



Alan Mallach es senior fellow no residente en el Programa de Políticas Metropolitanas del Instituto Brookings y senior fellow en el Centro para el Progreso Comunitario, ambos de Washington, DC; y académico visitante en el Banco de la Reserva Federal de Filadelfia. Ha sido profesional, promotor y académico en temas de vivienda, planificación y desarrollo comunitario por casi 40 años, durante los cuales ha realizado aportaciones en muchas áreas, como el desarrollo de viviendas sociales y de ingresos mixtos, la revitalización de barrios y la regeneración urbana. En 2003, fue nombrado miembro del Colegio de Socios del Instituto Norteamericano de Planificadores Certificados, en reconocimiento a sus permanentes logros como líder de la profesión de planificación urbana.

Mallach es también profesor visitante en el programa para graduados en Planificación Urbana del Instituto Pratt de Nueva York, y ha enseñado en la Universidad Rutgers y en la Escuela de Arquitectura de Nueva Jersey. Ha publicado numerosos libros y artículos sobre vivienda, desarrollo comunitario y uso del suelo; su libro Bringing Buildings Back: From Abandoned Properties to Community Assets (Reconstruyendo edificios: de propiedades abandonadas a activos de la comunidad) es reconocido como el estándar en la materia. Su libro más reciente: Rebuilding America's Legacy Cities: New Directions for the Industrial Heartland (Reconstruyendo las ciudades industriales históricas de los EE. UU.: nuevas direcciones para el corazón industrial), fue publicado en 2012 por la American Assembly de la Universidad Columbia. Reside en Roosevelt, Nueva Jersey, y tiene una licenciatura por la Universidad de Yale. Contacto: amallach@comcast.net

Alan Mallach

LAND LINES: *¿Cómo se involucró en el Instituto Lincoln?*

ALAN MALLACH: Ya había sabido del Instituto Lincoln desde hacía muchos años, e inicialmente me involucré en la década de 1990 con mi trabajo sobre la revitalización de áreas industriales abandonadas. Desde entonces, trabajé como profesor en una serie de sesiones de capacitación patrocinadas por el Instituto y participé en reuniones y conferencias en Lincoln House. Hace alrededor de siete años, Nico Calavita, profesor emérito del Programa de Graduados en Planificación Urbana de la Universidad Estatal de San Diego, y yo comenzamos a investigar el tema de vivienda inclusiva. Este proyecto llevó a que el Instituto publicara en 2010 el libro que coeditamos: *Inclusionary Housing in International Perspective: Affordable Housing, Social Inclusion, and Land Value Recapture (Vivienda inclusiva en perspectiva internacional: vivienda económica, inclusión social y recuperación de plusvalías)*. Más recientemente he estado trabajando con Lavea Brachman, directora ejecutiva del Centro de Políticas del Gran Ohio, en un informe de enfoque sobre políticas de suelo que investiga temas relacionados con la regeneración de las ciudades industriales históricas de los Estados Unidos (ver página 28).

LAND LINES: *¿A qué se refiere como «ciudades industriales históricas»?*

ALAN MALLACH: «Ciudades industriales históricas» es un término que se ha comenzado a usar en vez de «ciudades en retroceso», como una manera de describir las ciudades del país que han perdido una cantidad significativa de población y puestos de trabajo en los últimos 50 años o más. Ciertas ciudades icónicas, como Pittsburgh, Detroit y Cleveland se mencionan generalmente en este contexto, pero la categoría también incluye a muchas ciudades más pequeñas, como Flint, Michigan; Utica, Nueva York y Scranton, Pensilvania.

LAND LINES: *¿Cómo se conectan los temas de las ciudades industriales históricas con las preocupaciones principales sobre la política de suelo del Instituto Lincoln?*

ALAN MALLACH: Hay muchos puntos de conexión, pero creo que el más importante es cómo debería usarse el suelo en estas ciudades. Todas estas ciudades tienen una sobreesaturación significativa de oferta tanto de edificios residenciales como no residenciales en relación con la demanda, por lo menos desde la década de 1960. Como consecuencia de una demolición extensiva a lo largo de décadas, se ha acumulado un gran inventario de suelo vacante o subutilizado. Sólo Detroit tiene más de 100.000 parcelas de suelo vacante separadas y otros 40.000 a 50.000 edificios vacíos. Si bien este inventario es una carga, también podría convertirse en un enorme activo para el futuro de la ciudad. Uno de los temas centrales que enfrentan estas ciudades industriales es cómo desarrollar estrategias efectivas para usar este suelo no solo de forma que beneficie al público sino que también estimule el crecimiento económico y la demanda del mercado.

