no. 19 (2022): 89.
- ¹¹ Ramón López de Lucio, "Los PAU de Madrid, 1997-2020," In *Madrid ciudad de los 15 minutos*, Sara Ladra (Madrid: Lengua de trapo, 2022), 190.
- ¹² "So it could be said that the arrival of the 21st century highlights the need to legislate and plan respecting the unwritten natural laws that protected the development of cities and the configuration of spaces while preserving their multifunctionality; especially due to the disastrous consequences they have entailed in terms of spatial segregation and territorial imbalance." Sara María Torres-Otón, "Consecuencias de los cambios y transformación de la oferta comercial de nuestras ciudades. El comercio de proximidad es algo más que provisión de bienes y productos," *Minius*, no. 27 (2022): 371.
- ¹³ "Again, segregation and homogeneity. Each generation is placed in a territory separated from the rest, which prevents us from knowing first-hand the realities and therefore the problems of these urban bubbles. They make it easier for groups to assume the competitive model in the face of public investment. The community vision is relegated." Jorge Dioni López, *La España de las piscinas: cómo el urbanismo neoliberal ha conquistado España y transformado su mapa político* (Barcelona: Arpa Editions, 2021), 94.
- ¹⁴ "As Jorge Dioni rightly points out in his recent book *La España de las piscinas*, the urban planning that has been imposed in Madrid in the last two decades, and after it in so many cities, has disguised the real drawbacks of these places - their isolation, remoteness to jobs, functional poverty, emptying of public spaces and of social life itself -, under a tinsel of spaciousness, privacy, autonomy and, above all, "freedom". The latter understood, not as the inseparable companion in the classic republican triad of equality and fraternity, but as a necessary condition to deepen individualism, inequality and the growing accumulation of wealth, real estate in the first place, in the hands of a meager minority" Ramón López de Lucio, "Los PAU de Madrid, 1997-2020," In *Madrid ciudad de los 15 minutos*, Sara Ladra (Madrid: Lengua de trapo, 2022), 195.
- ¹⁵ "A street, in any city, with home delivery vans while their windows display for rent or for sale signs." Torres-Outón (2022), 378.
- ¹⁶ "However, local commerce tends towards negative inertia: the so-called 'storefront crisis' is affecting developed countries in a general way since the financial crisis of 2008, motivated by the financial situation and changes in consumer habits." Mikel Berra-Sandín, "Análisis espaciotemporal del comercio: dinámicas pre y post-COVID in Gros, San Sebastián," *ZARCH*, no. 19 (2022): 89.
- ¹⁷ Analia Plaza, "La España hacinada: las personas que viven en menos de 30 m2 se triplican en una década," *elperiodicodeespana*, 16 July 2023, <https://www.epe.es/es/reportajes/20230716/pisos-pequenos-treinta-metros-minipisos-89830459>.
- ¹⁸ Diego Parrado, "¿Viviría usted en una nave industrial? Estos arquitectos solo le ven ventajas," *El País*, 27 August 2022, <https://elpais.com/icon-design/2022-08-27/viviria-usted-en-una-nave-industrial-estos-arquitectos-solo-le-ven-ventajas.html>.

- ¹⁷ Analía Plaza, "La España hacinada: las personas que viven en menos de 30 m² se triplican en una década," *elperiodicodeespana*, 16 de juliol de 2023, <https://www.epe.es/es/reportajes/20230716/pisos-pequenos-treinta-metros-minipisos-89830459>.
- ¹⁸ Diego Parrado, "¿Viviría usted en una nave industrial? Estos arquitectos solo le ven ventajas," *El País*, 27 d'agost de 2022, <https://elpais.com/icon-design/2022-08-27/viviria-usted-en-una-nave-industrial-estos-arquitectos-solo-le-ven-ventajas.html>.
