

OPEN TO PUBLIC

Privately-Owned Public Spaces como infraestructura de oportunidad para la sostenibilidad de la ciudad contemporánea

Eduardo Puertes Espert

00. NOTA PREVIA

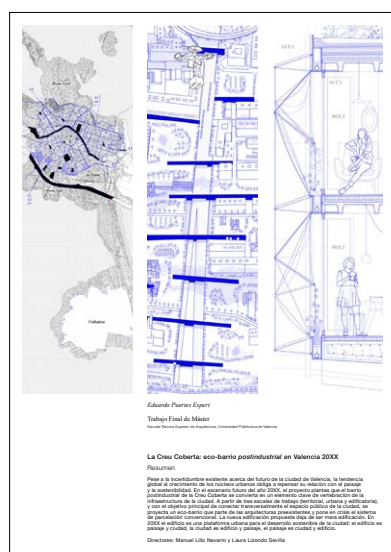


[01] *Entre la Industria y la Ciudad. El edificio de oficinas como paradigma urbano* publicado en Alberto Peñín, editor. *FUARIENS: Foro Universidad Arquitectura Ingeniería y Sociedad*. III Edición. Abril 2019 ETSAB. AR.II.EN.

La propuesta del proyecto de investigación “**OPEN TO PUBLIC**” se enmarca en la tesis doctoral “*Espacios Públicos Privados en Contextos Urbanos Occidentales. Limitaciones y Oportunidades para la sostenibilidad de la ciudad contemporánea*”, actualmente en desarrollo inscrita en el Programa de Doctorado en Arquitectura, Edificación, Patrimonio y Ciudad de la Universidad Politécnica de Valencia, dirigida por Débora Domingo (Dpto. de Proyectos Arquitectónicos) y Jordi Peris (INGENIO CSIC-UPV) y financiada por el Programa de Investigaciones Predoctorales de la UPV.

Dicha tesis parte de la preocupación por la privatización del espacio público y por la defensa del derecho a la ciudad. Se centra en el estudio de los espacios públicos de propiedad privada conocidos como POPS (por sus siglas en inglés: *Privately-Owned Public Spaces*) como territorios en disputa y negociación constante, y en su potencial contribución a la transición sostenible urbana. Estos espacios son inevitablemente ambiguos en tanto que en ellos dialogan varios agentes, escalas, especies e infraestructuras y, por lo tanto, inevitablemente complejos. La tesis analiza los casos de tres ciudades globales, occidentales y neoliberales (Londres, Ámsterdam y Nueva York) para proponer estrategias de adaptación de la red de POPS ante la redensificación urbana y la crisis climática. El proyecto se centraría en Nueva York como primer caso de estudio por su relevancia histórica dado que el origen de los POPS se remonta a la *Zoning Resolution* de 1961 de esta ciudad.

El proyecto de investigación es heredero de algunas reflexiones elaboradas en una investigación anterior desarrollada en la comunicación “*Entre la industria y la ciudad*”.



[02] *La Creu Coberta: eco-barrio postindustrial en Valencia 20XX* (Valencia, 2021)



[03] *PE-TRA-HERI*, instalación para el JugarPatraix, (Valencia, 2022). Colectivo CLAB



[04] *Mundos Propios*, instalación para el CTAC, (Castellón, 2024). Colectivo CLAB



[05] *Valencia360: una mirada creativa a la ciudad del futuro* para Las Naves. Centro de Innovación urbana y Ayuntamiento de Valencia (2022). Colectivo CLAB

*El edificio de oficinas como paradigma urbano*¹ en el FUARIENS III (2019) en la ETSAB-UPC en la que se analizaban los espacios de entrada de tres edificios de oficinas (Lever House y Ford Foundation en NYC, y The Economist Building en Londres) como espacios de transición paradigmáticos entre el edificio y la ciudad fruto de avances industriales. Sin embargo, la presente propuesta se entiende como la evolución de esa investigación a partir de la influencia de diferentes experiencias profesionales y académicas que han tomado forma alrededor de tres constantes y han perfilado su enfoque y su fin:

1. La adaptación de lo existente.

La conciencia sobre la necesidad de adaptar nuestras ciudades a la Agenda Climática actual y a trabajar desde la preexistencia se remonta a mi estancia en la TU Delft y a mi Trabajo Final de Máster en la ETSA-UPV *“La Creu Coberta: eco-barrio postindustrial en Valencia 20XX”*² en el que elaboraba el desarrollo utópico para el sur de Valencia con piezas construidas que se configuraban como híbridos entre arquitectura, paisaje y ciudad, y que fue reconocido con el 1º Premio de la Càtedra Innovació en Habitatge de la UPV. A su vez, este pensamiento se ha visto respaldado desde la profesión participando en propuestas como *“El Palmeral. Auditorio de Almería”* o *“Mens sana in corpore sana. Centro cívico en Morzarzal”*, ambas ganadoras en sus respectivos concursos de ideas por parte del estudio ábalosllòpis arquitectos y en los que se reutilizaba la preexistencia para el desarrollo de un nuevo equipamiento público.

2. La noción de lo público.

Desde el colectivo CLAB del que formo parte desde 2021 este interés se ha centrado en intervenciones en espacio público con participación ciudadana, interesados en desarrollar una visión inclusiva y la apropiación de la ciudad desde la diversidad, reclamando el derecho a la ciudad y la defensa de lo público como cohesionador social con instalaciones como *“PE-TRA-HER”*³ para JugarPatraix (2022) y *“MUNDOS PROPIOS”*⁴ para el Colegio de Arquitectos de Castellón (2024).

3. Un posicionamiento local.

Por último, entendiendo la globalización como una característica inherente a la realidad contemporánea, siempre he mantenido una mirada hacia mi entorno, buscando la relación entre ambas escalas: la global y la local; entendiendo las problemáticas de lo próximo en el marco de lo lejano. Formar parte de uno de los equipos creativos para el proyecto *“València en 360º: Una mirada creativa a la ciudad del futuro”*⁵ (2022) por parte del Ayuntamiento de Valencia supuso la consolidación de esta mirada que, desde la investigación, busca dar respuesta a problemas compartidos de los futuros urbanos.

Por todo esto, se entiende la propuesta como el reflejo de mis mayores preocupaciones intelectuales y profesionales: el carácter resiliente de nuestras ciudades y su habitabilidad, la importancia y la recuperación de lo público desde la diversidad, y la capacidad de la investigación como herramienta de innovación social.

A continuación, se desarrollará en mayor detalle el objeto y ámbito de estudio, el marco teórico y conceptual, los objetivos, y la metodología a seguir durante la estancia en Nueva York, así como la idoneidad de la GSAPP, University of Columbia como centro elegido para el desarrollo de la investigación.

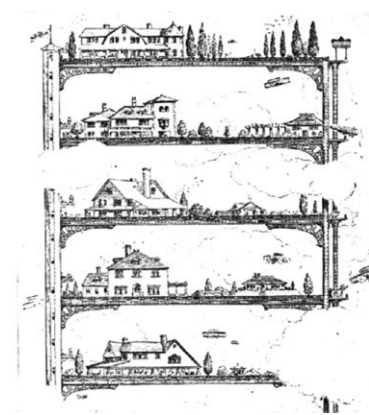
01. OBJETO Y AMBITO DE ESTUDIO

1.1. LA ZONING RESOLUTION DE 1961. EN BÚSQUEDA DEL ESPACIO ABIERTO EN LA RETÍCULA CERRADA

La historia de los espacios privados de uso público está estrechamente vinculada a la historia de la ciudad de Nueva York. Como explica Jerold Kayden en *Privately-Owned Public Space: The New York Experience*, ya desde 1916 la ciudad empleó el planeamiento para evitar la sensación claustrofóbica de su densa y compacta configuración urbana. La propia concepción de la ciudad desde la *Manhattan Grid* tenía optimizada el suelo para su máximo rendimiento económico y representaba una sociedad cuyos valores se basaban en el profundo entendimiento de la propiedad privada y el neoliberalismo. Los rascacielos se alzaban a principios del s.XX en la ciudad en toda parcela en la que los promotores pudieran encajarlos, en una contienda por conseguir alzarse con el título del edificio más alto de la ciudad. Recoge Rem Koolhaas en *Delirio en Nueva York* con el “teorema 1909”¹, que incluso ya en ese año Nueva York fantaseaba con ser una utopía americana en la que se pudiera replicar en altura las parcelas vírgenes para que cada ciudadano pudiera tener su propio jardín particular. En este contexto, parecía necesario regular la altura y forma asegurando que el escaso espacio libre que quedara a cota cero, dedicado principalmente a la circulación rodada y peatonal, recibiera suficiente luz y aire.

La normativa de 1916 estableció tres “*zoning districts*” (distrito residencial, distrito de negocios y distrito no restringido, principalmente industrial) que regulaban usos, ocupación de parcela y altura. A través de la interacción de estas tres variables y de otros factores como el ancho de la calle o el retranqueo de la fachada respecto al linde frontal, aparecieron tipologías de rascacielos que se replicaron por toda la ciudad. La “*wedding cake*” escalonaba su sección ajustándose a las máximas proporciones altura/retranqueo permitidas, la torre “*on-a-platform*” se ajustaba en sus primeras plantas a los lindes de la parcela sin retranqueos hasta la máxima altura permitida y superado ese límite retranqueaba su fachada en un único plano vertical continuo y, por último, una tercera opción que se convirtió en la favorita de los inversores inmobiliarios por su simplificación constructiva: la torre completamente retranqueada respecto a la línea de calle y continua verticalmente desde la base hasta su coronación². Sin embargo, esta última opción dejaba un espacio abierto de la parcela en su base y este hecho se convirtió en el punto de partida para una innovación urbanística que contribuyó a transformar la ciudad en un verdadero laboratorio urbano.

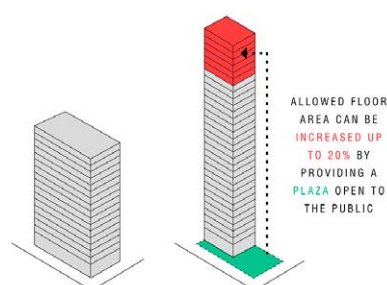
La *Zoning Resolution* de 1961 introdujo la noción de *incentive zoning*. Viendo los beneficios que aportaban los vacíos en un espacio urbano cada vez más comprimido y para propiciar la aparición de nuevos espacios abiertos, la *City Planning Commission* y la *City Building Commission* ofrecían a los promotores concesiones como superar el límite de superficie



[01] Teorema 1909. El rascacielos como dispositivo utópico para la creación ilimitada de parcelas vírgenes. Originalmente publicado en la revista *Life* en 1909 y recogido en *Delirio de Nueva York: un manifiesto retroactivo para Manhattan*. Editorial Gustavo Gili, 2004.



