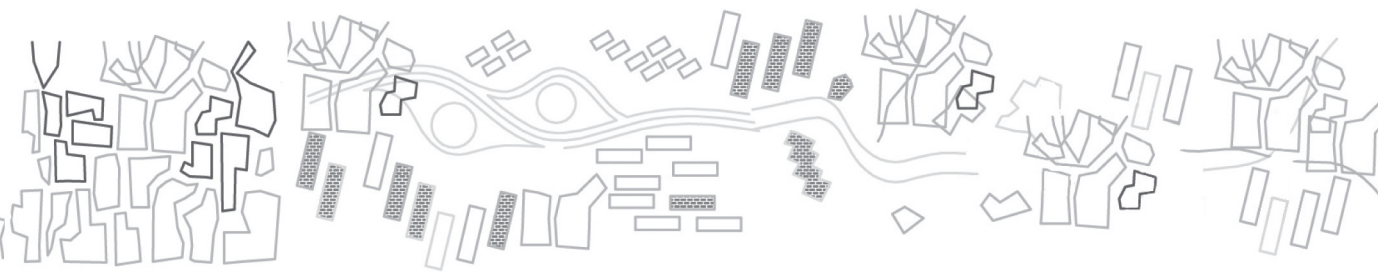


# CIUDAD Y TERRITORIO ESTUDIOS TERRITORIALES CyTET



Vol. XLVI. Cuarta época Nº 181 otoño 2014

**La revitalización de la calle**

**La recuperación de los centros históricos**

**Tipologías urbano-residenciales del litoral**

**Dinámicas de ocupación en playas urbanas**

**Acumulación flexible y segregación urbana**

**Dinámica inmobiliaria en Buenos Aires**

**Parcelación de la tierra en Mozambique**



## ◀ CONSEJO DE DIRECCIÓN ▶

### Presidente

Rafael CATALÁ POLO  
Secretario de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda  
(Ministerio de Fomento)

### Vicepresidente

Juan VAN-HALEN RODRÍGUEZ  
Director General de Arquitectura, Vivienda y Suelo  
(Ministerio de Fomento)

### Vocales

Ángela DE LA CRUZ MERA  
Subdirectora General de Urbanismo  
(Ministerio de Fomento)

Fernando NASARRE DE GOICOECHEA  
Subdirector General de Política de Suelo  
(Ministerio de Fomento)

Sebastián MAS MAYORAL  
Subdirector General de Geodesia y Cartografía (IGN)  
(Ministerio de Fomento)

Lucía MOLARES PÉREZ  
Directora General de SEPES  
(Ministerio de Fomento)

Pedro GUILLÉN MARINA  
Director del Centro de Publicaciones  
(Ministerio de Fomento)

### **Director**

Rafael MATA OLMO  
Universidad Autónoma de Madrid

### **Subdirector**

Jorge OLCINA CANTOS  
Universidad de Alicante

### **Secretaria**

Paloma POZUELO GUILLÓ  
Ministerio de Fomento

### **Comité de redacción**

Rafael MATA OLMO  
Universidad Autónoma de Madrid

Jorge OLCINA CANTOS  
Universidad de Alicante

Omar BOUAZZA ARIÑO  
Universidad de Alicante

Graziella TROVATO  
Universidad Politécnica de Madrid

Luis Ángel COLLADO CUETO  
Universidad Autónoma de Madrid

### **Consejo asesor científico**

Josefina GÓMEZ MENDOZA

Laureano LÁZARO ARAUJO

Jesús LEAL MALDONADO

Ángel MENÉNDEZ REXACH

Luis MOYA GONZÁLEZ

Luciano PAREJO ALFONSO

Fernando PARRA SUPERVÍA

Josep ROCA CLADERA

Fernando ROCH PEÑA

Fernando DE TERÁN TROYANO

José María DE UREÑA FRANCÉS

Antonio VÁZQUEZ BARQUERO

### **Corresponsales**

Laurent COUDROY DE LILLE

Fania FRIDMAN

Willem KORTHALS

Benoit LEFÈVRE

Francesco LO PICOLO

Sara LUZÓN

Demetrio MUÑOZ

Vincent NADIN

Federico OLIVA

Relación de bases de datos y de índices de impacto donde está incluida CYTET:  
SCOPUS (julio 2014), SCImago-JCR, H-Index Scholar, Latindex, Dialnet, DICE, Resh, Ulrichsweb.

# Índice

## Presentación

Presentación	
Rafael MATA OLMO .....	389

## Estudios

La revitalización de la calle: estrategias basadas en la remodelación Borja RUIZ-APILÁNEZ & José María DE UREÑA & Eloy SOLÍS .....	393
La recuperación de los centros históricos: Cosenza (Italia) Mauro FRANCINI & Myriam FERRARI .....	413
Tipologías urbano-residenciales del litoral de Alicante: repercusiones territoriales Álvaro Francisco MOROTE SEGUIDO .....	431
Dinámicas de ocupación en playas urbanas de Tarragona: estabilidad metropolitana y estacionalidad turística Joan JURADO ROTA & Yolanda PÉREZ ALBERT .....	445
Acumulación flexible y segregación urbana en el área metropolitana de Guadalajara, México Fernando CALONGE REILLO .....	459
Dinámica inmobiliaria en la ciudad de Buenos Aires (2001-2011) Tomás ALEJANDRO GUEVARA .....	475
Parcelación de la tierra en Mozambique: de los asentamientos rurales «difusos» a la «venta del uso» del suelo Julián SALAS & Belén GESTO & Guillermo GÓMEZ .....	493
<b>ABSTRACTS</b> .....	509

## Observatorio Inmobiliario

El lento camino de la recuperación del mercado inmobiliario Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ .....	513
--	-----

## Internacional

Argentina: Rubén PESCI .....	529
------------------------------	-----

## Experiencias/Experiences

Edificio Recaredo Camilla MILETO & Fernando VEGAS .....	531
--	-----

## Índice

Frutta Urbana Michela PASQUALI & Serena SAVELLI & Ilaria ROSSI DORIA .....	539
Casco antiguo de Logroño: renovación frente a rehabilitación Agustín HERNÁNDEZ AJA & Iván RODRÍGUEZ-SUÁREZ & Ángela MATESANZ PARELLADA & Carolina GARCÍA MADRUGA .....	550

## Documentación

Crónica Jurídica Omar BOUAZZA ARIÑO .....	557
Normativa estatal y autonómica Francisca PICAZO .....	563

## Libros y Revistas

Recensiones y reseñas de libros recibidos .....	567
---	-----

## Presentación

### Una buena noticia: Ciudad y Territorio Estudios territoriales, incluida en scopus

El pasado mes de julio, cuando estábamos cerrando este número 181, recibimos la excelente noticia de la incorporación de Ciudad y Territorio Estudios Territoriales a la base de datos de revistas científicas SCOPUS, uno de los portales de valoración e impacto editorial de publicaciones periódicas más importantes del mundo. El proceso de evaluación de CyTET ha durado un año, pero el resultado obtenido es altamente satisfactorio para la revista, al reconocer que Ciudad y Territorio Estudios Territoriales «(...) *is an excellent journal (...) related with socio-spatial disciplines well-done scientific papers that are pretty widely cited*». Se trata del reconocimiento a una labor editorial de varias décadas que permite afianzar un trabajo, serio y riguroso, que ha apostado en todo momento por la calidad y la independencia intelectual como criterios básicos de acción. SCOPUS es una base de datos de referencias bibliográficas y citas creada por la prestigiosa editorial Elsevier, accesible vía web, que proporciona una visión general completa de la producción mundial de investigación en los campos de la Ciencia, la Tecnología, la Medicina, las Ciencias Sociales y Artes y Humanidades. Actualmente, la base de datos de SCOPUS tiene indexadas 20.000 revistas de todo el mundo, con revisión por pares. La incorporación a este *corpus* de publicaciones periódicas supone, en definitiva, el reconocimiento de la calidad editorial de una revista científica. Para Ciudad y Territorio Estudios Territoriales constituye un paso más en la política de incorporación a los rankings de calidad e impacto editorial de ámbito internacional.

En estos momentos, CyTET está incluida en las siguientes bases de datos y de índices de impacto: SCOPUS (julio 2014), SCImago-JCR,

H-Index Scholar, Latindex, Dialnet, DICE, Resh, Ulrichsweb. En alguna de ellas, como en H-Index Scholar, ocupa los primeros lugares por citación e impacto de los artículos publicados en las disciplinas de Urbanismo y Geografía.

Junto a nuestra satisfacción al comunicar esta noticia, es momento de agradecer las contribuciones e interés permanentes de colaboradores y lectores, el apoyo a CYTET en todo momento del Consejo de Dirección, la guía del Consejo Asesor Científico y, de modo especial, el trabajo del Comité de Redacción, en particular de la Secretaria de la revista y del Subdirector, Jorge Olcina Cantos, sin cuya dedicación empeño no hubiera sido posible la inclusión de CyTET en SCOPUS.

El primer artículo de este número misceláneo está dedicado a «La revitalización de la calle: estrategias basadas en la remodelación», de Borja RUIZ APILÁNEZ, José María DE UREÑA y Eloy SOLIS, del Departamento de Urbanismo de la Universidad de Castilla-La Mancha. Los autores se ocupan del decisivo papel que la configuración física material de cada calle, es decir, el modo en que está *urbanizada* desempeña en la intensidad de las actividades que en ellas se desarrollan y en su necesaria función social. A partir del análisis de la transformación de siete calles de distintas ciudades europeas, el artículo explora las posibilidades de revitalización del espacio público asociadas a este tipo de operaciones de reforma o *reurbanización*, ofreciendo como resultado una decena de estrategias comunes, que pueden entenderse como un decálogo interesante para abordar la remodelación de las calles con el propósito de incrementar su vitalidad, contando con la participación de la ciudadanía.

## Presentación

Mauro FRANCINI y Myriam FERRARI, del Departamento de Urbanística de la Universidad de Calabria (Italia) abordan en su artículo «La recuperación de los centros históricos: Cosenza (Italia)» el fenómeno del descubrimiento reciente para el público internacional, del centro histórico de Cosenza. Ponen en relación este proceso con los trabajos realizados en el contexto del Programa «Urban» y los efectos producidos en términos de desarrollo social, cultural y económico. Por último, como parte de la reevaluación del medio ambiente urbano, el texto presenta una propuesta de rediseño urbano a lo largo del río, que se considera de gran importancia estratégica para el desarrollo de actuaciones futuras.

Por su parte, Álvaro Francisco MOROTE SEGUIDO DEL Instituto Interuniversitario de Geografía. Universidad de Alicante, en su trabajo «Tipologías urbano-residenciales del litoral de Alicante: repercusiones territoriales», estudia los importantes cambios que se han registrado en las mismas desde las décadas de los sesenta y setenta, del pasado siglo XX, vinculadas en gran medida con el desarrollo de la actividad turística. El texto contiene un minucioso estudio de la diversidad tipológica residencial y de su distribución espacial, destacando las notables diferencias en ese sentido entre el norte y el sur del espacio costero alicantino

Joan JURADO ROTA y Yolanda PÉREZ ALBERT son los autores del artículo titulado «Dinámicas de ocupación en playas urbanas de Tarragona: estabilidad metropolitana y estacionalidad turística». Partiendo del hecho de que las playas en entornos urbanos son un espacio estratégico como lugar público y con capacidad de captación de turistas y generación de rentas en destinos vacacionales, el texto plantea una metodología para determinar dinámicas de ocupación, a partir de dos playas cercanas pero con realidades urbanas y socioeconómicas distintas. Los resultados, según los autores, deberían ayudar a planificar una gestión específica para las playas según sus particularidades de ocupación y uso.

Fernando CALONGE REILLO, de la Universidad de Guadalajara (México), en su texto acumulación sensible y segregación urbana en el área metropolitana de Guadalajara, sitúa las últimas dinámicas del capitalismo de acumulación flexible descritas por autores como David Harvey, Edward Soja o Saskia Sassen dentro del Área Metropolitana de Guadalajara. Su propósito es comprobar si las últimas tendencias que se apuntan desde ciudades centrales como Nueva York, Los Ángeles o

Londres tienen correspondencia con lo que sucede en otras ciudades de segundo y tercer orden como el Área Metropolitana de Guadalajara. Para ello, lleva a cabo un análisis de los principales indicadores sociodemográficos, de actividades económicas y ocupaciones, y un estudio de su expresión espacial.

También en el ámbito latinoamericano, el artículo de Tomás Alejandro GUEVARA, del CONICET / UNRN argentino, titulado «Dinámica inmobiliaria en la ciudad de Buenos Aires (2001-2011)», aborda la dinámica inmobiliaria de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el período 2001-2011, con su carácter excluyente y una reducción de las condiciones de acceso a la vivienda para sectores populares y medios, lo que se pone de manifiesto en la evolución del precio de los terrenos, del metro cuadrado construido o del precio del alquiler, y el consiguiente aumento de población residente en villas y asentamientos. El artículo pretende demostrar que, incluso en un contexto de mejora de los indicadores socioeconómicos, el funcionamiento del mercado inmobiliario, en ausencia de políticas claras de regulación, tiende a restringir el acceso a la vivienda para amplios sectores de la ciudadanía.

Por último, el texto titulado «Parcelación de la tierra en Mozambique: de los asentamientos rurales 'difusos' a la 'venta del uso' del suelo», del que son autores Julián SALAS, ingeniero industrial del CSIC-ICCET, Belén GESTO y Guillermo GÓMEZ, arquitectos de la Cátedra UNESCO de Habitabilidad Básica – ETSAM, aporta un acercamiento actualizado a la realidad de Mozambique en materia de parcelación, uso y propiedad de la tierra urbana, en el marco de la singular legislación del país, a escala mundial, que contempla la gratuidad del '*uso de la tierra*'. Un aportación importante del trabajo, metodológica y empírica, ante la escasa bibliografía especializada sobre el tema, es el conjunto de entrevistas mantenidas por los autores con seis profesionales de Mozambique, actores fundamentales en la elaboración teórica y práctica de la '*parcelación de la tierra*' en el país.

El **Observatorio Inmobiliario** de este número lleva por título «El lento camino de la recuperación del mercado inmobiliario». El doctor Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ contextualiza ese hecho en la senda de crecimiento en la que ha entrado la economía mundial y la de la eurozona en 2014, a la que se ha incorporado la economía española a la vista de la recuperación de la actividad en la primera mitad de 2014. El mercado de vivienda presenta una tendencia a la estabilización de los precios y una mejoría

clara en las ventas en los primeros meses de 2014, pero la oferta de nuevas viviendas no ha presentado todavía indicios de recuperación. En los primeros meses de 2014 ha continuado el descenso en las iniciaciones de viviendas en España, en tanto que la rehabilitación ha seguido creciendo al inicio de 2014, a la vista de la evolución de los visados de los aparejadores con dicha finalidad (viviendas a reformar y restaurar).

La sección de **Experiencias** se abre en este número con el proyecto residencial del Edificio Recaredo, de 23 viviendas VPO en Valencia, del que son autores los arquitectos Camilla MILETO y Fernando VEGAS. Su objetivo inicial era suturar una herida en el paisaje urbano provocada por la demolición de varios edificios históricos, debida en parte a la ampliación de la anchura de la calle Recaredo en el tradicional barrio dels Velluters, en el centro histórico de Valencia. La segunda experiencia, titulada «Frutta Urbana», proyecto a cargo de Linaria Asociación No Profit para la Bío y Biblio Sostenibilidad en Roma, plantea el cultivo de frutas junto con la cosecha de la fruta, como una nueva frontera de la cultura urbana, siguiendo la experiencia de una práctica común y ya consolidada en países como Inglaterra, Canadá y Estados Unidos. A partir de todos estos proyectos surge la idea *tree to table* (directamente del árbol a la mesa) para fomentar una alimentación más correcta, sana, rica en vitaminas, con productos frescos, biológicos y sobre todo disponible gratuitamente. Por último, se presenta una experiencia más de regeneración urbana en España, la del «Casco antiguo de Logroño: renovación frente a rehabilitación», a cargo de Agustín HERNÁNDEZ AJA, Iván RODRÍGUEZ-SUÁREZ, Ángela MATE SANZ PARELLADA, Carolina GARCÍA MADRUGA, de la Universidad Politécnica de Madrid. La recuperación del Casco antiguo de Logroño, con sus luces y sombras, es destacable por el desarrollo paralelo de dos modelos de intervención: la renovación, mediante planes especiales o vaciados de edificios, y la rehabilitación de los edificios existentes mediante ayudas públicas. Estos modelos se han desarrollado durante un

periodo de tiempo prolongado que abarca tres décadas, varios gobiernos municipales y diferentes ciclos económicos.

En la sección Internacional, el arquitecto Rubén PESCI, corresponsal en Argentina, titula su crónica «Transversalidad y transdisciplina, ¿Aspiración científica o realidad?», que constituye un alegato, sustentado en la experiencia de FLACAM y de otras instituciones y centros universitarios, por el pensamiento y la acción transdisciplinar, fomentando la transversalidad sectorial de los organismos públicos y privados, como vía para «cambiar en esencia nuestro hábitat», utilizando menos recursos y cada vez más ingenio. Se señala la experiencia del proyecto del metrobús en Buenos Aires.

La **Crónica Jurídica** de Omar BOUAZZA ARIÑO, Profesor Titular de Derecho Administrativo y miembro del Comité de Redacción se ocupa de las últimas normas estatales y autonómicas de relevancia. Se inicia con el análisis de la Ley balear del suelo, prosigue con la Ley de la Vivienda de Andalucía, norma polémica, según el autor, al contemplar la posibilidad de expropiar viviendas en los casos de ejecuciones hipotecarias, en aras a la protección de los sectores de la población más vulnerables, y que, a instancias del Gobierno de la Nación, ha quedado suspendida por el Tribunal Constitucional hasta la resolución sobre el fondo del asunto. Se glosan a continuación dos normas recientes sobre turismo: el Plan estatal sobre Turismo de Naturaleza, fruto de la cooperación entre Estado y Comunidades Autónomas en el seno de la Conferencia Sectorial; y la nueva Ley de Turismo de Murcia. Por último, se da cuenta de la Ley de Agricultura de Castilla y León y de los aspectos urbanísticos y territoriales de la nueva Ley estatal de Telecomunicaciones.

Concluye el número con los habituales apartados de normativa estatal y autonómica y reseñas de libros.

Rafael MATA OLMO  
Director de CyTET



# La revitalización de la calle: estrategias basadas en la remodelación

Borja RUIZ-APILÁNEZ & José María DE UREÑA & Eloy SOLÍS

Grupo de Urbanismo. Universidad de Castilla-La Mancha.

**RESUMEN:** La vitalidad de las calles de nuestras ciudades, la intensidad de su vida urbana o de las actividades que en ellas desarrollamos los seres humanos, y su capacidad para desempeñar su necesaria función social dependen de numerosos y diversos factores. Entre ellos, juega un papel decisivo su propia configuración física material interna. Es decir, el modo en que está urbanizada.

El objetivo inicial del estudio era identificar posibles estrategias de revitalización, basadas en la remodelación, que hubiesen demostrado ser eficaces. A partir del análisis de la transformación de siete calles de distintas ciudades europeas, el artículo explora las posibilidades de revitalización del espacio público asociadas a este tipo de operaciones de reforma o reurbanización. Como resultado, obtuvimos una decena de estrategias comunes, puestas en práctica de diversas maneras en los distintos casos analizados. Para los involucrados en la producción del medio urbano, estas constituyen un decálogo valioso para abordar la remodelación de las calles existentes con el propósito de incrementar su vitalidad, proponiendo una práctica unitaria, en la que participe la ciudadanía.