- ¹⁹ "A mí me encantaría que no hubiera límite de superficie y que solo me limitara el mercado. Si yo me paso de frenada y hago viviendas de 17 metros cuadrados, ¿qué más multa hay que el que no las quiera nadie y me las coma con patatas?" Jon Goitia de la Torre in Analía Plaza, "Cómo convertir un garaje en veinte Airbnb (la moda madrileña que está a punto de acabar)," *elperiodicodeespana*, 12 d'octubre de 2022, <https://www.epe.es/es/espana/20221012/convertir-garaje-veinte-airbnb-madrid-77093926>
- ²⁰ Xosé Vázquez Gago, "La Xunta flexibiliza las normas para convertir los bajos comerciales en viviendas," *La Voz de Galicia*, 23 de febrer de 2023, sec. Economía, <https://www.lavozdeg Galicia.es/noticia/economia/2023/02/23/xunta-flexibiliza-normas-convertir-bajos-comerciales-viviendas/00031677170818796707287.htm>.
- ²¹ Annika Pham, "The Architect's Kerren Lumer-Klabbers on Creating a Heightened Sci-Fi World within Set Boundaries," *Nordisk Film & TV Fond*, 23 de febrer de 2023, <https://nordiskfilmogtvfond.com/news/stories/the-architects-kerren-lumer-klabbers-on-creating-a-heightened-sci-fi-world-within-set-boundaries>.
- ²² Matthew Gordon Lasner i Nicholas Dagen Bloom, *Affordable Housing in New York The People, Places, and Policies That Transformed a City* (Oxford, Baltimore, Md.: Princeton University Press, Project MUSE, 2016).
- ²³ Cristina Goberna Pesudo, "Nueva York y la destrucción de los espacios de libertad," *cxxt.es | Contexto y Acción*, 9 de juliol de 2023, <http://cxxt.es/es/20230701/Culturas/43476/Cristina-Goberna-Pesudo-contracultura-individualismo-arquitectura-Nueva-York-NY.htm>.
- ²⁴ Jorge Dioni López, *La España de las piscinas: cómo el urbanismo neoliberal ha conquistado España y transformado su mapa político* (Barcelona: Arpa Ediciones, 2021), 257.
- ²⁵ Anna Puigjaner Barberà, "Ciudad sin cocina: el Waldorf Astoria, apartamentos con servicios domésticos colectivos en Nueva York, 1871-1929" (Tesi Doctoral, Universitat Politècnica de Catalunya, 2014).
- ²⁶ "El més interessant de tots aquests casos no és tant la cuina col·lectiva en si, sinó l'efecte que té en les llars, barris i comunitats preexistents. Les cuines col·lectives passen a formar part de l'esfera domèstica de tots, malgrat estar lluny de cadascuna de les seues cases. Són, en certa manera, una extensió de les llars dels seus usuaris. Una cuina fora de casa, utilitzada de tant en tant, permet ampliar l'esfera domèstica." Anna Puigjaner, "Kitchen Stories," e-flux, setembre de 2017, <https://www.e-flux.com/architecture/future-public/151948/kitchen-stories/>.
- ²⁷ John Harris, "Are Dark Kitchens the Satanic Mills of Our Era?," *The Guardian*, 9 de octubre de 2018, sec. Opinion, <https://www.theguardian.com/commentisfree/2018/oct/09/dark-kitchens-satanic-mills-deliveroo>.

- ¹⁹ "I would love not having a surface minimum and only the market limiting me. If I go too far and build houses of 17 square meters, what possible fine is there other than the fact that no one wants them and I eat them with potatoes?" Jon Goitia de la Torre in Analía Plaza, "Cómo convertir un garaje en veinte Airbnb (la moda madrileña que está a punto de acabar)," *elperiodicodeespana*, 12 October 2022, <https://www.epe.es/es/espana/20221012/convertir-garaje-veinte-airbnb-madrid-77093926>
- ²⁰ Xosé Vázquez Gago, "La Xunta flexibiliza las normas para convertir los bajos comerciales en viviendas," *La Voz de Galicia*, 23 February 2023, Economy section <https://www.lavozdeg Galicia.es/noticia/economia/2023/02/23/xunta-flexibiliza-normas-convertir-bajos-comerciales-viviendas/00031677170818796707287.htm>.
- ²¹ Annika Pham, "The Architect's Kerren Lumer-Klabbers on Creating a Heightened Sci-Fi World within Set Boundaries," *Nordisk Film & TV Fond*, 23 February 2023 <https://nordiskfilmogtvfond.com/news/stories/the-architects-kerren-lumer-klabbers-on-creating-a-heightened-sci-fi-world-within-set-boundaries>.
