

It's the Co-op Way of Life ...

Cooperative New York Revisited, 1916 – 1974

“Once the people of New York City lived in their own houses, but those days have gone. ... The houses are owned by landlords who conduct them, not for the purpose of domiciling the people in health and comfort, but for the single purpose of making money out of tenants”.

James Peter Warbasse, *Co-operation*, 1919

1. Sinopsis

El proyecto de investigación propuesto para la Beca de Investigación en Nueva York patrocinada por la Fundación Arquia y la Real Academia de San Fernando aborda uno de los retos más importantes del siglo XXI como es el problema de la vivienda. En las últimas décadas la sociedad en su conjunto ha visto como las administraciones públicas de los países del denominado primer mundo han ido progresivamente abandonando los programas de vivienda pública. Este proceder está dificultando el acceso a una vivienda digna a las clases más desfavorecidas y ampliando la brecha entre ricos y pobres. En ninguna otra ciudad del mundo este proceso es tan dramático y vivo como en Nueva York donde las clases medias y trabajadoras están siendo expulsadas por las dinámicas especulativas de las economías de libre mercado. Como el profesor de política y planificación urbana Thomas Angotti ha apuntado en *New York for Sale: Community Planning Confronts Global Real Estate* (2008), Nueva York se ha convertido en la capital del mundo del mercado inmobiliario, una ciudad donde la vivienda ha dejado de cumplir una función social para convertirse en un mero activo financiero refugio de capitales globales. En la misma línea se ha expresado el geógrafo Samuel Stein en su libro *Capital City: Gentrification and the Real Estate State* (2019), donde señala que la progresiva desindustrialización de la ciudad ha promovido que el mercado inmobiliario se haya convertido en la principal mercancía de la ciudad, una fuente de ingresos que ha llegado a asumir en los últimos años cierta prioridad política. Diversos estudios demográficos reflejan como el continuo proceso de gentrificación al que está siendo sometida la ciudad de Nueva York está provocando la expulsión de la población local—en especial del grupo social que representa la clase trabajadora y los pequeños empresarios—la cual está siendo reemplazada por una ‘no población’ formada básicamente por inversores y turistas. Las consecuencias inmediatas de este proceso son por todos conocidas: inseguridad, exclusión, incremento del crimen e iniquidad, produciendo todo ello un conglomerado que conlleva a la

formación de ciudades muertas. Para hacer frente a esta problemática uno de los objetivos principales de la agenda 2030 de las Naciones Unidas es el de promover, en un mundo cada vez más urbanizado, modelos de vida y economías más participativas, fundados en los pilares de la inclusión y la equidad como principios rectores, con la intención de crear ciudades más seguras, sostenibles, resilientes e inclusivas.

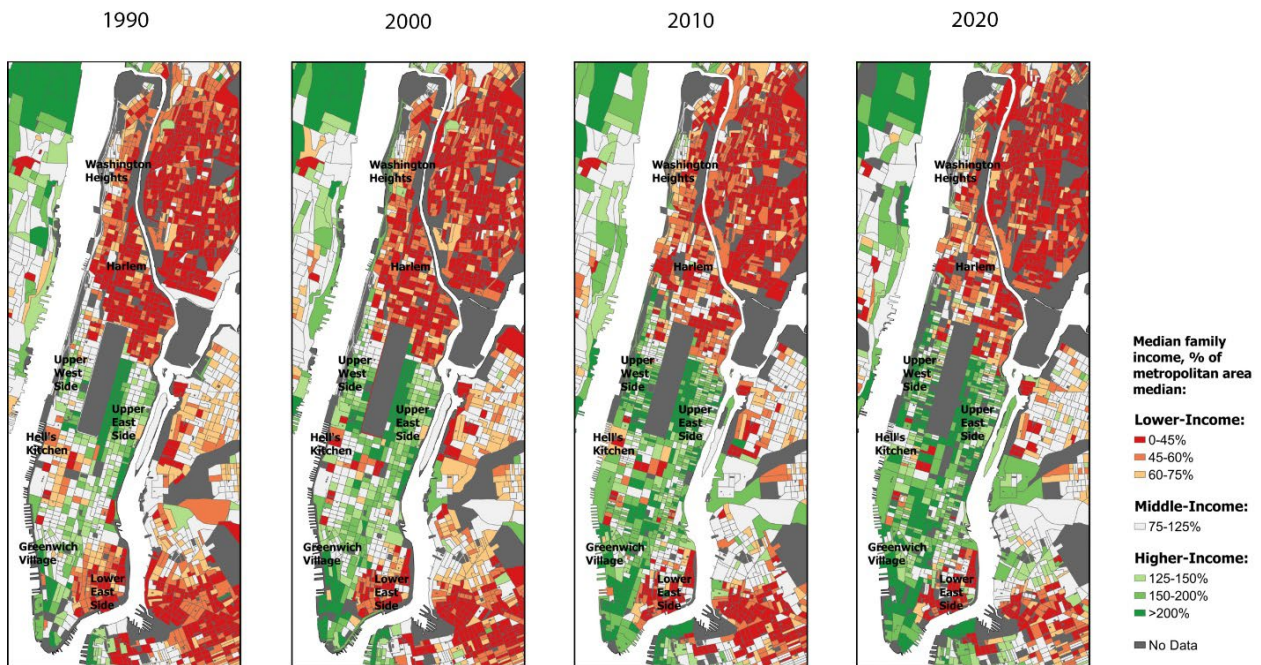


Figura 1. Evolución del proceso de gentrificación producido en Manhattan, 1990-2020. Fuente: Curbed New York.

