

“Todo cambio urbano presupone un salto cualitativo”
Aldo Rossi.

*“Toda nueva división del espacio está inscrita
en una división anterior del espacio”*
Pierre Riboulet.

*“¿Será la reconstrucción de los WC lo que va a entabrar
la reconstrucción del centro de la ciudad?”*
Le Havre Libre, 30 de junio 1949.

Capítulo V.- Aquello que se transforma - El futuro de las cosas pasadas.

Tras los eventos de destrucción masiva no programada, los proyectistas se enfrentan a un campo de ruinas, y las ciudades parecen cercanas a la tabla rasa. La devastación física de un fragmento importante en una ciudad, y la destrucción de su tejido social, la coloca en un Estado de Separación¹ con relación a su rol y sus actividades. Dicha separación permite que los proyectistas confronten el proyecto con una carga crítica, que cuestiona a la ciudad previa y conlleva a nuevas transformaciones físicas, que se reflejarán particularmente en algunos elementos con mayor constancia y de manera más evidente que en otros. El análisis de las ciudades que hemos escogido para este estudio, arroja pruebas de que las mayores transformaciones se evidencian en los elementos propiamente morfológicos de la ciudad.

Al ser la morfología urbana reflejo de la evolución histórica de la ciudad, su destrucción ofrece una oportunidad para aplicar correctivos, descartando capas, transformando otras y sobreponiendo nuevas, en un ejercicio de actualización para adaptarse a la nueva situación. De allí que, las transformaciones más profundas sobre los elementos de la morfología urbana, tengan lugar sobre las lógicas que se expresan en la partición del suelo. Las transformaciones también se evidencian con fuerza en las lógicas que dan forma y sentido a la urbanización y a las infraestructuras viarias, y en aquellas lógicas que generan la edificación. Así, las tres unidades de la forma urbana, según la fórmula propuesta por Solà-Morales (calles, parcelas y tipos edificatorios)², están sujetas a transformaciones profundas en gran parte de los casos objeto de recomposición. Estas transformaciones, adicionalmente, pueden alterar algunas características funcionales predominantes de repercusión trans-histórica.

¹ Véase el Prólogo, página 9

² Solà-Morales i Rubió, Manuel; *Las formas de crecimiento urbano*. Ediciones UPC, Barcelona, 1997.

³ Véase a Halbwachs, Maurice; *La mémoire collective*. Éditions Albin Michel. Paris 1997. Halbwachs dice que los grupos [sociedades] resisten a los cambios en “las piedras, las calles o los objetos”, y que las relaciones entre ellas son producto precisamente de los grupos humanos. Por tanto son los grupos (el mismo u otros) los que pueden deshacerlas; sin embargo, cuando no se enfrenta a situaciones extremas, perduran por la fuerza de la tradición y de los grupos que “suelen imitar la pasividad de la materia inerte.”

⁴ Véase la página 99 y sucesivas.

Según las difundidas teorías de Halbwachs³, la resistencia urbana y la Memoria colectiva emanan del tejido social que forman las ciudades. Si aceptamos que los habitantes de las ciudades son las principales víctimas de la destrucción por guerra; y que la segunda guerra mundial produjo, para nuestros casos de estudio, que poblaciones enteras fueran diezmadas y desarraigadas, entonces comprenderemos por qué los proyectistas, enfrentados a la recomposición, y observando la quiebra de las estructuras sociales previas, pudieran llegar a considerar la ciudad con independencia de sus habitantes, y por tanto, entender la morfología urbana con autonomía con respecto a su Estado Previo⁴. Bajo esta óptica, las transformaciones no se hacen esperar. A continuación profundizaremos en ellas por intermedio de ejemplos paradigmáticos.

Cabe destacar previamente que, a los efectos de la claridad de nuestra exposición, cada uno de los elementos morfológicos, se han debido tratar de manera independiente. Sin embargo, las transformaciones que sufren unos y otros elementos están estrechamente ligadas entre sí, y provocan repercusiones recíprocas.

Las transformaciones sobre la lógica de partición del suelo.

El suelo urbano es un bien inamovible. Las cualidades esenciales, que le definen, se transmiten de forma estable con el transcurrir del tiempo. Sólo los cambios que vienen de la actividad del hombre tienen la capacidad de transformarlo. Así, con el transcurrir del tiempo, sobre la estructura del suelo urbano, intervienen una serie de agentes externos, en un accionar que suele ser lento y que va acumulando desagregaciones y reagrupaciones. Las cualidades que sobreviven a estos procesos serán los recuerdos que perduren en la Memoria colectiva de la sociedad que viva ese espacio. Esto le asegura su identidad y permanencia, durando “el

mismo”⁵, y manteniendo su puesto en la Memoria. Sin embargo, la destrucción violenta y no programada de una ciudad, o de un fragmento de ésta, puede liberar al suelo urbano de las construcciones que solían tener, y catalizar la situación para promover transformaciones sobre las estructuras construidas.