**DESCRITORES:** Revitalización urbana. Remodelación de calles. Rediseño de calles. Espacio público.

## 1. La transformación física interna de la calle como instrumento revitalizador

La capital importancia de la calle, como espacio público y urbano por excelencia, en su condición de realidad física social encuentra unos sólidos cimientos en textos fundamentales como los de JACOBS (1961) o LEFEBVRE (1974). En nuestro entorno más próximo, el propio CERDÁ (1867) señalaba la importancia

de esta *función social* al señalar que las calles no son únicamente carreteras. Más recientemente, esta condición sigue siendo estudiada por autores como BORJA & MUXÍ (2003:25), para los que «la ciudad es la gente en la calle» o DELGADO (2007) quien sigue reivindicando *la vida urbana* —lo *urbano*, para Lefebvre— como principal objeto de estudio de *la calle*.

Sin embargo, es la ausencia de *vida urbana* una de las características comunes a una gran mayoría de nuestras calles. En el caso de Es-

Recibido: 30.02.13; Revisado: 19.03.2014.  
Correo electrónico: borja.ruizapilanez@uclm.es & eloy.solis@uclm.es & josemaria.urena@uclm.es

Los autores agradecen a los evaluadores anónimos sus valiosos comentarios.

paña, como en el de la mayoría de países occidentales, este fenómeno ha estado asociado tanto a tejidos tradicionales con problemas de despoblamiento —como los cascos históricos (TROITIÑO, 1992)— como a muchos de los desarrollos urbanos del último medio siglo.

En los desarrollos más recientes, LÓPEZ DE LUCIO (2007) y otros autores señalan que son muchos los motivos de esta falta de vitalidad: los nuevos modos de comunicación y relación, el incremento de las distancias, la generalización del centro comercial suburbano, la escasa mezcla de usos de los desarrollos, su baja densidad, un exceso de espacio público... Pero también los factores configuradores como la densidad de conexiones entre calles, su trazado, su anchura, la relación entre esta y la altura de la edificación adyacente y otras características de la misma —como su variedad, la longitud y permeabilidad visual y física de las fachadas, el número de accesos y, especialmente, la configuración y uso de su planta baja— resultan determinantes.

La reclamación de la ciudad viva y vivida motivó el trabajo y la investigación de autores como GEHL (1971); APPLEYARD & *al.* (1981); WHYTE (1980); JACOBS (1993) o HILLIER (1996) que, defendiendo una teoría no determinista pero sí *posibilista* (LANG, 1987), sostienen que la configuración física del espacio urbano a sus diversas escalas condicionan fuertemente el tipo y la cantidad de las actividades que las personas desarrollamos en el medio urbano, y que, en concreto, la escala próxima, el proyecto de detalle, resulta decisiva.

La recuperación de la *urbanidad* demanda un cambio de modelo de ciudad. Sin embargo, para la ciudad ya construida, la transformación física del propio espacio público puede constituir una alternativa *más viable* de mejorar la habitabilidad de las calles e incrementar su *vida urbana*. Pero, ¿cómo llevar a cabo la remodelación de estas calles?, ¿de qué modo abordar su transformación para que trascienda la mera transformación estética? Nuestro objetivo es, precisamente, encontrar algunas estrategias de intervención que podamos considerar eficaces.

## 2. Metodología: el estudio de casos como método de investigación

En las ciencias sociales, la metodología contemporánea para analizar las actividades sociales de los asentamiento humanos se origina

en los trabajos de LOFLAND (1971, 1976) y WHYTE (1980). A lo largo de las tres últimas décadas ha venido consolidándose y hoy en día, disponemos de un buen número de técnicas y herramientas para estudiar la *vida* en los espacios públicos, tal y como recogen GEHL & SVARRE (2013) en su última publicación.

En las disciplinas proyectuales encargadas del diseño físico del medio urbano —como la arquitectura, el urbanismo o el paisajismo— una parte importante del *saber* disciplinar se basa, de forma tradicional, en el conocimiento y transmisión de *casos ejemplares*. Sin su validez, uno de sus inconvenientes radica en la falta de sistematización y generalización de los métodos de estudio. Se carece de una metodología *general* o *extendida* que facilite la comparación, permita un análisis más objetivo y evite, en lo posible, los juicios subjetivos.

En lo referente al proyecto del espacio público, el compendio de *grandes* calles realizado por JACOBS (1993) es uno de los primeros casos que propone una sistematización en el análisis en busca de la objetivación. Así lo muestran los dibujos a la misma escala de los diversos casos analizados y los múltiples conteos —de peatones, arbolado, accesos o intersecciones— que convertían en cifras algunas de las características formales de las calles y tejidos urbanos analizados, así como de su uso. Poco después, por encargo de la *Landscape Architecture Foundation* y poniendo de manifiesto la carencia y la necesidad a la que nos referíamos, FRANCIS (1999) desarrolló un método de análisis de casos en el que proponía abordar numerosos aspectos de cada uno.

El método que empleamos en nuestro estudio comparte, en general, estos objetivos y modos de análisis de los autores anteriores, incorporando también algunos aspectos aprendidos de los análisis de los espacios públicos de Sevilla de GARCÍA GARCÍA (2006) o de las plazas porticadas catalanas de RUBERT DE VENTÓS (2006) y del método de crítica arquitectónica propuesto por MIRANDA (1999). Nuestro método analiza de forma exhaustiva la transformación física y material en sí, pero teniendo siempre presente su relación con el uso anterior y posterior del espacio público afectado, así como el propio proceso de transformación.

Requiere de una recopilación exhaustiva de documentación, el dibujo de plantas y secciones y el reconocimiento *in situ* de cada caso. La necesaria evaluación visual de su uso y su estado de conservación, se completa generalmente con entrevistas a algunos usuarios y a

varias de las personas involucradas en el proceso de transformación —fundamentalmente los autores del proyecto, pero no sólo—.

El método, explicado con mayor detalle, desarrollado y puesto en práctica por RUIZ-APILÁNEZ (2013) se organiza en tres partes que se desarrollan tras una breve *introducción*: (a) *Situación/Contexto*, (b) *Proyecto/Transformación* y (c) *Síntesis crítica* (ver FIG. 1). En todas ellas se emplea material escrito y gráfico. Además de la fotografía, es importante la elaboración de planos —plantas de situación a 1:400.000, localización a 1:20.000, foto aérea a 1:10.000, plantas a 1:5.000 y 1:1.000 y secciones a 1:1.000 y 1:500— realizados para todos los casos a las mismas escalas y con los mismos códigos gráficos, para facilitar un análisis comparado.

FIG. 1/ Método general de estudio de casos

	Introducción
<b>a) Situación/ Contexto</b>	Entorno <ul style="list-style-type: none"> <li>• Localización</li> <li>• Tejido urbano</li> </ul>
	Área de actuación <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geometría y orientación</li> <li>• Perímetro</li> <li>• Estado previo</li> </ul>
<b>b) Proyecto/ Transformación</b>	Actuaciones principales
	Configuración espacial
	Usos <ul style="list-style-type: none"> <li>• Circulaciones</li> <li>• Usos estacionarios</li> <li>• Usos nocturnos</li> </ul>
	Materialización <ul style="list-style-type: none"> <li>• Presencia material y vegetal</li> <li>• Objetos urbanos</li> </ul>
<b>c) Síntesis crítica</b>	Puntos fuertes
	Dudas razonables

Fuente: Elaboración propia.

**Introducción.** Para comenzar, se proporciona una información básica sobre los promotores y los autores del proyecto, los motivos y los objetivos, el proceso de proyecto y selección de alternativas, el coste, y aquellos antecedentes que se consideren relevantes para aproximar-se al caso.

#### a) Situación/Contexto

La primera parte del método estudia la situación y el contexto de cada caso en un sentido amplio del término, a varias escalas y desde diferentes perspectivas, organizándose en dos apartados:

- **Entorno.** Primero se analiza la *localización* del caso en totalidad de la ciudad o del área metropolitana. Segundo, se caracteriza el *tejido urbano* circundante —organización, forma, dimensiones, urbanización y funcionamiento del entramado viario circundante; forma, dimensiones y ocupación de las manzanas y las parcelas; usos y características básicas de la edificación; rasgos socioeconómicos de la población; espacios exteriores de uso colectivo; vegetación y zonas verdes—.
- **Área de actuación.** Después se estudian los tres aspectos que más condicionan la transformación física de la calle: la *geometría* y *orientación* precisas de lugar de intervención, las *características formales y funcionales de su perímetro*, y su *estado previo* —formal y funcional, material e inmaterial, presente y ausente—.

#### b) Proyecto/Transformación

La segunda parte se centra en el estudio objetivo de la transformación y se desarrolla en cuatro apartados:

- **Actuaciones principales.** Primero, se sintetizan las principales transformaciones físicas y los cambios funcionales y sociales propuestos o llevados a cabo por la reforma del espacio público.
- **Configuración espacial.** Segundo, se analiza la nueva distribución y ordenación del espacio de la calle, atendiendo al plano del suelo y el resto de elementos que delimiten distintos ámbitos espaciales.
- **Usos.** Tercero, se estudian los aspectos funcionales de la calle, centrándose en la organización de las *circulaciones* —y la delimitación o convivencia entre los diversos modos de transporte—, los *usos estacionarios* inducidos y observados —así como su relación con las circulaciones— y los posibles *usos nocturnos*.
- **Materialización.** Cuarto, se examinan los materiales y objetos presentes en el espacio público, aquellos que las personas perciben y con los que interactúan. No se trata de estudiar los métodos o sistemas constructivos, sino la *presencia material y vegetal*, y las aquellas arquitecturas y mobiliario localizados en el interior del espacio público y que son percibidos como *objetos urbanos* dentro de la calle.

#### c) Síntesis crítica

El tercer y último bloque es un ejercicio crítico de recapitulación en dos apartados:

- **Puntos fuertes.** Primero, se destacan los aspectos de cualquier índole —formal, procedimental, estratégico, funcional, social, económico, material, ecológico, de gestión, de conservación...— que se estimen fundamentales. Especialmente, se destacarán aquellos de los que se pueda inferir conclusiones útiles para futuras actuaciones.
- **Dudas razonables.** Por último, se discuten las decisiones que, tras el estudio, hayan resultado más dudosas. Especialmente aquellas que atañen a la sostenibilidad —en el sentido más amplio del término— y a la relación entre función, construcción y forma; temporalidad, contemporaneidad y modernidad; o economía, utilidad y calidad.

### 3. Casos de estudio: experiencias contemporáneas europeas

Los siete casos analizados son experiencias que mejoran la habitabilidad del espacio público y han incrementado su vitalidad a consecuencia de ello. Fueron seleccionados tanto por la calidad de los mismos como *proyecto* —avalada por los numerosos premios y las numerosas publicaciones especializadas en las que aparecen recogidos— como por su *capacidad revitalizante*. En este sentido, es importante señalar que en su mayoría carecían de elementos *atractores* de carácter medioambiental o humano que les dotasen de unas condiciones especialmente favorables para atraer actividades sociales. Son espacios de uso fundamentalmente local, donde la mayoría de los usuarios residen o trabajan en el entorno próximo.

De forma deliberada, nuestra selección ha recogido una serie de casos singulares y, en algunos aspectos, *límites* ya sea por sus peculiares condiciones de contorno y/o por la naturaleza de la intervención. Esta condición en ocasiones extrema puede hacernos dudar en algunos casos de si los espacios públicos analizados pueden ser considerados *calles*, o de si algunas de las intervenciones pueden ser consideradas de *remodelación*.

Sin embargo, todos ellos son casos de *remodelación de calles*. Son casos de *remodelación* porque siempre intervienen sobre un suelo que previamente ya había sido urbanizado. Y son *calles* no sólo porque se ajustan a la definición que del término de la RAE (2001) «en una población, vía entre edificios o solares», sino porque todos ellos cumplen dos importantes requisitos dimensionales. Primero, la relación

entre longitud y anchura es mayor que 5:1, para que el espacio urbano pueda ser considerado una calle y no una plaza (CARMONA & *al.*, 2003). Segundo, su anchura no supera los 140 m, ya que en los espacios urbanos cuya dimensión más corta supera los 450 pies (137 m) la definición espacial se debilita y la sensación se asemeja a la de estar en campo abierto (JACOBS, 1993).

En la FIG. 2 proporcionamos un esquema de localización, una planta de la trama urbana del entorno, una planta general y una sección representativa de cada caso. Cada uno de estos cuatro planos está realizado a la misma escala para cada una de las siete calles, facilitando su comparación. A continuación, describimos cada una de las transformaciones de forma breve. La limitada extensión del artículo así lo requiere, sin embargo, todas ellas están extensamente documentadas por RUIZ-APILÁÑEZ (2013), y su consulta puede resultarnos de utilidad.

- c1) El **Promenade of Light** de Londres (Tonkin Liu Architects, 2006) es el resultado de la transformación de un tramo de 200 m de Old Street deteriorado y con problemas de seguridad (KESSLER, 2010). Una superficie de 150 × 13 m, ajardinada y elevada —que ocupaba la mitad de la superficie peatonal disponible dificultando el uso y el tránsito a pie— fue sustituida por una superficie arbolada que recuperaba la cota de la acera y se equipó con una serie de plataformas circulares con diversos propósitos —asiento, jardinera, mesa, aparcamiento de bicis...— y una nueva iluminación nocturna singular (ver FIGS. 2.c1 y 3).
- c2) La actual configuración de la **Alameda de Hércules** de Sevilla (J. A. MARTÍNEZ LAPEÑA & E. TORRES, 2009) es fruto de la reurbanización de un paseo de 450 m con más de cuatro siglos de historia que se encontraba degradado y presentaba problemas de prostitución y tráfico de estupefacientes, mediante un programa pionero de participación ciudadana (GARCÍA JEREZ, 2009). El albero y demás pavimentos fueron sustituidos por un único adoquinado continuo y en el que decenas de nuevos árboles organizados en hileras, tres nuevas fuentes, asientos y pérgolas reinterpretaron con un espíritu contemporáneo la configuración original según las crónicas del siglo XIV (ver FIGS. 2.c2 y 4).
- c3) El **Tilla Durieux Park** de Berlín (DS Landschaftsarchitekten, 2003) es producto de una operación sobre el vacío urbano que ocupó un antiguo espacio ferroviario

- desmantelado tras la II Guerra Mundial, posteriormente atravesado por el Muro que dividió la capital de la actual Alemania y reconstruido tras la reunificación (HUYSSEN, 2010). Los 32 m centrales de la sección transversal son ocupados —a lo largo de 500 m— por una gran pradera alabeada, concebida como una obra de *land art*, flanqueada por dos bandas convencionales con aceras, aparcamiento en línea y carriles de tráfico rodado (ver FIGS. 2.c3 y 5).
- c4) El **Eco-Bulevar** de Madrid (Ecosistema Urbano, 2007) es consecuencia de la remodelación de un recién construido bulevar de 550 m en nuevo desarrollo urbano de la periferia para activarlo socialmente (FUSTER, 2005). Los cambios introducidos en la sección a lo largo de toda la calle —reduciendo a la mitad el espacio del automóvil, plantando nuevas hileras de árboles y completando las existentes con decenas de ejemplares, sustituyendo los múltiples y pequeños parterres por una superficie continua de terrizo y reubicando los bancos disponibles— se complementan con la construcción de tres estructuras cilíndricas de 20 m de altura y diámetro —los «árboles de aire»— que tratan de reproducir la acción del arbolado natural mientras este se desarrolla (ver FIGS. 2.c4 y 6).
- c5) El denominado **A8erna**, en Zaanstad (NL Architects, 2005) es el resultado de la intervención sobre un espacio público con 400 m de longitud situado bajo el viaducto de la autopista A8 a su paso por una pequeña localidad del área metropolitana de Ámsterdam, con un programa de actuación promovido por los propios habitantes (A8ERNA WORKGROUP, 2003). La construcción de un nuevo supermercado en el centro de este espacio, introduce un nuevo uso terciario que funciona como polo de atracción y reorganiza el área de actuación en cinco espacios acondicionados para distintos tipos de actividades: la *zona de juegos*, el *parque*, la *marina*, la *plaza de la iglesia* y la *plaza cubierta* —que incluye un nuevo kiosco de venta de flores y pescado— (ver FIGS. 2.c5 y 7).
- c6) La nueva configuración de la **Gran Vía- Levante** de Barcelona (Arriola & Fiol Arquitectes, 2007) es fruto de la transformación asociada a la cobertura parcial, motivada por las protestas populares, de los 2,2 km del extremo este de esta arteria, configurados como autopista desde los años setenta (MARIN, 2007). La nueva sección transversal dispone, a uno y otro lado de la autopista, un aparcamiento subterráneo y la nueva línea de tranvía, habilitando sobre ambos una sucesión de espacios triangulares —arbolados o pavimentados— que proporcionan un gran número de lugares para el desarrollo de actividades estanciales, protegidos del efecto del tráfico por el desnivel generado y la nueva barrera acústica (ver FIGS. 2.c6 y 8).
- c7) El **Prags Boulevard** de Copenhague (Arkitekt Kristine Jensen Tegnestue, 2005) es consecuencia de la remodelación de una calle muy degradada con 1,6 km de longitud, situada en un barrio con problemas socioeconómicos y fuertes carencias de habitabilidad básica en el parque residencial, mediante un intenso proceso de participación ciudadana (RAXWORTHY, 2007). El ensanchamiento y regeneración de la pradera central, la plantación de una nueva hilera de álamos, la pavimentación de un nuevo itinerario peatonal y, sobre todo, la construcción de distintas «áreas de actividad» a lo largo de la traza, se completaron con operaciones de repavimentación del resto de superficies (ver FIGS. 2.c7 y 9).

#### 4. Estrategias comunes de transformación

Los siete casos de estudio constituyen un conjunto heterogéneo desde múltiples puntos de vista. Al comparar sus dimensiones y geometría, el tejido urbano en el que se insertan, el estrato económico o grupo social de los residentes de su entorno próximo, incluso la transformación física en sí, observamos que presentan condiciones y situaciones muy diversas (ver FIG. 2). Sin embargo, al analizarlos, hemos observado una decena de estrategias de intervención que mayoritariamente son comunes a todos ellos (ver FIG. 10)

##### 4.1. Intervenciones conjuntas

Ninguno de los casos de estudio se trata de un proyecto aislado. En mayor o menor medida y de distinta manera en cada caso, todos forman parte de un conjunto de intervenciones urbanas combinadas. Atendiendo a su localización, estas pueden: (a) concentrarse en la propia calle y/o (b) repartirse en distintos puntos del barrio o de un entorno más próximo. Mientras que, según la naturaleza de los elementos urbanos afectados, estas pueden afectar (a) a espacios públicos y/o (b) a edificios tanto públicos como privados (ver FIG. 10.1).