- ²² Matthew Gordon Lasner and Nicholas Dagen Bloom, *Affordable Housing in New York The People, Places, and Policies That Transformed a City* (Oxford, Baltimore, Md.: Princeton University Press, Project MUSE, 2016).
- ²³ Cristina Goberna Pesudo, "Nueva York y la destrucción de los espacios de libertad," *cxxt.es | Contexto y Acción*, 9 July 2023, <http://cxxt.es/es/20230701/Culturas/43476/Cristina-Goberna-Pesudo-contracultura-individualismo-arquitectura-Nueva-York-NY.htm>

- ²⁴ Jorge Dioni López, *La España de las piscinas: cómo el urbanismo neoliberal ha conquistado España y transformado su mapa político* (Barcelona: Arpa Edicions, 2021), 257.
- ²⁵ Anna Puigjaner Barberà, "Ciudad sin cocina: el Waldorf Astoria, apartamentos con servicios domésticos colectivos en Nueva York, 1871-1929" (Tesis Doctoral, Universitat Politècnica de Catalunya, 2014).
- ²⁶ "What is most interesting about all of these cases is not so much the collective kitchen itself, but the effect that it has on the pre-existing homes, neighborhoods, and communities. Collective kitchens become part of everyone's domestic sphere, despite being far from each of their houses. They are, in some ways, an extension of their users' homes. A kitchen away from home, used from time to time, allows the domestic sphere to expand." Anna Puigjaner, "Kitchen Stories," e-flux, September 2017, <https://www.e-flux.com/architecture/future-public/151948/kitchen-stories/>.
- ²⁷ John Harris, "Are Dark Kitchens the Satanic Mills of Our Era?," *The Guardian*, 9 October 2018, sec. Opinion, <https://www.theguardian.com/commentisfree/2018/oct/09/dark-kitchens-satanic-mills-deliveroo>.
- ²⁸ "From the point of view of those who consume, it offers infinite possibilities that are within the reach of many, but it excludes the most vulnerable groups and collectives (older people, low-income groups, immigrants, etc.). "Which discriminates and generates more inequality of access to goods and services than previous commercial transformations." Torres-Outón, 378.

- ²⁸ "Des del punt de vista de qui consumeixen, ofereix possibilitats infinites que estan a l'abast de molts, però exclou als grups i col·lectius més vulnerables (persones majors, grups de rendes baixes, immigrants, etc.). Amb la qual cosa discrimina i genera més desigualtat d'accessos a béns i serveis que les transformacions comercials anteriors." Torres-Outón, 378.
- ²⁹ Urbanbat, *La vivienda expandida. Fórmulas para revitalizar la vida urbana. Activación de locales vacíos en planta baja para usos domésticos y comunitarios* (Bilbao: Urbanbat, 2022), 6.
- ³⁰ Urbanbat, *La vivienda expandida*, 17.
- ³¹ Urbanbat, *La vivienda expandida*, 22.
- ³² "Pensar en l'habitatge porta implícit considerar la seua prolongació en l'espai públic, és imprescindible continuar reclamant que la ciutat siga el lloc que complete la casa." Ibon Bilbao i Josep Bohigas, "Vivir sin ciudad: la casa durante el confinamiento en la pandemia del Covid-19," En ed., *La ciudad dentro de la casa. Formas de habitar y entender lo doméstico*, Urbanbat (Bilbao: Urbanbat, 2020), 66.
- ³³ Acha Zaballa Arquitectos, *Loft Study House. Reconversión de locales vacíos en planta baja. Conclusiones de la habilitación de cuatro locales como 3 viviendas y anejos en las plantas bajas de las calles Indalecio Prieto 11, Santxutu 75 y 77 en Bilbao* (Bilbao: Gobierno Vasco. Departamento del Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, 2017).