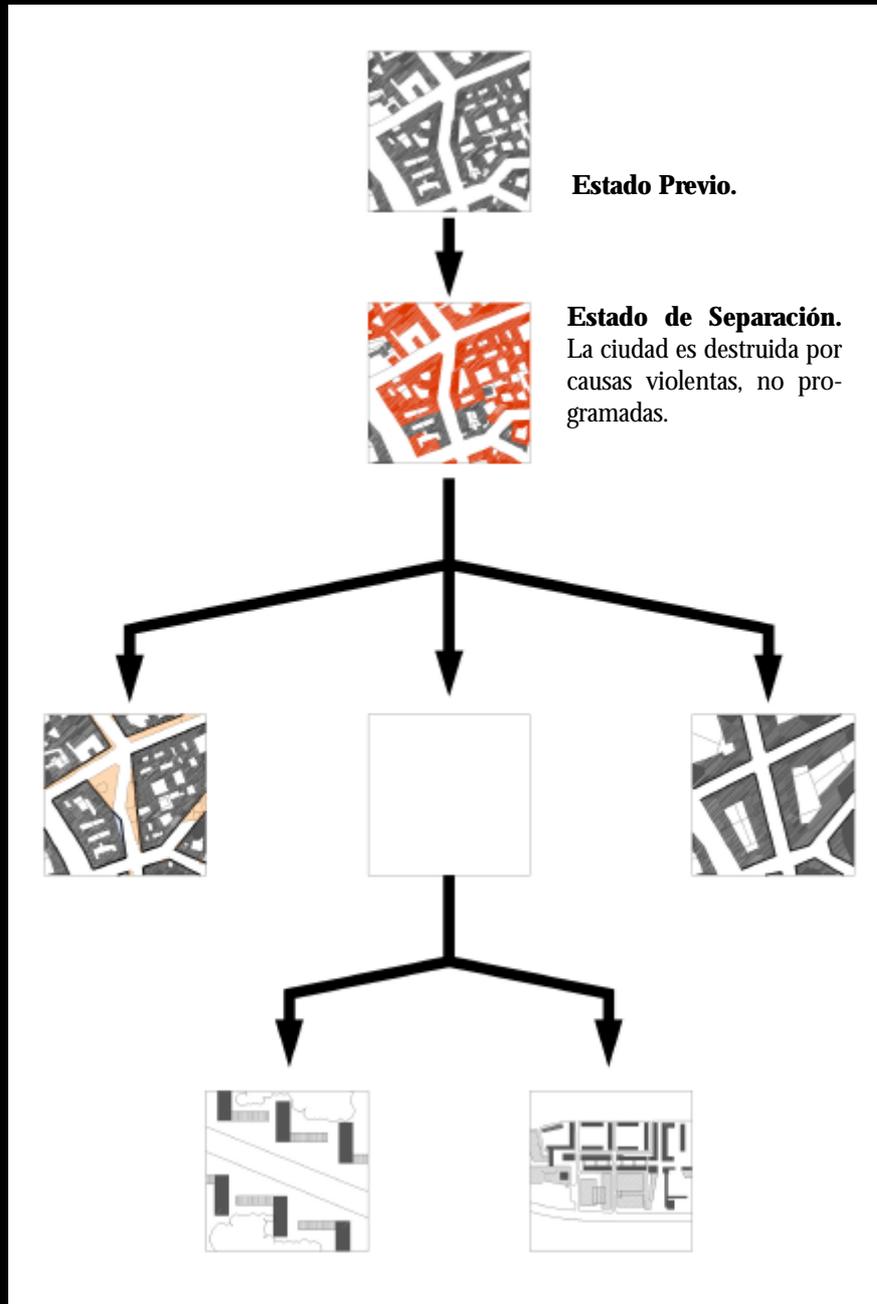
5 Véase la página 64 y sucesivas.

La implementación de instrumentos eficaces en operaciones de recomposición luego de la devastación, cuando éstos afectan la partición del suelo, depende estrechamente de la concepción del derecho de propiedad que tenga el Estado en donde se pretenden implantar dichas operaciones.

Así, el derecho de propiedad es básico en el pensamiento jurídico, y dependiendo de su interpretación, las sociedades adoptan una actitud más o menos duradera en su relación con el suelo. De allí que, sin una política clara sobre la tenencia de la tierra y sus límites sociales, y sin definir los mecanismos para actuar sobre su propiedad por causas de interés común, no se podrá llevar a cabo exitosamente una recomposición que afecte la partición del suelo.

Entre el incendio de Londres de 1666, y la recomposición de *Barbican*, después de la segunda guerra mundial, median casi 3 siglos. En esos trescientos años fue mucho lo que se transformó la concepción del derecho de propiedad, limitando ciertos aspectos del mismo por causas sociales. En ese sentido, el período al que pertenecen las operaciones de recomposición de las que nos ocupamos, el de la segunda posguerra, se produjeron avances notables.

Entre algunas fórmulas puestas en marcha durante este período, destacan tres, a saber:



Las acciones sobre el parcelario. Dibujo del autor.

La expropiación total de la tierra. Con éste mecanismo, el suelo urbano expropiado era colocado como principal activo en manos de una sociedad o corporación establecida especialmente para la operación de recomposición.

Los bancos de derechos inmobiliarios, en los cuales los propietarios depositaban sus derechos sobre la tierra, según criterios de valoración inmobiliaria, para luego, participar en la operación de recomposición según sus intereses y posibilidades⁶.