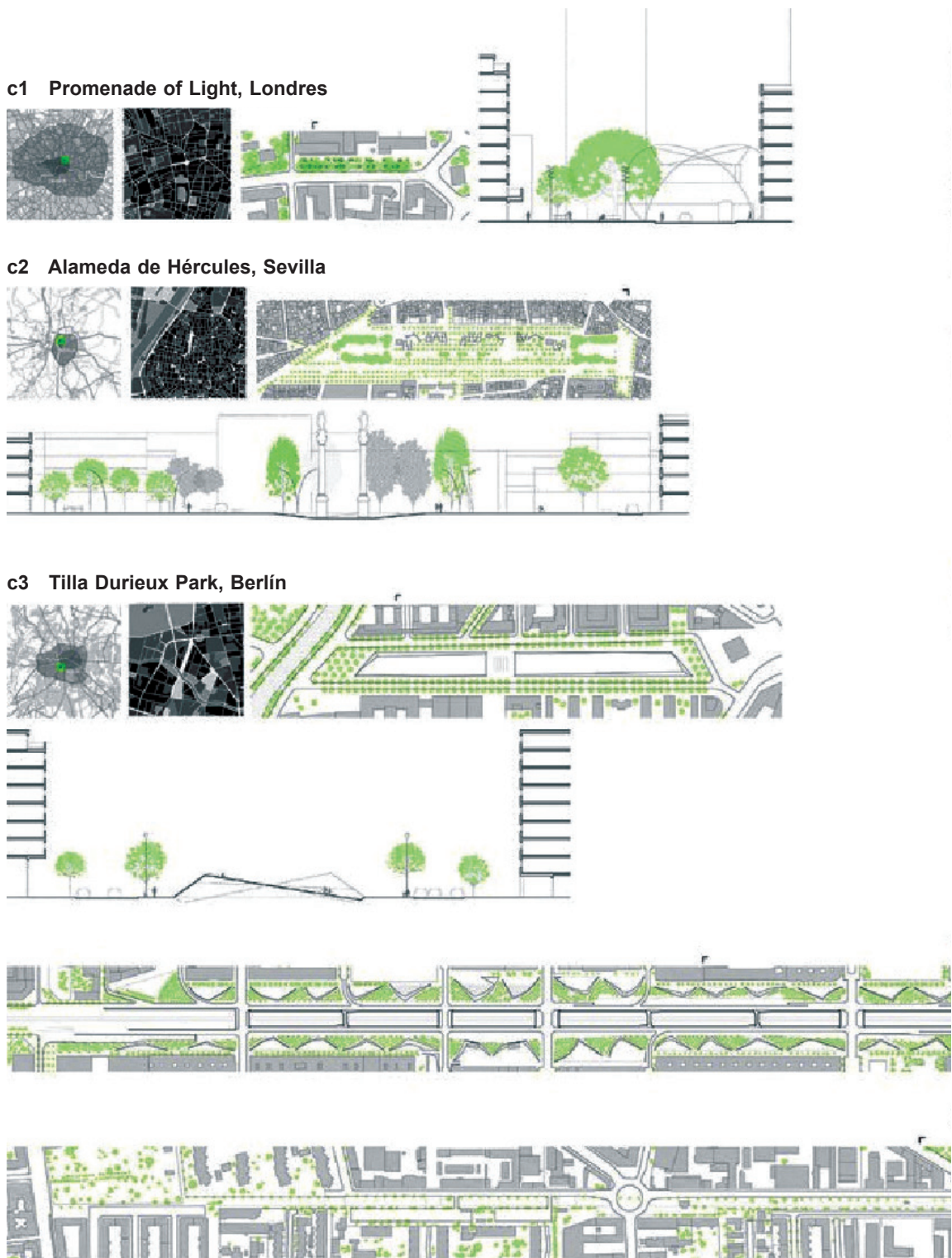


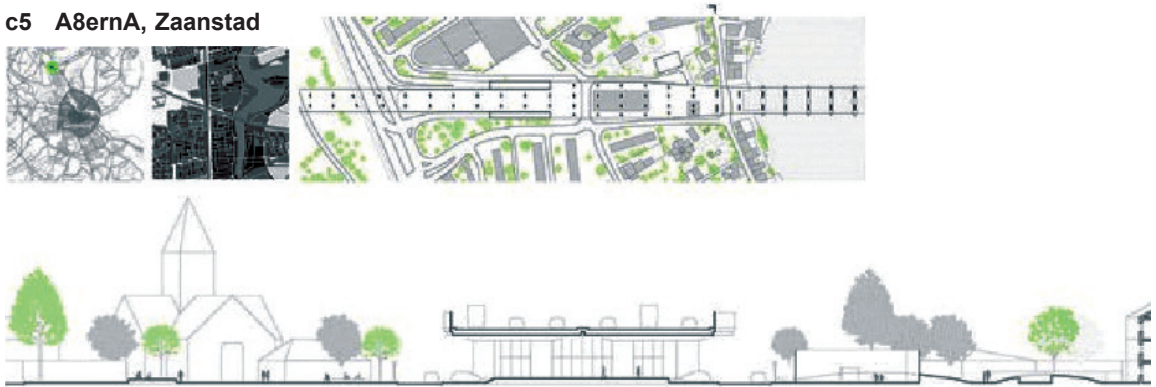
FIG. 2/ Casos de estudio: plantas de situación, localización y general, y sección transversal

Fuente: Elaboración propia.

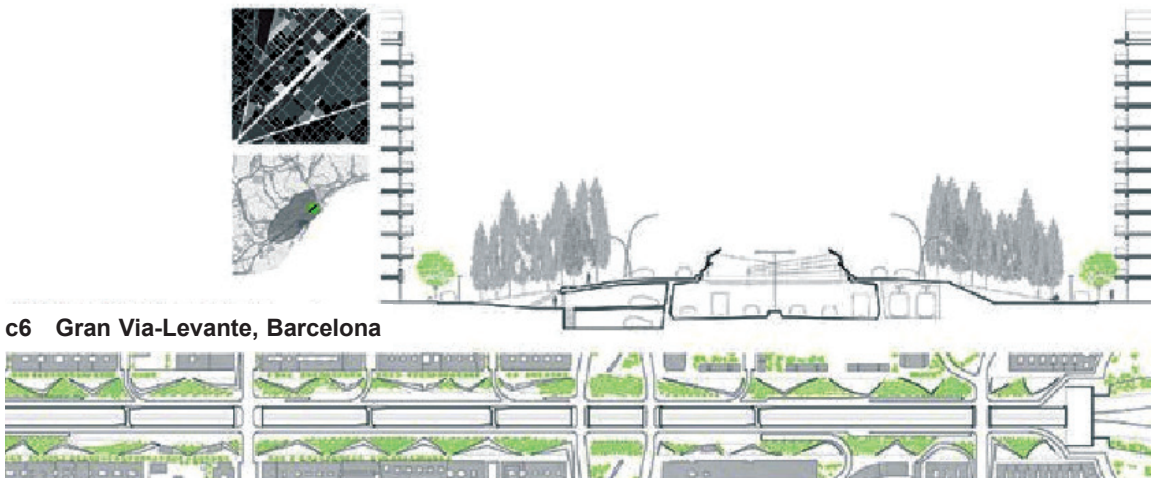
**c4 Eco-Buelvar, Madrid**



**c5 A8ernA, Zaanstad**



**c6 Gran Via-Levante, Barcelona**



**c7 Prags Boulevard, Copenhagen**





FIG. 3/ **Promenade of Light, Londres**

Fuente: KEITH COLLIE.



FIG. 5/ **Tilla Durieux Park, Berlín**

Fuente: LANDSCHAPSARCHITECTEN Y BORJA RUIZ-APILÁNEZ.



FIG. 4/ **Alameda de Hércules, Sevilla**

Fuente: LOURDES JANSANA.



FIG.6/ **Eco-Bulevar, Madrid**

Fuente: BORJA RUIZ-APILÁNEZ.

En los casos de Zaanstad y Barcelona diversas actuaciones se concentran alrededor del propio espacio público. Los proyectos de Berlín y Madrid forman parte de sendos planes sectoriales cuyas actuaciones se reparten en distintos puntos de un mismo barrio. Y, en los casos de Londres, Sevilla y Copenhague, se dan ambas estrategias combinadas.

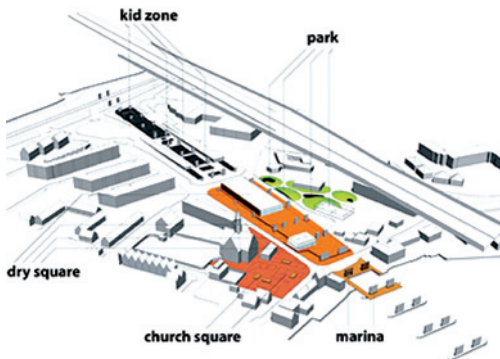


FIG. 7/ **A8erna, Zaanstad**

Fuente: NL ARCHITECTS.

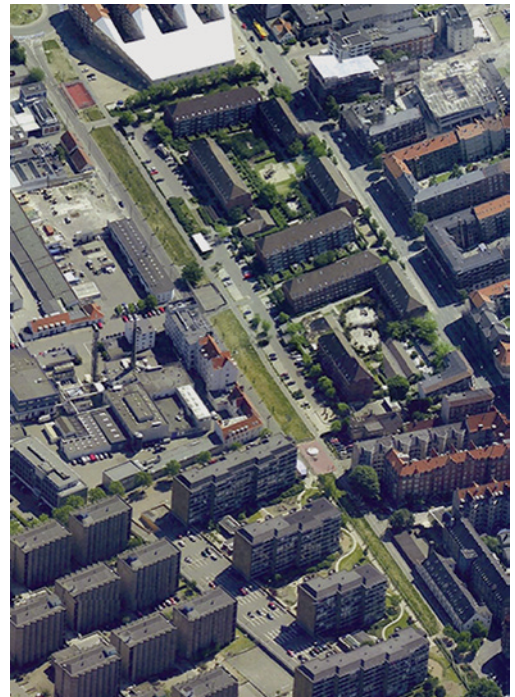


FIG. 9/ **Prags Boulevard, Copenhagen**

Fuente: SIMON HOLGSBERG.



FIG. 8/ **Gran Vía-Levante, Barcelona**

Fuente: ARRIOLA & FIOL ARQUITECTES.

Los casos de Barcelona y Londres intervienen exclusivamente sobre el espacio público mientras que los de Sevilla y Copenhague también afectan, en ambos casos, a dos edificios públicos colindantes. El plan de Berlín actúa sobre espacios verdes del Mitte o *Centro* berlinés, mientras que el de Madrid es un programa para la parte oeste del nuevo Ensanche de Vallecas, que también afectó a la edificación residencial de una manzana y a un parque próximos al Eco-Bulevar.

Entre los grupos de intervenciones que sólo atañen al espacio público, comprobamos que la transformación, en ocasiones, incorpora nuevas infraestructuras, produciendo un gran impacto en el uso y la apariencia de la calle. Es el caso de la Gran Vía barcelonesa, donde la remodelación incorpora una nueva línea de tranvía, un par de aparcamientos subterráneos y un sistema neumático de recogida de residuos.

Entre los casos en los que la edificación también se ve afectada, tres de los cuatro edificios en cuestión se transforman para promover el encuentro y la convivencia entre vecinos: pues son centros cívicos, culturales

FIG. 10/ Las diez estrategias de remodelación para la revitalización destiladas de los casos de estudio y las diferentes técnicas empleadas en cada uno de ellos

		c1	c2	c3	c4	c5	c6	c7
		Pol	AdH	TDP	E-B	ABA	GV-L	PB
		Londres	Sevilla	Berlín	Madrid	Zaanstad	Barcelona	Copenhague
1. Intervenciones conjuntas	Concentradas en torno a la calle	•	•			•	•	•
	Repartidas en distintos puntos del barrio	•	•	•	•			•
	Afectan al espacio público	•	•	•	•	•	•	•
	Afectan a la edificación		•		•	•		•
2. Participación ciudadana	Por invitación inicial del promotor	•	•			•		•
	Tras reclamación ciudadana		•	•	•		•	
	Anterior a la fase de diseño		•			•	•	
	Durante la fase de diseño	•	•	•				•
	Posterior a la fase de diseño		•		•			
3. Inducción de usos estacionarios	Sentarse (asientos primarios)	•	•	•	•	•	•	•
	Sentarse (asientos secundarios)	•	•	•	•	•	•	•
	Sentarse (asientos terciarios)		•		•		•	•
	Tumbarse			•	•	•	•	•
	Jugar		•	•	•	•	•	•
	Hacer deporte			•	•	•		•
	Comer (picnic/barbacoa)	•		•		•		•
	Practicar actividades acuáticas					•		
4. Sostenibilidad social	Comprar		•			•		
	Se dirige a un amplio espectro social		•		•	•	•	•
	Especial atención a usuarios anteriores							•
	Especial atención a usos anteriores		•					
5. Vinculación con pasado y presente	Fundamentalmente accesible	•	•		•	•	•	•
	Reinterpretación de elementos pasados	•	•	•		•	•	
	Respeto por arbolado preexistente	•	•		•	•		•
	Respeto por elementos preexistentes		•		•	•	•	•
6. Redefinición espacial intensa	Reciclaje de elementos preexistentes		•		•	•		•
	Mediante transformación topográfica	•	•	•	•	•	•	•
	Mediante elementos naturales	•	•	•	•		•	•
7. Diversidad espacial	Mediante elementos artificiales	•	•		•	•	•	•
	Puntación y fraseo		•		•	•		•
8. Maximización del ámbito peatonal útil	Tema y variaciones	•	•	•		•	•	
	Colonización del espacio del automóvil		•		•	•	•	•
9. Intensificación de la vegetación	Liberación de espacio antes inaccesible	•		•	•	•	•	•
	Arbolado	•	•	•	•	•	•	•
	Praderas de césped			•			•	•
	Alineaciones de setos				•			•
10. Imagen reconocible	Macizos florales	•						•
	Elemento singular protagonista		•	•	•	•	•	•
	Repetición de objeto/s o espacio/s	•	•				•	•
	Geometría clara y afín	•			•		•	
	Color singular				•	•	•	•
	Única gama cromática	•	•	•		•		
Iluminación nocturna	•			•			•	

Fuente: Elaboración propia.

y/o deportivos<sup>1</sup>. El caso holandés es especial ya que, pese a que no interviene sobre la edificación adyacente sino sobre los espacios públicos vecinos (la *plaza de la iglesia*, el *parque* y el río sobre el que se ubica la nueva *marina*) introduce además dos nuevos edificios de uso comercial y explotación privada, construidos sobre el propio espacio público.

El estudio del uso de las calles ya transformadas sugiere que la concentración de intervenciones conjuntas y la inclusión en estas de alguno de los edificios adyacentes —asignándoles nuevos usos dotacionales o comerciales— incrementa la intensidad de actividad estancial y social en el espacio público.

#### 4.2. Participación ciudadana

Los vecinos y usuarios del entorno de las calles analizadas jugaron un papel en cada una de las siete transformaciones. El modo de hacer efectiva la aportación de los residentes se realiza fundamentalmente mediante tres vías: reuniones con representantes vecinales —ya sea con la Administración, con otros promotores, con los proyectistas, con otros usuarios del espacio público y/o con otros propietarios—, encuestas y otro tipo de procesos participativos más abiertos —jornadas de exposición, intercambio de ideas y debate—.

Existen sin embargo, notables diferencias en la naturaleza de la iniciativa, el momento y el modo en el que se produce la consulta y los tipos de agentes involucrados. Por un lado, distinguimos entre los procesos:

- a) en los que los ciudadanos han sido invitados a participar, y
- b) en los que estos han reclamado su derecho a hacerlo.

Por otro, observamos que la participación de estos se produce en uno o varios de los siguientes momentos:

- a) antes del proceso de diseño,

- b) durante el mismo, o, incluso,
- c) después de la ejecución del proyecto (ver FIG. 10.2).

En los casos de Zaanstad, Copenhague y Londres, la Administración local contó con los futuros usuarios desde el principio y en distintas fases del proyecto. En el primero, definiendo el programa de necesidades previo a la intervención del equipo de arquitectos. En los otros dos, tras un concurso de ideas previo, los vecinos participaron en la fase de definición definitiva del proyecto.

El caso de Barcelona por el contrario, los vecinos exigieron su derecho a participar mediante manifestaciones y protestas de distinto tipo. De hecho, la propia decisión de llevar a cabo el proyecto fue fruto de una fuerte reivindicación ciudadana. En Berlín, la participación también fue reclamada, pero por los promotores y grandes propietarios de la edificación adyacente, y durante la fase de diseño. Cuando el Ayuntamiento hizo público el proyecto que iba a ejecutarse, estos entendieron que perjudicaba sus intereses comerciales. Por ellos protestaron hasta lograr introducir algunas modificaciones al proyecto original<sup>2</sup>.

En Sevilla, se dan ambas circunstancias. Primero, la ciudadanía logró detener el plan original que la Administración tenía previsto para la Alameda de Hércules y, algunos años después, el Ayuntamiento decidió contar con los vecinos tanto para elaborar el programa de necesidades como para discutir el proyecto con los proyectistas. Por último, una vez ejecutado el proyecto, los vecinos reclamaron la construcción de unas áreas de juegos infantiles que fueron añadidas posteriormente.

El Madrid, donde el proyecto se desarrolló al tiempo o con anterioridad a la construcción de los edificios del entorno, inicialmente no había vecinos a los que consultar. Sin embargo, tras ocupar sus viviendas, dos años después de la construcción del Eco-Bulevar, los vecinos hicieron que se modificase parcialmente. Por lo que, estrictamente, incluso en este caso los ciudadanos jugaron un papel en el proceso de transformación<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> En Copenhague, el Kvarthuset (un centro cívico-cultural) y el Prismen (un centro deportivo-cultural). En Sevilla, la Casa de las Sirenas (un centro cívico-cultural) y la nueva comisaría de Policía. Este último, en realidad, también podemos decir que persigue una *convivencia libre de conflictos* entre vecinos.

<sup>2</sup> La abrupta y continua topografía proyectada para la pradera alabeada de Tilla Durieux Park era vista como una barrera infranqueable física y visualmente. Mediante sus

protestas, los propietarios de los edificios colindantes lograron acortar su longitud y reducir levemente su altura.

<sup>3</sup> Los vecinos exigieron al Ayuntamiento la retirada del terrizo ecológico con el que el proyecto de reforma había cubierto uno de los carriles y el aparcamiento adyacente, recuperando el hormigón y asfalto originales. El terrizo resultaba un material inadecuado para el espacio destinado al paso de vehículos ya que generaba polvo y, cuando llovía, barro.

### 4.3. Inducción de usos estacionarios

Tras la transformación, los espacios públicos analizados ofrecen de forma inequívoca la posibilidad de realizar diversas y numerosas actividades estacionarias, desde sentarse, tumbarse, jugar, hacer deporte, comer, comprar o incluso practicar actividades acuáticas (ver FIG. 10.3). El acondicionamiento para que se den este tipo de actividades se realiza mediante el equipamiento con elementos especializados —sillas, bancos, canastas, porterías, rampas de patinaje, barbacoas...— o mediante la construcción de lugares que gracias a sus nuevas propiedades espaciales y materiales resultan especialmente adecuados para el desarrollo de alguna o varias de las actividades mencionadas.

En cuanto a las posibilidades para sentarse, requisito básico y fundamental para fomentar el desarrollo de actividades estacionarias para GEHL (1971), WHYTE (1980) y otros autores, todos los casos analizados ofrecen asientos primarios y secundarios, mientras que en 2011, al comienzo de nuestro estudio, sólo los casos de Barcelona, Copenhague y Sevilla contaban también con asientos terciarios<sup>4</sup>. En los dos primeros la presencia de terrazas era minoritaria pero importante para su actividad y visibilidad pública<sup>5</sup>. En el último, estas protagonizan el uso de la planta baja de la edificación perimetral y el asiento terciario puede llegar a ser cinco veces más numeroso que el primario y el secundario juntos.

El asiento terciario es un gran activador de la vida pública y, viceversa, esta última reclama y fomenta la aparición del primero. Prueba de ello es que, durante los dos últimos años, los casos de Berlín y Madrid también han asistido al establecimiento de nuevas terrazas en nuestros ámbitos de estudio.

Dejando a un lado el terciario, la cantidad, diversidad y calidad del resto del asiento es variable. Mientras que casos como el de Madrid o Barcelona ofrecen una cantidad y calidad de asiento razonablemente buenas, las de otros, como los de Zaanstad o Sevilla, son bastante mejorables atendiendo al criterio de diversidad

de oferta y posibilidad de elección propuesto por WHYTE (1980).

En el extremo opuesto se encuentra el caso danés, un ejemplo excepcional de empleo de la silla móvil. 700 de ellas se dispusieron a lo largo del nuevo bulevar como único asiento primario. Se pensaba que su número sería suficiente y la calidad estaría asegurada al ser el propio usuario quien decidiría dónde y cómo sentarse. Sin embargo, su movilidad ha permitido que muchas hayan sido retiradas del espacio público y el asiento primario en Prags Boulevard hoy en día resulte insuficiente.

Más allá de ofrecer la posibilidad de sentarse de forma confortable, muchas de las calles remodeladas invitan a que las personas se tumben, lean, jueguen, practiquen distintas actividades deportivas —fútbol, baloncesto, balonmano, patinaje, *skate*, *bmj*, *frisbee*... o, en Zaanstad, incluso deportes acuáticos como el piragüismo, la vela o el kayak polo—, desarrollen otros tipos de actividades gimnásticas, coreográficas o dirigidas a mejorar la salud física y mental —yoga, taichí, aeróbic...— o puedan reunirse para realizar otro tipo de actividades sociales como comer, beber o escuchar música (ver Fig. 10).