- ³⁴ "Aquesta doble condició ens espenta a una necessària relectura de l'espai intermedi, els espais no privats del bloc de cases. Portals, vestíbuls, porteries, porxos, escales, garatges, patis i terrats es postulen com a part important i oblidada del conjunt edificatori, que situats en eixe intermedi entre l'entrar i l'eixir, se'ns mostren plens de potencial per a ser (re)descrits i (re)apropiats. Aquests espais de trànsit quotidià es troben immersos en una forta voràgine desqualificadora que els despulla d'atributs, allunyant als seus veïns, els contactes dels quals es veuen reduïts a furtives mirades de cortesia. D'aquesta manera, els espais es converteixen en una extensió més de la idea hegemònica de l'espai capitalista de no lloc(és) i els veïns en anònims ocupants sense memòria, ni experiència sobre i amb aquests." AZAB, "Promiscuidad en lo intermedio. Grietas y metáforas," en *La ciudad dentro de la casa. Formas de habitar y entender lo doméstico*, Urbanbat (Bilbao: Urbanbat, 2020), 160.
- ³⁵ María Charneco (MAIO Arquitectos) en Begoña Gómez Urzaiz, "¿Y si los pisos del futuro no tuviesen cocina? Una arquitecta catalana becada en Harvard aboga por los comedores comunitarios | Feminismo." *S Moda EL PAÍS*, 3 d' abril de 2021, <https://smoda.elpais.com/feminismo/proyecto-arquitectura-feminista-kitchenless-sin-cocina-anna-puigjaner/>.
- ³⁶ Enrique Encabo Seguí y Inmaculada Esteban Maluenda, "Virtudes privadas, vicios públicos," *El Cultural*, 3 de marzo de 2017, https://www.elespanol.com/el-cultural/arte/arquitectura/20170303/virtudes-privadas-vicios-publicos/197981116_0.html
- ²⁹ Urbanbat, *La vivienda expandida. Fórmulas para revitalizar la vida urbana. Activación de locales vacíos en planta baja para usos domésticos y comunitarios* (Bilbao: Urbanbat, 2022), 6.
- ³⁰ Urbanbat, *La vivienda expandida*, 17.
- ³¹ Urbanbat, *La vivienda expandida*, 22.
- ³² "Thinking about housing implies considering its prolongation in public space, it is essential to continue claiming that the city is the place that completes the house" Ibon Bilbao y Josep Bohigas, "Vivir sin ciudad: la casa durante el confinamiento en la pandemia del Covid-19," In ed., *La ciudad dentro de la casa. Formas de habitar y entender lo doméstico*, Urbanbat (Bilbao: Urbanbat, 2020), 66.
- ³³ Acha Zaballa Arquitectos, *Loft Study House. Reconversión de locales vacíos en planta baja. Conclusiones de la habilitación de cuatro locales como 3 viviendas y anejos en las plantas bajas de las calles Indalecio Prieto 11, Santxutu 75 y 77 en Bilbao* (Bilbao: Basque Government. Department of the Environment, Territorial Planning and Housing).
- ³⁴ "This double condition pushes us to a necessary re-reading of the intermediate space, the non-private spaces of the housing block. Portals, hallways, entrances, porches, stairs, garages, patios and roofs are postulated as an important and forgotten part of the building complex, which, located in that intermediate between entering and exiting, appear to us full of potential to be (re)described. and (re)appropriated. These spaces of daily traffic are immersed in a strong whirlwind of disqualification that strips them of attributes, alienating their neighbours, whose contacts are reduced to furtive glances of courtesy. In this way, the spaces become another extension of the hegemonic idea of the capitalist space of no place(s) and the neighbours become anonymous occupants without memory or experience about and with them." AZAB, "Promiscuidad en lo intermedio. Grietas y metáforas." In *La ciudad dentro de la casa. Formas de habitar y entender lo doméstico*, Urbanbat (Bilbao: Urbanbat, 2020), 160.
- ³⁵ María Charneco (MAIO Architects) in Begoña Gómez Urzaiz, "¿Y si los pisos del futuro no tuviesen cocina? Una arquitecta catalana becada en Harvard aboga por los comedores comunitarios | Feminismo," *S Moda EL PAÍS*, 3 April 2021, <https://smoda.elpais.com/feminismo/proyecto-arquitectura-feminista-kitchenless-sin-cocina-anna-puigjaner/>.