[02] El Seagram's Building de Mies van der Rohe, previo a la Zoning Resolution de 1961, es uno de los edificios construidos bajo la tipología de rascacielos retranqueado que liberaba parte de la parcela en planta baja. Esta tipología se convirtió en el precursor de los espacios privados de uso público en la ciudad de Nueva York.



[03] El edificio de la izquierda es un ejemplo de lo que un promotor podría haber construido sin un espacio abierto en el terreno. En contraste, el edificio de la derecha demuestra que, al proporcionar el espacio abierto, el promotor pudo utilizar la superficie adicional (ilustrada en rojo) para construir un edificio más alto. Diagrama elaborado por NYC Department of City Planning [www.nyc.gov/site/planning/plans/pops/pops-history.page]

[04] De la cita original: "a developer's plan to include a new type of space in its proposed building acted as a catalyst for the City's consideration and adoption of a zoning amendment generically defining the space and the amount of floor area bonus it could receive" en *Privately Owned Public Space: The New York City Experience*. John Wiley & Sons, 2000, p. 12.

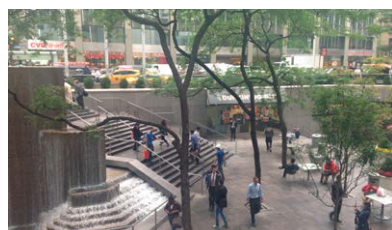
construida en la parcela a cambio de que destinaran parte de ésta a un espacio abierto de acceso público³. Así apareció el término oxímoron *Privately-Owned Public Space* (conocido bajo sus siglas POPS). De esta forma, un promotor podría beneficiarse de ciertas concesiones si proveía la parcela en desarrollo de una *plaza* (espacio abierto, accesible al público, con 10 pies de profundidad y 750 pies cuadrados de superficie) previa al acceso del edificio o de un *arcade* (un espacio continuo cubierto, abierto hacia una calle o plaza, accesible al público a cualquier hora y como mínimo con 12 pies de altura libre). Como muestra del éxito de la propuesta, de los 95 edificios de oficinas construidos entre 1966 y 1975 con posibilidad de beneficiarse de los bonus otorgados por el planeamiento, el 70% construyeron *plazas* consiguiendo cerca de un 20% de superficie construida extra para su edificación.

De 1968 a 1977 se fueron perfilando tanto los requisitos para poder acceder a los beneficios como los bonuses obtenidos, y se introdujeron 5 nuevas categorías de POPS con sus condiciones de diseño y sus respectivos incentivos: *elevated plazas*, *through-block arcades*, *covered pedestrian spaces*, *sunken plazas* y *open air concourses*. En ocasiones, tal y como indica Jerold Kayden, "el plan de un promotor de incluir un nuevo tipo de espacio en la edificación propuesta actuaba como catalizador para que la Administración considerara y enmendara del planeamiento definiendo el espacio y la cantidad de superficie construida extra que recibiría"⁴. Así lo fueron por ejemplo el 55 Waters Street Building con la primera *elevated plaza*⁵, o el Citigroup Center con el *open air concourse*⁷.

En paralelo, de 1967 a 1973 se definieron los *Special Purpose Zoning Districts*, un planeamiento específico para zonas en las que sus circunstancias únicas requerían de una normativa excepcional. Se desarrolló así el *Theatre District*, *Lincoln Square District*, *Greenwich Street Development District*, *Fifth Avenue District* y el *Manhattan Landing District*. El desarrollo de estos distritos conllevó también la aparición de nuevos tipos de POPS que se ajustaban a las necesidades y los condicionantes particulares de cada zona, surgiendo todo tipo de espacios vinculados a usos recreativos, culturales o comerciales como *galleries*, *covered malls*, *elevated shopping bridges* o las *covered plazas*. Además, ante la necesidad de desarrollar nuevos espacios privados de uso público personalizados para ocasiones excepcionales en edificios o situaciones particulares fuera de los *Special Purpose Zoning Districts*, aparecieron variaciones como la *residential plaza* ajustada a zonas esencialmente residenciales, la *urban plaza* en edificios comerciales singulares, o el *sidewalk widening* en parcelas era inviable la disposición de un *plaza* con la superficie mínima requerida para considerarse como tal.

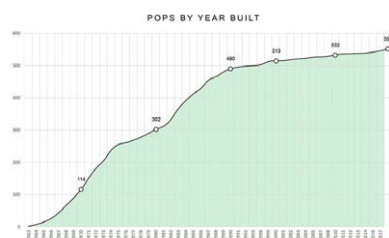


[05] Primera *elevated plaza* de Nueva York ubicada en el 55 Waters Street Building (1968).



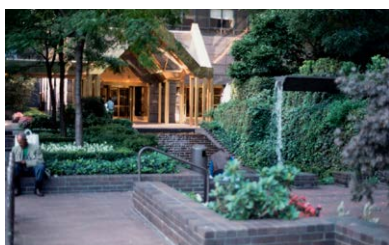
[06] Primer *open air concourse* de Nueva York ubicado en el Citigroup Center (1973).

En el periodo entre 1977 hasta el 2000, se fue perfeccionando la normativa y las tipologías de los POPS así como el proceso para la obtención de los beneficios por parte de los promotores. Si en sus inicios bastaba con presentar el proyecto en el que se incluyera un espacio a modo de *plaza* o de *arcade* para obtener la respectiva bonificación, se hizo evidente la necesidad de establecer un proceso de verificación y aprobación por parte de la *City Planning Commission* o la *City Building Commission* para evitar que los espacios privados de uso público proyectados cumplieran con ciertos estándares de diseño y accesibilidad. Los POPS permitidos se acabaron redefiniendo y sintetizando bajo 12 categorías: *plaza*, *arcade*, *urban plaza*, *residential plaza*, *open air concourse*, *covered pedestrian space*, *through block arcade*, *through block connection*, *through block galleria*, *elevated plaza*, *sunken plaza* y *sidewalk widening*. Con el tiempo, se fue conformando un catálogo variado de dispositivos urbanos concentrados mayoritariamente en Manhattan que constituían una red de infraestructura de uso público paralela e incluso escondida en la ciudad. Sin embargo, no existía un registro detallado de todos los espacios que pertenecían a dicha red ni información para la ciudadanía sobre sus derechos de acceso, uso y disfrute.



[07] Evolución de la construcción de POPS en Nueva York desde el año 1963 al 2017. Gráfico elaborado por NYC Department of City Planning [www.nyc.gov/site/planning/plans/pops/pops-history.page]

[08] A través de observaciones, grabaciones en vídeo (recogidas en el documental bajo el mismo nombre) y análisis empíricos, documenta cómo las personas usan y experimentan plazas, parques y otros espacios públicos en la ciudad. Concluye que la clave del éxito está en la capacidad para permitir usos flexibles y adaptarse a las necesidades de la gente. Su trabajo influyó profundamente en la planificación urbana contemporánea.



[09] Residential plaza ubicada en 100 United Nations Plaza (1985).



[10] Residential plaza ubicada en 182 East 95th Street-Highgate (1986).



[11] Fotografía del interior del espacio del proyecto David Rubenstein Atrium diseñado por Tod Williams Billie Tsien Architects + APOPS (2009).



[12] Opciones de carteles con logo oficial de los POPS desarrollado por NYC Department of City Planning [www.nyc.gov/site/planning/applicants/applicant-portal/step3-sg.page]

1.2. ADVOCATES FOR PRIVATELY OWNED PUBLIC SPACES Y SU CATALOGACIÓN

Tras 39 años de desarrollo de POPS, la *Municipal Art Society of New York* junto a *The New York City Department of City Planning* por iniciativa de Jerold Kayden (Professor of Urban Design y Director of Master in Real Estate Program, GSD Harvard University) elaboraron el primer catálogo que recogía todos los espacios de estas características construidos en la ciudad desde sus inicios. Para el año 2000, eran ya 513 los espacios catalogados como POPS⁷ en 320 edificios que se habían beneficiado de una bonificación que representaba alrededor de 1,9 millones de metros cuadrados de superficie construida extra.

Bajo la influencia de la obra *The Social Life of Small Urban Spaces*⁸ (1980) del sociólogo William H. Whyte, el estudio incluyó, además de una planimetría básica de cada uno de los espacios, un análisis cualitativo que reveló diferencias en el uso de estos espacios: mientras algunos se convirtieron en lugares de encuentro para la comunidad, la mayoría tenían un carácter más funcional, limitado a la circulación o con escasa usabilidad. En los mejores casos, la estética se unía a la funcionalidad para crear espacios física y socialmente superiores, dispuestos en un entorno urbano abarrotado para su uso por parte de residentes, trabajadores y visitantes de la ciudad⁹. Pero en muchas otras ocasiones, además de las carencias de diseño y funcionalidad, algunos de los espacios habían sido vallados, se encontraban bajo el control de agentes privados (cafeterías, restaurantes, tiendas, comunidades de vecinos), o la falta de mantenimiento provocaba el deterioro de los equipamientos¹⁰. Estas deficiencias pusieron de manifiesto las tensiones y conflictos de intereses a los que se enfrentaban.

Esta base de datos inicial que se recogió en la publicación *Privately-Owned Public Space: The New York Experience* fue el punto de partida para el actual sistema de registro del NYC Department of City Planning, donde se centraliza y actualiza la información sobre los POPS en su web, garantizando su acceso público. También a raíz de esta investigación surgió la plataforma *Advocates for Privately Owned Public Space* (APOPS) creada por el propio J. Kayden en el 2002 cuyo objetivo -todavía en la actualidad- es el de promocionar y dinamizar los espacios privados de uso público de la ciudad, así como de informar de las actualizaciones y modificaciones que puedan sufrir dichos espacios en la ciudad de Nueva York.