La aproximación a un mismo objetivo puede ser opuesta desde un punto de vista material. En Zaanstad, si repasamos sus *instalaciones*, nos encontraremos con varias áreas de *skate*, patinaje y *bmj*, dos canchas polideportivas, mesas de ping-pong, un pequeño escenario, el supermercado y el kiosco, una zona de picnic, otra de barbacoa, el embarcadero que también funciona como cancha de kayak polo y algunas zonas donde poder sentarse. Sin embargo, Berlín es un caso opuesto en este sentido. Reduce el equipamiento al mínimo, pero ofrece un espacio altamente cualificado para recibir usos estacionarios relacionados con el disfrute del sol y el contacto con un elemento natural como es la gran pradera de césped.

El resto de casos combinan ambas técnicas en diversas proporciones, siendo el caso danés el que representa un punto intermedio en el que entre las áreas de actividad —más equipadas y especializadas— se sitúan a lo largo de la

<sup>4</sup> Gehl (1971) distingue entre el asiento *primario* —las sillas y bancos de uso libre dispuestos en el espacio público— y el *secundario* —proporcionado por otros elementos presentes en el espacio público que también pueden ser utilizados para sentarse—. Nosotros, denominamos asiento terciario al ofertado por las terrazas de cafeterías, bares, restaurantes y otros establecimientos del sector, continuando la misma lógica y aprovechando que

el término también tiene un significado en el ámbito productivo.

<sup>5</sup> El café situado en la Plaza del extremo oeste de Prags Boulevard fomenta la parada y estancia de personas que, una vez sentados, descubren el comienzo del reformado bulevar. En Barcelona resulta extraño que ocupen la acera y no *crucen* a alguna de las plazoletas triangulares, al otro lado de la calzada.

pradera, que sin equipamiento aparente, constituye un espacio ambiental, material y espacialmente muy apto para acoger gran cantidad de actividades estacionarias.

#### 4.4. Sostenibilidad social

Todos los proyectos parecen ser conscientes de que la calle remodelada tendrá más oportunidades de ser vital cuantas más personas puedan hacer uso de ella. Con este principio en mente, no resulta extraño que la mayoría no sólo no ha desplazado a los usuarios anteriores sino que ahora puede ser utilizada por un mayor número y tipo de usuarios. Las ya mencionadas estrategias comunes de participación ciudadana e inducción de usos estacionarios apuntan también en esta dirección. Constituyen, en general, transformaciones incluyentes y socialmente sostenibles ya que muchas de ellas cumplen uno o varios de los siguientes requisitos:

- a) se dirigen a un amplio espectro social,
- b) prestan especial atención tanto a los usuarios anteriores,
- c) como a los usos y
- d) son fundamentalmente accesibles desde el punto de vista de la movilidad (ver FIG. 10.4).

Los casos de Barcelona, Copenhague, Madrid y Zaanstad distribuyen los usos de forma que cubran todo el espectro social presente alrededor de la calle. Los espacios dirigidos a usuarios más jóvenes y activos se mezclan con algunos destinados a personas más mayores y menos activos, y con otros que pueden ser utilizados por cualquier usuario. Se prevén usos más y menos activos, preparando espacios para usuarios con diversas edades e intereses.

Consideramos ejemplar el respeto con el que el proyecto danés incluyó a usuarios anteriores cuya presencia podría resultar incómoda para los nuevos. El mal estado en que se encontraba esta calle había propiciado que fuese usada fundamentalmente por grupos sociales marginales y era lugar de reunión de vagabundos que habían construido un pequeño cobertizo. El proyecto respetó y consolidó el refugio y, hoy en día, el bulevar sigue siendo un sitio de encuentro y estancia de estas personas. Al mismo tiempo, la calle remodelada acoge a

muchos nuevos usuarios, especialmente niños, adolescentes y jóvenes que permanecen sobre todo alrededor de las nuevas áreas de actividad.

El proyecto de Sevilla también permite seguir desarrollando usos tradicionalmente ligados a la Alameda, como el mercadillo semanal y otros encuentros multitudinarios<sup>6</sup>. Es verdad que otros usos característicos de la *antigua* Alameda ligados a la prostitución y al tráfico de estupefacientes han sido desplazados a consecuencia de la transformación. Pero en este caso entendemos que esto es algo legítimo y deseable tratándose de actividades delictivas.

Este carácter inclusivo de las transformaciones se manifiesta también en la elevada accesibilidad de la todos ellos desde el punto de vista de la movilidad. El caso alemán es la única excepción. Su configuración dificulta que las personas con movilidad reducida disfruten de la nueva pradera central. Pero la mayoría de las superficies del resto de calles remodeladas resultan igualmente accesibles para todos los usuarios, independientemente de sus capacidades motrices.

#### 4.5. Vinculación con pasado y presente

La remodelación de una calle siempre está condicionada, como mínimo, con la realidad construida que en el momento presenta su perímetro y el ámbito de actuación. Los casos analizados muchas veces no sólo son sensibles al contexto de la calle en el presente, sino más allá de establecer vínculos con el presente, lo hacen también con el pasado material e inmaterial del lugar. Las formas de hacerlo son diversas:

- a) reinterpretando elementos del pasado,
- b) respetando el arbolado existente,
- c) conservando otros elementos presentes, o
- d) reciclándolos y usándolos de forma distinta o en otra ubicación (ver FIG. 10.5).

En Londres, se respeta una de las hileras de plátanos y planta una nueva recuperando la alineación que presentaban algunos ejemplares preexistentes. En Sevilla, también se respetan los árboles, así como los kioscos y las columnas monumentales preexistentes —estableciendo una relación con los elementos ma-

<sup>6</sup> El anterior mercadillo ha sido trasladado a la isla de la Cartuja, pero en la Alameda siguen celebrándose mercados temporales. El cambio de mercancía ha provocado un

cambio en la clientela, pero esto no es consecuencia de la nueva configuración física de la calle, sino de una decisión política.

teriales presentes—, y además se plantan nuevas hileras de árboles y se instalan tres nuevas fuentes, reinterpretando la configuración original de la Alameda —estableciendo una relación con elementos materiales ausentes—.

En Zaanstad también se establecen vínculos con elementos presentes y ausentes. Se entiende el tablero del viaducto como una cubierta del espacio público dado, transforma sus pilas en elementos lúdicos, artísticos o con otras funciones urbanas —rampas de patinaje, soporte para grafitis y otras expresiones artísticas, marquesinas o bancos— y convierte el contacto con la orilla del río en un pequeño embarcadero. Su relación con los ausentes se localiza en la Plaza de la iglesia, donde el pavimento redibuja la trama urbana desaparecida desde hace décadas y los nuevos asientos y árboles se concentran en el espacio ocupado por los salones de aquellas viviendas.

El caso de Barcelona, que también tiene que establecer una nueva relación con una presencia tan rotunda como la de la autovía, lo hace repensando el preexistente talud vegetal, que ahora presenta pendientes opuestas a las anteriores, posibilitando su uso.

En Copenhague y Madrid se mantiene gran parte de la urbanización anterior. En la primera, regenerando el espacio verde central y en la segunda, reciclando la mayoría del mobiliario urbano y conservando la mayor parte de la pavimentación, ejecutada poco antes de que se proyectarse su transformación.

El caso de Berlín, carente de elementos presentes, se relaciona con los ausentes. El perímetro del área de actuación reconstruye el de la trama urbana anterior a la II Guerra Mundial; y la propia operación topográfica establece lazos con el pasado ferroviario de esos terrenos, los propios bombardeos, y la anterior presencia del muro y el vacío.

#### 4.6. Redefinición espacial intensa

El análisis espacial muestra que en todos los casos se lleva a cabo una fuerte redefinición espacial de la calle. La transformación de los planos verticales y del plano del suelo se realiza mediante:

- a) operaciones de manipulación topográfica —decisiva en Barcelona, Berlín y Zaanstad—,
- b) la disposición o eliminación de elementos naturales, especialmente vegetales —importante en Barcelona, Copenhague, Londres, Madrid y Sevilla— y
- c) la disposición o eliminación de elementos artificiales —especialmente relevante en Barcelona, Copenhague, Londres, Madrid y Zaanstad— (ver FIG. 10.6).

Además, es importante observar que en la totalidad de casos esta redefinición se produce no sólo en sentido transversal —como suele ser más habitual en la remodelación de calles— sino también en sentido longitudinal y que, mayoritariamente, los nuevos ámbitos espaciales se definen mediante límites rectilíneos.

La modificación del plano del suelo es manifiesta en los casos de Zaanstad, Berlín y Barcelona. En el primero, la *plaza cubierta* bajo el viaducto se configura sobre una plataforma de planta rectangular en el centro de un espacio urbano de perímetro irregular con una geometría aproximadamente estrellada. Esa simple operación de elevación de la cota del suelo, divide la totalidad del ámbito de actuación en cinco recintos claramente reconocibles: la propia *plaza cubierta* y cada uno de los espacios que quedan a cada uno de sus cuatro lados. En el segundo, la intervención consiste fundamentalmente en una gran operación topográfica que, al situarse por encima de la vista a lo largo de casi toda la calle<sup>7</sup>, transforma también el plano vertical dividiéndola longitudinalmente. En el tercero ocurre algo similar a esto último ya que las diferencias de cotas son tan pronunciadas a cada lado de la autopista que las operaciones topográficas de los taludes y las plazas en diente de sierra son al mismo tiempo operaciones que reconfiguran el espacio de la Gran Vía redefiniendo sus límites en el plano vertical.

Sin embargo, el tratamiento topográfico puede ser menos acusado y resultar efectivo. En Sevilla, la nueva topografía evita cualquier discontinuidad en las circulaciones y el uso de toda la superficie de actuación. En este continuo del plano del suelo, las dos zonas deprimidas en torno a las columnas ayudan a estas y al arbolado preexistente a configurar dos ámbitos espaciales cuya singularidad es reforzada por la construcción de sendas fuentes.

El arbolado se planta en la mayoría de los casos formando hileras o agrupaciones que reconfiguran o reconfigurarán la calle cuando alcancen mayor porte. En muchos casos, otros

<sup>7</sup> Salvo en la plaza central y en los extremos de la calle, una parte de la topografía de toda sección transversal supera los 2 m de altura.

elementos artificiales refuerzan la acción de la vegetación. Así ocurre en Londres, mediante la construcción de los anillos en torno a los troncos de los árboles o en Madrid y Sevilla, donde las pérgolas y bancos se alinean con los árboles, reforzando la configuración espacial en bandas longitudinales.

Madrid —con los árboles de aire— y Zaanstad —con sus dos edificios comerciales— son dos casos en los que se emplean nuevas arquitecturas de grandes dimensiones y escala para reordenar el espacio de la calle. En Copenhague, un efecto similar se consigue a través de elementos de menor escala como las vallas y las jardineras. En los tres casos, las nuevas arquitecturas dividen longitudinalmente la calle en varios tramos de dimensiones muy inferiores a las que esta presentaba anteriormente.

Esta fragmentación longitudinal es también muy acusada en la Gran Vía, que ahora es una sucesión de espacios muy acotados, en lugar del gran corredor lineal que era antes. Esta estrategia de división o reconfiguración longitudinal transforma la calle —el espacio dinámico por excelencia— en una concatenación de lugares más acotados y estáticos. Algo fundamental para facilitar la aparición de actividades estacionarias.

#### 4.7. Diversidad espacial

La reconfiguración a la que nos hemos referido en el apartado anterior genera además una amplia variedad de situaciones espaciales. Los proyectos no proponen nunca una mera extrusión de una sección tipo. Existe en todos ellos un esfuerzo por introducir un cierto grado de diversidad a lo largo de la traza, empleando fundamentalmente dos estrategias a las que nos referiremos como:

- a) *puntuación y fraseo* y
- b) *tema y variaciones* (ver FIG. 10.7).

La primera consiste en la introducción de un número reducido de elementos puntuales a lo largo de la calle. Estos poseen suficiente entidad física y visual para transformar en una sucesión continua de ámbitos más acotados el que muchas veces es originalmente un espacio lineal único.

El número de estos elementos de puntuación varía en función de la longitud de la calle, pero, en los casos analizados, se disponen a intervalos irregulares, generando una especie de fraseo, que siempre proporciona algún es-

pacio con menos de 100 m de longitud, que asegura un área de estancia más acotado. En Copenhague, Madrid, Sevilla y Zaanstad podemos observarlo claramente.

En el bulevar danés, son las áreas de actividad funcionan los elementos de puntuación que reorganizan longitudinalmente la calle en tramos de 100 a 150 m. Se sitúan en los puntos donde se producen cambios importantes en la sección transversal, resolviendo al mismo tiempo la transición estas, así como en puntos intermedios de los sectores más largos.

En Madrid y Sevilla, encontramos una distribución equivalente de los tres elementos de puntuación existentes en ambos casos: en la primera, los árboles de aire y, en la segunda, las fuentes. En las dos se sitúa uno de estos elementos en cada extremo y el tercero entre ambos, dividiendo la distancia entre ellos en dos tramos con longitudes un cuarto y tres cuartos de la total. Se generan así dos segmentos con relación 1:3 —80 y 260 m en el Eco-Bulevar, 70 y 220 m en la Alameda de Hércules—.

En Zaanstad, la clara delimitación longitudinal del ámbito de actuación, entre el río y el ferrocarril, hacen innecesaria la ubicación de elementos puntuales en los extremos, que sin embargo sí reciben dos usos bien definidos como *la marina* y *el skate park*. El nuevo supermercado, sin embargo, divide el espacio bajo la autopista en dos tramos. El más corto es el que se eleva y se denomina *plaza cubierta*.

La segunda estrategia, *tema y variaciones*, genera diversidad a lo largo de la traza mediante la modificación de un patrón o una serie iniciales creados mediante la repetición de uno o varios elementos. Ambas estrategias no son incompatibles. De hecho esta se pone en práctica en dos de los casos anteriores —Sevilla y Zaanstad— así como en Barcelona, Londres y Berlín.

En Barcelona, los sucesivos parterres y plazoletas triangulares, de dimensiones y geometrías equivalentes, construyen el patrón preliminar que después se modifica introduciendo alteraciones puntuales que proporcionan cierta singularidad a cada uno: en los parterres contiguos se plantan con árboles de especies diferentes y en las plazas vecinas, aparecen elementos distintos —una lámina de agua y una fuente, una cascada, una entrada al tranvía, el acceso al aparcamiento, un mobiliario urbano diferente, un área de juego para niños...—. En Zaanstad sucede algo similar con la los espacios entre pilas. Todos ellos consti-

tuyen inicialmente una serie de espacios equivalentes que posteriormente reciben un tratamiento específico que los hace singulares.

En Londres, cada uno de los pequeños espacios inicialmente equivalentes generados bajo cada árbol se diferencia ahora del colindante porque las dimensiones y la altura a la que se sitúan los anillos que rodean los troncos vecinos son diferentes. Un fenómeno similar sucede en Sevilla, donde también se producen ligeras variaciones en la serie de bancos y pérgolas. En ambos casos, la variación genera un lateral vibrante que introduce diversidad al paseo.

Berlín constituye un caso muy singular en este sentido, pues la variación que genera diversidad espacial a lo largo de la traza es una variación infinitesimal y continua. La diferencia entre dos secciones consecutivas de la pradera que apenas resultaría apreciable, se evidencia al contemplar la totalidad o un tramo mayor de la misma.

#### 4.8. Maximización del ámbito peatonal útil

Otra estrategia común a todos los casos analizados es la ampliación al máximo del área utilizable por las personas a pie. Incrementos que llegan a ser del 400%, como en Barcelona, y que suponen que el ámbito peatonal ocupe hasta un 90% del área disponible, como sucede en Sevilla. Para ello,

- a) se reduce el espacio anteriormente dedicado al automóvil cediéndoselo a los peatones y/o
- b) se habilitan para el peatón nuevas áreas que anteriormente eran inaccesibles. Incluso, en casos excepcionales, como Barcelona, mediante la duplicación de las superficies útiles gracias a la coexistencia a distintas alturas de plataformas utilizables (ver FIG. 10.8).

Mediante el primer procedimiento, en Sevilla, como hemos dicho, la superficie peatonal actual supone un 90% del total disponible. Esta aumentó un 30% gracias a la reducción en más del 80% de la anteriormente destinada al tráfico rodado, suprimiendo dos bandas de aparcamiento y uno de los dos carriles de circulación.

En Barcelona y Londres, sin embargo, se ha aumentado drásticamente el espacio peatonal sin modificar el espacio ocupado por el auto-

móvil, haciendo accesible al peatón áreas que antes no podía utilizar. En la Gran Vía, el espacio peatonal se ha incrementado en un 400% gracias a la construcción de los nuevos taludes en diente de sierra. En *Old Street*, la supresión de la jardinera central ha permitido aumentar un 65% el área útil peatonal.

En los casos restantes, el área útil peatonal se incrementó haciendo uso de ambos procedimientos. En Copenhague, el incremento es de un 100%, teniendo en cuenta que el mal estado en que se encontraba el espacio verde central hacía que no se usase o funcionase como aparcamiento. En Madrid, el aumento de la superficie peatonal del 260% fue fruto de la eliminación tanto de dos carriles de tráfico y dos bandas de aparcamiento como de todos los minúsculos parterres del paseo central que no eran utilizables para las personas. En Zaansstad, el incremento se sitúa en torno al 300%, gracias a la ocupación del espacio anteriormente dedicado a aparcamiento y a la habilitación de más superficie bajo el viaducto.

#### 4.9. Intensificación de la vegetación

Los elementos vegetales tienen un papel protagonista en la transformación en todos los casos menos en Zaanstad, donde el empleo resulta difícil debido a que gran parte del ámbito de actuación apenas recibe radiación solar directa, al estar cubierto por el viaducto. La actual preocupación por el medio ambiente de nuestra sociedad se refleja en este intento de facilitar la relación si no con la naturaleza, sí con elementos naturales. La vegetación está presente:

- a) en todos los casos en forma de arbolado y, con menor frecuencia, en forma de
- b) praderas de césped,
- c) alineaciones de setos, y/o
- d) macizos florales (ver FIG. 10.9).

Los árboles empleados siempre pertenecen a especies caducifolias de gran porte como plátanos de sombra, álamos, tilos y almeces. En todos ellos, los árboles tienen, o tendrán cuando al crecer, una presencia rotunda. Se emplean de forma masiva y plantándose en hileras que, en los casos en los que son más de dos y se sitúan próximas, forman macizos boscosos de tamaños variables. Así sucede en los extremos del caso de Berlín y en los españoles.

En general, el arbolado siempre ofrece u ofrecerá una sombra abundante, con la excepción del caso alemán y del danés, donde el sol nun-

ca llega a ser molesto. Además, aquí las praderas centrales son los elementos vegetales realmente protagonistas. En Barcelona, aunque la presencia de las superficies ajardinadas es menor, también es muy importante ya que, debido a su inclinación, aumenta para los peatones que las perciben desde los laterales de la calle, a una cota inferior.

Los setos, sólo presentes en Copenhague y Madrid, siempre se emplean para separar o delimitar uno o varios espacios. Las flores y plantas de otro tipo, que requieren un mayor cuidado, tan sólo se emplean puntualmente en algunas jardineras los casos de Londres y Copenhague.

#### 4.10. Imagen reconocible

La última estrategia que vamos a señalar consiste en dotar a la calle remodelada de una imagen característica que la haga fácilmente identificable. En los casos analizados, las principales técnicas empleadas para conseguir esta imagen reconocible de la calle son cinco:

- a) introducir o contar con algún elemento singular,
- b) repetir un tipo de objeto o espacio,
- c) emplear una geometría clara,
- d) utilizar una tonalidad singular,
- e) usar una sola gama cromática y/o
- f) instalar una iluminación nocturna peculiar (ver FIG. 10.10).