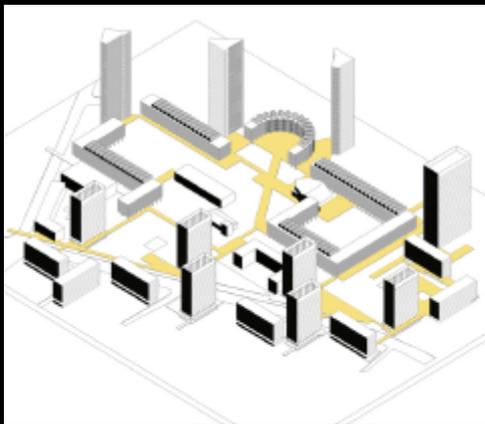
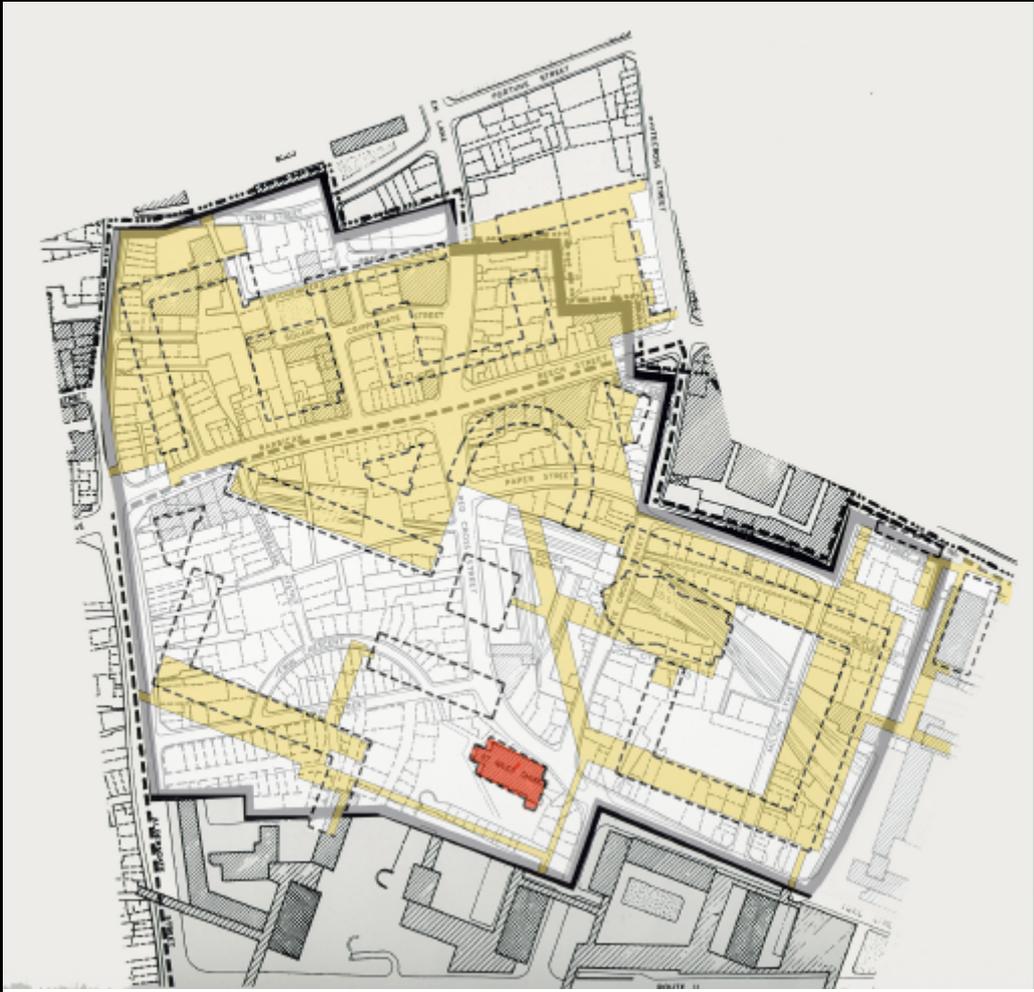
El restablecimiento de la propiedad a su Estado Previo, con la finalidad de no desviar fondos en la compra del suelo, y asegurar así la factibilidad de la operación.

De las tres políticas descritas anteriormente, las dos primeras son las portadoras de mayor carga de transformación en la estructura del parcelario de la ciudad, ya que ofrecen la oportunidad de considerar el área como una extensión continua, en espera de una nueva situación catastral. Estas dos fórmulas ofrecen, adicionalmente, un marco tanto físico como legal para recibir otro tipo de operaciones ya sean en el ámbito de las infraestructuras o de la edificación.

Una vez resuelto el problema de los derechos sobre la propiedad y establecidos los mecanismos legales de actuación, es posible proceder a la transformación del suelo en nuevas unidades formales que respondan a los planteamientos del proyecto.

Los ejemplos estudiados corroboran que, la tendencia generalizada en la transformación del suelo en el período de la segunda

⁶ Véase a Le Goïc, Pierre; *Brest en reconstruction*. Presse Universitaire de Rennes. Rennes, 2001. Le Goïc describe como el plan de urbanismo redujo al estado de una página en blanco el mercado inmobiliario de la ciudad de Brest, ya golpeado de antemano por la destrucción, de manera que hubo que establecer nuevos precios del suelo sin poder acudir a los mecanismos ordinarios de tasación inmobiliaria. La solución en este caso fue establecer precios por la vía administrativa, y por un breve período de tiempo, sobre la base de cálculo del año 1939, anterior a la guerra y un factor multiplicador predeterminado, que fue motivo de controversias, de manera de borrar la distorsión que ofrecía el mercado errático en tiempos de la ocupación alemana. Adicionalmente, se evaluaba las divergencias del valor relativo de las parcelas, en función del emplazamiento en la ciudad previa y la valorización o desvalorización según la permanencia de las situaciones que la dotaran de valores especiales, como la ubicación a lo largo del paseo de las murallas, desaparecido. El marco legal en Francia para esta reagrupación está en la Ley del 16 de marzo de 1946, que precisa: “*que les propriétaires dont les immeubles quelle que soit leur destination sont compris dans le périmètre fixé par le M.R.U., sont obligatoirement groupés en une ou plusieurs associations syndicales, en vue du remembrement ou de la reconstruction*”.



Barbican.

Imagen superior: Esquema de la planta de las fases Norte y Centro del conjunto de *Barbican*. En amarillo se ha resaltado la plataforma peatonal y los puentes de conexión. En líneas punteadas se han dibujado los edificios principales. El dibujo se ha sobrepuesto a la distribución parcelaria previa. Dibujo del autor.

Fotografía central: uno de los edificios de vivienda de *Barbican*. Nótese el pasillo de circulación peatonal en el tercer piso, resaltado con línea roja. Fotografía del autor.