Tras el estudio se introdujeron mejoras centrando la atención en las condiciones de diseño recogidas bajo el epígrafe *public plazas*, que suponen el grueso de la red de POPS. Las últimas modificaciones del artículo 37-70 de la *Zoning Resolution* que datan del 10 de octubre de 2007 y del 6 de octubre de 2009, introducían cambios en cuanto a la apertura y visibilidad, la accesibilidad, la sensación y percepción de seguridad, y la comodidad de los equipamientos para convertirlas en lugares atractivos (asientos, soleamiento y vegetación). También se trabajó en la remodelación del *David Rubenstein Atrium*¹¹ del Lincoln Center diseñado por Billie Tsien y Tod Williams con la colaboración de APOPS como único caso de estudio hasta la fecha trabajado de forma conjunta para convertirlo en un POPS con actividad comercial tras años de quejas por deterioro, inaccesibilidad y uso inadecuado.

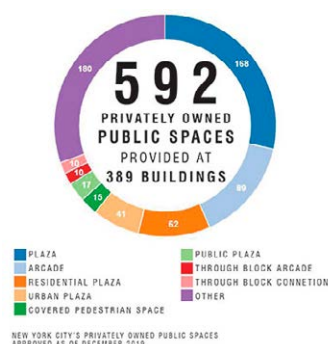
A día de hoy, son 592 los espacios que configuran la red de POPS de Nueva York, sumando un total de 0,35 km² que representan aproximadamente 16 manzanas de la *Manhattan Grid*, y más del 10% de la superficie de Central Park de forma descentralizada y segregada por toda la ciudad. Aunque el 95% de dichos espacios están ubicados en Manhattan, existen POPS repartidos en el Bronx, Queens, Brooklyn y Staten Island. Desde el año 2017, con la introducción de la *Local Law 250*, dichos espacios están obligados a ser reconocibles y estar señalizados con el logo y el letrero que los identifica y con el que dan la bienvenida¹²: “**OPEN TO PUBLIC**”.

[13] Entre el 18 y el 19 de octubre de 2012, la Municipal Art Society of NYC celebró esta cumbre que reunió a funcionarios, diseñadores e innovadores para compartir sus ideas sobre cómo Nueva York puede mantener su posición de liderazgo mundial y entre sus ponencias, estuvo la de APOPS que presentó su nueva página web y el trabajo que estaban habiendo desarrollado.

1.3. LOS POPS COMO INFRAESTRUCTURA PARA LA TRANSICIÓN URBANA SOSTENIBLE DE LA CIUDAD CONTEMPORÁNEA

El estudio de J. Kayden et al. (2000) evidenció algunas de las limitaciones de los POPS en la ciudad neoliberal contemporánea. La gestión privada del espacio público conllevó la necesidad de definir los límites de la propiedad con el consiguiente cierre de espacios y control de acceso por parte del propietario de la parcela. Por falta de transparencia y comunicación, la mayor parte de la ciudadanía no era consciente del carácter privado de estos espacios que algunos utilizaban diariamente como lugares de paso o de estancia. En otras ocasiones, deficiencias en el diseño o en la funcionalidad los condenaban al abandono y deterioro paulatino convirtiéndolos en espacios residuales e incluso peligrosos de la ciudad.

Pese a que desde la creación de *Advocates for Privately Owned Public Space* se ha trabajado en la divulgación sobre dichos espacios y el derecho de los ciudadanos a su utilización y acceso, a través de una serie de entrevistas realizadas en el marco del *MASNYC Summit 2012*¹³ se expuso el desconocimiento del régimen que rige los POPS para una gran mayoría de los ciudadanos, sus derechos y sus obligaciones. Si bien sorprende en el caso de Nueva York por el alcance, el recorrido histórico urbano y la cuantificación de los POPS¹⁴, la publicación del artículo *Revealed: the insidious creep of pseudo-public space in London* en el periódico *The Guardian* en el año 2017, dejaba entrever que se trataba de un problema global: el modelo privado de generación de espacios públicos se había extendido en la ciudad contemporánea de forma silenciosa¹⁵. Berlín, Ámsterdam, Hong Kong, Sao Paulo o San Francisco son algunas de las ciudades en las que en mayor o menor medida han proliferado.



[14] Distribución de POPS por tipología. Gráfica por NYC Department of City Planning [www.nyc.gov/site/planning/applicants/applicant-portal/step3-sg.page]



[15] Artículo publicado en *The Guardian*, 24 de julio de 2017, *Revealed: the insidious creep of pseudo-public space in London* [<https://www.theguardian.com/cities/2017/jul/24/revealed-pseudo-public-space-pops-london-investigation-map>]

[16] Datos extraídos del Department of Economic and Social Affairs [www.un.org/uk/desa/68-world-population-projected-live-urban-areas-2050-says-un]

[17] Frantzeskaki, Niki, et al., editors. *Urban Sustainability Transitions*. Routledge, 2017.

La *Population Division* del *UN Department of Economic and Social Affairs* (UN DESA), prevee el crecimiento de población en núcleos urbanos alcanzando el 70% de la población mundial concentrada en las ciudades. Pese a que este aumento se dará principalmente en las ciudades de Asia y del Sur Global, el 82% de la población de Norteamérica ya vive en núcleos urbanos y Nueva York es la ciudad más poblada de Estados Unidos¹⁶. Por otro lado, la crisis climática cada vez más acentuada en la que nos hayamos inmersos nos obliga a repensar la forma en la que nos relacionamos con el entorno. La construcción es uno de los sectores con mayor responsabilidad en los porcentajes totales y parciales de la contaminación global. Por tanto, es necesario activar un proceso de adaptación del patrimonio arquitectónico y urbano existente hacia futuros sostenibles. Tal y como apunta Niki Frantzeskaki et al. (2019)¹⁷, el reto en los entornos ya consolidados e hiperdensos es el de acometer transformaciones a largo plazo que transformen las tecnologías e infraestructuras, la cultura y el estilo de vida, así como los marcos gubernamentales e institucionales de nuestras sociedades urbanas sin comprometer los beneficios socioeconómicos que nos ofrecen las ciudades.

En este sentido, y dado que los POPS han ido multiplicándose en la ciudad contemporánea desde su creación y suponen una parte más de la infraestructura pública, debemos entenderlos como espacios de oportunidad múltiple en gran medida desaprovechados.

Si bien en su origen se concibieron como espacios de esparcimiento en una Nueva York necesitada de espacios abiertos y orientada hacia el rendimiento económico, en el contexto de redensificación urbana, los POPS suponen una red de infraestructura añadida al espacio público convencional que, en contextos hiperdensos, sigue siendo necesaria. Los más de 350.000 m² de POPS son zonas de desahogo en una ciudad, todavía más que antes, congestionada. Concretamente en el caso de Manhattan, la proximidad entre ellos genera un red de escala híbrida entre edificio y ciudad adaptando la escala de las construcciones verticales a la escala del peatón y dotando a la ciudad de usos recreativos que van más allá



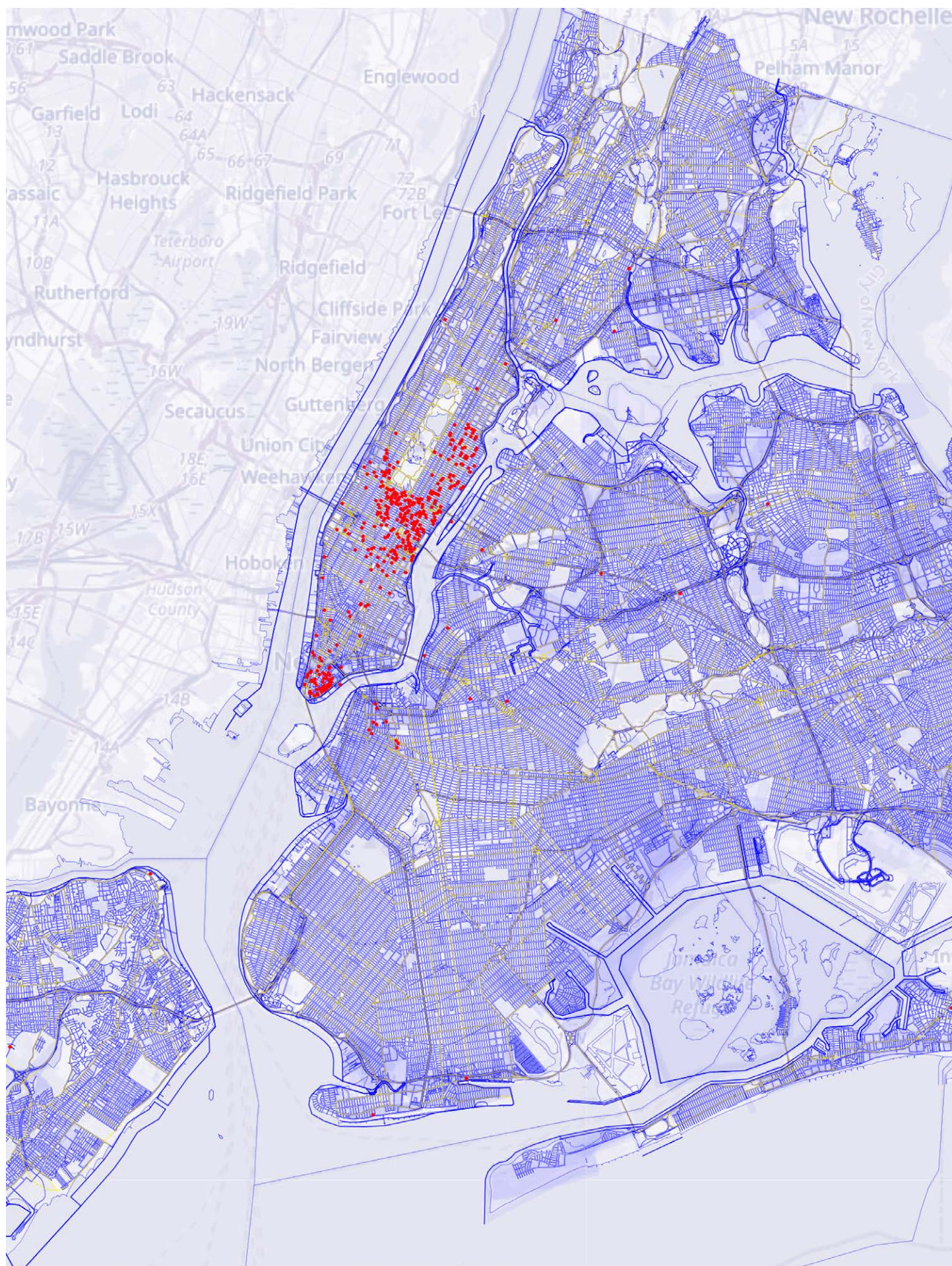
[18] Zucotti Park, uno de los POPS de Nueva York, fue escenario del movimiento político *Occupy Wall Street* (2011) por su ubicación en pleno Financial District que desde la ocupación del espacio público durante 59 días protestaba contra la desigualdad económica, las grandes corporaciones y la influencia del capital en la política terminando con el desalojo de los manifestantes por parte de las fuerzas policiales.

de lo productivo. Estos espacios tienen la posibilidad de contribuir a la generación de un espacio democrático plural y diverso, y a participar de la vida política de la ciudad¹⁸.