En general, en cada proyecto se emplean una o varias de estas tácticas, aunque una resulta dominante a la hora de proporcionarle esta imagen reconocible a la que nos referimos.

Todos los casos analizados cuentan con un elemento singular diferenciador. En la mayoría de ocasiones, ha sido introducido durante la transformación, pero también los hay que ya preexistían en el lugar. Las praderas de Berlín y Copenhague, los árboles de aire de Madrid, la omnipresente barrera acústica de Barcelona, el gran prisma blanco del supermercado y la *plaza cubierta* naranja bajo la autopista holandesa o el pavimento continuo de color albero que cubre la totalidad de la alameda sevillana han sido introducidos. Sin embargo, en los dos últimos casos, el viaducto de Zaanstad o las columnas monumentales de Sevilla son elementos preexistentes que caracterizan fuertemente a estos espacios públicos.

La repetición de un objeto o un espacio singular de menores dimensiones se emplea en Co-

penhague —con las sillas y farolas—, Sevilla —con los bancos y farolas—, Londres —con los anillos en torno a los árboles y las farolas— y Barcelona —con la sucesión de parterres y plazoletas triangulares—.

El empleo de una geometría reconocible es evidente tanto en Madrid y Londres —con su geometría circular dominante— como en Barcelona —con una característica geometría curvo-triangular—.

En cuanto al color, el empleo de un tono singular, llamativo o extraño en el entorno construido sucede en Barcelona —con el verde de las farolas y los elementos translúcidos de la barrera acústica—, Copenhague —con el amarillo fosforescente de las farolas—, en Zaanstad —con en el solado naranja de la *plaza cubierta*— o Madrid —con en el pavimento multicolor en el entorno de los árboles de aire de Madrid—. La homogeneidad cromática caracteriza a las intervenciones de Berlín —verde y gris—, Londres —negro y gris—, Sevilla —albero y ocre— y en cada una de las cinco zonas de Zaanstad —cada una de ellas con una tonalidad dominante diferente—.

La iluminación artificial dota a varios de los casos de estudio de una imagen reconocible también durante la noche, pero el caso de Londres es el más notable. El nombre del proyecto, *Promenade of Light*, señala este hecho de forma inequívoca. Los focos situados por encima y detrás de las copas de los árboles, provocan un efecto de luces y sombras sobre el pavimento que resulta tan peculiar como dramático. La iluminación de los árboles de aire de Madrid y las farolas fluorescentes de Copenhague también perseguían un fin similar.

## 5. Conclusiones

Al comienzo del artículo nos preguntábamos de qué forma abordar la remodelación de las calles vacías de la ciudad existente para aumentar su vitalidad mejorando su habitabilidad. Las diez estrategias destiladas del análisis de los casos de estudio, comunes a casi todos ellos a pesar de su heterogeneidad, las proponemos como un decálogo que resulte útil a la hora de abordar el rediseño de este tipo de espacios públicos (ver FIG. 10).

Pese a que las siete calles reciben en la actualidad un uso más intenso y son más vitales que las calles adyacentes es complicado conocer el impacto real de la transformación, pues

no se dispone de datos objetivos de su uso anterior. En el caso de Madrid RUIZ-APILÁNEZ & UREÑA (2014) —según estudios basados en la observación y el conteo de personas y actividades— señalan que, pese a que el uso del Eco-Bulevar puede considerarse poco intenso —no hay duda de que lo es, si se compara con otras calles más vitales de la ciudad—, la concentración de actividades sociales en torno a algunos de los árboles de aire es más de dos veces superior a las que se observan en la siguiente calle más utilizada de su entorno —una peatonal próxima—.

Las operaciones de remodelación serán más eficaces si se acompañan de otras medidas que afecten a la configuración y el uso de los edificios adyacentes, especialmente en lo referente a sus plantas bajas, ya que son las que pueden relacionarse directamente con la calle. Sin embargo, puesto que habitualmente estas pertenecerán a diversos propietarios, su transformación dependerá de intereses y voluntades privadas e individuales.

Pese a que en las operaciones estudiadas han tenido capacidad de revitalización, para avanzar en el conocimiento del diseño y rediseño de calles, y del espacio público en general, consideramos necesario el estudio de casos en los que se disponga de datos objetivos y equivalentes del uso anterior y posterior a la reforma.

Las diez estrategias —1) completar la remodelación de la calle con la transformación de otros espacios públicos cercanos o alguno de los edificios adyacentes; 2) contar con la opinión de los usuarios haciéndolos partícipes activos del proceso de remodelación; 3) rediseñar el espacio de forma que incite a los usuarios potenciales a involucrarse en actividades sociales de larga duración y que estas

puedan desarrollarse de la manera más cómoda posible; 4) concebir la transformación pensando en no desplazar a los anteriores usuarios del espacio público al tiempo que se fomente la incorporación de otros nuevos; 5) conocer la historia material e inmaterial de la calle, estudiar los elementos preexistentes y sus posibilidades de transformación y uso para que formen parte o no del nuevo proyecto; 6) analizar las posibilidades de reorganización y redefinición espacial de la calle para generar espacios de escala humana adecuados a los usos deseados; 7) lograr que estos espacios proporcionen una diversidad suficiente que contribuya a hacer de la calle un lugar más complejo y plural; 8) redistribuir el espacio útil para equilibrar la ocupación de los distintos modos de transporte, dando prioridad al tránsito peatonal y a los usos relacionados con el rol social de la calle; 9) ser consciente del importante y beneficioso papel que pueden jugar la vegetación y otros elementos naturales en el espacio público y emplearlos de modo inteligente; y 10) aprovechar los elementos preexistentes y aquellos introducidos en la transformación para construir una imagen reconocible— han resultado eficaces en las calles analizadas, de acuerdo con las entrevistas mantenidas con los usuarios y de la documentación consultada en nuestra investigación.

Esto nos lleva a concluir que, cuando la transformación del espacio público sea posible, necesaria y/o reclamada, es necesario —o al menos deseable— que responsables políticos, técnicos e investigadores de diversas ramas trabajen de forma coordinada, haciendo partícipes a los usuarios. Si LEFEBVRE (1974), proponía una «práctica teórica» (id.:69) y una «teoría unitaria» (id.:72) en *La producción del espacio*, este decálogo reclama y exige una «práctica unitaria» para su transformación.

## 6. Bibliografía

- A8ERNA WORKGROUP (2003): Gemeente Zaanstad, *A8ernA Programma van eisen*, en [http://www.zaanstad.nl/repositories/pdfs/inv/A8\\_pve\\_200309](http://www.zaanstad.nl/repositories/pdfs/inv/A8_pve_200309) [Consulta: 17.12.2011].
- APPLEYARD, D. & M. S. GERSON & M. LINTELL (1981): *Living Streets*, University of California Press.
- BORJA, J. & Z. MUXÍ (2003): *El espacio público: ciudad y ciudadanía*, Diputació de Barcelona, Xarxa de Municipis, Barcelona.
- CARMONA, M. & S. TIESDELL & T. HEARTH & T. OC (2003): *Public places, urban spaces: the dimensions of urban design*, Oxford: Architectural Press.
- CERDÁ, I. (1867): *Teoría general de la urbanización: y aplicación de sus principios y doctrinas a la reforma y ensanche de Barcelona*, Imprenta Española, Madrid.
- DELGADO, M. (2007): *Sociedades movilizadas: pasos hacia una antropología de las calles*, Editorial Anagrama, Barcelona.
- FRANCIS, M. (1999): *A Case Study Method for Landscape Architecture*, Washington DC: Landscape Architecture Foundation.
- FUSTER, A. (2005): *Hacia un nuevo espacio público: ocho propuestas para el Bulevar Bioclimático de Vallecas en Madrid*, Ayuntamiento de Madrid,

- Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo, Madrid.
- GARCÍA GARCÍA, A. (2006): *Vitalidad y crisis en los espacios públicos de Sevilla*, Diputación de Sevilla, Sevilla.
- GARCÍA JEREZ, F. A. (2009): «La Alameda que te gusta»: conflictos sociales y planificación urbana en torno a un espacio público», *Zainak, Cuadernos de Antropología-Etnografía*, 31 (Ciudades globales y culturas locales, 1): 585-599.
- GEHL, J. (1971): *Livet mellem husene*, Arkitektens Forlag, Copenhagen [versión castellana, Valcarce, M. T. (2006): *La humanización del espacio urbano: la vida social entre los edificios*, Reverté, Barcelona].
- & B. SVARRE (2013): *How to Study Public Life*, Island Press.
- HILLIER, B. (1996): *Space is the machine*, Cambridge University Press.
- HUYSSSEN, A. (2010): «Berlin's Voids», en *In favour of Public Space*, 153-154, Barcelona, Actar.
- JACOBS, A. B. (1993): *Great streets*, MIT Press, Cambridge, MA.
- JACOBS, J. (1961): *The Death and Life of Great American Cities*, Random House, Nueva York, 1993.
- KESSLER, L. (2010): *Old Street Promenade of Light*, *The Commission for Architecture and the Built Environment Archive*, en <http://web.archive.nationalarchives.gov.uk/20110118095356/http://www.cabe.org.uk/articles/transforming-public-space/old-street> [Consulta: 23.2.2012].
- LANG, J. (1987): *Creating Architectural Theory: The Role of the Behavioral Sciences in Environmental Design*, Van Nostrand Reinhold.
- LEFEBVRE, H. (1974): *La Production de l'espace*, Éditions Anthropos, París [versión castellana, Martínez, E. (2013): *La producción del espacio*, Capitán Swing, Madrid].
- LOFLAND, J. (1971): *Analysing social settings*, Wadsworth Publishing, Belmont.
- (1976). *Doing social life: the qualitative study of human interaction in natural settings*, Wiley.
- LÓPEZ DE LUCIO, R. (2007): *Construir ciudad en la periferia*, Mairera Libros, Madrid.
- MARÍN, D. (2007): *La Gran Vía al districte de Sant Martí: història d'una gran transformació*, Ajuntament de Barcelona, Barcelona.
- MIRANDA, A. (1999): *Ni robot ni bufón, Manual para la crítica de arquitectura*, Ediciones Cátedra, Universitat de València, Valencia.
- RAXWORTHY, J. (2007): «Prags Boulevard in Copenhagen: from run-down strip to boulevard», en *'Scape*, 2: 69-72.
- REAL ACADEMIA ESPAÑOLA (2001): *Diccionario de la lengua española* (22.<sup>a</sup> ed.), en [lema.rae.es/drae](http://lema.rae.es/drae) [Consulta: 10.11.12].
- RUBERT DE VENTÓS, M. (2006): *Places porxades a Catalunya*, Edicions UPC, Barcelona.
- RUIZ-APILÁNEZ, B. (2013): *Calles habitables, Experiencias contemporáneas de transformación y revitalización*, Universidad de Castilla-La Mancha.
- & J. M. DE UREÑA (2014): «Transformación y activación social de la calle: el Eco-Bulevar de Vallecas (Madrid)», en *Ciudades*, 17 (en prensa).
- TROITIÑO, M. A. (1992): *Cascos antiguos y centros históricos: problemas, políticas y dinámicas urbanas*, Ministerio de Obras Públicas y Transportes, Madrid.
- WHYTE, W. H. (1980): *The Social Life of Small Urban Spaces*, Project for Public Spaces Inc.



# La recuperación de los centros históricos: Cosenza (Italia)

Mauro FRANCINI (1) & Myriam FERRARI (2)

(1) Arch. Prof. Asociado. (2) Ph.D. Departamento Ingeniería Civil. Sección de Planificación Urbana. Universidad de Calabria. Italia.

**RESUMEN:** La estructura de este artículo se centra en el descubrimiento para el ámbito internacional, del centro histórico de Cosenza. A continuación, se describen los trabajos realizados en el contexto del Programa «Urban» y los efectos producidos en términos de desarrollo social, cultural y económico. Por último, como parte de la reevaluación del medio ambiente urbano se presenta una propuesta de rediseño urbano a lo largo del río, considerado de gran importancia estratégica para el desarrollo de actuaciones futuras.

**DESCRIPTORES:** Regeneración urbana. Cosenza (Italia).

## 1. Introducción

Las políticas y estrategias de regeneración urbana nacional constituyen el núcleo de los nuevos instrumentos de planificación, los «*Piani Strutturali Comunali*», que sirven para definir los criterios y principios a seguir para resolver los problemas que existen en diferentes áreas urbanas. Dentro de los «*Piani Strutturali Comunali*» se encuentra un documento que se configura como un plan-programa estratégico. Su principal objetivo es la consolidación del tamaño de la población del municipio mediante la ejecución de proyectos destinados a promover:

- el aumento de los niveles de ocupación, con especial interés en el empleo de los jóvenes y las mujeres, los grupos de desempleados de larga duración y otros grupos de personas desfavorecidas de la población;

- mejorar la calidad de vida, en términos de nivel de vida y servicios básicos, servicios de infraestructura y movilidad.

Una de las herramientas que se utiliza para la aplicación del documento es el «Plan Integral de Conservación» (PIC) que se configura como la herramienta específica para la gestión de las áreas históricas desde el punto de vista ambiental y arquitectónico. Este plan define las actuaciones programadas y las sinergias para recuperar la imagen histórica del contexto urbano y la calidad de la edificación. El objetivo es mejorar la identificación de las características constructivas locales tradicionales.

El PIC se basa en:

- recuperar las fachadas y cubiertas;
- seguridad de los edificios y sistemas;
- la recuperación de las tradiciones constructivas locales;

Recibido: 19.12.2013; Revisado: 06.05.2014.  
Correo electrónico: francini@unical.it; myriam.ferrari@unical.it

Los autores agradecen a los evaluadores anónimos sus valiosos comentarios.

— detener la degradación causada por el abandono de los edificios y los procesos de transformación histórica.

Concretamente, la eliminación de los elementos de degradación se convierte en un factor de gran importancia para elevar los niveles de rendimiento y la calidad de la construcción en las áreas históricas de la ciudad. Esta actuación sirve para fomentar la reutilización de los edificios así como para promocionar el turismo. Este aspecto es de vital importancia, porque la mayoría de los centros históricos italianos se encuentran en condiciones de degradación física y social.

Ante esta situación, el concepto de recuperación se plantea como forma de promocionar el tejido histórico. Además, surge la necesidad de involucrar a las personas realmente interesadas en invertir recursos económicos y poner en práctica diferentes formas de cooperación, para conseguir la consolidación de los procesos de regeneración urbana. En el momento de crisis histórica que vivimos, se hace imprescindible atraer inversores privados, para poder efectuar grandes intervenciones.

De hecho, en muchos de los grandes proyectos que se han iniciado, por ejemplo, en Milán (*City Life o Porta Nuova*), el aspecto económico para la realización de todas las intervenciones, la integran socios internacionales. Por lo tanto, la implantación de nuevos instrumentos de planeamiento, requiere una planificación técnica-económica para la correcta gestión de los recursos económicos y territoriales.

Los aspectos principales son los primeros que se deben definir para garantizar la seguridad en las áreas a recuperar. Una recuperación de alta calidad se basa principalmente en la planificación de los recursos económicos y en la seguridad física y social de los edificios.

En concreto, la recuperación del centro histórico es una de las prioridades estratégicas a nivel regional y por esta razón se encuentra formalmente financiada por la Unión Europea.

Específicamente, en Italia, la mayoría de los centros históricos tienen problemas comunes como: la accesibilidad, el vaciado y la degradación. Estos aspectos resumen además, las tres características más importantes de los centros históricos: la movilidad, el componente social y la degradación física.

En particular, el Sur de Italia cuenta con recursos únicos que pueden ser utilizados para re-

lanzar la recuperación de todos los centros históricos del «Mezzogiorno».

Estos recursos se actualizan, cuando se presentan las condiciones adecuadas, buscando, en este momento histórico determinado, los valores y las necesidades de la generación más joven. Esto significa que la regeneración urbana debe fomentar la creación de nuevos espacios públicos y nuevas ideas, capaces de interactuar no sólo con la población, sino también y especialmente con los jóvenes. La planificación nacional reconoce el valor histórico de estos entornos y adapta las complejas transformaciones del territorio a los principios de la sostenibilidad, la integración y la participación. También crea nuevas transformaciones para dar vida a las actividades innovadoras que son compatibles con los nuevos instrumentos y las nuevas tecnologías de la información.

En la Región de Calabria, la protección de los centros históricos es un factor clave de la Ley Regional n. 19 de 16.04.2002, cuya última modificación dio lugar a la Ley Regional n. 35 de 10.8.2012, que destaca la importancia del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, para proteger el medio ambiente y los edificios históricos y, más en general, todo el tejido histórico.

En particular, el artículo n. 28 de la Ley Regional n. 35 de 10.8.2012 establece que:

«Los municipios de Calabria, en el plazo de ciento ochenta días a partir de la publicación del pliego de condiciones, redactarán y adoptarán un plan para el centro histórico, que, respete los principios en él contenidos y las normas más específicas encaminadas a salvaguardar su carácter histórico-cultural distintivo. En ausencia de plan del centro histórico y normas similares en el PSC/PSA, los municipios deberán aplicar las normas mínimas establecidas en el pliego de condiciones, tales como los instrumentos urbanísticos de protección que sustituyen, para las partes en conflicto, a la normativa urbanística vigente en el municipio».

Además, el artículo n.15 de la misma ley determina que:

«... El PSC debe complementarse con el informe especial que define y regula las áreas de tutela y la conservación de la parte histórica del territorio y que identifica la propiedad o conjunto de propiedades que tienen valor histórico, ambiental, documental, susceptible de ser declarada patrimonio cultural, sancionado por un experto cualificado al que se refiere el artículo 69, párrafo 3 de la presente ley».

Con esta Ley se aprueba una mayor participación del gobierno en la búsqueda de la protección del patrimonio histórico, a través de la identificación de los edificios históricos y consumo de suelo en favor de la recuperación de los edificios existentes. Esta actuación es necesaria para las peculiaridades de los centros históricos de Calabria, para la ordenación del paisaje histórico y urbano, y para garantizar una participación más activa de los ciudadanos en las decisiones políticas. Así nació la necesidad de analizar a través de una serie de reflexiones, las políticas adoptadas en la ciudad de Cosenza, la cual tiene una posición central y estratégica dentro de la Región de Calabria.

Este trabajo desarrolla un estudio crítico sobre las actuaciones realizadas en la ciudad de Cosenza a través del análisis de dos instrumentos de planificación implantados en los años 1990:

- el Programa Urban;
- los Contratos de Distrito.

Este análisis tiene como objetivo la identificación de nuevos recursos estratégicos sobre los que desarrollar herramientas e intervenciones *ad hoc*, para el centro histórico de Cosenza y combatir el abandono físico y social.

## 2. Ejes prioritarios del programa Urban comparado

### 2.1. Genova, Misterbianco y Pamplona (fuente: [ec.europa.eu](http://ec.europa.eu))

*El programa Urban de Genova se articula en torno a 4 ejes prioritarios de actuación<sup>1</sup>:*

#### **Prioridad 1: Desarrollo y regeneración urbana**

Esta prioridad está vinculada a mejorar la habitabilidad del centro histórico. El objetivo general que subyace a este enfoque está orientado a la conservación de la estructura urbanística histórica y las características arquitectónicas de los edificios y espacios públicos, así como a la mejora de sus requisitos higiénicos funcionales, de seguridad, flexibilidad y de calidad del medio ambiente, respetando las tecnologías y materiales tradicionales. El eje se articula de las siguientes medidas: regeneración y habitabilidad de espacios públicos, la restauración y

rehabilitación de edificios históricos que se encuentran degradados para su uso público. La contribución de la UE a la regeneración urbana en Génova asciende a 4,8 millones de euros.