La actual escasez de vivienda asequible y los problemas que conlleva la gentrificación no es un problema reciente en la historia de Nueva York. La historiadora de economía Elizabeth Blackmar en su libro *Manhattan for Rent, 1785-1850* (1989) analiza la evolución del mercado de la vivienda en la ciudad desde el periodo colonial hasta 1850 y apunta como los precios del suelo y la vivienda se dispararon a principios del siglo XIX situando el alquiler como el único medio posible de acceso a la vivienda para la mayoría de los neoyorquinos. La oleada de inmigrantes que acogería la ciudad desde principios del siglo XIX, y en especial a partir de 1892 con la apertura de Ellis Island como principal puerta de ingreso a los Estados Unidos dificultaría aún más el acceso a una vivienda digna a los casi doce millones de inmigrantes que llegaron a la ciudad entre 1892 y 1954. A través de las fotografías que el fotoperiodista danés Jacob A. Riis tomó de barrios de inmigrantes como Lower East Side a finales del siglo XIX, han quedado patentes las inhumanas condiciones de vida que tuvo que soportar la clase trabajadora en los *tenements*, bloques de vivienda de alquiler en que

los inquilinos malvivían hacinados en pequeños apartamentos sin ventanas y sin agua corriente y proclives a inesperados incendios que frecuentemente acabarían con la vida de sus habitantes.

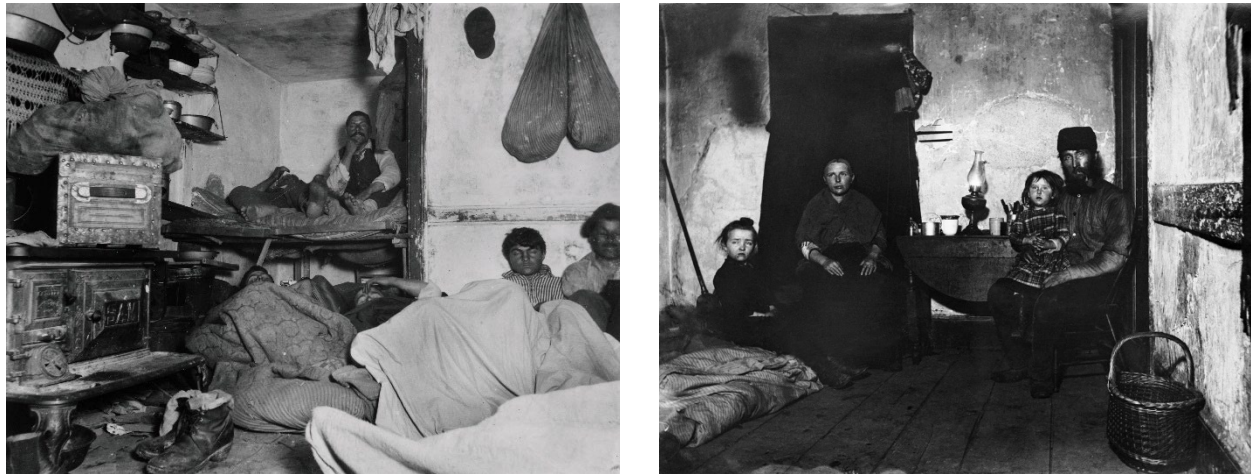


Figura 2. Fotografías de Jacob A. Riis. Fuente: *Jacob A. Riis: Revealing New York's Other Half. A Complete Catalogue of His Photographs.*

La solución a este problema fueron las cooperativas de vivienda propuestas por el movimiento cooperativista que empezó a emerger en los Estados Unidos a finales del siglo XIX y que se propuso hacer frente al restringido campo de la vivienda controlado por operadores inmobiliarios que tenían como único objetivo sacar el máximo beneficio de sus inmuebles en propiedad. Las cooperativas de vivienda se pusieron como objetivo crear un programa de vivienda paralelo al del mercado privado capaz de poner en riesgo al sistema capitalista en su conjunto. Su potencial para transformar la ciudad en un lugar más sostenible e inclusivo es ilimitado, pero por desgracia—ya fuese a consecuencia de las diversas crisis económicas, la ausencia de difusión, la falta de liderazgo por parte de las administraciones públicas proveyendo inversión económica y leyes favorables—este modelo socioeconómico no ha conseguido despertar el interés que se merece.