Por otro lado, la lectura que se hace habitualmente de la ciudad de Nueva York, rara vez pone el foco en la naturaleza. Generalmente se considera una mezcla de estructuras y artefactos creados por el ser humano, una variedad de instituciones sociales, y puntos de referencia histórico-culturales. Sin embargo, tal y como recogen diferentes artículos recopilados por Timon McPhearson y Katinka Wijsman¹⁹, NYC forma parte de un ecosistema natural y biodiverso. Cerca del 85% de las especies de pájaros, mamíferos, reptiles y anfibios del Estado de Nueva York habita en la ciudad (McPhearson et al., 2013), el 40% de las especies de plantas raras y en peligro de extinción son residentes de la ciudad de Nueva York, y los científicos muestran que la ciudad es en realidad un importante punto ecológico con mayor biodiversidad que los suburbios y las áreas rurales de sus alrededores (Stille, 2002). En los límites municipales de la ciudad se encuentran lagos, marjales, bosques, y flora y fauna extraña. Un estudio del año 2010 en Jamaica Bay Wildlife Refuge contó más especies de pájaros que en Yosemite y Yellowstone (Sullivan, 2010). Con estos datos sobre la mesa, y superponiendo la capa de POPS con la de infraestructura verde y de agua de la ciudad de Nueva York, los espacios privados de uso público podrían fomentar parte de la ecología urbana colaborando en el fortalecimiento de la biodiversidad de la ciudad.

Por lo tanto, la presente investigación pretende ahondar en el papel de los POPS en el futuro de la ciudad de Nueva York. La revisión, análisis y catalogación que se llevó a cabo en el año 2000 contribuyó a mejorar los estándares de diseño por parte del *Department of City Planning* para asegurar la accesibilidad, seguridad y calidad de estos espacios. Tras 25 años desde la catalogación y en el contexto actual de emergencia climática, redensificación urbana y en medio de una ola neoliberalismo extremo, estos espacios merecen una revisión en profundidad para adaptarlos a las nuevas realidades y retos a los que nos enfrentamos como sociedad. En síntesis, Nueva York enfrenta el reto de transformar sus POPS de espacios marginales o infrautilizados en piezas clave de su infraestructura urbana, contribuyendo tanto a la sostenibilidad como a la calidad de vida de sus ciudadanos.

[20] En McPhearson, Timon; Wijsman, Katinka. "Transitioning Complex Urban Systems. The Importance of Urban Ecology for Sustainability in New York City". *Urban Sustainability Transitions*. Frantzeskaki, Niki, et al., editors. Routledge, 2017. p. 65-85.

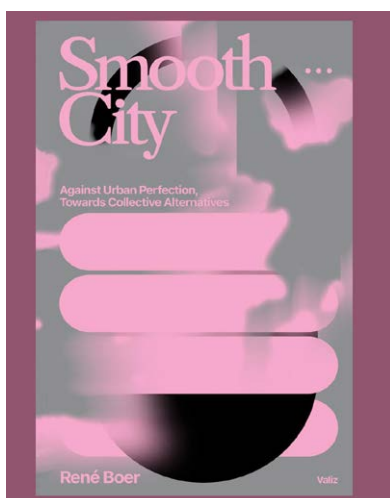


Mapeado de los 592 POPS que forman parte de la ciudad de Nueva York. Elaboración propia con los datos recogidos en el NYC Department of City Planning (2024).

02 MARCO TEORICO Y CONCEPTUAL



[1] Sennett reflexiona sobre los sistemas urbanos abiertos y cerrados. Parte de la diferencia entre la *ville* (el pueblo, la ciudad vivida) y la *city* (la ciudad proyectada) para explicar como, heredera de concepciones del Movimiento Moderno, la ciudad contemporánea genera espacios cerrados, marginales y en desuso frente a lugares con diseño abierto, llenos de actividad cívica. Arriba: Plaza Nehru en Delhi. Abajo: Proyecto de barrio residencial con espacios intermedios en Nueva York, 1950.



[2] En esta línea de pensamiento, René Boer acuña el término *Smooth Cities* para las ciudades neoliberales contemporáneas obsesionadas con la eficiencia productiva, la perfección y el hiperdiseño, produciendo espacios excesivamente tecnológicos, deshumanizados e individualistas. Examina ejemplos en ciudades como Ámsterdam, Londres o Nueva York para demostrar que se trata de un fenómeno global.

En el contexto de las ciudades contemporáneas, marcadas por la hiperdensidad, la privatización y la crisis climática, los *Privately-Owned Public Spaces* (POPS) representan un potencial urbano esencial en la redefinición de lo público en Nueva York. Para indagar en la hipótesis, estos espacios de convivencia entre agentes sociales (sector público, privado, sociedad civil), naturales (especies de fauna, flora y humanos), y urbanos (edificio, sistemas, infraestructura pública), requieren de la construcción de un marco teórico desde tres universos complementarios: la sociología urbana, la perspectiva ecológica y el proceso de diseño de la ciudad.

A través de estos enfoques, la presente investigación busca explorar el potencial de los POPS como infraestructuras de oportunidad para la sostenibilidad de la ciudad contemporánea. Lejos de ser meros espacios de concesión urbanística, los POPS pueden convertirse en laboratorios urbanos para la regeneración social y ecológica mediante estrategias de activación, gestión y diseño que permitan su apropiación y su integración efectiva en el entramado urbano.

2.1. LA ESFERA SOCIOLÓGICA Y EL DERECHO A LA CIUDAD

Para abordar la cuestión desde un enfoque sociológico se toman como punto de partida las ideas de Henri Lefebvre en su libro *El derecho a la ciudad* (1969). La obra, publicada unos años más tarde a la *Zoning Resolution* del 1961 que originó los POPS, defiende que el espacio urbano debe ser apropiado y gestionado por sus habitantes en lugar de ser dictado por las dinámicas del capitalismo y la planificación tecnocrática. Lefebvre argumenta que la ciudad se ha convertido en un producto del capital, donde el urbanismo sirve a los intereses del mercado en lugar de a las necesidades sociales. Denuncia cómo la zonificación y el urbanismo impulsados por la eficiencia económica han fragmentado la vida social y despojado a los ciudadanos de su capacidad de apropiarse del espacio.

Este discurso se ve amplificado con voces como Richard Sennett o Saskia Sassen. Mientras Lefebvre denuncia cómo el capitalismo transforma la ciudad en un producto de consumo, excluyendo a ciertos grupos sociales y limitando la participación en la construcción del entorno urbano; Sennett en *Construir y habitar* (2018) profundiza en este argumento al señalar cómo el urbanismo contemporáneo ha generado ciudades homogéneas y cerradas (como las *gated communities*)¹, que limitan la diversidad y la fricción social necesarias para la vitalidad urbana y analiza cómo la modernidad ha reducido los espacios para la interacción pública, favoreciendo el individualismo y el repliegue en la esfera privada². *La ciudad global* de Saskia Sassen (1991) complementa las ideas de Henri Lefebvre y Richard Sennett al analizar cómo la globalización y el capitalismo financiero han transformado las ciudades, intensificando la segregación espacial y la exclusión social. Explica cómo las economías financieras han redefinido la estructura urbana, promoviendo un modelo donde el espacio público se privatiza o se gestiona bajo lógicas mercantiles. Desde la perspectiva de Sassen, los POPS son una manifestación del impacto del capital global en la configuración de las ciudades.

Esta crítica de la ciudad contemporánea entronca con la raíz de los POPS. Su concepción en la tecnocracia y su carácter ambiguo —entre lo privado y lo público— han generado problemáticas que reflejan dinámicas más amplias de globalización, privatización del espacio urbano y

declive de la vida pública. Los POPS, aunque accesibles al público, son propiedad de agentes privados que pueden establecer ciertas normativas de uso, limitando así su apropiación ciudadana y su potencial como espacios de encuentro democrático. Además, el hecho de que los promotores hayan recibido incentivos en forma de mayores edificabilidades a cambio de crear estos espacios subraya cómo la planificación urbana en ciudades globales responde a intereses económicos más que a necesidades sociales.

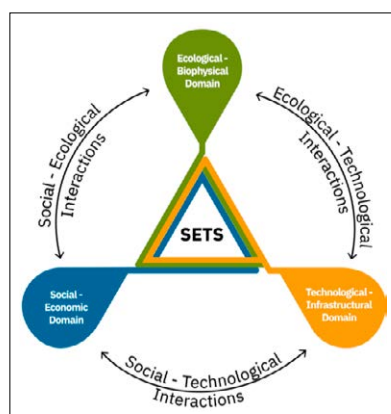
Para Sennett, la existencia de los POPS ilustra también su argumento en *El declive del hombre público* (1978): la modernidad ha promovido una cultura de la privatización que reduce las oportunidades de interacción cívica. Aunque los POPS pueden parecer una extensión del espacio público, su gestión privada impone restricciones al comportamiento ciudadano, impidiendo actividades colectivas espontáneas o protestas². Refuerza la idea de una ciudad diseñada para el consumo individual y no para la construcción de una esfera pública dinámica.