#### **Prioridad 2: Revitalización socioeconómica y cultural**

Este segundo eje de actuación se centra en la erradicación de la expansión de la criminalidad, ligada especialmente a las drogas y la prostitución, así como a solucionar las dificultades a las que se enfrentan la gran mayoría de los inmigrantes debido a las condiciones precarias de trabajo que les ofrecen. Además, esta prioridad busca reducir la marginación y condiciones de vida difíciles, mejorar la calidad de los servicios públicos y encontrar una solución al abandono y la destrucción del tejido económico. Con el fin de revitalizar el centro histórico de Génova, el programa adopta medidas como el plan de seguridad para el centro histórico, las medidas de mejora y fomento de las actividades económicas con ayudas a la iniciativa empresarial y servicios a la empresa. Algunas medidas también prevén un aumento de las infraestructuras públicas turísticas culturales y para la formación. La contribución de la UE a esta segunda prioridad asciende a 4,3 millones de euros.

#### **Prioridad 3: Medio ambiente y movilidad**

La superación de los problemas ambientales en el centro histórico no se ha considerado como un fin en sí mismo, sino que se inscribe dentro de una estrategia global para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y de una fuerte interrelación con el aspecto económico. Este eje de actuación es un elemento que se encuentra en sinergia con las acciones emprendidas por el Ayuntamiento con el fin de frenar y eliminar el proceso de degradación ambiental que ha afectado al nivel general de higiene, las infraestructuras (alcantarillado, alumbrado, etc.) y los servicios urbanos (recogida de basura, etc.). De hecho, el eje se articula en diversas medidas ambientales: la recogida selectiva de residuos sólidos urbanos en el centro histórico y algunas medidas para mejorar el transporte público y el tráfico peatonal. La contribución de la UE a esta tercera prioridad asciende a 0,9 millones de euros.

#### **Prioridad 4: Asistencia técnica, información y difusión**

El programa proporciona también medidas de asistencia técnica para la gestión, información,

<sup>1</sup> [http://ec.europa.eu/regional\\_policy/archive/country/prordn/details.cfm?gv\\_OBJ=6&gv\\_PAY=IT&gv\\_reg=ALL&gv\\_THE=6&gv\\_PGM=349&LAN=10&gv\\_PER=1&gv\\_defL=7](http://ec.europa.eu/regional_policy/archive/country/prordn/details.cfm?gv_OBJ=6&gv_PAY=IT&gv_reg=ALL&gv_THE=6&gv_PGM=349&LAN=10&gv_PER=1&gv_defL=7)

seguimiento y evaluación de todos los aspectos del programa. Una cantidad (UE) adicional de 0,7 millones de euros financiará la asistencia técnica.

*El programa Urban de Misterbianco se articula en torno a 5 ejes prioritarios.<sup>2</sup>*

### **Prioridad 1: Reconversión ecológica y usos múltiples de espacios urbanos**

A pesar del proceso de urbanización iniciado con recursos propios por el ayuntamiento de Misterbianco, siguen resultando insuficientes las obras de mobiliario urbano, alumbrado público, árboles, aceras, especialmente en las zonas de reciente expansión urbana, que requieren estos elementos para alcanzar un nivel aceptable de decoración y civilización urbana, que sea al menos comparable a la del centro de la ciudad. Esta prioridad tiene como objetivo, por tanto, la regeneración física de la ciudad a través de la creación de espacios e infraestructuras que mejoren el disfrute de los ciudadanos y la imagen en general. La contribución UE a la reurbanización de la Ciudad de Misterbianco asciende a 2,3 millones de euros.

### **Prioridad 2: Medio ambiente y movilidad**

La protección del medio ambiente es un objetivo prioritario del programa ya que todas las acciones del mismo tienden a la mejora de la calidad ambiental y la calidad de vida a través de intervenciones que tengan en cuenta el desarrollo sostenible compatible con el medio ambiente. Por lo tanto, esta prioridad se centra en la contaminación urbana, especialmente la derivada de los residuos, el uso incorrecto del agua y la contaminación acústica, que se asocia con el tráfico rodado, convirtiéndose en una forma importante de molestia para la población, además de la consecuente degradación que produce sobre el medio ambiente.

La contribución de la UE a esta segunda prioridad asciende a 2,5 millones de euros.

### **Prioridad 3: Infraestructura para la cohesión social y el empleo**

Este eje tiene como objetivo desarrollar iniciativas dirigidas a contrarrestar, en diferentes

áreas de la población residente, los graves fenómenos existentes de descomposición social. En particular, esto facilita a las áreas prioritarias la oportunidad de realizar actividades encaminadas al crecimiento de la cohesión social, al intercambio cultural y a la educación, ayuda a las familias y niños en situación de riesgo y apoyo para la inserción laboral. La contribución de la UE a esta tercera prioridad asciende a 5,3 millones de euros.

### **Prioridad 4: Servicios de desarrollo social, empresarial y laboral**

Esta prioridad tiene como objetivo promover la integración social y el desarrollo de una dinámica positiva para la ciudad de Misterbianco. Además, con ello se pretende fortalecer el tejido de microempresas y fomentar el empleo de los jóvenes y las mujeres. En este sentido, el programa prevé la adopción de medidas para la promoción de la integración social, el desarrollo empresarial, la readaptación profesional de los artesanos y las PYME y la creación y el desarrollo de las actividades empresariales. La dotación de la UE a la realización de esta prioridad asciende a 4 millones de euros.

### **Prioridad 5: Asistencia técnica**

El programa proporciona las medidas de asistencia técnica para la gestión, información, seguimiento y evaluación de todos los aspectos del programa. Una cantidad (UE) adicional de 0,9 millones de euros financiará la asistencia técnica.

*El programa Urban de Pamplona se articula en torno a 7 ejes prioritarios<sup>3</sup>.*

### **Prioridad 1: Utilización mixta y reurbanización de terrenos abandonados**

Se pretende renovar edificios para ubicar en ellos actividades artesanales y medioambientales. Se habilitarán espacios con alto potencial medioambiental, paseos y vías públicas. Se pondrá especial interés en la recuperación del patrimonio histórico, en la puesta en marcha de centros de actividad social, cultural, turística y económica, y en la integración de accesos y conexiones, que revalorizarán espacios degradados.

<sup>2</sup> [http://ec.europa.eu/regional\\_policy/archive/country/prordn/details.cfm?gv\\_OBJ=6&gv\\_PAY=IT&gv\\_reg=ALL&gv\\_THE=6&gv\\_PGM=351&LAN=10&gv\\_PER=1&gv\\_defL=7](http://ec.europa.eu/regional_policy/archive/country/prordn/details.cfm?gv_OBJ=6&gv_PAY=IT&gv_reg=ALL&gv_THE=6&gv_PGM=351&LAN=10&gv_PER=1&gv_defL=7)

<sup>3</sup> [http://ec.europa.eu/regional\\_policy/archive/country/prordn/details.cfm?gv\\_OBJ=6&gv\\_PAY=ES&gv\\_reg=ALL&gv\\_THE=6&gv\\_PGM=327&LAN=8&gv\\_PER=1&gv\\_defL=7](http://ec.europa.eu/regional_policy/archive/country/prordn/details.cfm?gv_OBJ=6&gv_PAY=ES&gv_reg=ALL&gv_THE=6&gv_PGM=327&LAN=8&gv_PER=1&gv_defL=7)

### **Prioridad 2: Empresariado y pactos en favor del empleo**

Se promoverá una actividad comercial más sostenible mediante la formación, estrategias de reactivación del sector artesano y el ahorro energético. Se incentivará la adecuación de la actividad económica al medio ambiente, sobre todo en las nuevas empresas, y se buscará una mayor implicación municipal en la creación de empresas.

### **Prioridad 3: Integración de marginados y acceso a los servicios básicos**

Se ensayarán de nuevas formas de intervención y se estimulará la cooperación entre las Instituciones y los Agentes Sociales. Se incluirán a las Entidades sin ánimo de lucro y a las Instituciones en la gestión de proyectos, se corregirán los factores sociales para evitar la exclusión y se pondrán en marcha medidas conciliadoras de la vida laboral con la familiar.

### **Prioridad 4: Integración de transporte público y comunicaciones**

Dentro de la mejora y reordenación de los sistemas de transporte destaca, por su carácter innovador, la puesta en marcha de un sistema de ordenación de bicicletas. Por otro lado, se incrementará la calidad del transporte público en áreas como su seguridad, los servicios de información, reservas y pagos para viajeros. También se adquirirán vehículos de bajo consumo energético.

### **Prioridad 5: Reducción y tratamiento de residuos, gestión eficiente del agua y reducción del ruido; Reducción del consumo de energía a base de hidrocarburos**

Se promoverá la reducción de residuos, el proceso de reciclado de los mismos, el control de la calidad del aire y la lucha contra la contaminación acústica. Asimismo, se promocionarán la eficiencia energética, las fuentes de energía renovables y la reducción del consumo global. En todas las medidas se incluye a las mujeres como parte integrante de los programas de difusión y sensibilización.

### **Prioridad 6: Desarrollo del potencial de las tecnologías de la sociedad de la información**

Las iniciativas impulsarán el uso y acceso de las tecnologías de la información entre los ciudadanos, al igual que el desarrollo de servicios

de interés público. Se emprenderán acciones específicas de promoción y aumento de la capacidad empresarial de las mujeres y de sus oportunidades de información.

### **Prioridad 7: Evaluación, gestión y seguimiento. Mejoras en el Gobierno Urbano**

Se desarrollarán campañas de publicidad para facilitar el acceso a la información y la participación ciudadana en los procesos de decisión, y se pondrán en marcha evaluaciones de programa y estudios sobre la mejor gestión de los distintos servicios públicos. También se promoverá la creación de una base de datos comunitaria sobre sostenibilidad de las ciudades.

## **2.2. El caso de Cosenza: antecedentes históricos**

Cosenza es la capital de la región de Calabria, situada al norte de la misma, y construida sobre siete colinas en el valle del río «Crati». En la orilla derecha del río Crati, más concretamente en la confluencia con el río Busento, se extiende el centro histórico de la ciudad. Por el margen izquierdo, hacia el norte, se extendió la parte nueva de la ciudad, que es la continuación del centro histórico urbano. La ciudad de Cosenza tiene una posición estratégica por su proximidad al Este con Sila y al Oeste con la costa del Tirreno, representando una súbita unión entre estos dos paisajes tan diferentes.

Además, al estar el centro urbano rodeado por siete colinas se conforma un paisaje natural único. El centro se compone de edificios de importancia histórica que determinan un patrimonio único. Es necesario resumir algunos de los edificios más importantes, como son la catedral de Santa María de la Asunción, la ermita de la Virgen del Pilerio, construida a mediados del siglo XI y proclamada el 12 de octubre 2011 como patrimonio de la UNESCO, por ser «*testigo del patrimonio cultural de la paz*». Otras arquitecturas notables son: la iglesia de S. Francesco de Paola, el complejo monumental de San Agustín, el castillo Normando Svevo (antigua fortaleza y baluarte de Federico II de Suabia), el Palazzo Arnone, el Palacio de Gobierno, etc. Estas arquitecturas representan factores claves del desarrollo de la ciudad y son el testimonio de cómo la religión, la arquitectura y las artes, plantaron sus raíces firmemente en el corazón del centro histórico. Es importante hacer un estudio sobre las diferen-

tes culturas que han tenido impacto en el desarrollo de la ciudad. La ciudad de Cosenza, históricamente, estuvo bajo la dominación de los Brucios. Cosenza, en este momento histórico fue un importante centro urbano para la Magna Grecia. Posteriormente, durante el reinado de Augusto, la ciudad se convirtió en un importante centro de comercio. Cosenza es importante para la figura histórica de Alarico, rey de los Visigodos, que fue enterrado en el río Busento. Durante la Edad Media, bajo el período angevino, la ciudad de Cosenza vivió un momento de declive debido a un fuerte bandidaje. Luego, bajo la conquista española, Cosenza tuvo una época de gran desarrollo en humanidades. Después de las guerras que condujeron a la destrucción y la miseria en toda Italia, comenzó la fase de reconstrucción y la ciudad vivió un período de gran auge económico, lo que llevó a la creación de nuevas zonas residenciales y la consiguiente expulsión del centro de la ciudad. Esta falta de interés en el centro histórico se ha mantenido durante mucho tiempo, hasta la llegada de las nuevas políticas de la UE que han aportado nuevos fondos para la revitalización de los centros históricos.

### 2.3. La estructura urbana, el transporte público y la sociedad

El centro histórico de Cosenza es un centro típico de las ciudades del Sur de Italia. Construido en la colina Pancrazio, está dominado en su parte superior por el Castillo Norman-Suabia y en su parte inferior por la catedral.

A pesar de los eventos extraordinarios, acontecidos a lo largo de su historia, como los terremotos y las inundaciones, la ciudad vieja ha optado por mantener una estructura urbana bien definida. Se caracteriza por una construcción de alta densidad, con un precario estado de reparación. Las calles que se entrecruzan internamente a través de los distintos barrios son muy indicativas de la vida política, económica y social de la ciudad a lo largo de la historia. Las calles en el interior del centro histórico se caracterizan por formas estrechas que generan problemas tanto a los medios, como a los grandes flujos de circulación diaria. El acceso al centro histórico se realiza a través de las arterias urbanas que conectan la parte nueva de la ciudad con la parte vieja y representan una valiosa solución para la distribución de los flujos de personas y vehículos que pasan por el centro a diario. Los puntos de acceso más próximos al

centro se identifican a través de unas vías bien definidas:

- el primero se identifica por el puente «Mario Martire» que conecta el centro de la ciudad (ayuntamiento) a la plaza «Valdesi». Esta plaza representa un lugar importante porque en ella confluyen muchas de las principales calles del centro histórico;
- el segundo es identificado por el puente de «San Lorenzo», que conecta el «lungocrati Alighieri» con la plaza «Fratelli Bandiera»;
- el tercero es el puente de «San Francesco di Paola» que se conecta a través de la calle los tribunales (Plebiscito) con el «lungofime Alighieri»;
- el cuarto es una calle que va directamente desde la parte alta de la ciudad antigua a la plaza XV de marzo.

El sistema de puentes que se ramifican a partir de una ribera del río Crati, representan puntos claves para la distribución de los flujos, ya congestionados por la falta de aparcamiento.

De hecho, en relación con el sistema de aparcamiento, la situación es problemática para los residentes y para los ciudadanos que trabajan en el centro histórico. Se hace difícil planificar los espacios en el centro histórico, porque la estructura urbana es densa y compleja, y por lo tanto no permite otras intervenciones. La idea es administrar de la manera lo más racional posible los recursos existentes, sobre todo para mejorar el transporte público y así evitar la «sobrecarga» del centro histórico. En este sentido, hay que señalar que el transporte público, principalmente proporcionado por autobuses urbanos, es un medio importante, pero que necesita ser mejorado ( el tiempo, la frecuencia, la calidad de servicio). De hecho, los modos de transporte privado son utilizados por la mayoría de las personas mientras que el transporte público tiende a ser utilizado por los inmigrantes. En algunas ciudades, los municipios ponen a disposición de los ciudadanos y los turistas, servicios especializados como el servicio público urbano dentro de un área delimitada de la ciudad, tanto de día como de noche. Esta tendencia por adoptar medios de transporte eléctricos, está teniendo lugar en muchas ciudades de Europa y está tomando nuevas formas de experimentación urbana basada en los principios de respeto al medio ambiente y la sostenibilidad. Por lo tanto, los principales aspectos en los que centrar el interés para desarrollar nuevas estrategias pueden resumirse en:

- crear servicios dedicados al transporte hacia el centro de la ciudad, también de forma experimental y abierto a los residentes, los turistas y los trabajadores que se desplazan diariamente hacia su interior;
- promover los servicios convencionales y realizar propuestas específicas para cada tipo de usuario (estudiantes, turistas, residentes, etc.)
- promover los sistemas eléctricos para generar un cambio cultural.

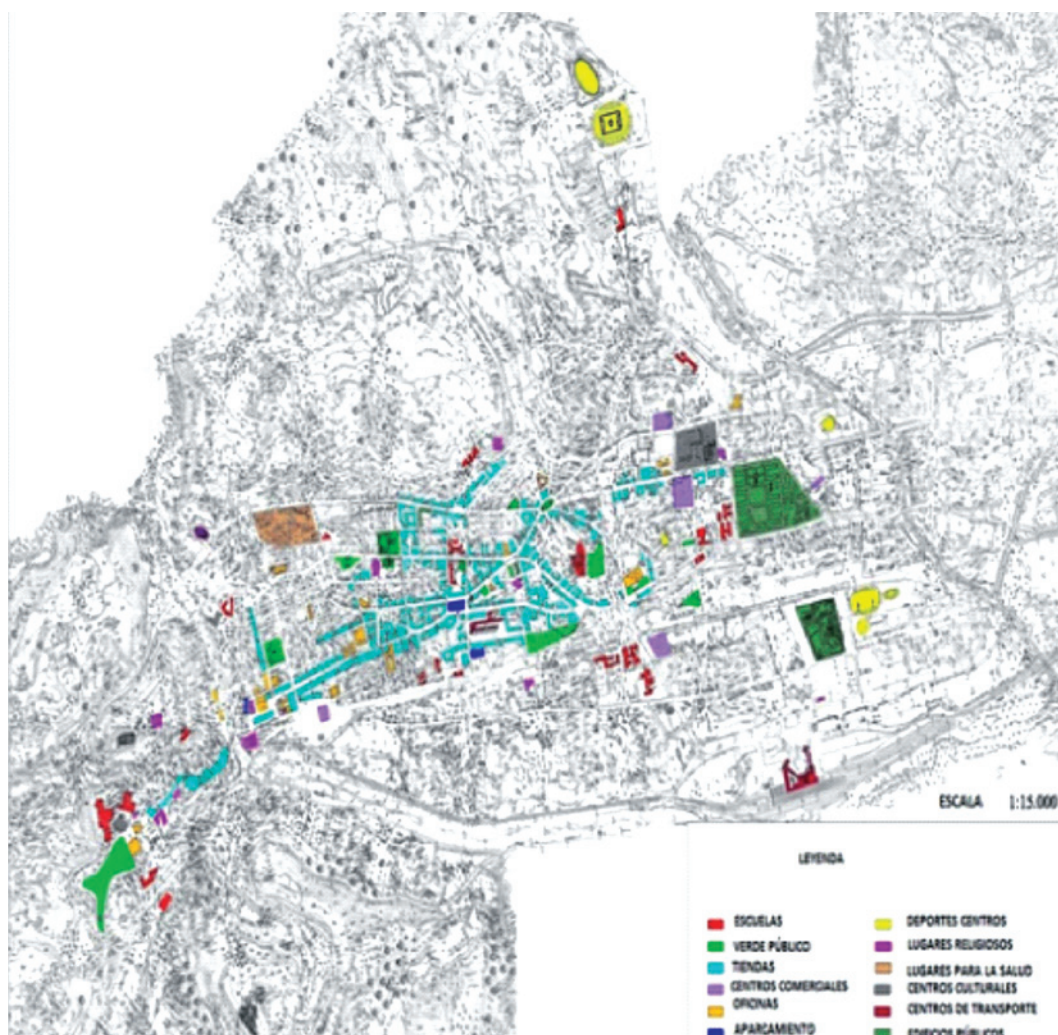


Fig. 1/ Mapa del centro histórico de Cosenza - escala 1: 15.000

Fuente: Departamento de Ingeniería Civil - Sección de Planificación Urbana - Universidad de Calabria.



FIG. 2/ Viabilidad del proyecto - Escala 1: 5.000

Fuente: Departamento de Ingeniería Civil - Sección de Planificación Urbana - Universidad de Calabria).



LA ESTRUCTURA URBANA CERCA DE LA ANTIGUA ESTACIÓN DE FERROCARRIL DE COSENZA



FIG. 3/ La estructura urbana de La antigua estación de ferrocarril de Cosenza

Fuente: Departamento de Ingeniería Civil - Sección de Planificación Urbana - Universidad de Calabria).



FIG. 4-5/ El puente de Santiago Calatrava y la estructura urbana

Fuente: Departamento de Ingeniería Civil - Sección de Planificación Urbana - Universidad de Calabria.