- ³⁶ Enrique Encabo Seguí and Inmaculada Esteban Maluenda, "Virtudes privadas, vicios públicos," *El Cultural*, 3 March 2017, https://www.elespanol.com/el-cultural/arte/arquitectura/20170303/virtudes-privadas-vicios-publicos/197981116_0.html.
- ³⁷ "More than 50% of the people who live there are over 75. What seems like an anecdote is not. This is happening in many cities of emptied Spain. (...) If we analyse the surrounding areas with a scalpel, we see that there are pockets of urban fabric of elderly people with limited resources who cannot afford a residence" Óscar Miguel Ares in Begoña Marín, "¿Residencias, villas de retiro, casas compartidas? Cómo va a vivir la jubilación una generación sin hijos ni ahorros." *El País*, 14 April 2020, Icon design section https://elpais.com/elpais/2020/04/13/icon_design/1586777408_384794.html

- ³⁷ “Més del 50% de les persones que viuen allí té més de 75 anys. El que sembla una anècdota no ho és. Això mateix està ocorrent en moltes ciutats de l'Espanya buidada. (...) Si analitzem amb bisturí les zones confrontants veiem que hi ha bosses de teixit urbà de gent gran amb escassos recursos que no poden costejar-se una residència” Óscar Miguel Ares en Begonia Marín, “¿Residencias, villas de retiro, casas compartidas? Cómo va a vivir la jubilación una generación sin hijos ni ahorros,” *El País*, 14 d' abril de 2020, sec. Icon Design, https://elpais.com/elpais/2020/04/13/icon_design/1586777408_384794.html
- ³⁸ Projecte pilot per a una comunitat de majors en el barri de la Pinilla, San Andrés de Rabanedo (León). Óscar Miguel Ares (Contextos de Arquitectura) 2018. <https://contextosdearquitectura.com/proyecto-piloto-para-un-barrio-de-mayores/>
- ³⁹ Bartlebooth, “Una hipoteca muy grande no te deja respirar,” en *La ciudad (es)casa. Pequeña colección de domesticidades urbanas* (Bilbao: Urbanbat, 2022), 109.
- ⁴⁰ Ester Higuera García, “La vocación del espacio público en bloques abiertos. Propuesta metodológica y caso de estudio en Moratalaz,” *Planur-e*, no. 4 (2015): 3.
- ⁴¹ “En conjunt, per a fomentar l'interès i el compromís dels vianants, la prioritat ha de centrar-se en la creació, manipulació i gestió de les plantes baixes de manera que sostinguen un major nombre de segments territorials. D'aquesta manera, es tindrà més en compte el paper que exerceixen individualment i col·lectivament els propietaris i gestors dels espais de la planta baixa en la creació de vores de carrer atractius.” James Simpson et al., “Street edge subdivision: Structuring ground floor interfaces to stimulate pedestrian visual engagement,” *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science* 49, no. 6 (2022): 1788.

- ³⁸ Pilot project for a community of seniors in the La Pinilla neighbourhood, San Andrés de Rabanedo (León). Óscar Miguel Ares (Contextos de Arquitectura) 2018. <https://contextosdearquitectura.com/proyecto-piloto-para-un-barrio-de-mayores/>
- ³⁹ Bartlebooth, “Una hipoteca muy grande no te deja respirar,” In *La ciudad (es)casa. Pequeña colección de domesticidades urbanas* (Bilbao: Urbanbat, 2022), 109.
- ⁴⁰ Ester Higuera García, “La vocación del espacio público en bloques abiertos. Propuesta metodológica y caso de estudio en Moratalaz,” *Planur-e*, no. 4 (2015): 3.

- ⁴¹ “Overall, in combination, to encourage pedestrian interest and engagement, priority should focus on the creation, manipulation and management of ground floors so that they sustain higher numbers of territorial segments. This subsequently provides greater opportunity to consider the role that owners and managers of ground floor spaces individually and collectively have in the creation of engaging street edges.” James Simpson et al., “Street edge subdivision: Structuring ground floor interfaces to stimulate pedestrian visual engagement,” *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science* 49, no. 6 (2022): 1788.