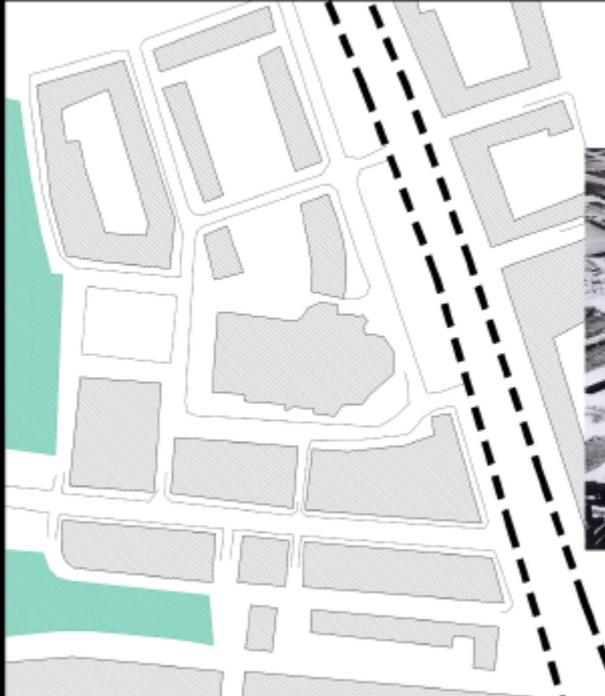
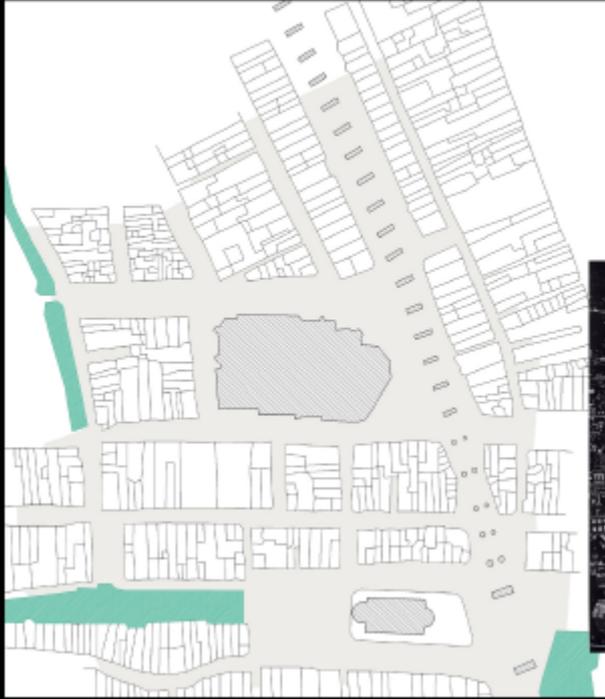
Imagen inferior: Isometría del conjunto. Fases Central y Sur. En amarillo se ha resaltado la plataforma peatonal. Dibujo del autor.

recomposición europea, fue hacia la reagrupación, en unidades de mayor tamaño, que intentaban corregir la excesiva atomización del suelo urbano en las circunstancias previas a la destrucción. Lo anterior, es cierto tanto en la distribución unitaria de parcelas, como en las formas de agrupación en manzanas. Utilizando como modelo un esquema similar al propuesto por Bernoulli⁷ sobre la organización y división del suelo, hemos hecho un cuadro que ejemplifica las acciones sobre el parcelario en los casos de recomposición (en la página anterior). Los ejemplos que validan lo anterior son variados y ricos en posibilidades.

A continuación describiremos un grupo de casos paradigmáticos, en los que se aprobaron instrumentos para la expropiación del suelo. Este es el caso de Rotterdam y del Havre, y de algunos fragmentos de Londres, de Berlín y de Varsovia.

En Londres, el Consorcio de *Barbican* tomó posesión de la propiedad del suelo del área del mismo nombre, dentro del perímetro de actuación que le conferían las llamadas “Zonas Amplias de Actuación” (*Comprehensive Development Area*), por medio de la expropiación de todo el sector por parte de *The City Corporation* y el *London City Council*. Estos dos organismos cedieron la propiedad a un tercer Consorcio constituido para la recomposición del mencionado sector. A su vez, ese nuevo Consorcio lo repartió en tres áreas de actuación: *Barbican Norte*, *Barbican Central* y *Barbican Sur*.

Las tres nuevas áreas de actuación en *Barbican* quedaron organizadas como tres grandes lotes de terreno que sustituían la estructura previa del suelo, conformada originalmente por un gran número de parcelas de muy variadas formas y tamaños rodeadas por un conjunto de



En la página siguiente:

Vista aérea del extremo oriental del triángulo fundacional de Rotterdam, antes (izquierda) y después del guerra (derecha). Destaca en ambas fotos la redoma de *Oostplein*. Compárese la fuerte partición del suelo del Estado Previo, con las líneas del trazado de la nueva ciudad, que hacen referencia a una partición mínima cuya unidad es la manzana.

Rotterdam.- Arriba: Estado Previo de la repartición del suelo en los alrededores de la Iglesia de San Lamberto, y fotografía del mismo sector. Véase el estado de fragmentación y variedad del parcelario. Dibujo del autor.

Abajo: Distribución del suelo en manzanas, según el Basisplan, en el mismo sector, y fotografía durante las obras. Dibujo del autor.



calles que dibujaban un trazado confuso, característico de la *City* de Londres, y un serpenteo de líneas férreas superficiales y subterráneas que la recorrían en distintas direcciones.

Sobre los dos primeros lotes (Norte y Central) se desarrollaron sendos conjuntos inmobiliarios desarrollados por una única firma de proyectistas, Chamberlin, Powell & Bon. En este caso, el Consorcio actuó como promotor inmobiliario. En *Barbican* Sur, igualmente, se ideó un proyecto que repartió toda su superficie, con las características previas descritas anteriormente, en una nueva distribución del suelo dispuesta para recibir un conjunto que, aunque su solución tridimensional estaba prediseñada hasta el detalle, como vimos en el capítulo anterior⁸, sería desarrollado por promotores independientes.

Los tres lotes de suelo en *Barbican*, fueron elevados con respecto a su cota original. Con esta medida se lograba reducir al mínimo el número de calles a esa cota; permitía mantener el flujo de trenes y del metro por debajo del conjunto y aseguraba el espacio para organizar las miles de plazas de estacionamiento que requeriría el conjunto. Así, obtuvieron tres lotes, libres de tránsito automotor, sobre los que reposaban los edificios. Adicionalmente, se planificó que la propiedad de la tierra de estos tres lotes, seguiría en manos del consorcio una vez finalizadas las operaciones inmobiliarias.

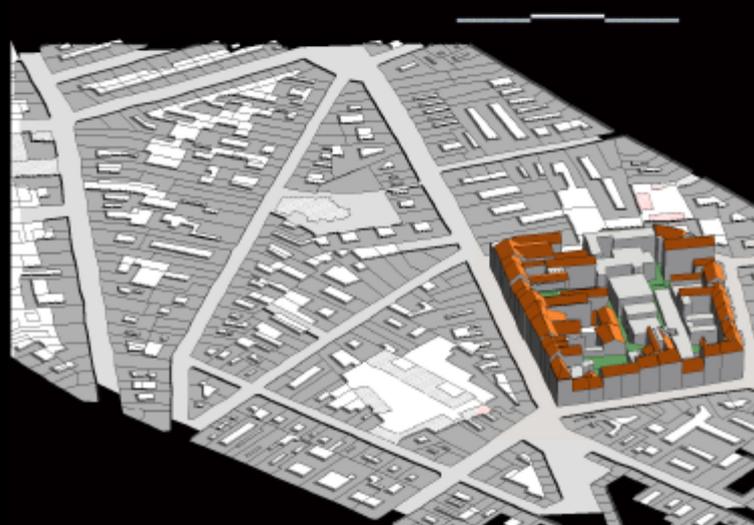
En el caso de Rotterdam, a pesar de los rigores que imponía la guerra a la golpeada economía holandesa, el denominado “Servicio

⁸ Véase el Capítulo IV, páginas 153 y sucesivas.