A pesar de estas limitaciones, los POPS también pueden ser reinterpretados y apropiados desde una perspectiva crítica. En línea con Lefebvre, estos espacios pueden convertirse en escenarios de lucha para recuperar el acceso ciudadano y redefinir su función dentro de la infraestructura urbana. Los POPS sintetizan muchas de las problemáticas del urbanismo neoliberal: privatización encubierta del espacio público, control del comportamiento ciudadano y reproducción de desigualdades urbanas. Sin embargo, si se revisan sus condiciones de uso y diseño, pueden transformarse en piezas clave para una ciudad más equitativa y sostenible. Vincularlos con la teoría del derecho a la ciudad, la crítica de la ciudad global y la necesidad de recuperar la vida pública permite enmarcarlos no solo como un problema, sino también como un espacio de oportunidad para la reivindicación de la ciudadanía en la metrópoli contemporánea.

2.2. LA PERSPECTIVA ECOLÓGICA PARA LA TRANSICIÓN URBANA SOSTENIBLE

Sumando a esta lectura crítica de reivindicación social de los POPS, y dentro del marco de los *Sustainability Transition Studies*, se publica en el año 2019 el libro *Urban Sustainability Transitions* editado por Niki Frantzeskaki, Vanesa Castán Broto, Lars Coenen y Derk Loorbach. El libro aborda el proceso de transformación de las ciudades hacia modelos más sostenibles, centrándose en los cambios estructurales, políticos y sociales necesarios para lograrlo. Su enfoque se basa en la teoría de las *transiciones socio-técnicas*, analizando cómo las innovaciones en políticas urbanas, tecnologías y modelos de gobernanza pueden generar un cambio sistémico en la sostenibilidad urbana. Contribuyen investigadores como Timon McPhearson. Autor de libros como *Urban Planet: Knowledge towards Sustainable Cities* (2018), *Resilient Urban Futures* (2021) o *Nature-based Solutions for Cities* (2023) y director del *Urban Systems Lab* (The New School), entiende las áreas urbanas como un sistema ecológico-tecnológico-social (SETS)³ en el que las personas, los procesos ecológicos y el entorno construido mantienen una conexión compleja. Sus investigaciones sobre la sostenibilidad urbana se centran en la resiliencia, las soluciones basadas en la naturaleza (*Nature-Based Solutions, NBS*) y la adaptación climática.

En su artículo *Mapping Ecosystem Services in New York City: Applying a Social-Ecological Approach in Urban Vacant Land* (Ecosystem Services, 2013) junto a P. Kremer y Z. Hamstead, mapearon y analizaron los solares vacantes (de propiedad privada, pública y parques) en la ciudad de Nueva York, examinando su distribución, impacto y posibles usos en el contexto urbano⁴. La investigación se centró en entender cómo estos espacios podrían ser reutilizados para mejorar la sostenibilidad, la equidad social y la resiliencia urbana a través de indicadores que determinaban el valor social y ecológico de cada solar. El estudio reveló que Nueva York



[3] Diagrama de relaciones de los Sistemas Ecológicos, Tecnológicos y Sociales que rigen las ciudades. Elaborado por Urban Systems Lab

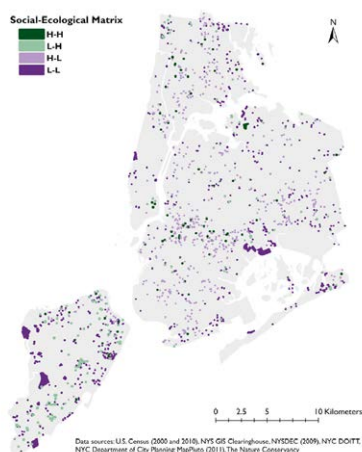


Fig. 5. Social-ecological matrix combining social need and ecological value of vacant lots in NYC.

[4] Matriz de relación entre los solares vacantes de NYC, y su valor ecológico y social en función de los indicadores determinados por los autores.

[5] Parte monografía, parte manual, parte manifiesto, *Towards an Urban Ecology* reinterpreta el diseño del paisaje urbano como una forma de activismo, demostrando cómo ir más allá de las formas de pensar sobre las cuestiones ambientales, urbanas y sociales como dominios separados, y abogando por la síntesis de la práctica para crear una ecología urbana.



[6] Imagen del proyecto *Park Raising* desarrollado por SCAPE en NYC (2011) en la que se muestra el proceso de diseño comunitario y colaboración vecinal para la transformación del jardín comunitario de 103rd Street.



[7] Un buen ejemplo de reactivación desde el *placemaking* fue *Congress Square Park* (2015). Se trata de una parte central del distrito artístico de Portland y fue programado con éxito por organizaciones locales sin fines de lucro en las décadas de 1980 y 1990. Sin embargo, a principios de la década de 2000, esto terminó, al igual que gran parte de la actividad que hacía que el espacio fuera atractivo para los visitantes. Como resultado, la ciudad de Portland se interesó en vender el terreno para su desarrollo. Cuando se difundió este plan, surgieron colectivos que defendían el potencial del parque como cohesión social de la ciudad. *Project for Public Spaces* a Portland fue invitado para coordinar reuniones entre la Administración, líderes políticos y miembros de la comunidad sobre el futuro del parque. *Project for Public Spaces* convenció a los residentes locales para que probaran la "creación proactiva de espacios" y demostraran el valor y el potencial del parque mediante acciones de activación rápidas y económicas, como películas, bailes y food trucks.

tiene una cantidad significativa de espacios vacantes que, con estrategias adecuadas, podrían convertirse en áreas de uso público, vivienda asequible o infraestructuras ecológicas. Los autores subrayaron que la falta de políticas claras y la especulación inmobiliaria impiden su aprovechamiento. Propusieron enfoques de diseño participativo y políticas urbanas innovadoras para transformarlos en recursos urbanos valiosos en un estudio que proporciona un marco metodológico sólido y una serie de estrategias que podrían aplicarse al estudio de los POPS. En particular, ofrece herramientas para analizar su distribución, entender sus problemas de gestión y explorar soluciones para convertirlos en infraestructuras más funcionales y accesibles.

Las investigaciones de Kate Orff (Directora del *Urban Design Program* de la GSAPP, Columbia University), especialmente su enfoque en la infraestructura ecológica y el diseño regenerativo, complementan y refuerzan las ideas de Timon McPhearson y el marco de *Urban Sustainability Transitions* al introducir una visión más proyectual y aplicada. Mientras McPhearson aporta el marco teórico sobre resiliencia y NBS, Orff propone estrategias de diseño concreto, mostrando cómo estas ideas pueden materializarse en el espacio urbano. A través de su estudio SCAPE cuya obra queda recogida en el libro *Toward an Urban Ecology*⁵ (2016), promueve un enfoque de diseño basado en la regeneración de ecosistemas y la reintegración de la naturaleza en la ciudad. Sus proyectos destacan por la implementación de infraestructura verde y soluciones resilientes al cambio climático. Uno de los proyectos recogidos en el libro, *Park Raising*⁶ que transforma el 103rd Street Community Garden en la ciudad de Nueva York, es un claro ejemplo de cómo puede un paisaje urbano existente y consolidado adaptarse a los retos medioambientales contemporáneos desde el trabajo colaborativo comunitario. Orff insiste en la co-creación del espacio urbano con las comunidades locales, asegurando que los procesos de diseño sean inclusivos y equitativos, e introduce la noción de *infraestructura resiliente* que no solo protege, sino que también genera valor ambiental y social. Su trabajo busca combatir la exclusión socioespacial, garantizando que los beneficios se distribuyan equitativamente.

Tanto McPhearson como Orff defienden que la sostenibilidad urbana debe ir más allá de la mitigación ambiental y apostar por la restauración activa de los ecosistemas también en entornos urbanos. En el caso de los POPS, esto implica su transformación en espacios híbridos, donde el diseño paisajístico favorezca la biodiversidad, la resiliencia hídrica y la reducción de las islas de calor. Aunque concebidos como espacios públicos, han sido históricamente gestionados con lógicas privadas de exclusión y control. Aplicar los principios de Orff, permitiría convertirlos en espacios de co-diseño, donde las comunidades locales participen activamente en su gestión, asegurando su accesibilidad y valor ecológico. Esta sinergia sugiere un nuevo enfoque: repensarlos como espacios de infraestructura ecológica y resiliente, diseñados desde la participación ciudadana y con un impacto tangible en la sostenibilidad de la ciudad contemporánea.

2.3. PLACEMAKING, COSMOPOLÍTICA Y CUIDADOS EN EL PROCESO DE DISEÑO DE LA CIUDAD CONTEMPORÁNEA

Por último, el rediseño de los POPS requiere un marco teórico que permita integrar aproximaciones críticas y metodológicas en la creación de espacios públicos más inclusivos, sostenibles y significativos. Este apartado articula las nociones de *placemaking*, cosmopolítica y los cuidados para proponer estrategias de intervención que potencien la agencia ciudadana y la relación con el entorno urbano y ecológico.

El colectivo *Project for Public Spaces* (PPS, con sede en Brooklyn, NYC) define el *placemaking* como un proceso colaborativo mediante el cual las comunidades transforman sus entornos urbanos para mejorar su calidad de vida y generar identidad en el espacio público⁷.

[8] Recoje Fogué en su libro: “Para Stengers, la cosmopolítica no se refiere al proyecto kantiano-habermasiano de lograr un mundo común unificado, sino al proyecto de explorar y expandir el repertorio de posibles mundos comunes. En otras palabras, la cosmopolítica no trata de unificar el mundo, sino de multiplicarlo. El diseño, pensamos, puede jugar un rol crítico en este proceso, des-plegando y explorando posibilidades, de construir el cosmos de lo político”. p. 42

[9] En “Siete objetos e ideas para la transformación de la ciudad”. *La ciudad de los cuidados*, (2020) p. 61.



[10] En “Los bolardos frente al mobiliario de piezas sueltas”. *La ciudad de los cuidados*, (2020) p. 104, Izaskun Chinchilla presenta la propuesta *Sienta Madrid* de Carlos Rallo de la Cruz para el concurso “Bancos para compartir” en el que fue jurado. En ésta, frente al mobiliario fijo y rígido habitual en la ciudad, el autor proponía un sistema de alquiler de sillas plegables al estilo BiciMad donde se defendía la libertad y flexibilidad de sentarse en cualquier rincón de la ciudad. En el 2022, Izaskun Chinchilla Architects llevó a cabo una intervención en el festival ConoCéntrico 08 siguiendo la misma línea argumental, siendo 100 ciudadanos y ciudadanas los que co-diseñaron 100 tipos de sillas móviles para 3 localizaciones de la ciudad.