LAND LINES: *¿Cómo compararía este desafío con su trabajo en vivienda inclusiva?*

ALAN MALLACH: Desde el punto de vista económico, es la otra cara de la moneda. La vivienda inclusiva es una manera de usar el proceso de aprobación de planificación para canalizar una fuerte demanda del mercado y crear un beneficio público en forma de vivienda social, ya sea de manera directa, incorporando una cierta cantidad de unidades de vivienda social en un emprendimiento inmobiliario que quiere ser aprobado, o en forma indirecta por medio de desarrollo de predios o contribuciones en efectivo por parte del emprendedor. Como tal, involucra, ya sea explícita o implícitamente, la recuperación de la plusvalía del suelo que se crea en el proceso de aprobación de planes. La vivienda inclusiva parte de una gran demanda en el mercado, y no puede suceder sin ella.

Las estrategias de reuso del suelo en ciudades industriales tratan de generar demanda donde hoy en día no existe, o alternativamente encontrar maneras de usar el suelo para beneficiar al público y que se puedan implementar aun en condiciones donde no se puede inducir demanda en el mercado, por lo menos en un futuro previsible. Estas estrategias se llaman frecuentemente de usos «verdes» del suelo, como es el caso de la agricultura urbana, los espacios abiertos, la restauración de humedales o la gestión del agua de lluvias. Puede ser difícil conseguir que los funcionarios locales y los ciudadanos reconozcan que las formas tradicionales de revitalización, como la construcción de casas nuevas,

centros comerciales, etc., requieren de la existencia de un mercado para dichos productos. No obstante, en muchas de estas zonas devastadas la demanda simplemente no existe. Más aún, la demanda no se puede inducir artificialmente por medio de subsidios públicos masivos, si bien los fondos públicos pueden, bajo ciertas condiciones, actuar como un estímulo para crear demanda.

LAND LINES: *¿La falta de demanda es evidente en todos lados en las ciudades industriales históricas?*

ALAN MALLACH: No, y esta es una de las cosas más interesantes sobre estas ciudades. En algunas ciudades la demanda crece mucho más que en otras, pero en la mayoría de los casos la revitalización se limita a ciertas partes de la ciudad.

Una tendencia perceptible es que las zonas del centro, o cercanas al centro, particularmente aquellas que tienen un carácter urbano peatonal fuerte, como el corredor de Washington Avenue en St. Louis, o el Distrito de Almacenes de Cleveland, están mostrando un gran dinamismo, si bien en muchas otras partes de estas dos ciudades sigue habiendo pérdida de población y abandono de viviendas.

Parte de este dinamismo se debe al carácter peatonal y la fuerte forma urbana (ver el nuevo libro del Instituto Lincoln por Julie Campoli, *Made for Walking: Density and Neighborhood Form (Hecho para caminar: densidad y forma del barrio)* (2012), que examina 12 barrios peatonales y las fuerzas que han generado su reciente popularidad). Un segundo factor importante es que estas áreas atraen a un segmento demográfico en particular: individuos y parejas jóvenes. Este grupo no sólo está orientado cada vez más a la vida urbana, sino que su porcentaje en el total de la población norteamericana está creciendo.

LAND LINES: *¿Qué otros temas está explorando en su trabajo sobre las ciudades industriales históricas?*

ALAN MALLACH: Me estoy centrando en dos áreas de investigación: una más cualitativa y otra más cuantitativa. En el primer caso, estoy examinando cómo muchas de estas ciudades están pasando por una pronunciada reconfiguración espacial y demográfica, un proceso que está exacerbando las disparidades económicas entre distintas áreas geográficas y poblaciones en estas ciudades. Si bien los centros de las ciudades más viejas, como los de St. Louis, Cleveland, Baltimore y hasta Detroit, son cada vez más atractivos, particularmente para los adultos jóvenes, y están ganando población y actividad

económica, muchos otros barrios en estas ciudades están perdiendo población a una velocidad cada vez mayor. En muchos lugares estas tendencias están acentuando divisiones raciales que ya eran problemáticas.