Por paradójico que pueda parecer, Nueva York posee una relevante historia relacionada con las cooperativas de vivienda que se remonta a principios del siglo XX y que merece ser estudiada en profundidad. La gran mayoría de los estudios académicos realizados en la actualidad han puesto el foco de atención en los países europeos que cuentan con una larga tradición con este modelo socioeconómico, como son Suecia, Dinamarca, Alemania y Suiza, pero son escasos los estudios que se han centrado en los Estados Unidos y en particular en la ciudad de Nueva York. Su importancia histórica es indiscutible al preceder a los primeros proyectos de vivienda pública construidos en el país y que suscitarían el interés de arquitectos españoles como Fernando Chueca Goitia, quien a principios de los años cincuenta publicaría el libro *Viviendas de renta reducida en*

los Estados Unidos: un estudio de los conjuntos en gran escala y sus repercusiones en materia de urbanismo. Si bien el arquitecto madrileño se interesó en aquel momento en los conjuntos de vivienda pública realizados en Nueva York, este proyecto de investigación asume como ámbito de estudio las cooperativas de vivienda construidas en esta ciudad entre 1916 y 1974. La relevancia que tuvo esta nueva tipología de vivienda quedó reflejada en la prensa de aquellos años con reportajes como el del *New York Herald Tribune* en el año 1927 que llegó a pronosticar que las cooperativas de vivienda simbolizaban la llegada de una “nueva era” a la ciudad. Estas palabras son premonitorias e indicativas de las infinitas capacidades que tiene este modelo para combatir la especulación inmobiliaria promovida por los procesos de gentrificación.



Figura 3. Páginas interiores del *New York Herald Tribune*, Diciembre 1927. Fuente: *New York Herald Tribune*

Hasta ahora el único trabajo académico que ha analizado este tema con cierta minuciosidad es el reciente libro del historiador de urbanismo Robert M. Fogelson *Working-Class Utopias: A History of Cooperative Housing in New York*, publicado a finales de 2022. Mientras que esta obra es una importante contribución a la historia de las cooperativas de vivienda en Nueva York, en particular las que fueron construidas después de la Segunda Guerra Mundial, su autor se centra exclusivamente en cuestiones de carácter político y social omitiendo cualquier tipo de análisis

relacionado con las cualidades urbanísticas y arquitectónicas que caracterizan cada uno de estos proyectos. A falta de un estudio de estas características, el presente proyecto de investigación tiene como objeto rellenar este vacío. Este no se presenta como un estudio histórico, parte de este trabajo ya ha sido realizado por Fogelson, sino como un estudio urbanístico y tipológico que permita comprender la evolución que experimentaron los proyectos de cooperativas de vivienda a lo largo de su historia en la ciudad de Nueva York. Una nueva tipología de vivienda que se convirtió en un laboratorio experimental al proponer formas de vida alternativas a las formas tradicionales alentadas por la promoción privada y la clase burguesa. El objetivo fue el de mejorar el bienestar y las condiciones de vida de sus miembros en un periodo de drástica escasez de vivienda a través de un modelo que favorecía la propiedad colectiva y la vida en comunidad. El ideario no era el de crear viviendas de bajo costo sino un estilo de vida más completo sustentado en modelos de vida sostenible, un elemento que no es tenido en consideración en la mayoría de los proyectos construidos hoy día en Nueva York y que merece ser reconsiderado.

2. Idoneidad, metodología y objetivos

El presente proyecto de investigación se concibe como una continuación del trabajo realizado en la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Yale. Durante estos dos últimos años, mi formación se ha centrado en el estudio y diseño de proyectos relacionados con la vivienda pública y el cooperativismo. Los diferentes *Advanced Studios* en los que he participado se han centrado en arquitecturas que incentivan modelos de vida colectiva.¹ Este personal interés sobre la materia está siendo ampliado en mi reciente proyecto de tesis bajo la supervisión de la historiadora Joan Ockman. La tesina gira alrededor de las utopías socialistas desarrolladas en los Estados Unidos a mediados del siglo XIX, comunidades intencionales que propusieron una alternativa a la familia nuclear cuestionando dos de los pilares básicos del sistema capitalista como son la propiedad privada y el sistema patriarcal. La Beca Investigación Arquitectura Nueva York se convierte en una excelente oportunidad para continuar profundizando sobre esta temática y seguir con mi formación académica permitiéndome poner el foco de atención en un caso particular como es el

¹ En el *Advanced Studio: Housing Redux*, dirigido por el arquitecto James von Kempeler, se nos propuso la rehabilitación de un edificio construido en 1950 por la *New York Housing Authority (NYCHA)*, la agencia encargada de construir y gestionar la vivienda pública en Nueva York, y adaptarlo a las actuales necesidades demográficas, fomentando la participación ciudadana; en *Inglorius Bastard*, dirigido por el arquitecto y teórico Pier Vittorio Aureli, se proponía reconsiderar el modelo de Villa Urbana como alternativa al rascacielos neoyorquino bajo el modelo socioeconómico de *co-housing* desarrollado en los países escandinavos en los años setenta; y en *Land Matters*, dirigido por el urbanista Alan Plattus, se planteó el diseño de una cooperativa de viviendas en New Mexico tomando como modelo los asentamientos de la cultura nativo americana Pueblo-Anasazi.