Estado Previo de la estructura parcelaria de la Avenida *Frankfurter Straße* y alrededores.
Dibujo del autor.



Isometría del Estado Previo de la mencionada avenida, en la cual se muestra la composición tridimensional de una manzana típica del sector. Ésta es: parcelas de variado formato y una respuesta tipológica homogénea en el perímetro de la manzana, y equipamiento de distintas índoles en el centro de la manzana, en una estructura muy compacta y consolidada. Dibujo del autor.



Isometría del mismo sector anterior, luego de la operación de la Avenida *Stalinallee*. El suelo se estructura sobre la manzana como unidad de agrupación. Sobre ella se disponen edificios bloques, que refuerzan el sentido de corredor de la nueva avenida, y que muestran una composición abierta detrás de ella. Dibujo del autor.



de Reconstrucción” difundió una resolución que permitía a la municipalidad la expropiación de toda la propiedad en el interior del área afectada y en un perímetro que consideraron oportuno para asegurar el éxito de la operación. La expropiación se hizo a través de un decreto promulgado por el alcalde, en el que se fijaban los montos de las indemnizaciones según cálculos inmobiliarios generales, que utilizaban precios referenciales anteriores a la guerra. Las condiciones de estos decretos exigían que la indemnización recibida fuera reinvertida en una nueva propiedad en la propia ciudad.

En el año de 1945 se había logrado el objetivo propuesto de unificar la propiedad bajo una sola mano. Para esa fecha se habían expropiado la totalidad del suelo en el área destruida: más de 6000 parcelas. La ciudad estaba lista para crear su nueva estructura parcelaria.

Antes de la destrucción, la partición del suelo urbano en Rotterdam se caracterizada por parcelas angostas, en arreglos de manzanas estrechas y alargadas. Al transformarla por medio del *Basisplan*, se dio cabida a una nueva lógica de manzanas amplias, que acogerían una estructura novedosa, adecuada a las nuevas tipologías que se promovían en el Plan y que veremos más adelante. No obstante, debemos adelantar que el predominio del espacio libre, destinado al ocio, al paseo o la contemplación, que era una de las metas del *Basisplan* de van Traa⁹, se logró a través de una apropiación novedosa del espacio de la manzana por parte del transeúnte, añadiéndole una nueva capa a la movilidad peatonal en la ciudad.

De su parte, en Berlín oriental, Dresden y Varsovia la expropiación del suelo urbano no se hizo esperar, dentro de una política más amplia, de alcance regional extraterritorial, llevada a cabo por las autoridades soviéticas¹⁰. De esta manera se allanó el camino para la ejecución

9 Véase Capítulo IV, página 152

10 En Alemania se aprobó, el 16 de septiembre de 1950, la “Ley para la Reconstrucción de las Ciudades de la República Democrática de Alemania, y de la Capital de Alemania: Berlín.” Esta Ley contemplaba la socialización de la propiedad de la tierra, y preveía las formas de expropiación forzosa, entre otros múltiples puntos. En Varsovia como vimos en el capítulo anterior se tomó una medida similar en la misma época.



Montaje que muestra en rojo claro la estructura previa de la Avenida Marszalkowska en toda su extensión, y en negro, muestra la nueva estructura de la avenida. Arriba, a la izquierda, sobre una gran plaza de 700 por 500 metros, se observa la planta del rascacielos conocido como el Palacio de la Cultura y de las Ciencias, y frente a él, el desarrollo conocido como "Fachada Oriental". Dibujo del autor.

de los proyectos de la *Stalinallee*, en Berlín y la avenida *Marszalkowska*, en Varsovia.