[11] El proyecto *Patrones compartidos* para Plasencia, transformaba el parque de los Jardínillos a partir de patrones identitarios basados en elementos arquitectónicos locales y la introducción de vegetación autóctona.

El colectivo sin ánimo de lucro con más de 50 años de historia, adopta este enfoque desde la premisa de que el diseño no debe ser un acto unilateral impuesto desde la planificación centralizada, sino una construcción colectiva donde los usuarios del espacio tengan un papel activo en su configuración y apropiación. Aplicado al estudio de los POPS, el *placemaking* permite repensar estos espacios desde su condición híbrida público-privada, asegurando que su diseño y gestión respondan a necesidades reales de accesibilidad, interacción y apropiación comunitaria. La metodología de PPS evalúa estos espacios en función de cuatro criterios: accesibilidad, usabilidad, confort e imagen, y sociabilidad. Incorporar estos principios en el rediseño de los POPS implica promover procesos participativos que permitan la emergencia de dinámicas colectivas y el reconocimiento de la diversidad de actores que los utilizan.

Además, la noción de *cosmopolítica*, desarrollada por Isabelle Stengers y ampliada en “*Las arquitecturas del fin del mundo*” de Uriel Fogué (2022), plantea que el diseño arquitectónico y urbano debe ser entendido como una negociación entre múltiples entidades, humanas y no humanas⁸. Frente a la visión antropocéntrica de la ciudad, la *cosmopolítica* incorpora las relaciones con otras especies, con el clima y con los materiales como agentes activos en la producción del espacio. Esta perspectiva abre la posibilidad de imaginar en los POPS espacios integren sensibilidades ecológicas y biodiversas añadidas a la noción comunitaria de diseño y gestión. Aplicada a los POPS sugiere mecanismos de gobernanza más abiertos y flexibles, en los que las dinámicas de co-habitación y co-producción de lo público sean fundamentales.

Si bien la obra de SCAPE y sus procesos de transformación urbana desarrollados en Nueva York suponen un punto de partida clave para la transformación de los POPS desde la perspectiva participativa y ecológica, también la obra de Izaskun Chinchilla expuestos en su libro *La ciudad de los cuidados* (2020) es una referencia al incluir una perspectiva del diseño urbano desde dinámica reproductivas:

*“Nuestras ciudades son un medio más hostil para las actividades no vinculadas a lo productivo: intentar dormir un poco, usar un servicio, beber agua limpia sin pagar, respirar aire no contaminado, divertirse sin consumir o pasear sin mojarse un día con lluvia constituyen grandes hazañas en la ciudad actual. El interés normativo hacia estas prácticas “no productivas” ha sido marginal. Cuando existen regulaciones que hacen alusión a estas actividades, estas tienen, generalmente, su prohibición o limitación como objetivo.”*⁹

Frente a la dirección de nuestras ciudades hacia lugares orientados a la productividad, con la crisis sanitaria de la COVID-19 quedó en evidencia la importancia del espacio público de calidad como espacio de socialización y cuidado. En este sentido, proyectos del estudio Izaskun Chinchilla Architects como su propuesta con *100 sillas y tres salones urbanos*¹⁰ (2022) o *Patrones compartidos*¹¹ (2017) se convierten en ejemplos de cómo transformar enclaves urbanos aplicando una perspectiva de los cuidados y maximizando la diversidad y la colectividad que representan el espacio público. Aplicando la perspectiva del cuidado, el diseño de los POPS podría orientarse hacia la provisión de espacios que garanticen necesidades básicas: acceso gratuito a agua, mobiliario adaptable, refugios climáticos y entornos de interacción intergeneracional.

La combinación de estos enfoques permite replantear los POPS no solo como enclaves comerciales o de regulación privada del espacio público, sino como lugares de experimentación urbana en los que se promuevan modelos más abiertos, flexibles y adaptativos. A través de estrategias de *placemaking*, gobernanza cosmopolítica y diseño desde los cuidados, los POPS pueden convertirse en espacios que respondan mejor a las necesidades ecológicas, sociales y comunitarias de la ciudad contemporánea.

03. OBJETIVOS

Los POPS (*Privately-Owned Public Spaces*) en la ciudad de Nueva York, aunque concebidos como herramientas de planificación para aumentar el acceso al espacio público, presentan limitaciones significativas en términos de accesibilidad, gestión y apropiación social. Sin embargo, mediante estrategias de activación, renaturalización y rediseño urbano, es posible transformar estos espacios en infraestructuras urbanas más inclusivas, sostenibles y funcionales, alineadas con los principios de equidad espacial y sostenibilidad ambiental.

3.1 OBJETIVO GENERAL

El proyecto de investigación pretende evaluar el estado actual de los POPS en la ciudad de Nueva York, identificando sus principales limitaciones y oportunidades, con el fin de diseñar estrategias de intervención que mejoren su integración en la ciudad, fomenten su accesibilidad y potencien su contribución a la sostenibilidad urbana y social, en coherencia con los Objetivos de Desarrollo Sostenible y la Agenda Climática contemporánea.

3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Los objetivos específicos para la consecución del objetivo general, se dividen en tres etapas. Una primera fase de trabajo de campo y que supone la motivación principal de la estancia, una segunda fase que responde a la vinculación de las hipótesis con el marco conceptual, y una tercera y última fase que, si bien se iniciaría en NY, sería un objetivo futurible a desarrollar.

1 // Diagnóstico y caracterización de los POPS

- Analizar la evolución normativa y el marco regulador que ha definido el desarrollo de los POPS en la ciudad de Nueva York desde el registro de Jerold Kayden et al. (2000) hasta la actualidad.
- Identificar las principales limitaciones en términos de accesibilidad, uso social, calidad espacial y gestión de estos espacios.
- Selección y estudio de casos representativos por tipología de POPS en Nueva York para comprender patrones de éxito y problemáticas recurrentes. Aplicación en el análisis de enfoques sociológicos, arquitectónicos, urbanos y ecológicos en el análisis de los POPS neoyorquinos.

2 // Enfoque interdisciplinar y vinculación con la sostenibilidad urbana

- Evaluar el papel de los POPS dentro de la infraestructura verde de la ciudad y su potencial para contribuir a estrategias de renaturalización y mitigación del cambio climático.
- Vincular los resultados con los Objetivos de Desarrollo Sostenible, especialmente en lo referente al espacio público, sostenibilidad urbana y resiliencia ante el cambio climático.

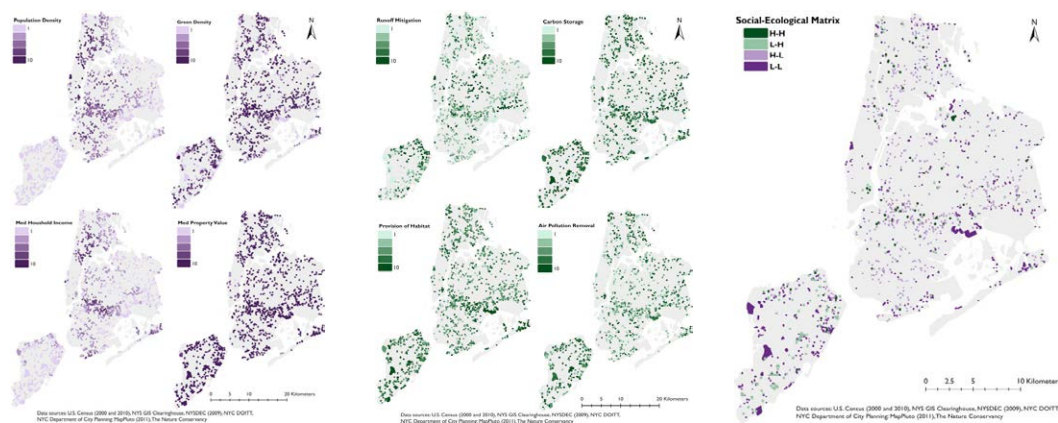
3 // Estrategias de mejora y propuestas de intervención (prospectivos)

- Diseñar estrategias de activación social y cultural para fomentar el uso inclusivo y dinámico de los POPS.
- Evaluar la viabilidad de medidas de renaturalización y diseño sostenible aplicables a estos espacios.
- Identificar barreras y oportunidades para la implementación de las estrategias propuestas, considerando el contexto local neoyorquino.

04. METODOLOGIA Y PLAN DE TRABAJO

0 // Fase previa: Investigación documental

Para lograr el primer bloque de objetivos específicos, esta primera fase empezaría con un mapeado actualizado de los POPS que componen la totalidad de la red de espacios privados de uso público de Nueva York a fecha de empezar el estudio. A este mapeado se le sumaría la revisión documental de los cambios reguladores de dichos espacios en función de las normativas actualizadas en el artículo 37-70 de la *Zoning Resolution* que trata el diseño de estos espacios. Esta parte del trabajo podría prepararse previa a la llegada a la ciudad utilizando la base de datos del NYC Department of City Planning con una última revisión a fecha de incorporación para la inclusión completa de todos los espacios. Una vez en el lugar, se considera necesario realizar una serie de paseos tal y como se explica en el “4.5. PLAN DE TRABAJO” que supongan un reconocimiento previo del terreno e incluso puedan constituir un primer cribado por encontrar situaciones de inaccesibilidad o cambios de uso o condición del espacio.



[2] Mapeado y análisis gráfico con indicadores. Figura incluida e Timon McPhearson, Peleg Kremer, Zoë A. Hamstead. *Mapping ecosystem services in New York City: Applying a social-ecological approach in urban vacant land*. Ecosystem Services, Volume 5 (2013) p. 11-26.

1 // Análisis cuantitativo: Uso de indicadores y cribado

Partiendo del mapeado actualizado y los paseos de reconocimiento, se procedería al análisis cuantitativo para la evaluación de los POPS desde el enfoque de la ecología urbana y su valor social.