de Nueva York, una ciudad con una trascendental historia relacionada con las cooperativas de vivienda. El proyecto se verá tutelado por Pier Vittorio Aureli al concebirse como una extensión de los temas presentados y discutidos en su *Advanced Studio* y en su curso *The Origins of Capitalist Urban Space* a los que asistí como alumno el pasado año. Durante estos dos años en los Estados Unidos he podido comprobar de primera mano el tremendo interés que esta temática está despertando en el mundo académico y que anticipo que seguirá creciendo en los próximos años, para ello me remito a otros cursos dirigidos por personalidades de la talla de P. V. Aureli (*A Critical History of Domestication: The House and Environments of Subsistence*), Joan Ockman (*New York as Incubator of 20th Century Urbanism*), Tatiana Bilbao (*La ropa sucia se lava en casa o Lost Commons*), Dolores Hayden (*Built Environments and the Politics of Place*) y Marta Caldeira (*Architecture and Participation*), entre otros. Si bien desde el mundo académico se están promoviendo los beneficios de la vida cooperativa, la arquitectura y la sociedad estadounidense aún se encuentra apegada a formas de vida donde lo individual prima por encima de lo colectivo. Por tanto, un proyecto de estas características resulta idóneo para poner en relieve esta dicotomía que existe entre lo individual y lo colectivo y se ve materializada en la ciudad de Nueva York, la cual es al mismo tiempo la metrópolis con más cooperativas de vivienda de los Estados Unidos y la ciudad que simboliza a nivel global los valores de individualismo, consumismo y libertad personal.

El marco teórico que sustenta este proyecto es el de considerar la arquitectura como una disciplina de gran contenido social cuyas formas, tipologías, espacios y programas influyen en el comportamiento de sus usuarios. El proyecto se llevará a cabo combinando dos metodologías desarrolladas en paralelo: por un lado, la investigación y consulta de archivos y, por el otro, un trabajo de campo visitando in situ diversas cooperativas de vivienda. Habiendo previamente seleccionado un determinado número de casos de estudio, en una primera fase se pretende recabar todo tipo de información técnica relacionada con los edificios *per se*, incluyase en esta categoría: planos de emplazamiento, plantas generales del edificio, plantas de los diversos tipos de apartamentos y espacios comunes, así como la organización de los diversos programas. Parte de esta información se encuentra dispersa en revistas y folletos de la época que se encuentran localizados en los fondos diversos archivos de la ciudad, tanto públicos (Museum of the City of New York, New York Historical Society, Columbia University Libraries, New York Public Library) como privados (archivos particulares de las cooperativas). Hasta ahora los pocos estudios existentes sobre las cooperativas de vivienda en Nueva York han desestimado este tipo de

documentos en sus narrativas al haberse centrado casi en exclusiva en temas históricos y muy raramente en cuestiones urbanísticas y tipológicas. Esta información se verá complementada por fotografías de la época y actuales, además de visitas in situ a las diferentes localizaciones. El objetivo de esta primera fase del proyecto es el de entender con mayor precisión los edificios, los posibles cambios a los que se han visto sometidos, así como el estado actual de los mismos.

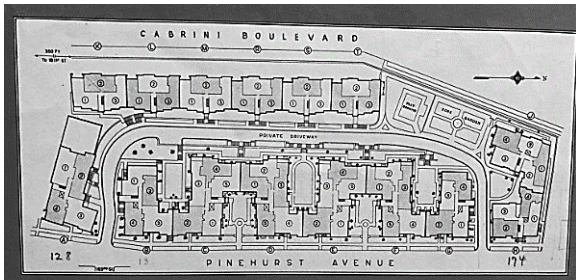
En una segunda fase se dibujarán y analizarán, tanto desde un punto de vista urbanístico como tipológico, cada uno de los casos de estudio con el propósito de entender cada una de las propuestas con sus respectivas cualidades y particularidades. Mediante un análisis gráfico comparativo se señalarán las similitudes y diferencias entre cada uno de los proyectos: tipo de emplazamiento, organización general, tipologías, diversidad de apartamentos, localización de los diferentes espacios colectivos, entre otros. La finalidad es la de poder clasificar los proyectos en su conjunto destacando las principales cualidades de cada caso en particular. Los objetivos de esta investigación son los de tener una visión global de la evolución urbanística y tipológica que experimentaron las cooperativas de vivienda en Nueva York construidas antes y después de la Segunda Guerra Mundial, así como extraer todo tipo de enseñanzas que puedan ser útiles para el diseño de cooperativas de vivienda en la actualidad, un modelo socioeconómico a tener en cuenta como posible alternativa capaz de mitigar los problemas de vivienda del siglo XXI. La culminación de esta investigación será una exhibición en la North Gallery situada en la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Yale y un artículo al respecto que estoy seguro que despertará el interés no solo en el mundo académico sino también en la disciplina, abriendo la puerta a la discusión sobre cómo la vida cooperativa se puede utilizar para abordar algunos de los mayores desafíos que enfrenta la sociedad actual y mostrar que los proyectos de cooperativas de vivienda de Nueva York continúan siendo un brillante ejemplo de lo que se puede hacer cuando hay voluntad para ello.