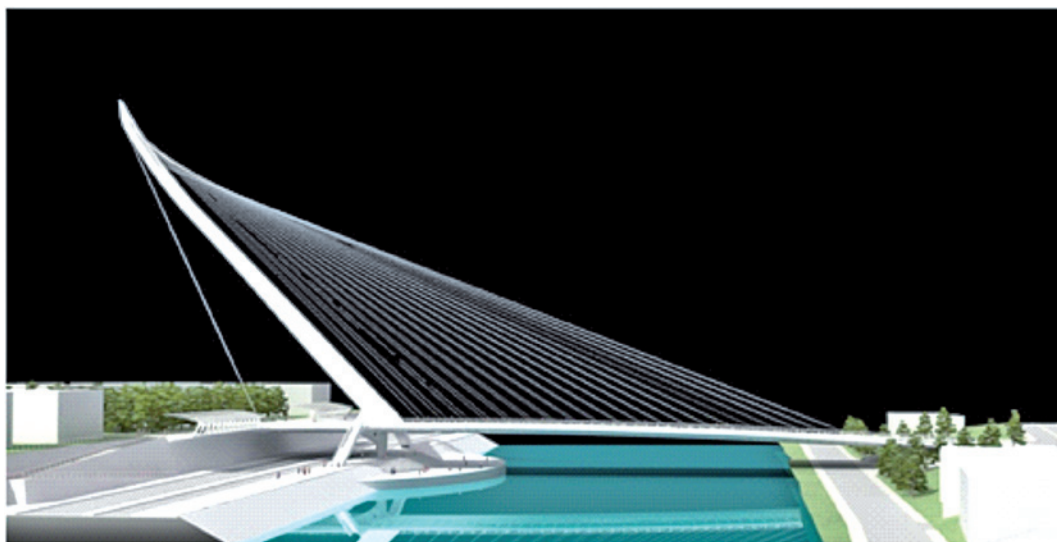


FIG. 6/ El puente de Santiago Calatrava

Fuente: Departamento de Ingeniería Civil - Sección de Planificación Urbana - Universidad de Calabria.

#### 2.4. El Programa «Urban» en Cosenza

La población que habita en Cosenza es un elemento importante de evaluación, puesto que ésta determina las características demográficas específicas para el desarrollo de los diversos componentes del territorio. En particular, en la actualidad, el centro histórico se encuentra habitado por:

- familias que residen allí desde hace mucho tiempo;
- inmigrantes que han sido alojados en edificios de bajo coste;
- familias que han invertido para comprar una casa en del centro histórico;
- antiguos propietarios de las actividades comerciales.

Esta clasificación produce unas reflexiones inmediatas sobre la estructura social:

- el porcentaje de los nuevos residentes es muy bajo;
- no hay una estratificación social significativa para crear un mestizaje social;
- está aumentando el porcentaje de inmigrantes que viven en el centro de la ciudad;
- la utilización del centro histórico por otra parte de la sociedad, está relacionado con las actividades laborales, culturales o de estudio;

- el nivel de educación de los residentes es bajo;
- la mayoría de las familias viven en edificios antiguos con problemas de salubridad, medio ambiente o seguridad pública;
- se destacan los casos de criminalidad generalizada.

Sobre la base de estas consideraciones, es necesario comprender cómo la estructura social se identifica con una formación definida y no admite una sustitución o inserción de nuevos grupos sociales.

La intención de las intervenciones futuras, es atraer a nuevos grupos sociales, a través de la adaptación de los edificios, la creación de espacios públicos y especialmente, la aplicación de nuevas políticas para las nuevas generaciones joven, que pueden determinar el desarrollo de la cultura en el centro de la ciudad. El centro histórico de Cosenza, a pesar de su valor histórico-artístico, ha vivido durante los años 1980, un largo período de declive y deterioro urbano y social.

Es necesario entender el significado de las actuaciones que se han realizado desde la llegada del Programa «Urban» en Cosenza, el cuál intervino con una serie de proyectos encaminados a la rehabilitación de los centros históricos. El casco antiguo de Cosenza, resulta ser un caso interesante para entender cómo los planificadores influyeron en el rediseño urbano

de la ciudad, reconstruyendo los edificios, creando nuevas funciones y restaurando las calles y plazas principales que parecían destinadas a quedar en un estado de abandono y declive.

En los años 1990 se presenta en la ciudad de Cosenza la planificación urbana de esta ciudad causando un cambio político y cultural para la recuperación de algunas áreas, de la ciudad histórica, sometidas a degradación física y del medio ambiente.

La remodelación de los edificios históricos o institucionales, símbolos de la ciudad, es muy importante para fomentar el interés por el centro histórico y —para introducir— nuevas características y valores en consonancia con la sociedad moderna. El deseo de proseguir los planes y los programas de gestión estratégica integrada e iniciar nuevos proyectos sociales y culturales a favor de la revitalización urbana, representa una nueva forma de la ciudad de Cosenza, de reinterpretar el tejido histórico existente. Los primeros resultados en este sentido se obtienen con el Programa «Urban», que tiene como objetivo mejorar la accesibilidad y la integración de los negocios nuevos y antiguos para reconstruir una economía local basada principalmente en el desarrollo de artesanías y productos locales. Las actuaciones en el centro histórico fueron numerosas y es necesario describirlas con precisión para comprender las estrategias adoptadas. Este análisis se utiliza para entender cuáles son las áreas en las que se decidió actuar para mejorar de forma general la ciudad urbana.

En concreto, las actuaciones de reurbanización fueron:

- mejora del mercado «Arenella» con la construcción de nuevos espacios para actividades culturales/musicales;
- reurbanización de la Plaza XV de marzo (donde se encuentra el Palacio de Gobierno y el Teatro «Rendano») mediante una renovación y otras intervenciones comunes;
- reurbanización de la Plaza «Toscano» con la creación de un espacio moderno integrado en las excavaciones arqueológicas;
- mejora de la avenida «Telesio», la arteria principal del centro histórico, a través de la reconstrucción del pavimento para proporcionar el acceso rodado y peatonal;
- la creación de los laboratorios de distrito para explotar mejor las cuestiones relativas a la comunidad;
- la creación de la «Casa de la Cultura». La estructura se encuentra situada en la antigua ubicación del ayuntamiento de Cosenza, y es utilizada para llevar a cabo actividades culturales, educativas, exposiciones, etc.
- rehabilitación del antiguo hotel «Bologna», para la inclusión de las universidades;
- reurbanización del puente sobre el río Crati;
- la creación de «la biblioteca dei ragazzi» como estructura para las actividades recreativas y educativas;
- reurbanización de la Plaza Bruzi, un lugar de gran importancia para la ciudad, porque es la sede actual del ayuntamiento de Cosenza;
- saneamiento de la vieja estación de ferrocarril;
- rehabilitación de la calle «Popilia», arteria central para el flujo de la ciudad;
- la creación de la «Città dei ragazzi» como un espacio para actividades recreativas y educativas.

Las actuaciones de Planeamiento Urbano se han centrado en dos políticas fundamentales: 1. la mejora de la accesibilidad, 2. la restauración y creación, en el centro de la ciudad, de servicios, actividades culturales y espacios públicos.

En cuanto a la accesibilidad, las principales intervenciones fueron cuatro:

- la remodelación de la avenida «Telesio», la calle que conecta con las distintas áreas del centro histórico y transmite el flujo de vehículos a la Plaza XV septiembre. La recuperación fue necesaria para resolver los problemas de mantenimiento de los viales, que tienen un tráfico congestionado y que penalizan a las empresas allí asentadas. Esta intervención condujo a una mejora de la accesibilidad de los residentes. La avenida «Telesio», hasta 1898, se consideró la calle de los comerciantes y los orfebres que conformaban la vocación artesanal y mercantil pasada. Esta calle conserva las escaleras y pasos inferiores típicos de los centros históricos. La remodelación también ha añadido valor a los locales comerciales que se articulan en el centro de la ciudad y ofrece la posibilidad de poner en marcha nuevas actividades. El elemento «calle principal» es el alma del comercio del centro de las ciudades y su reconstrucción se convierte en un componente de recuperación no sólo para atraer al público, sino también para promover el turismo.

- la rehabilitación de la calle «Popilia», arteria que conecta el centro histórico de la ciudad con su expansión urbana, y que es muy importante para los flujos que se dirigen en dirección Sur-Norte. La calle Popilia ha recuperado el valor más urbano a través de la creación del «Viale Parco». Los principales elementos de esta actuación son: la eliminación de la barrera ferroviaria y la creación de edificios de viviendas para nuevas familias jóvenes y profesionales. Además, con la creación de espacios verdes se devuelve a la gente la oportunidad de llegar al centro de la ciudad a pie (no se limita al uso exclusivo del coche). La remodelación de la calle «Popilia» es un punto muy importante porque muchos inversores públicos y privados han construido en el área. La interpretación de esta revisión se centra principalmente en la creación de una nueva identidad urbana y la capacidad de atraer a las generaciones más jóvenes.
- la remodelación de la Plaza XV de marzo, un lugar simbólico para la ciudad donde se concentran una serie de edificios públicos (Palacio de Gobierno), edificios culturales (Teatro A. Rendano, la biblioteca pública) y el espacio verde dedicado a la comunidad (Villa Vecchia ). La rehabilitación del pavimento revalorizó la plaza con la reproducción de la piedra original y la mejora de la circulación. El mantenimiento de los edificios institucionales en el centro de la ciudad es un punto de conexión con las políticas de revitalización de la componente social. La Plaza XV de marzo tiene cuatro palabras, clave en su diseño urbano, que son un punto de referencia importante: la cultura, las instituciones, las residencias y los espacios verdes.

Estos elementos están incorporados en las estructuras que caracterizan a la plaza. La plaza es un espacio con la función de reunión e intercambio de información y por lo tanto representa un atractivo social muy grande. Situar estas funciones en otro lugar sería una acción innecesaria en favor de las zonas más marginales y menos adecuadas para el desempeño de funciones tan importantes. Esta consideración nos lleva también a reflexionar sobre la reubicación realizada de la estación de tren de Piazza Matteotti en Vaglio Lise. Desde el punto de vista urbano, la estación fue penalizada porque se movió de un área central de la ciudad hacia un espacio totalmente descentralizado y con dificultades de relación con el resto de las áreas urbanas.

Por lo tanto, la reubicación de las funciones importantes de la ciudad debe ser respaldada por un sistema de transporte diseñado para que sea más fácil llegar a los puntos focales:

- la rehabilitación del puente sobre el río Crati, representa un elemento clave en la revitalización del centro histórico y sus elementos urbanos e históricos, como elementos de calidad urbana y arquitectónica. El puente es la estructura de unión rápida entre las dos orillas del río y es una conexión importante para toda el área. Los cuatro puntos de conexión urbana, mencionados anteriormente, representan la voluntad de revitalizar el centro de la ciudad y, al mismo tiempo, crear las conexiones con el resto de esta. Estas conexiones urbanas, destinadas principalmente a la promoción del rediseño urbano, llevaron a una mejora de los flujos de tráfico eliminado, al mismo tiempo, el aislamiento que la ciudad vieja tenía desde de los años 1980. No menos importantes fueron otros tipos de intervenciones, como la remodelación de la zona donde se encontraba el mercado antiguo de «Arene-lla». Esta área de la ciudad ha cambiado su vocación principal de mercado por un espacio dedicado a eventos musicales y culturales. Hoy esta zona se dedica principalmente a conciertos, festivales o ferias, pero vive de acuerdo con un nuevo valor, un valor acorde a las necesidades de la generación más joven. En los procesos de regeneración urbana, donde es importante dar nueva vida al tejido urbano, se decidió crear nuevas funciones. Estas operaciones urbanas pueden ser una amenaza en un tejido urbano ya consolidado como valores de identificador, símbolos y actividades. Por esta razón, es necesario un proceso para analizar los datos de previsión, así como los datos sociales, para entender a qué tipo de usuarios se destinan estos procesos de transformación. El centro histórico necesita ser habitado no sólo por los inmigrantes y familias pobres (como se observa), sino por otro tipo de población que crea un mestizaje social. No se trata de crear fenómenos de gentrificación, sino de crear un tipo de variedad de grupos sociales que puedan ser un impulso a las acciones de transformación urbana. Los mecanismos de desarrollo urbano para las ciudades de Rende (Cs) (donde está el campus universitario) y Montalto Uffugo (Cs) están penalizando el centro histórico porque tienen atractivos sociales más fuertes especialmente para las generaciones jóvenes. La idea de construir un metro ligero sería otro punto fuerte no

sólo para promover el centro de la ciudad, sino también para facilitar los movimientos entre los puntos clave de la ciudad. En particular, sería un modo importante para las transferencias entre el campus y el centro de la ciudad. Este concepto es importante porque los estudiantes universitarios tienen dificultades para moverse durante la noche hacia el centro y por lo tanto permanecen en el campus universitario. Por lo tanto, una mejora de la infraestructura será capaz de resolver el aislamiento de algunas zonas de la ciudad.

Otras intervenciones importantes se realizaron mediante la conversión de algunos edificios y estructuras a otras funciones:

- la creación de la «Casa de la Cultura», ubicada en la primera parte de la avenida Telesio, goza de una ubicación estratégica en el centro histórico, donde se encuentran localizados muchos negocios antiguos. La Casa de la Cultura, está ubicada donde se encontraba la sede del antiguo Ayuntamiento de Cosenza.

Esta intervención tenía como objetivo transformar la cultura institucional de un edificio antiguo en contenedor de un centro de actividades educativas y de formación. La construcción de la «Casa de la Cultura» es una innovación para las actividades culturales de la ciudad de Cosenza porque atrae nuevos tipos de usuarios. El objetivo, por lo tanto, era crear un edificio que conservase un estilo constructivo acorde al entorno construido.

- la remodelación del «Antiguo Hotel Bologna» también fue interesante sobre todo por su ubicación estratégica. Situado al inicio de la avenida Telesio, cerca de la Plaza Valdesi, es un lugar de encuentro para la comunidad. En la Plaza Valdesi se articulan los edificios institucionales, las residencias y los negocios. El «Antiguo Hotel Bologna» ha sido completamente renovado por una intervención no invasiva y conserva las características de un edificio en armonía con los tonos y materiales que se encuentran en otros edificios del centro histórico. El objetivo de este proyecto era crear una estructura para apoyar las actividades de la Universidad de Calabria.
- la remodelación de la vieja estación de ferrocarril, fue otra intervención prevista por el planeamiento urbano para devolver una nueva función a un edificio que durante muchos años había representado un punto de referencia para el centro de la ciudad.

La vieja estación de ferrocarril situada en la Plaza Matteotti, fue desmantelada y desplazada a una zona más marginal de la ciudad. El edificio fue renovado y restaurado para albergar nuevas actividades (clubes recreativos para actividades colectivas).

El planeamiento urbano, es importante para la creación de laboratorios urbanos de distrito, que nacieron durante momentos de reflexión colectiva entre los ciudadanos y los gobiernos para determinar mejor cuáles eran los problemas de la comunidad y poder así evaluar nuevas propuestas para las emergencias urbanas. El concepto de participación se ha convertido en un punto focal de las políticas regionales y se exige cada vez más la participación de los ciudadanos, para explotar las situaciones peligrosas y de alarma colectiva.

La participación es una característica importante para representar las condiciones de la población frente a las administraciones. Más específicamente, los laboratorios de distrito, se definen como espacios físicos y relacionales, donde un grupo de trabajo con representantes del gobierno y los responsables del diseño, se involucran en la organización y gestión de las partes sociales del territorio. Los laboratorios de distrito no tienen un carácter fijo, sino que se activan en cada momento, para resolver un problema local.

Los laboratorios de distrito desarrollan diferentes funciones:

- las recolección de opiniones sobre el desarrollo urbano;
- intervenciones de microurbánística;
- el estudio de los problemas locales;
- análisis de los procesos de desarrollo sostenible;
- mejora de las actividades existentes y recuperación de las tradiciones locales.

Los ciudadanos de forma conjunta con los laboratorios participan para diseñar las ideas del Plan Estratégico para la ejecución de grandes proyectos.

Los laboratorios de distrito pueden encontrar nuevas formas asociativas con otros proyectos sociales. En la ciudad de Cosenza, el nacimiento de los laboratorios de distrito proporcionó una oportunidad con los siguientes resultados:

- la mejora de la relación entre el gobierno y los ciudadanos;

- cooperación entre los sectores público y privado para un equilibrio entre la calidad de vida y las fuentes de financiación;
- resolver las emergencias de la comunidad;
- fomentar la participación de los métodos de diseño (planificación de la comunidad), la difusión de actitudes de solidaridad entre las personas que traen los intereses colectivos en lugar de los individuales y la resolución de conflictos).

El planeamiento urbano tiene el mérito de haberse iniciado en la ciudad de Cosenza, y especialmente en el centro de la ciudad, en un momento concreto de la transformación urbana, capaz de involucrar a la gente y también de tener un impacto significativo sobre la población. La regeneración urbana ha producido un proceso de reapropiación de la ciudad vieja por parte de los ciudadanos y ha estimulado las actuaciones de innovación con la creación de empresas nuevas. Los efectos fueron positivos, la ciudadanía entendió el significado de las transformaciones. El centro histórico es el centro de los eventos culturales y sociales en los últimos años. Hoy el centro histórico revive la misma situación de los años 1980, vaciado y desintérés, son de nuevo los problemas del área.

## 2.5. Los contratos de distrito de barrio

Otra herramienta importante para el Planeamiento Urbano, fueron los contratos de distrito, que han ofrecido a los municipios, la posibilidad de ampliar los instrumentos de intervención en el tejido urbano. Los contratos de distrito son los procedimientos integrados y articulados a través de una gama más amplia de tipos de intervención. Las operaciones se ejecutarán de acuerdo con un orden de prioridad en las zonas, distritos o áreas caracterizadas por graves problemas. En particular, se incluyen como punto prioritario, las zonas periféricas o las zonas marginales. El carácter de los contratos de distrito está representado por la forma de participación de la ciudadanía, los principios de integración social, la cooperación y la cohesión. En el centro de Italia, uno de los contratos de distrito más interesante es el contrato de distrito del barrio «Santa Lucía». Es necesario describir algunas de las pautas que han animado la actuación para comprender la naturaleza integrada de las operaciones realizadas. El objetivo del contrato del distrito de «Santa Lucía» fue recuperar tres edificios para la construcción de 35 viviendas destinadas a la vivienda pública subsidiada. La zona de Santa Lucía es un área delimitada por la avenida Te-

lesio, Vico II y Vico III Santo Tomás, Vico Santa Lucía y Vico Santo Tomás. El barrio está situado en el corazón del centro histórico y fue una vez el centro de la vida política, social e institucional de la ciudad.

Las intervenciones fueron numerosas:

- restauración y reutilización de algunos de los edificios;
- creación de plazas públicas;
- recuperación del pavimento público.

El carácter innovador del contrato de barrio se basa en una serie de iniciativas para promover el desarrollo cultural, social y productivo a través de nuevos elementos en una zona rica en recursos. En este sentido, se realizan las actividades artesanales según la tradición del pasado aunque en clave moderna.

El proceso participativo que involucró la cooperación de varias organizaciones, condujo a un enriquecimiento de la sociedad.

En resumen, el contrato de distrito es una herramienta de importancia para la cooperación entre las fuerzas implicadas y la participación «activa» de los ciudadanos que no se limita a una aplicación aislada, sino que tiene como objetivo extender estas acciones otros tejidos históricos.

Los valores más atractivos son:

- involucrar a todos los niveles institucionales en una cooperación total, respetando sus funciones y responsabilidades;
- iniciar nuevas formas de convivencia y participación colectiva;
- fortalecer la inclusión de entidades privadas;
- proporcionar a la sociedad oportunidades de empleo nuevas, a través de la introducción de nuevos servicios.

La aplicación del contrato de distrito en el barrio de Santa Lucía, fue sólo un ejemplo de renovación urbana implementado en el centro histórico de Cosenza. Hay muchas otras áreas que requieren las mismas medidas, pero necesitan encontrar los recursos necesarios para poner en marcha estas transformaciones en las zonas urbanas. En resumen, podemos decir que es necesaria la construcción de una acción continua entre el pasado y el futuro para recuperar el centro histórico. Con este método, el centro histórico se reconstruye para compartir y recuperar su identidad, así como para perseguir la promoción urbana y la cohesión social.