Teniendo como referencia metodológica el estudio Timon McPhearson et al. (2013) sobre los solares vacantes de la ciudad, se recurriría al uso indicadores que ayuden a evaluar el potencial valor ecológico (*runoff mitigation*, *carbon storage*, *provision of habitat*, *air pollution removal*) y social (*population density*, *green density*, *med household income*, *med property values*) de cada uno de los espacios seleccionados y su entorno. Para ello se analizarían características como la tipología de POPS, usos vinculados, espacios abiertos próximos (aprox. radio=500m), *zoning regulation* a la que están sujetos (*special purpose district*, *special regulation*, *customized*), área y dimensiones, pavimentación, existencia de vegetación, existencia de agua, soleamiento, sombreado, sentada, equipamientos de recreo, etc. Utilizando herramientas de análisis de datos GIS, se procedería al mapeado de una matriz de valor socio-ecológico² de cada POPS. Desde la matriz obtenida, se haría un cribado buscando los casos de estudio más relevantes. Esto es, aquellos cuyos valores socio-ecológico sean más elevados siendo elegidos como mínimo un caso de estudio por cada una de las tipologías existentes: *plaza*, *arcade*, *urban plaza*, *residential plaza*, *open air concourse*, *covered pedestrian space*, *through block arcade*, *through block*

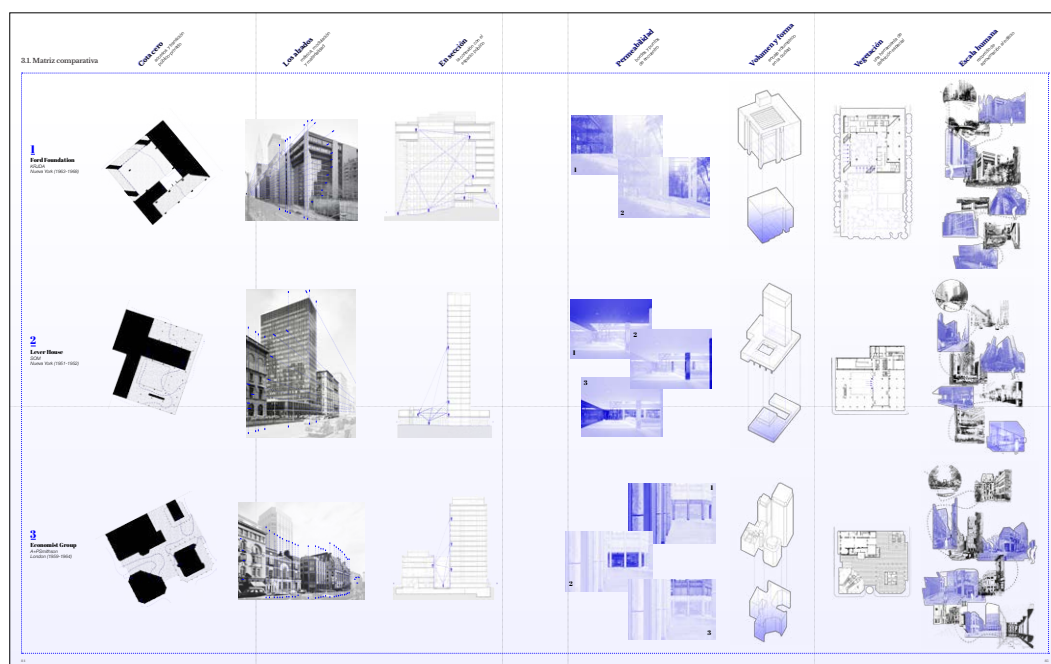
connection, through block galleria, elevated plaza, sunken plaza y sidewalk widening. Dado que 168 de los 592 (28,4%) POPS que recoge el NYC Department of City Planning en su web son plazas, si fuera pertinente se seleccionaría más de un caso de estudio tipificado como “plaza”.

2 // Análisis cualitativo: Toma de datos desde la etnografía y el dibujo

El análisis cualitativo con trabajo, que supone la motivación principal de la estancia, se basaría en la toma de datos de los POPS desde la etnografía combinado con un cuaderno de notas y dibujo. Se procedería a la visita de los espacios privados de uso público seleccionados y a la observación participante orientada al uso del espacio, complementado con un análisis gráfico *in situ* de los espacios, esquemas fotografías y vídeos de corta duración.

Esta parte del trabajo, junto a la visita a las instituciones de interés como el New York City Department of City Planning (Manhattan) y Advocates for Privately Owned Public Space at The Municipal Art Society of NY (Manhattan) con sus respectivas entrevistas, compondrían la base para el análisis de las limitaciones y problemáticas actuales a las que se enfrentan los POPS.

El análisis cualitativo gráfico-urbano se recogería en tablas comparativas similares a las que se muestran en la figura 2.



[1] Comparativa de análisis gráfico-urbano. Figura incluida en el trabajo de investigación Puertes Espert, EV. *Entre el edificio y la ciudad: el diálogo del proyecto arquitectónico con el espacio urbano*. (2018). [<https://rii.net.upv.es/handle/10251/116239>]

4 // Líneas a seguir de co-diseño e intervención

Una vez realizado la evaluación eco-social y el análisis cualitativo; y fruto de entrevistas, datos y formación durante la estancia, se propone, a modo de conclusiones, trazar unas líneas de intervención para la adaptación del papel de los POPS a las necesidades de la ciudad contemporánea. Para ello, será indispensable la visión que pueda aportar el colectivo *Project for Public Space* (Brooklyn). Partiendo de la visita a la institución, se podrían plantear estrategias de forma que se incluya la perspectiva comunitaria de co-creación y co-diseño en la ciudad de Nueva York.

Si bien esta última fase se iniciaría durante la estancia mediante entrevistas y formación teórica de cursos, seminarios y conferencias en el ámbito académico, se podría plantear como un objetivo prospectivo en el marco de la tesis doctoral y de investigaciones futuras.

4.2 FUENTES DE INVESTIGACIÓN

Además de la visita a los casos de estudio y la toma de datos in situ, el proyecto se nutrirá de las fuentes documentales en Avery Architectural & Fine Arts Library en Columbia, así como de las bases de datos de las instituciones de interés previamente mencionadas. Se preveé también la asistencia a conferencias, seminarios y a cualquier evento relacionado con la investigación que pueda ser organizado por instituciones como The Cooper Union, The New School Public Engagement Schools, Institute for Architecture and Urban Studies (IAUS), MoMa, Storefront for Art and Architecture, etc.

4.3 COLUMBIA UNIVERSITY, GSAPP.

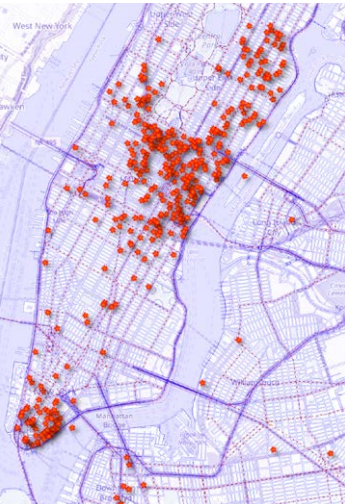
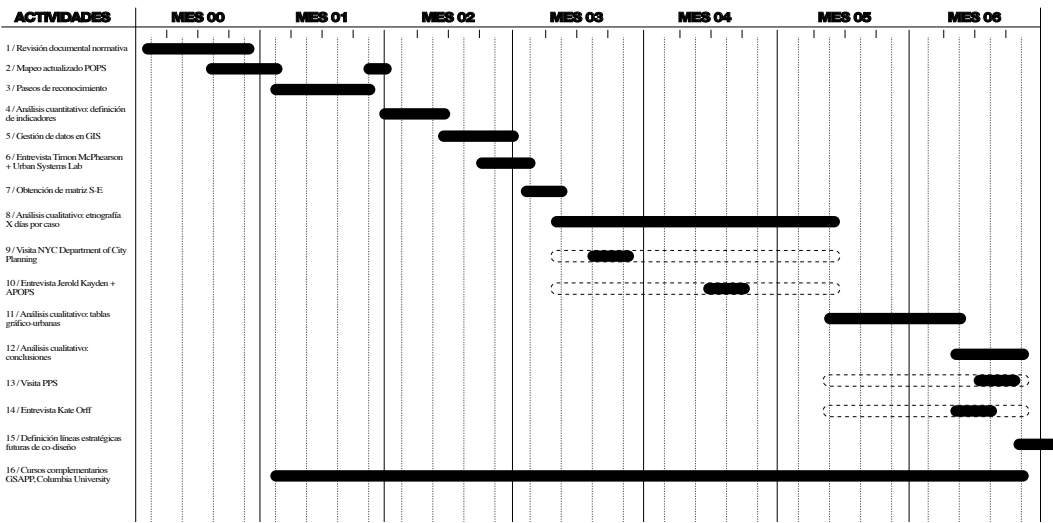
Dentro de las actividades complementarias a la investigación, se asistirá a varios cursos impartidos en la Graduate School of Architecture, Planning and Preservation de la Universidad de Columbia como Visiting Scholar. Dentro de toda la oferta lectiva de la GSAPP, los cursos aquí listados se consideran relevantes para enriquecer el proyecto de investigación:

- GUIDELINES FOR FUTURE CITIES. Ivan Shumkov
- URBAN POLITICAL ECOLOGY AND THE CLIMATE CRISIS. Hugo Sarmiento
- CONSTRUCTION ECOLOGIES IN THE ANTHROPOCENE. Tommy Schaperkottter
- NEW YORK RISING: HOW REAL ESTATE SHAPES A CITY. Kate Ascher
- THE FUTURE CITY: TRANSFORMING URBAN INFRASTRUCTURE. Kate Ascher
- PUBLIC SPACE: RHETORICS + PRACTICES. David Smiley
- PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIPS IN REAL ESTATE DEVELOPMENT. Mehul Patel
- PLANNING FOR JUSTICE IN A LOW CARBON FUTURE. Javier Lopez

4.4 ENTREVISTAS RELEVANTES

- **Jerold Kayden**. Professor of Urban Planning and Design en la Harvard University Graduate School of Design y Director Fundador del *Master in Real Estate Program*, es autor del libro *Privately-Owned Public Space: The New York City Experience* y lidera la asociación *Advocates for Privately Owned Public Space*. Ha redactado leyes de zonificación para varias ciudades de EE.U. sobre viviendas inclusivas y espacios públicos de propiedad privada. Como experto en POPS y autor de la primera catalogación y análisis del caso de Nueva York, resulta esencial una conversación con él para ahondar en la concepción de los POPS, su papel en la infraestructura de la ciudad, y el derecho ciudadanos a reclamar estos espacios.
- **Kate Orff**. Directora del *Center for Resilient Cities and Landscapes* y del *Urban Design Program* en la Universidad de Columbia donde coordina estudios interdisciplinarios complejos centrados en los sistemas urbanos del futuro. A través de una conversación personal se abordará el concepto de *resilient infrastructure* desde el que aborda su investigación y que resulta de interés para la transformación de los POPS, así como la integración de la vida social, la biodiversidad y el cambio *community-based* claves en su obra desde el estudio SCAPE.
- **Timon McPhearson**. Professor of Urban Ecology, Director del *Urban Systems Lab*, e investigador en el *Tishman Environment and Design Center* en The New School (Schools of Public Engagement, NYC). Estudia la ecología en, de y para las ciudades con el fin de promover la resiliencia, la sostenibilidad y la justicia. En 2020, el ex-alcalde de Nueva York, Bill de Blasio, lo nombró miembro del *NYC Panel on Climate Change* (NPCC). Una entrevista con él ayudaría a profundizar en las nociones de biodiversidad urbanas, especialmente aplicadas a la ciudad de Nueva York, así como políticas y líneas estratégicas a seguir para la transformación de la ciudad ante la crisis climática y a aplicar al caso de estudio de los POPS.