Cronograma:

- Septiembre – Octubre: trabajo de archivo (recopilación de documentos y consulta de bibliografía) y trabajo de campo (visitas in situ, entrevistas).
- Noviembre – Diciembre: análisis gráfico (diagramas, mapeado) y trabajo de campo (visitas in situ, entrevistas).
- Enero – Febrero: elaboración de documento escrito
- Marzo: preparación de la exhibición

A FEW of the BUILDINGS of the COOPERATIVE COMMUNITIES

Hillman House lower left, Amalgamated Dwellings lower right. The other buildings are part of the Amalgamated community in the Bronx.



This plot plan of HUDSON VIEW GARDENS shows the location of each of the fifteen buildings comprising the entire group. Outlines of the apartments indicate their exposures over the private street, gardens, garden terraces or outlook over the park just across Pinehurst Avenue.

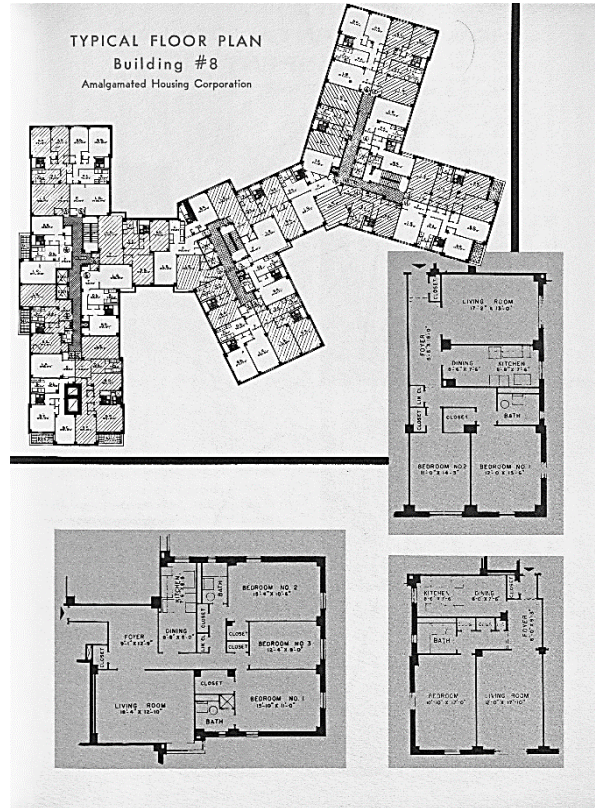
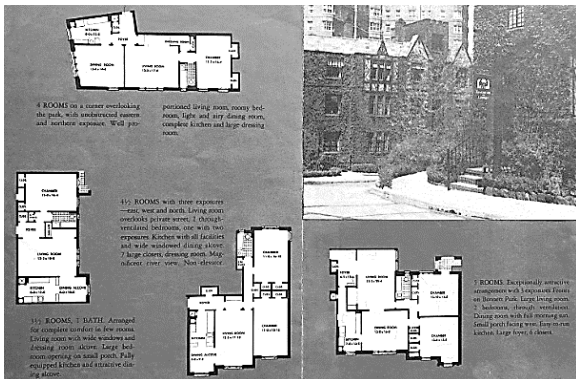


Figura 4. Cooperativas de vivienda construidas entre 1927 y 1957 (imagen superior). Fuente: *30 Years of Amalgamated Cooperative Housing, 1927-1957*. Plantas de cooperativas de vivienda (imagen inferior): Hudson View Gardens (izquierda) y Amalgamated Corporation (derecha). Fuente: *Marabella Family Catalog* y *30 Years of Amalgamated Cooperative Housing, 1927-1957*.

3. Casos de estudio [lista preliminar]:

Los casos de estudio muestran la evolución urbanística y tipológica que experimentaron los proyectos de cooperativas de vivienda a lo largo de su historia, desde la modalidad del *Garden Apartment* en los años veinte al modelo de *Towers in the Park* a partir de los años cincuenta.



Alku y Alku Toinen (1916)



Hudson View Gardens (1923-25)



United Workers Cooperative (1927-29)



Dunbar Apartments (1928)



Amalgamated Housing Coop. (1927)



Amalgamated Dwellings (1930)



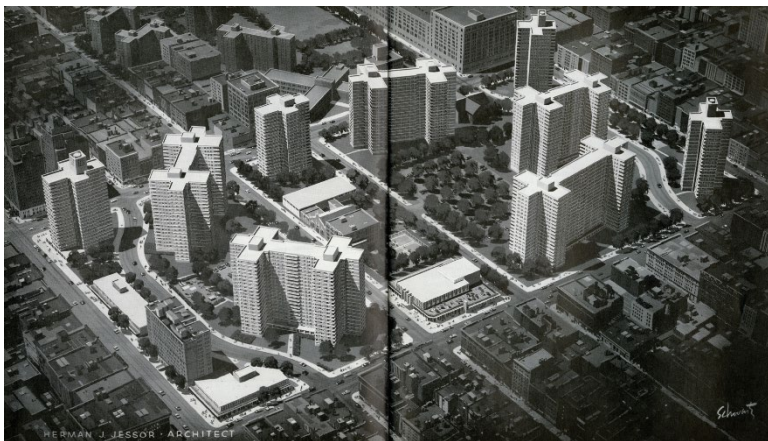
Hillman Housing Corp. (1947-50)



Seward Park Housing Corp. (1957)