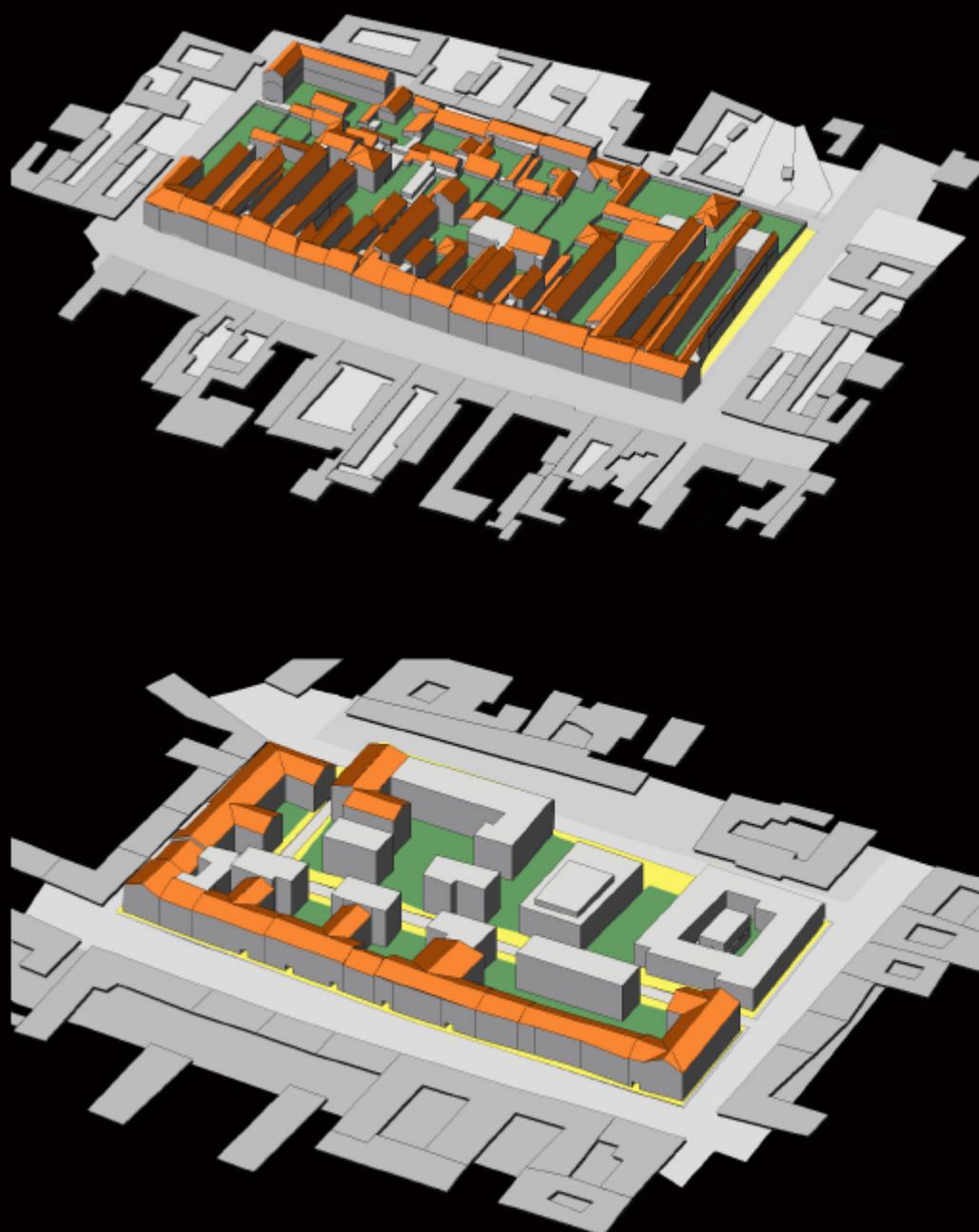
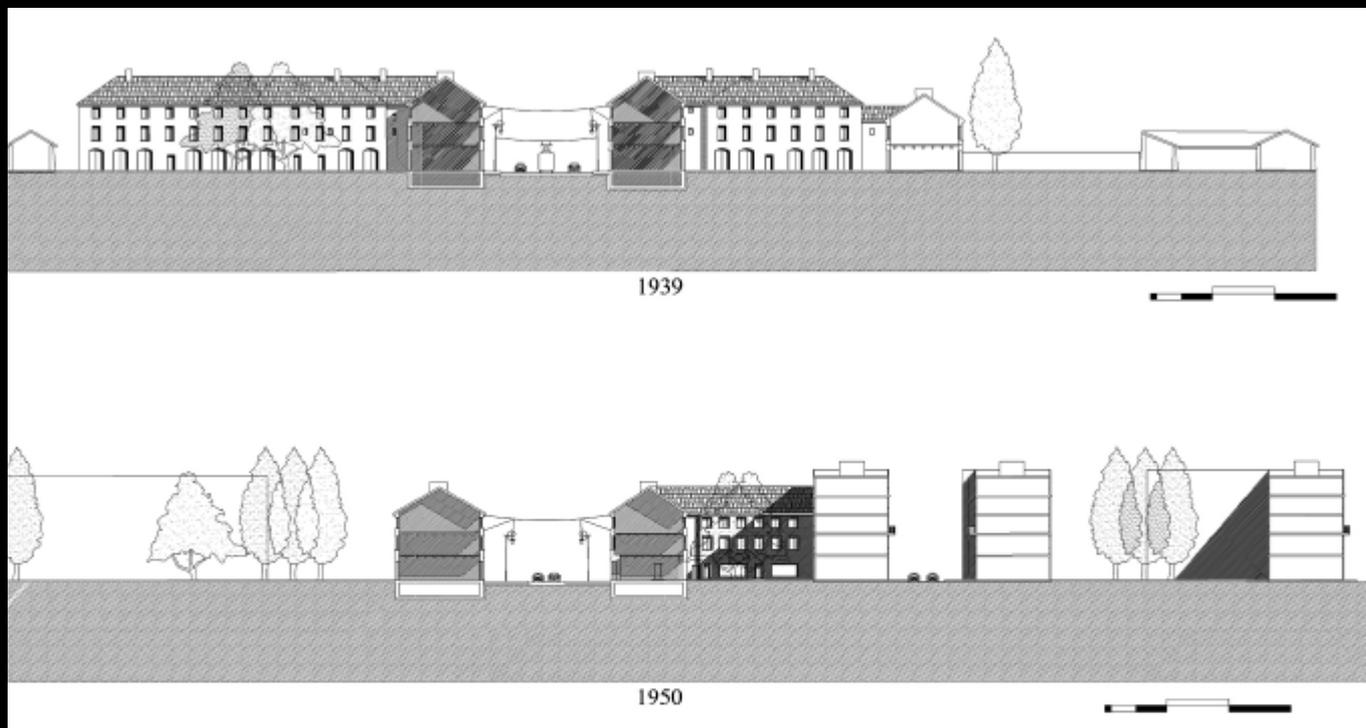
En la *Stalinallee* de Berlín, el suelo urbano afectado se interpretó como suelo virgen, y por tanto como un único lote de tierra urbana, que sería recompuesto en una nueva estructura de manzanas mixtas, que sustituirían la tradicional estructura parcelaria. Según el esquema utilizado, la propiedad de la tierra donde se elevarían los "palacios del proletariado" se mantuvo como de propiedad pública. Las manzanas fueron rediseñadas como lotes de terreno unitarios, en composiciones simples que alternaban edificios residenciales que conformaban la avenida, mientras en la parte posterior de la manzana se diluía un espacio semipúblico bastante indefinido.

En igual medida, sobre la zona de la primera etapa de la avenida *Marszalkowska*, en Varsovia, la propiedad de la tierra pasó a manos de la administración estatal, por medio de decretos de expropiación inscritos en la utilidad pública, la emergencia y el ideal de la nueva sociedad socialista.

Originalmente, ese sector de Varsovia se caracterizaba por una composición parcelaria regular, con una estructura de manzanas homogéneas. Sobre éstas se levantaban, antes de la guerra, edificios de vivienda alineados, con patios interiores individuales; el conjunto formaba calles corredor, que estaban salpicadas irregularmente por pequeños palacetes retirados de la alineación de la calle por espacios ajardinados, protegidos por muros y portones. La recomposición, igual que en los casos precedentes, fijó una unidad de repartición del suelo mucho mayor. Así, las unidades quedaron circunscritas, como en los otros casos, a los límites de las manzanas.