Bibliografía

Bibliography

- Acha Zaballa Arquitectos. *Loft Study House. Reconversión de locales vacíos en planta baja. Conclusiones de la habilitación de cuatro locales como 3 viviendas y anejos en las plantas bajas de las calles Indalecio Prieto 11, Santuxtu 75 y 77 en Bilbao.* Bilbao: Gobierno Vasco. Departamento del Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, 2017.
- AZAB. "Promiscuidad en lo intermedio. Grietas y metáforas." En *La ciudad dentro de la casa. Formas de habitar y entender lo doméstico.* Bilbao: Urbanbat, 2020.
- Bartlebooth. "Una hipoteca muy grande no te deja respirar." En *La ciudad (es)casa. Pequeña colección de domesticidades urbanas.* Bilbao: Urbanbat, 2022.
- Berra-Sandín, Mikel. "Análisis espaciotemporal del comercio: dinámicas pre y post-COVID en Gros, San Sebastián." *ZARCH*, no. 19 (2022): 88-101. https://doi.org/10.26754/ojs_zarch/zarch.2022196932.
- Encabo Seguí, Enrique, i Inmaculada Esteban Maluenda. "Virtudes privadas, vicios públicos." *El Cultural*, 3 de marzo de 2017. https://www.elespanol.com/el-cultural/arte/arquitectura/20170303/virtudes-privadas-vicios-publicos/197981116_0.html.
- Espinosa Sánchez, Eduardo. "Uso social al aire libre en tejidos urbanos de bloque abierto y crisis del espacio público contemporáneo : la relación entre la intensidad del uso estancial y las características de los lugares de acceso público en tres conjuntos de vivienda de la ciudad de Sevilla." Tesis Doctoral, E.T.S. Arquitectura (UPM), 2023. <https://oa.upm.es/73555/>.
- Goberna Pseudo, Cristina. "Nueva York y la destrucción de los espacios de libertad." *ctxt.es | Contexto y Acción*, 9 de juliol de 2023. <http://ctxt.es/es/20230701/Culturas/43476/Cristina-Goberna-Pseudo-contracultura-individualismo-arquitectura-Nueva-York-NY.htm>.
- Gómez Urzaiz, Begoña. "¿Y si los pisos del futuro no tuviesen cocina? Una arquitecta catalana becada en Harvard aboga por los comedores comunitarios | Feminismo." *S Moda EL PAÍS*, 3 d'abril de 2021, sec. Feminismo. <https://smoda.elpais.com/feminismo/proyecto-arquitectura-feminista-kitchenless-sin-cocina-anna-puigjaner/>.
- Harris, John. "Are Dark Kitchens the Satanic Mills of Our Era?" *The Guardian*, 9 d'octubre de 2018, sec. Opinión. <https://www.theguardian.com/commentisfree/2018/oct/09/dark-kitchens-satanic-mills-deliveroo>.
- Higuera García, Ester. "La vocación del espacio público en bloques abiertos. Propuesta metodológica y caso de estudio en Moratalaz." *Planur-e*, no. 4 (2015): 1-12.
- Higuera García, Ester, Julio Pozueta Echavarrí, i Francisco José Lamiquiz Daudén. "Criterios para la rehabilitación sostenible del espacio público en la ciudad de bloque abierto: Criteria for the sustainable rehabilitation of public space in the open-block city." *Portafolio 2*, no. 20 (diciembre, 2009): 9-20.
- Jover, Jaime, i María Barrero-Rescalvo. "When tourism disrupts it all: An approach to the landscapes of touristification." *Journal of Urban Affairs*, (2023): 1-19. <https://doi.org/10.1080/07352166.2023.2237144>.
- Ladra, Sara (ed). *Madrid ciudad de los 15 minutos.* Madrid: Lengua de trapo, 2022.

- Lasner, Matthew Gordon, i Nicholas Dagen Bloom. *Affordable Housing in New York The People, Places, and Policies That Transformed a City*. Oxford, Baltimore, Md.: Princeton University Press, Project MUSE, 2016.
- López de Lucio, Ramón, i Emilio Parrilla Gorbea. “Espacio público e implantación comercial en la ciudad de Madrid: calles comerciales versus grandes superficies.” *Cuadernos de Investigación Urbanística CIU*, no. 23 (1999): 1-57.