Morningside Gardens. (1957)



Penn South (1962)



Rochdale Village (1965)



Southbridge Towers (1971)



Co-op City (1968-71)

4. Cooperativismo en el siglo XXI

En los últimos años, con el objetivo de impulsar la creación de vivienda asequible para la clase media y trabajadora, desde diferentes países de nuestro entorno se han ido promoviendo sistemas alternativos a los modos de vivienda tradicional supeditados a la dualidad público-privado. Uno de los modelos propuestos son las cooperativas de vivienda en cesión de uso construidas en suelo público, un sistema que entiende la vivienda como un bien de uso y no de inversión. Sus objetivos no son sólo de índole económica—garantizar el acceso a una vivienda digna, impedir la especulación inmobiliaria y favorecer la estabilidad en el tiempo de los usuarios—sino también de carácter social al fomentar la vida comunitaria y favorecer la creación de lazos afectivos entre los habitantes del inmueble. En este contexto no debe sorprender que el proyecto ganador en la categoría de Arquitectura Emergente del Premio Mies van der Rohe 2022 haya sido la Cooperativa de Viviendas La Borda en Barcelona. La distinción a un proyecto de este tipo no es algo puntual, sino que es fruto de un largo proceso de gestación que se remonta a la crisis financiera del 2008 y el subsecuente colapso de la burbuja inmobiliaria. Fruto de esta experiencia, el mundo académico y algunas administraciones públicas locales han ido promoviendo proyectos de viviendas donde el cooperativismo asume un papel destacado, ya sea mediante proyectos puntuales como La Borda o a través de la creación de nuevos distritos como es el caso *More than Housing* en Zúrich, un proyecto que comprende un total de trece edificios, convirtiéndose en el más ambicioso programa de cooperativas de vivienda de toda Europa. En el siglo XXI, el cooperativismo se está consolidando como una alternativa capaz de garantizar una vivienda asequible y las cooperativas de vivienda se han convertido en nodos de vida comunitaria que funcionan como baluartes contra los procesos de gentrificación que se están produciendo en las economías de mercado capitalista. Este renovado interés por este modelo socioeconómico refuerza la idoneidad de este proyecto de investigación para la presente convocatoria de la Beca de Investigación en Nueva York 2023.

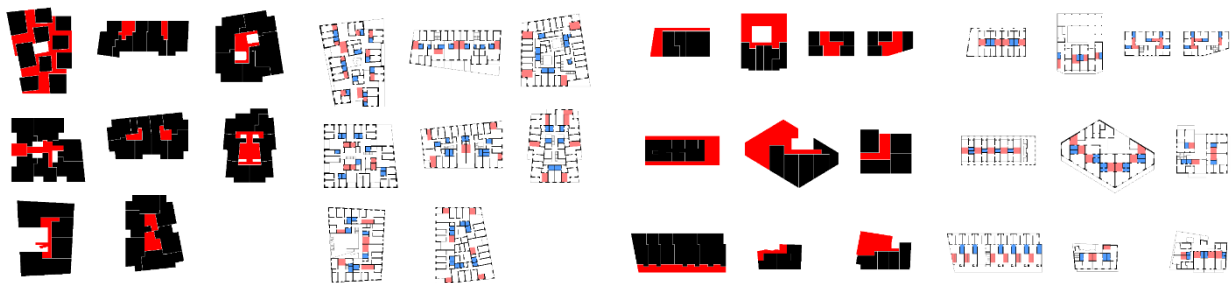


Figura 5. Análisis tipológicos de diversos proyectos de cooperativas de vivienda en Zúrich (izquierda) y Barcelona (derecha). Fuente: Autor.

5. Research In Progress ... Yale School of Architecture

Resumen de los proyectos desarrollados en la YSoA entre 2021-23:

Come Together: From First Houses to First Cohouses (Advanced Studio: Inglorius Bastard)

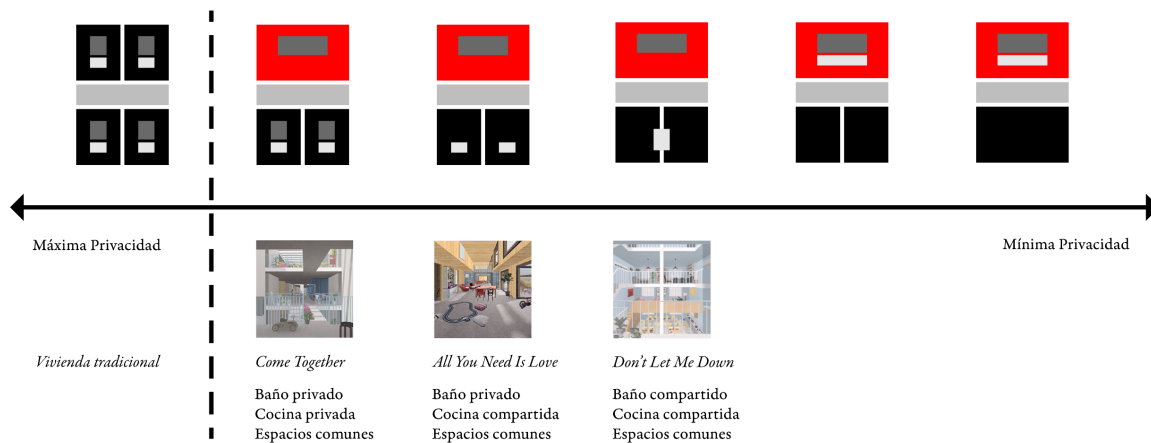
El emplazamiento se sitúa en el solar contiguo a *First Houses*, el primer proyecto de vivienda pública construido en Nueva York. La solución propuesta plantea la construcción de una villa urbana formada por cinco edificios unidos por un corredor que asume la función de gran salón comunitario. *First Cohouses* se convertirá en el primer proyecto de vivienda pública construido en la ciudad que asume el modelo de *cohousing*, una comunidad de convivencia compuesta de viviendas privadas autosuficientes que se ven complementadas por espacios comunes.