No obstante, sobre la segunda etapa de la misma avenida, la transformación fue brutal. Esta etapa correspondió a la construcción del Palacio de la Cultura y de las Ciencias, y con ella se borró definitivamente cualquier recuerdo de la repartición previa del suelo, de los límites de las parcelas, de las formas de las manzanas y de los trazados de las calles, en un sector originalmente compuesto por 12 manzanas y más de 180 parcelas de diversas características.

El nuevo proyecto dibujó una unidad de suelo de 700 metros de largo y 500 metros de profundidad para elevar sobre ella un único edificio, el mencionado Palacio, rodeado por una plaza monumental. Frente a esta gran manzana, al otro lado de la avenida *Marszałkowska*, se desarrolló la tercera etapa del conjunto, denominada *Sciana Wschodnia*, (Fachada Oriental). Este nuevo conjunto estaba conformado por una sucesión de manzanas que respetaban su forma original, aunque la manzana seguía siendo la unidad de agrupación.



Avenida Nowy Swiat.

Arriba: dos secciones de la avenida Nowy Swiat, en el año 1939, antes de la guerra y en 1950, durante la recomposición.

La estructura original de la manzana, de tipo compacta y desagregada en parcelas relativamente homogéneas, dió paso a una estructura que, si bien mantiene su aspecto hacia la línea que conforma la calle, le da un tratamiento de manzana abierta detrás de esa primera línea, en una composición donde la manzana es la unidad de agregación.

Las imágenes del centro, y abajo son dos representaciones isométricas de los mismos años, 1939 y 1950, respectivamente, donde se muestra la respuesta tridimensional de la solución. Dibujos del autor.

Igualmente en Varsovia, y a pocas calles de la “Fachada Oriental”, sobre la avenida *Nowy Swiat*, la operación ofrece una sutileza especial digna de mención. La recomposición de ese fragmento de la ciudad exigía mantener la calidad del espacio público de la avenida, dentro del conjunto de estrategias autorreferentes con las que se actuó. Por tanto, se reedificaron los edificios previos con gran detalle, respetando el grano que lucían hacia la calle. Sin embargo, las nuevas políticas relacionadas con la propiedad de la tierra, la vivienda, y el urbanismo soviético, exigía un tratamiento distinto a la tradicional repartición parcelaria. Así, mientras se mantenía una apariencia similar a la del Estado Previo, en la línea de edificios que conformaban el espacio de la avenida, respetando la entidad propia de cada uno de los edificios reproducidos, la manzana fue organizada nuevamente como una unidad, donde no se reconoce partición parcelaria alguna. Los edificios en el interior de la manzana se distribuyeron como bloques aislados entre áreas comunes verdes y de servicios, a los que se le accede desde las calles vecinas y desde pequeños pasadizos que periódicamente se incluyeron dentro del grupo de edificios que da frente a la avenida.

Dentro de la segunda fórmula de acción relativa a los derechos de propiedad, que se ha identificado anteriormente, el caso del Havre es un ejemplo característico, ya que en él se estableció un instrumento que permitía manejar los derechos inmobiliarios de los antiguos propietarios en complejos sistemas de copropiedad.

En efecto, el equipo de Perret dio una interpretación particular a la Ley del 16 de marzo de 1946, que modificaba la anterior Ley de Urbanismo de 1943 en lo concerniente a la agrupación sindical de los propietarios en las áreas devastadas y sometidas a recomposición. Igualmente

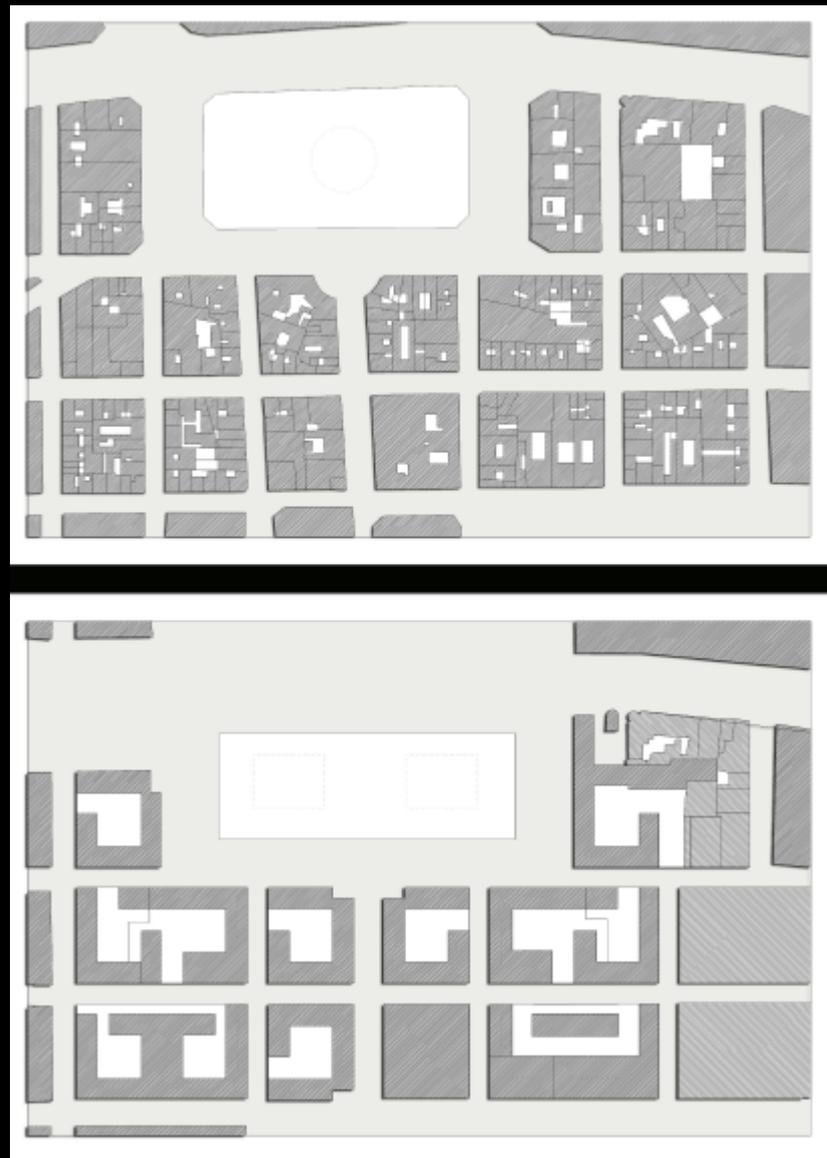


Imagen superior: Estado previo del parcelario alrededor del Hôtel de Ville en el Havre. Se distingue una partición del suelo en parcelas irregulares y una edificación con ocupa la superficie del suelo muy densamente.