- López de Lucio, Ramón. “Los PAU de Madrid, 1997-2020.” En *Madrid ciudad de los 15 minutos*, Sara Ladra (ed), 189-198. Madrid: Lengua de trapo, 2022.
- López, Jorge Dioni. *La España de las piscinas: cómo el urbanismo neoliberal ha conquistado España y transformado su mapa político*. Barcelona: Arpa Ediciones, 2021.
- Marín, Begoña. “¿Residencias, villas de retiro, casas compartidas? Cómo va a vivir la jubilación una generación sin hijos ni ahorros.” *El País*, 14 d'abril de 2020, sec. Icon Design. https://elpais.com/elpais/2020/04/13/icon_design/1586777408_384794.html.
- Morcuende, Alejandro, i David Lloberas. “Retail Apocalypse as a Differential Urbanisation Symptom? Analysis of Ground Floor Premises’ Evolution in Barcelona between 2016 and 2019.” *Sustainability* 14, no. 20 (2022). <https://doi.org/10.3390/su142013652>.
- Parrado, Diego. “¿Viviría usted en una nave industrial? Estos arquitectos solo le ven ventajas.” *El País*, 27 d'agost de 2022. <https://elpais.com/icon-design/2022-08-27/viviria-usted-en-una-nave-industrial-estos-arquitectos-solo-le-ven-ventajas.html>.
- Pham, Annika. “The Architect’s Kerren Lumer-Klabbers on Creating a Heightened Sci-Fi World within Set Boundaries.” *Nordisk Film & TV Fond*, 23 de febrer de 2023. <https://nordiskfilmogtvfond.com/news/stories/the-architects-kerren-lumer-klabbers-on-creating-a-heightened-sci-fi-world-within-set-boundaries>.
- Plaza, Analía. “Cómo convertir un garaje en veinte Airbnb (la moda madrileña que está a punto de acabar).” *elperiodicodeespana*, 12 d'octubre de 2022. <https://www.epe.es/es/espana/20221012/convertir-garaje-veinte-airbnb-madrid-77093926>.
- Plaza, Analía. “La España hacinada: las personas que viven en menos de 30 m2 se triplican en una década.” *elperiodicodeespana*, 16 de juliol de 2023. <https://www.epe.es/es/reportajes/20230716/pisos-pequenos-treinta-metros-minipisos-89830459>.
- Puigjaner Barberà, Anna. “Kitchen Stories.” e-flux, setembre de 2017. <https://www.e-flux.com/architecture/future-public/151948/kitchen-stories/>.
- Puigjaner Barberà, Anna. “Ciudad sin cocina : el Waldorf Astoria, apartamentos con servicios domésticos colectivos en Nueva York, 1871-1929.” Tesi doctoral, Universitat Politècnica de Catalunya, 2014. <https://upcommons.upc.edu/handle/2117/95471>.
- Simpson, James, Megan Freeth, Kimberley Jayne Simpson, i Kevin Thwaites. “Street edge subdivision: Structuring ground floor interfaces to stimulate pedestrian visual engagement.” *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science* 49, no. 6 (2022): 1775-1791. <https://doi.org/10.1177/23998083211068050>.
- Torres-Outón, Sara María. “Consecuencias de los cambios y transformación de la oferta comercial de nuestras ciudades. El comercio de proximidad es algo más que provisión de bienes y productos.” *Minius*, no. 27 (2022): 359-82. <https://doi.org/10.35869/mns.v0i27.4416>.
- Urbanbat. *La vivienda expandida. Fórmulas para revitalizar la vida urbana. Activación de locales vacíos en planta baja para usos domésticos y comunitarios*. Bilbao: Urbanbat, 2022. <https://es.scribd.com/document/628419395/La-Vivienda-Expandida>.

- Vázquez Gago, Xosé. "La Xunta flexibiliza las normas para convertir los bajos comerciales en viviendas." *La Voz de Galicia*, 23 de febrer de 2023, sec. Economía. <https://www.lavozdegalicia.es/noticia/economia/2023/02/23/xunta-flexibiliza-normas-convertir-bajos-comerciales-viviendas/00031677170818796707287.htm>.