All You Need Is Love: Great Houses in New Mexico (Advanced Studio: Land Matters)

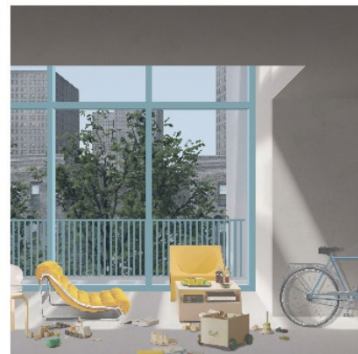
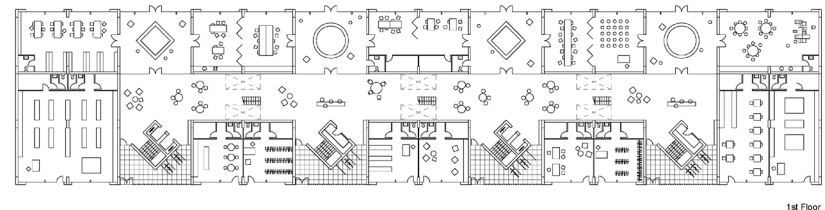
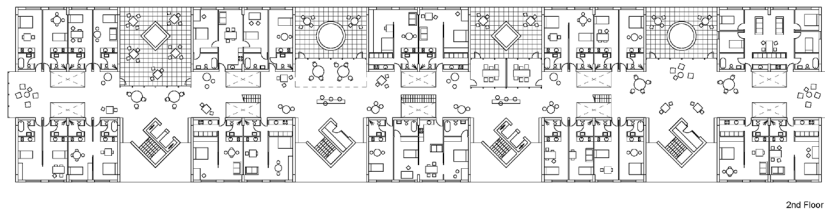
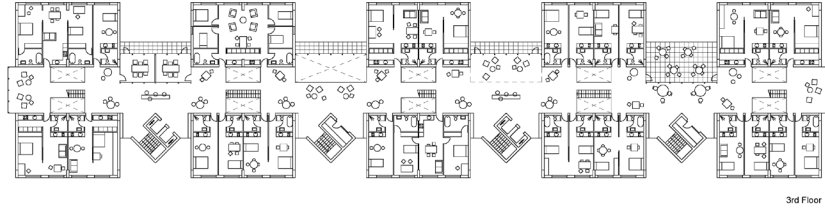
El proyecto consiste en el diseño de una cooperativa de viviendas tomando como modelo los asentamientos de la cultura nativo americana Pueblo-Anasazi. El complejo habitacional consta de diferentes niveles de privacidad: habitaciones equipadas con baño, cocinas comunitarias y un gran salón. La forma del edificio crea un patio semiabierto cubierto, este espacio se prevé como una extensión de la casa, convirtiéndose en un lugar adicional para la interacción social.

Don't Let Me Down: Utopian Socialism Revisited (Tesina)

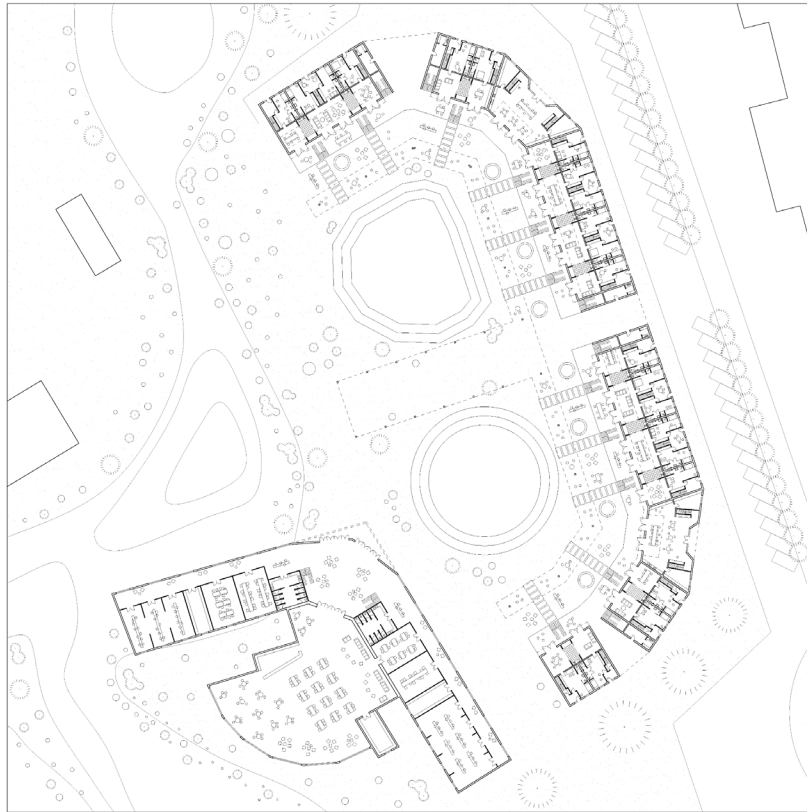
La tesina gira alrededor de las utopías socialistas desarrolladas en los Estados Unidos a mediados del siglo XIX, comunidades intencionales que propusieron una alternativa a la familia nuclear cuestionando dos de los pilares básicos del sistema capitalista como son la propiedad privada y el sistema patriarcal. En la parte diseño se propone un edificio vertical en el que se confrontan los espacios privados y comunitarios.