Mi segunda área de investigación gira alrededor de lo que hace falta para promover una regeneración exitosa y sostenida. Lavea Brachman y yo hablamos de esto en nuestro informe de enfoque sobre políticas de suelo, pero espero poder investigar este tema más profundamente, examinando incluso algunas ciudades europeas que se han visto en situaciones similares a las de las ciudades industriales norteamericanas. Creo que las experiencias de las ciudades del norte de Inglaterra, por ejemplo, o el valle del Ruhr en Alemania, son similares a nuestras ciudades industriales históricas.

LAND LINES: *¿Qué quiere decir con «regeneración exitosa»?*

ALAN MALLACH: Esta es una cuestión muy importante. Yo creo que frecuentemente hay una tendencia a ver un evento en particular (las Olimpiadas de Barcelona o un edificio importante como el Museo Guggenheim en Bilbao, España, por ejemplo) como evidencia de regeneración, cuando en el mejor de los casos es un impulso discreto para obtener un cambio más sustancial. Creo que la regeneración tiene que ser consecuencia de cambios en tres áreas fundamentales: primero, el bienestar de la población, que se refleja en parámetros tales como el desempeño en educación superior, nivel de ingresos y menor desempleo; segundo, un mercado inmobiliario más fuerte y mayor fortaleza de los barrios; y tercero, la creación de nuevos sectores económicos orientados a la exportación para reemplazar el sector industrial perdido. El crecimiento de población por sí solo (es decir, la reversión de la disminución histórica de población) puede ser o no una prueba de regeneración. Es más probable que sea una consecuencia de estos tres cambios en vez de una causa.

LAND LINES: *¿Cómo ve el futuro de las ciudades industriales norteamericanas?*

ALAN MALLACH: Veo un futuro mixto. Como hemos mostrado en el informe sobre enfoque en políticas de suelo, a algunas ciudades les está yendo mucho mejor que a otras. Pittsburgh y Filadelfia están mostrando signos fuertes de resurgimiento, mientras que Cleveland, Detroit y Buffalo están perdiendo terreno. Creo que las ciudades industri-

ales tienen dos desafíos importantes a medida que miran hacia el futuro.

El primer tema es cuál será el motor económico de estas ciudades. Las ciudades que han tenido mayor éxito hasta ahora han podido concentrar los grupos más significativos de universidades de investigación nacional y centros médicos. Estas instituciones tienden a dominar las economías de sus ciudades. Si bien han ayudado a ciudades como Pittsburgh y Baltimore a reconstruirse en la era postindustrial, creo que quedan muchas preguntas por contestar en lo que se refiere a su sostenibilidad como motores económicos de largo plazo.

La segunda cuestión es demográfica. Los centros pueden estar atrayendo a personas solteras y parejas jóvenes, pero muchos de los barrios residenciales de estas ciudades fueron construidos hace alrededor de 100 años, como comunidades principalmente para parejas casadas que estaban criando a sus hijos. Ahora se están descomponiendo incluso muchos barrios que habían permanecido estables hasta hace relativamente poco. Esta demografía de parejas casadas con niños está disminuyendo en todo el país, y más aún en las ciudades más viejas. Hoy, por ejemplo, sólo el 8 por ciento de los hogares de Baltimore está en esta categoría. Creo que el futuro de estos barrios es muy importante para el destino de estas ciudades, y estoy muy preocupado por sus perspectivas.

LAND LINES: *A pesar de estos desafíos, ¿cree que su trabajo marca la diferencia?*

ALAN MALLACH: El hecho es que muchas ciudades están avanzando. Pittsburgh ha realizado una excelente tarea al valorizar sus activos para desarrollar nuevos motores económicos, mientras que Baltimore y Filadelfia están haciendo grandes avances al reorganizar muchas de sus funciones gubernamentales para resolver los desafíos de propiedades vacantes y problemáticas. Baltimore, por ejemplo, ha iniciado un programa llamado *De vacantes a valor (Vacants to Value)* que integra el cumplimiento de códigos de edificación y las propiedades problemáticas con estrategias más abarcadoras de construcción de mercados. He tenido la fortuna de haber participado directamente en algunas ciudades, como Filadelfia y Detroit; por otro lado, siempre me gratifica cuando funcionarios locales o líderes comunitarios me cuentan que usan mi trabajo, o que mis pensamientos han influido en ellos. Esto hace que el esfuerzo valga mucho más la pena. 