Imagen inferior: esquema de distribución del suelo en las mismas manzanas, según el proyecto de Auguste Perret. Este esquema de ocupación sirvió de modelo para el resto de la ciudad del Havre. Dibujos del autor.

utilizó el principio conocido como ISAI, para construir un prototipo de manzana, sin la intervención financiera de los siniestrados, y que serviría de modelo para el resto de la ciudad.¹¹ Perret y su equipo tuvieron a su favor la resolución gubernamental que declaró el plan general de urbanismo del Havre como de utilidad pública (diciembre 1946)¹², lo cual les permitía actuar con mayor libertad dentro del marco de la ley citada anteriormente.

Perret y Jacques Tournant, quien ideó el sistema que se describirá a continuación¹³, transformaron el tradicional sistema de propiedad privada de parcelas en un novedoso sistema de copropiedad que aseguraba la ejecución del plan de masas proyectado por el atelier para cada manzana. El sistema exigía transformar la tradicional partición del suelo de la ciudad destruida, sobre la base de parcelas individuales y diversas, en un sistema de manzanas abiertas y uniformes.

En un artículo publicado en *Techniques et Architecture*, Jacques Tournant, señalaba que la urbanización histórica del Havre había sido la mayor división parcelaria de tierras de cultivo a lo largo del tiempo, de la que se tuviera noticias en Francia. El autor señalaba igualmente que esa era la situación que se intentaba corregir con la “concertación parcelaria.”¹⁴

Los proyectistas del Havre tenían el concepto de que el suelo urbano se justificaba, sólo, en función de su utilización, y partiendo de esa idea buscaron los instrumentos más apropiados para lograr su utilización racional y lógica, lo que según Tournant, les llevó a promover la legislación sobre los modos de reagrupación de los terrenos siniestrados.

11 En el año de 1944, el Estado francés había establecido el principio de los “*Immeubles sans affectation individuelle ou immédiate*”, conocidos como ISAI. Según esta fórmula, la edificación de viviendas sería prefinanciada en su totalidad por el Estado.

12 Como vimos en el capítulo 4, el proyecto para la recomposición del Havre lo llevaba inicialmente Felix Brunau desde febrero de 1941, por mandato de las autoridades de la Francia de Vichy. En ese momento la destrucción de la ciudad se limitaba a poco menos de 350 edificios destruidos. Brunau se ocupó del proyecto desde esa fecha hasta julio de 1946. En ese período se aprobó en el Ayuntamiento del Havre y por solicitud del Ministerio de la Reconstrucción, el plan de Brunau para la ciudad, excluyendo la parte dedicada al centro de la ciudad (septiembre 1954). Los promotores de Perret frente al Ministerio habían comenzado las conversaciones con el Ministro Dautry en la primavera de 1944, cuando la ciudad aún no había sido destruida de la forma que lo hicieron los bombardeos entre junio y septiembre de ese año. En febrero de 1946 el Ministerio aceptó el Plan de Brunau y a su vez desautorizó la elevación del nivel de las calles como proponía Perret, pero tan sólo 10 días más tarde, el Ayuntamiento aprobó definitivamente las modificaciones al Plan Brunau para hacer encajar el plan de Perret. En diciembre de ese año se declaró el proyecto de

recomposición del Havre como de utilidad pública con todos los efectos legales que conlleva esa declaración.

13 Jacques Tournant era el arquitecto consejero para la reestructuración del parcelario del Havre. Véase el portal oficial de la ciudad del Havre: <http://ex.ville-lehavre.fr/decouvrir/patrimoine/architecture/perret/cadre.htm>. Última visita el 15/03/2006.

14 Tournant, J.R; "L'exemple du Havre" en *Techniques et Architecture* N°1/2 ; 10ª serie, Enero, 1951.

15 Según la descripción que hizo J.E. Tournant, obra citada en la nota anterior.

16 Se establecieron 14 equipos de trabajo conformados por arquitectos parisinos.

La estructura previa del parcelario del Havre, estaba formada por parcelas individuales, con formas y dimensiones irregulares, sobre las que se elevaban edificios de muy diversos tamaños y alturas, construidos sin orden ni concierto, aprovechando la máxima superficie disponible; los pocos patios interiores se convertían en pozos profundos a los que nunca entraba la luz solar¹⁵.

Perret y su equipo, se enfrentaban al requisito de modernizar aquella estructura, alojando, en el nuevo conjunto recompuesto, el mismo número de habitantes que convivían en las condiciones antes descritas.

No obstante, mantener la repartición del suelo en parcelas, como se venía haciendo en la ciudad, se oponía a los conceptos progresistas del equipo Perret, e impedía repartir con igualdad las densidades de habitación admitidas, entre los barrios que anteriormente estaban superpoblados y aquellos que lo estaban insuficientemente. Por tanto, el espacio de la ciudad destruida, y su suelo se consideraron, implícitamente, en estado virgen, y se prohibió realizar cualquier trabajo u operación inmobiliaria sobre las tierras siniestradas hasta que todo el suelo estuvo redistribuido, según el novedoso sistema de copropiedad propuesto.

Ese sistema establecía la necesidad de elaborar un primer plan teórico general de masas, donde se establecían las nuevas relaciones formales y funcionales de la ciudad. De inmediato se crearían grupos técnicos de trabajo que se encargarían de desarrollar cada manzana¹⁶ y se comenzaría el diseño individual de cada edificio en nivel de anteproyecto, de manera de establecer un precio estimado de construcción.