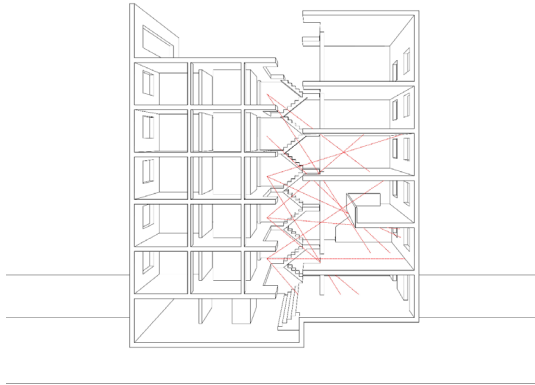
Come Together: From First Houses to First Cohouses



All You Need Is Love : Great Houses in New Mexico



Don't Let Me Down: Utopian Socialism Revisited



6. Bibliografía [preliminar]:

- Amalgamated Housing Corporation. *30 Years of Amalgamated Cooperative Housing, 1927-1957*. New York: James Peter Warbasse Memorial Library, 1958.
- Aureli, Pier Vittorio, y Maria Shéhérazade Giudici. "Islands: The Settlement from Property to Care." *Log*, Fall 2019, No. 47 (Fall 2019), pp. 175-199.
- Blackmar, Elizabeth. *Manhattan for Rent, 1785-1850*. Ithaca: Cornell University Press, 1989.
- Bloom, Nicholas Dagen. *Public Housing That Worked: New York in the 20th Century*. Philadelphia: University of Pennsylvania Press, 2008.
- Bloom, Nicholas Dagen y Matthew Gordon Lasner, ed. *Affordable Housing in New York*. Princeton: Princeton University Press, 2016.
- DeFilippis, James. *Unmaking Goliath: Community Control in the Face of Global Capital*. London: Routledge, 2004.
- Delz, Sascha, Rainer Hehl, y Patricia Ventura. *Housing the Co-op: A Micro-political Manifesto*. Berlin: Ruby Press, 2020.
- Fogelson, Robert M. *Working-Class Utopias: A History of Cooperative Housing in New York City*. Princeton: Princeton University Press, 2022.
- Hayden, Dolores. *The Grand Domestic Revolution: A History of Feminist Designs for American Homes, Neighborhoods, and Cities*. Cambridge, Mass.: MIT, 1981.
- Hayden, Dolores. *Redesigning the American Dream: The Future of Housing, Work, and Family Life*. New York: Norton & Company, 1984.
- Lacol y La Ciutat Invisible. *Habitar en comunidad: la vivienda cooperativa en cesión de uso*. Madrid: Catarata, 2018.
- Madden, David, and Peter Marcuse. *In Defense of Housing*. New York: Verso, 2016.
- Plunz, Richard. *A History of Housing in New York City*. New York: Columbia University Press, 2016.
- Schmid, Susanne, Dietmar Eberle, and Margrit Hugentobler. *A History of Collective Living: Forms of Shared Housing*. Basel: Birkhäuser, 2019.
- Stein, Samuel. *Capital City: Gentrification and the Real Estate State*. New York: Verso, 2019.
- Ungers, Liselotte, y Oswald Matthias Ungers. *Kommunen in der Neuen Welt: 1740–1972*, edited by Winston Hampel and Jack Self. London: REAL press, 2020 [1972].
- Ungers, Oswald Mathias, H.F. Kollhoff, and A.A. Ovaska. *The Urban Villa: A multi-family Dwelling Type*. Cologne: Studio Press for Architecture, 1977.
- Ungers, Oswald Mathias, y S. Vieths. *Oswald Mathias Ungers: The Dialectic City*, edited by Luca Molinari. Milano: Skira, 1997.
- Ungers, Oswald Mathias, and Rem Koolhaas. *The City in the City. Berlin: A Green Archipelago*, edited by Florian Hertweck and Sébastien Marot. Zürich: Müller, 2013.

Archivos:

- Museum of the City of New York
- New York Historical Society
- Columbia University Libraries
- New York Public Library