4.5 PLAN DE TRABAJO Y EVALUACIÓN DE RIESGOS



[3] Detalle de mapeado en la zona de mayor concentración de POPS en Manhattan. Elaboración propia con los datos recogidos en el NYC Department of City Planning (2024)

Se presenta el presente plan de trabajo a modo de organización preliminar de las tareas a realizar durante la estancia, incluyendo las tareas previas al inicio de ésta, los cursos de la GSAPP que complementarían toda la investigación, y actividades como visitas a instituciones y entrevistas. Para la fase 3/ Paseo de reconocimiento, se le dedica prácticamente el primer mes al completo dada la cantidad de muestras del mapeado actual (592), y pese a que el 95% de éstas se concentra al sur y al este de Central Park (Theatre District, Midtown, Turtle Bay, Murray Hill, Upper East Side) y al extremo sur de Manhattan (Wall Street, White Wall y Southern Tip)³. Se entienden necesarios estos paseos preliminares porque se toman en consideración dos riesgos en este sentido. El primero, que algunos de los POPS hayan cambiado de condición o que no sean accesibles y por tanto, habría que excluirlos de la posterior evaluación por indicadores. El segundo, que aunque para los casos de estudio ubicados en Manhattan sea posible visitar muchos de ellos en el mismo paseo, los repartidos por Bronx, Queens, Brooklyn y Staten Island puedan requerir de días completos para la visita de 1-2 casos.

Para la fase 8 / Análisis cualitativo: etnografía, se toma como punto de partida una muestra final entre 12-15 casos, y se le asigna entre 4-5 días por caso de estudio obtenido del cribado con indicadores. En este periodo de tiempo se contempla una primera visita y margen suficiente para poder realizar una segunda visita en caso de que fuera necesario por cualquier contratiempo. En este periodo de tiempo se contempla el volcado parcial de la información recopilada durante el proceso de observación participante.

En cuanto a las visitas y entrevistas, siendo conscientes de las posibles dificultades que se puedan encontrar para agendarlas, se marcan en la planificación organizadas según los tiempos ideales para enriquecer cada una de las fase. Sin embargo, se contempla la posibilidad de tener que hacer variaciones en este sentido o, incluso, tener que prescindir de alguna de ellas.

Por último, en la fase 15 // Definición de líneas estratégicas futuras de co-diseño, se contempla su inicio en el tramo final de la estancia tras la conversación con Kate Orff y la visita con PPS, pero se entiende como una tarea a desarrollar *a posteriori* de la estancia.

4.6 EXPECTED OUTCOMES Y ASPECTOS DE INTERÉS

Los resultados esperados del trabajo de investigación propuesto pretenden responder a la hipótesis principal sobre el papel que juegan de los POPS como parte de la infraestructura pública de la ciudad contemporánea y desde un enfoque social, ecológico y urbano. Se espera que tanto el análisis cuantitativo (a mayor escala) como el cualitativo (a partir del estudio en detalle de los casos de estudio obtenidos del cribado), clarifiquen los objetivos determinando demostrando el potencial para la sostenibilidad urbana que presentan los espacios privados de uso público en la ciudad de Nueva York, y establezcan líneas de investigación futuras que puedan utilizar el mismo marco teórico-conceptual y/o metodológico para abordar otros contextos urbanos.

Del análisis con indicadores, se espera que los POPS localizados en entornos hiperdensos, con ingresos económicos medio-bajos, con un elevado tráfico rodado y alejado de zonas verdes, aparezcan en la matriz resultante con valores de alto valor tanto social como ecológico. Observándolos en detalle en el análisis cualitativo, se prevé que se pueda constatar dichos valores y establecer debilidades y fortalezas en base a su uso cotidiano. Se presupone que aquellos POPS sin vegetación o escasa, sin servicios comerciales vinculados, pavimentación dura, con escasa accesibilidad y visibilidad, se encuentren en mayor desuso pese a los resultados de la matriz. Sin embargo, se espera que a partir de las conclusiones obtenidas de todo el proceso de análisis (cuantitativo+cualitativo), se puedan establecer unas líneas de intervención a modo de políticas de co-diseño para cada tipología de POPS para transformar, a largo plazo, la red de POPS de la ciudad.

Por último, se ve necesaria esta investigación y estas políticas de transformación que abren nuevas preguntas sobre su viabilidad y aplicabilidad a otros contextos occidentales, globales y neoliberales en los que los POPS tengan una presencia relevante para la construcción social y ecológica de lo público en la ciudad.

Se propone además la posibilidad de difusión de los resultados de investigación a través de medios académicos (futuras publicaciones, artículos o congresos) y medios no académicos (perfil de instagram en RRSS o incluso la colaboración con los blogs de asociaciones como *Advocates for Privately Owned Public Space* o *Project for Public Space*) para lograr un mayor alcance.

05. BIBLIOGRAFIA

- Boer, René de. *Smooth City : Against Urban Perfection*, towards Collective Alternatives. Valiz, 2023.
- Calvert, Jonathan, and Guardian Cities. "Pseudo-Public Space: Explore the Data We Collected – and What's Missing." The Guardian, 24 July 2017, www.theguardian.com/cities/2017/jul/24/pseudo-public-space-explore-data-what-missing.
- Chakraborty, Aditya, and Guardian Cities. "Revealed: The Pseudo-Public Space Taking Over Cities." The Guardian, 24 July 2017, www.theguardian.com/cities/2017/jul/24/revealed-pseudo-public-space-pops-london-investigation-map.
- Chinchilla Moreno, Izaskun. *La ciudad de los cuidados : salud, economía y medioambiente*. Primera edición, Tercera edición, Catarata, 2020.
- Elmqvist, Thomas, et al., editors. *Urban Planet: Knowledge towards Sustainable Cities*. Cambridge University Press, 2018.
- Frantzeskaki, Niki. *Urban Sustainability Transitions*. Routledge, 2019.
- Fogué, Uriel. *Las arquitecturas del fin del mundo : cosmotécnicas y cosmopolíticas para un futuro en suspenso*. Puente editores, 2022.
- Galliano, Alejandro, et al. *Futuros mejores*. Bartlebooth, 2022.
- Gromark, Sten, et al., editors. *Rethinking the Social in Architecture : Making Effects*. Actar Publishers, 2018.
- Jacobs, Jane, et al. *Muerte y vida de las grandes ciudades*. Capitán Swing, 2011.
- Harvey, David. *Rebel Cities : From the Right to the City to the Urban Revolution*. Verso, 2012.
- Kallipoliti, Lydia, and Youngbin Shin. *Histories of Ecological Design : An Unfinished Cyclopedia*. Edited by Foivos Geralis, Actar, 2024.
- Kavvadias, Konstantinos, et al., editors. *Resilient Urban Futures*. Springer, 2021.
- Kayden, Jerold S., The New York City Department of City Planning, and The Municipal Art Society of New York. *Privately Owned Public Space: The New York City Experience*. John Wiley & Sons, 2000..
- Klanten, Robert, et al. *The Ideal City : Exploring Urban Futures*. Edited by Robert Klanten and Elli Stuhler, gestalten, 2021
- Koolhaas, Rem. *Delirious New York : A Retroactive Manifesto for Manhattan*. 010, 1994.
- Lefebvre, Henri. *El derecho a la ciudad*. Península, 1969.
- McPhearson, Timon, Nadja Kabisch, and Niki Frantzeskaki, editors. *Nature-Based Solutions for Cities*. Edward Elgar Publishing, 2023
- McPhearson, Timon, T. D, Maddox, B. Gunther and D. Bragdon. "New York City biodiversity, green space, and ecosystem services". In: T. Elmqvist et al. (eds.) *Cities and Biodiversity Outlook: Urbanization, Biodiversity and Ecosystem Services: Challenges and Opportunities*. Springer Netherlands, 2013. p. 355-383
- McPhearson, Timon, Kremer, Peleg, and Hamstead, Zoé A. "Mapping Ecosystem Services in New York City: Applying a Social-Ecological Approach in Urban Vacant Land". *Ecosystem Services*, 2013
- New York City Department of City Planning. "Privately Owned Public Spaces (POPS)." NYC Planning, www.nyc.gov/site/planning/plans/pops/pops.page. Accessed 2 Apr. 2025.
- Orff, Kate, and SCAPE. *Toward an Urban Ecology*. Monacelli Press, 2016.
- Sassen, Saskia. *The Global City New York, London, Tokyo*. 2nd ed., Princeton University Press, 2001.
- Sennett, Richard, y Marco Aurelio Galmarini. *Construir y habitar : ética para la ciudad*. Editorial Anagrama S.A., 2019.
- Sennett, Richard. *El declive del hombre publico*. Península, 1978.
- Sevilla Buitrago, Álvaro, y Ana Pérez Galván. *Contra lo común: una historia radical del urbanismo*. Alianza Editorial, 2023.
- Stille, A. "Wild cities: it's a jungle out there". *New York Times*, November 23, 2002. Accessed on 7 March. 2024 <https://www.nytimes.com/2002/11/23/arts/wild-cities-it-s-a-jungle-out-there.html>
- Sullivan, R. "The concrete jungle". *New York Magazine*, September 2010 Accessed on 7 March. 2024. <https://nymag.com/news/features/68087/>
- Zukin, Sharon. *Naked City : The Death and Life of Authentic Urban Places*. Oxford University Press, 2010.