### 3. Reflexiones sobre el caso de Cosenza

El centro histórico de Cosenza vivió con el planeamiento urbano, un período de revitalización que se centró en la reconstrucción física de los edificios, la mejora de la accesibilidad, el mantenimiento de los parques y la mejora de las plazas públicas. Tuvieron menor importancia las políticas del pasado, tales como la remodelación del «*lungofiume Crati*», precisamente en la confluencia del río Crati y el río Busento que representa un recurso único para la ciudad histórica. En Europa, hay varias ciudades que han utilizado el elemento «río» o «mar», para poner en marcha los procesos de regeneración urbana. El resultado es un proceso de construcción más compleja, detallada e única para la revitalización urbana.

En particular, en Italia, en la ciudad de Génova, se pone en práctica un proyecto que tenía como elemento clave, «el mar». Es necesario, para describir el caso de la ciudad de Génova indicar cuando fue su desarrollo económico e industrial, los años de crecimiento y expansión.

Es necesario decir que en los años 1980, los líderes de la producción industrial italiana estaban representados en famoso Triángulo Industrial formado por las ciudades de Génova, Turín y Milán. Posteriormente, Génova dejó en abandono total sus puertos y el centro de la ciudad fue una expresión de la decadencia de la ciudad. La imagen ya no era la de una ciudad exuberante, sino la de una ciudad abandonada.

En los años 1990, durante las celebraciones colombianas del '92' las acciones sobre la ciudad se desarrollaron con los siguientes objetivos:

- regenerar la ciudad a través de las intervenciones en el puerto viejo;
- integrar la ciudad antigua con el puerto viejo;
- aumentar el área del puerto para convertirlo en un destino turístico y comercial;
- utilizar de la cultura como una estrategia para poner en marcha nuevas transformaciones.

Las medidas implementadas fueron:

- recuperación de los almacenes de algodón,
- recuperación de algunos edificios en de 1600,
- recuperación del Millo distrito,

- construcción del «Acuario de Genova»,
- construcción de la «Piazza delle Feste»,
- construcción de la «Nave Italia».

Génova es Capital Europea de la Cultura en 2004. El «Acuario de Genova» tiene cada año 1.300.000 visitantes. En este caso, el elemento «mar» debidamente revalorizado según lógicas urbanas y estrategias precisas, ha recuperado un valor central dentro de la ciudad. El mar ha pasado de ser un elemento marginal y degradado a ser un elemento de prestigio y recuperación. Estas regeneraciones urbanas han demostrado que los elementos de importancia ambiental pueden ser considerados dentro de los procesos de regeneración urbana, como elementos importantes de la regeneración física de la ciudad (rehabilitación de edificios, carreteras, espacios verdes). De hecho, la revalorización de los recursos ambientales, como ríos u otros elementos naturales, es una acción estratégica e interesante, basada en los estudios de previsión, la contabilidad de costes y las inversiones.

En el centro histórico de Cosenza, antes del Programa «Urban», las iniciativas de regeneración se limitaban a ser iniciativas aisladas que no tenían una interacción con otras actuaciones económicas, sociales y culturales. Sólo los recursos económicos podrían garantizar la continuidad de las actividades de la ciudad vieja y podrían llevar a cabo el proyecto de una recuperación mucho más general. Los efectos de la planificación urbana en la zona comprendida entre Rende y Cosenza han provocado el desplazamiento de la población y el aislamiento físico del centro histórico. Los inversores privados subvencionan el desarrollo de nuevas áreas ubicadas en zonas estratégicas. Es necesario que la revitalización del centro histórico, no sólo sea la rehabilitación de los edificios existentes, sino también la regeneración de los elementos naturales. Las intervenciones en el área del río han generado la mejora de la avenida Plebiscito, el rediseño de las aceras, la recuperación del balcón entre la Alaric y el puente de San Francisco y la construcción de nuevas escaleras. Estas actuaciones son parte de un objetivo de regeneración urbana más compleja, que debe abordarse en primer lugar, para la creación de un componente turístico. Las estrategias deben mejorar la accesibilidad peatonal, la iluminación urbana y los espacios verdes. Estas operaciones deben ser añadidas a las obras de ingeniería para mejorar la seguridad del río y obtener un mejor impacto visual. Es muy importante la inclusión de especies autóctonas que son típicas de la vegetación local porque tienen una doble función: primero, la

protección de las orillas y segundo la inserción de espacios verdes que pueden proporcionar un mejor aspecto a todo el entorno.

No es menos importante el trabajo de recuperación que necesita el río Crati causado por la falta de mantenimiento. Por lo tanto, para una regeneración urbana integral, el objetivo que se persigue es eliminar los elementos que proporcionen una imagen negativa del centro histórico.

Estos elementos son, sin duda, una revalorización para toda la sociedad. En los últimos tiempos, el centro histórico se ha revitalizado con la inserción de las tiendas comerciales *temporales*. Esta iniciativa social y cultural, realizada en los meses de verano, es un débil intento de intervención y es muy diferente al caso de Génova que tiene el objetivo de lograr cambios culturales en la sociedad. El rediseño urbano también apunta a la inclusión de empresas nuevas y viejas con el fin de crear una ruta turística en el centro de la ciudad.

El comercio de la ciudad vieja de Cosenza, se ha caracterizado a través del tiempo, por un nivel de baja calidad (aparte del comercio tradicional y típico), al contrario de lo que ocurre en muchas ciudades europeas, donde son importantes las campañas de promoción de marcas. Esta observación debe llevarse a cabo para atraer a nuevos inversores e integrar el negocio típico de la zona con un negocio que difiere totalmente.

El objetivo es poder disfrutar de estos lugares, no sólo durante los meses de verano, sino también en los meses de invierno. Realizar estos cambios remodelando la orilla del río, para atraer un componente de turismo con el uso del casco antiguo y sobre todo involucrar a los jóvenes en la promoción cultural.

### 3.1. Una estrategia para la recuperación del centro histórico: intercambio y desarrollo

La experiencia del centro histórico de Cosenza, como muchas otras ciudades italianas, nos lleva a reflexionar sobre la causa por la que las políticas son siempre menos adecuadas para la consecución de los objetivos de recuperación, regeneración y reconstrucción. Algunas experiencias italianas muestran que la introducción de una transformación cultural se convierte en un catalizador de la ciudad. En particular, el significado de «cultura» durante los

años 1970 ha evolucionado en cuanto al planeamiento urbano. En los años 1970 el concepto de la cultura está ligado a los conceptos de participación, comunidad, de compartir los espacios públicos y de igualdad social. Estos conceptos parecen tener un papel clave en los procesos de regeneración urbana porque introducen la importancia del componente social en la restauración. En los años 1980, el desarrollo de la componente cultural determina una mejora significativa en el componente urbano y económico.

A partir de los años 1990, el término cultura se asocia con las «ciudades creativas», aquellas ciudades que:

«... pudieron ser revitalizadas y más competitivas que otras, que eran capaces de incorporar los mensajes propuestos y convertidas en un instrumento práctico de transformación. Fuerte presencia de la matriz cultural en los proyectos de selección y alimentación. Cada proyecto puede encontrar una manera de entrar en el factor de la cultura dentro de la trama urbana, la reactivación de la modernidad y la creación de centros de atracciones culturales únicas». (CARTA, 2004).

Por lo tanto, el impacto de la componente cultural en la zona, no sólo es el fortalecimiento de las actividades que se traducen en el desarrollo urbano y el crecimiento, sino también los proyectos sociales y la competencia entre los diferentes contextos. Además, Carta reafirma la importancia de un objetivo cultural en los proyectos urbanos para superar los problemas educativos o informativos. Es posible por tanto, establecer un vínculo entre el componente urbano/físico y el componente cultural sin la creación de «ciudades/ monumentales». Es el ejemplo de los centros históricos de nueva creación que no son revitalizados. Este tema resume lo que sucede cuando en el proceso de recuperación, no hay propósito específico para la componente social. En las políticas de regeneración de los centros históricos es muy importante la introducción de proyectos culturales diseñados especialmente para los jóvenes. Una reciente tendencia social, de notable interés por la actual crisis económica, considera que los jóvenes (trabajan y viven) en el centro histórico. Esta tendencia social es interesante para amortiguar la separación entre las zonas urbanas y las clases sociales, pero en realidad resulta ser una opción esporádica dictada únicamente por un estilo de vida diferente y no un fin cultural. En el Sur de Italia la separación entre las clases urbanas y sociales es muy fuerte, porque en la mayoría de los casos, los centros históricos están habitados por los

sectores más débiles de la sociedad. El límite físico se convierte en un límite social. Las primeras consecuencias de esta división son el aislamiento físico urbano, la falta de atractivo urbano y la difusión de una imagen negativa.

Si a la recuperación, se le asociaran fines culturales urbanos, el valor sería social y la población daría lugar a dos situaciones:

- Enriquecimiento de la educación, formación e valor instructivo;
- Mestizaje social.

Otros ejemplos de regeneración italiana, muestran que cuando se promueven actividades culturales (como en Génova que la cultura es un valor estratégico y social) los efectos en el espacio son positivos y llevan nuevas formas de disfrutar de los espacios urbanos.

Si desde los años 1970 a los años 1990, el concepto de cultura ha tenido distintos significados, hoy la cultura se puede considerar como el catalizador fundamental para afirmar el concepto de compartir y el desarrollo.

En particular, el concepto de compartir juega un papel importante, en un momento en que la creciente crisis económica aumenta las divisiones y los conflictos sociales e impone unos modos de vida más sobrios. «Compartir» supera el aislamiento que caracteriza los centros urbanos y determina los casos de progreso social y cooperación entre los ciudadanos.

Asimismo determina el desarrollo y la redistribución de las funciones y una mayor inclusión de los diferentes niveles de gobierno, de actores públicos, de las asociaciones y de las universidades públicas. Otro punto de atención, en las políticas nacionales, es la discontinuidad en la planificación que genera una división entre las acciones pasadas y futuras. Este problema, determina, en la mayoría de los casos, la consecución de unos objetivos parciales y la realización de intervenciones aisladas que no están conectadas con el resto de los componentes del territorio. Esta desorganización se asocia a la falta de financiación pública que requiere el apoyo de inversión privada. En este sentido, los actores privados interactúan con el público mediante la creación de fuertes coaliciones económicas que se traducen en proyectos complejos. De hecho, el problema de los fondos excluye, en primer lugar, la posibilidad de intervenir a tiempo para la resolución

de situaciones de emergencia y provoca una fragmentación de proyectos y una respuesta social siempre diferente. Las actuales políticas urbanas, de hecho, en términos de gestión económica, tienen que adaptarse a los tiempos de crisis histórica que atraviesa Italia. La política se adapta a los principios de ahorro, de reciclaje y de reutilización y genera una actitud diferente hacia la gestión de los fondos para las intervenciones económicas de desarrollos urbanos.

En estos principios se basa el aspecto económico, que representa una valoración objetiva de los costes de restauración de los centros históricos. El problema surge en primer lugar por la ausencia, en la mayoría de los casos, de una base de datos, que sea capaz de recoger información sobre el estado de conservación de las propiedades que se encuentran en los entornos históricos. En este sentido, los municipios, deberán estar equipados con herramientas técnico-económicas mucho más específicas para la evaluación de la situación económica actual. La preservación de la gestión del patrimonio histórico requiere una lógica basada en datos y costes. En resumen, la estrategia que se propone en esta contribución para la restauración de los centros históricos de pequeñas y medianas dimensiones, es el fortalecimiento de la cultura a través de proyectos integrados que afecten a todas las clases sociales. La cultura es un bien primario y estratégico para la recuperación de los centros históricos.

Del mismo modo, la planificación debe perseguir objetivos de continuidad entre las actuaciones pasadas y futuras, y debe involucrar a los inversores privados en las operaciones de recuperación urbana para iniciar nuevas formas de coalición y cooperación. De hecho, como está ocurriendo en muchos de los proyectos iniciados por ejemplo en la ciudad de Milán, la colaboración entre las agencias gubernamentales, las corporaciones internacionales, los inversores privados y los ciudadanos, se está convirtiendo en una práctica común para el fortalecimiento de los proyectos que requieren un alto gasto de recursos. En este sentido, ha habido grandes proyectos urbanos, impulsados por la idea de crear grandes equipos internacionales, capaces de hacer frente a la complejidad de las cuestiones relacionadas con las áreas históricas y a la incorporación de una serie de equipos internacionales para la promoción de la cultura.

#### 4. Bibliografía

- ADDANTE, L. (2001): *Cosenza: un vuelo largo de tres milenios*, Rubbettino, Soveria Mannelli (CS).
- ANDREOTTI, D. (1869): *Historia de Cosenza*, S. Marchese, Napoli.
- ANEGLINI, A. (2004): *Metropolis, la sostenibilidad y la gobernanza ambiental*, Carocci, Roma.
- ARRANZ, M. (2003): *La Rambla de Barcelona*, Rafael Dalmau, Barcelona.
- BERRY, J. & S. MCGREAL & B. DEDDIS (1993): *Urban regeneration—Property investment and development*, Taylor & Francis, New York.
- BIANCHETTI, C. (2003): *Vivir la ciudad contemporánea*, Biblioteca di Architettura Skira, Milano.
- BONOMI, A. & A. ABBRUZZESE (2004): *La ciudad infinita*, Bruno Mondadori Milano.
- BOERI, S. (2011): *El anticittà*, Laterza, Roma-Bari.
- BUSQUETS, J. (2004): *La construcció urbanística de una ciudad compacta*, Ediciones de Serbal, Barcelona.
- CABRERA I MASSANÈS P. (2007): *Ciutat Vella de Barcelona*, Ara Llibres, SL, Badalona.
- CARTA, M. (2004): *Next city: culture city*, Meltemi srl, Roma.
- CIARDINI, F. & P. FALINI (1980): *Los centros históricos*, Gabriele Mazzotta, Milano.
- COLANTONIO, A. & T. DIXON (2011): *Urban regeneration & social sustainability - Best practice from European cities*, Jhon Wiley and Sons, U.S.
- DIAPPI, L. (2009): *La regeneración urbana y el cambio social - La gentrificación en el lugar en el histórico italiano*, Franco Angeli/DIAP, Milano.
- EMRYS, J. (1993): *Metropolis: la ciudad más grande en el mundo*, Donizelli, Roma.
- FERRAN, S. (1996): *Barcelona ciutat de transició: 1848-1868: Barcelona ciutat de transició (1848-1868): el projecte urba a través dels treballs de l'arquitecte Miquel Garriga i Roca*, Institut d'Estudis Catalans, Barcelona.
- FERRARI, M. (2012): *Differenti criteri d'intervento sotto l'effetto delle azioni di rigenerazione urbana* Tesis Doctoral, Departamento de Planificación Urbana - Facultad de Ingeniería - Universidad de Calabria, Tutores: Prof. Mauro FRANCIANI, Prof. Carlos LLOP TORNÈ, Ing. Maria Francesca VIAPIANA.
- FRANCIANI, M. (1998- 2000): *Programma Interreg IIC Mediterraneo Occidentale e Alpi latine, Progetto Restauro e rigenerazione e salvaguardia dei centri storici* Regione Calabria - Commissione Europea, (2012): *Recuperación de áreas marginales y la movilidad - Interrelaciones de desarrollo sostenible de los sistemas urbanos*, Franco Angeli, Milano.
- & M. COLUCCI & A. PALERMO & M. F. VIAPIANA (2012): *Los centros históricos menores – Estrategias de regeneración funcional*, Franco Angeli, Milano.
- GIRALDI, R. (2003): *Los habitantes de Cosenza y su territorio: de ayer a hoy*, Ellegrini Cosenza.
- GALDINI, R. (2008): *Reinventar la ciudad - Estrategias para la regeneración urbana en Italia y Alemania*, Franco Angeli, Milano.
- GUALA, C. (2007): *Mega Eventos. Los modelos y las historias de la regeneración urbana*, Carocci, Roma.
- HERCE, M. (1975): «El consumo de espacio en las urbanizaciones de segunda residencia en Cataluña», *Ciudad y territorio: Revista de ciencia urbana*, 4: 45-56.
- MARRONE, G. & I. PEZZINI (2006): *Sentido y metrópolis-Para una posturbana semiótica*, Meltemi, Roma.
- MARTORELL PORTAS, V. & A. FLORENSA FERRER & V. MARTORELL OTZET (1970): *Historia del Urbanismo en Barcelona. Del Plan Cerdà al área Metropolitana*, Labor, Barcelona.
- MAZZA, F. (1991): *Cosenza: la historia, la cultura, la economía*, Rubbettino, Cosenza.
- PALMIERI, L. (1999): *Cosenza y sus familias a través de textos, documentos y manuscritos*, Pellegrini, CS.
- PETRILLO, A. (2007): *Pueblos, ciudades, megalópolis*, Carocci, Roma.
- RAMON, G. (1979): «La metamorfosis de la ciutat emmurallada», *Quaderns d'història*, 20 Ajuntament de Barcelona.
- RUBERT DE VENTÒS, X. (1975): «Los usos del desorden o crisis y usos de la ciudad histórica», *Arquitecturas*, 8, julio.
- TALLON, A. (2010): *Urban regeneration in the UK*, Editor Routledge, UK.
- THROSBY, D. (2001): *Economics and culture*, published by the press syndicate of the University of Cambridge, United Kingdom.
- ZAJCZY, F. (1997): *El mundo de los indicadores sociales - Una guía para la investigación sobre la calidad de vida*, La Nuova Italia Scientifica Editor, Roma.

#### 5. Legislación

Italia. Ley Regional n. 35/2012 de 10 de agosto. *Boletín Oficial de la Región de Calabria, Suplemento extraordinario n. 1 al n. 15 del 16 agosto 2012 Parti I e II - Anno XLIII.*



# Tipologías urbano-residenciales del litoral de Alicante: repercusiones territoriales

Álvaro Francisco MOROTE SEGUIDO

Geógrafo. Instituto Interuniversitario de Geografía. Universidad de Alicante.

**RESUMEN:** Las tipologías urbano-residenciales del litoral de Alicante han registrado importantes cambios desde las décadas de los sesenta y setenta del siglo XX; modificaciones vinculadas, en gran medida, con el desarrollo de la actividad turística. El objetivo de este artículo es poner de manifiesto que tipologías urbano-residenciales se encuentran en la costa de Alicante y en qué áreas predominan unas u otras, así como las principales repercusiones territoriales asociadas a estas. Para ello se han digitalizado los usos urbanos para posteriormente calcular el área ocupada por cada uno de ellos y estimar que tipologías predominan. Una de las principales conclusiones extraídas es que no hay un único modelo residencial. Se evidencia, asimismo, notables diferencias entre los modelos residenciales de la costa norte y sur de Alicante.

**DESCRITORES:** Tipologías urbanas. Litoral de Alicante. Turismo. Repercusiones territoriales.

## 1. Introducción

El aumento de la superficie urbano-residencial en el litoral de la provincia de Alicante se ha producido en gran medida desde las décadas de los sesenta y setenta hasta la actualidad. En este periodo de tiempo, los municipios litorales y prelitorales han registrado notables transformaciones territoriales que se insertan, en gran medida, en las dinámicas de cambio que han caracterizado a toda la costa mediterránea española (HERNÁNDEZ, 2013). Dinámicas estas que se relacionan con el desarrollo de las actividades turísticas que

se han visto favorecidas por la benignidad del clima, el mar y la proximidad a los centros emisores europeos, sumado a factores internos relacionados con el contexto aperturista de la España de los sesenta, que llevaron a incluir al sector turístico dentro de las actuaciones de la política económica, con el objetivo de obtener el máximo crecimiento para el país (NAVALÓN, 1999). También cabe destacar en los últimos años la notable llegada de población extranjera (principalmente jubilada del centro y norte de Europa) por motivos residenciales ligados al reciente *boom* inmobiliario (MOROTE & HERNÁNDEZ, 2014).

Recibido: 08.12.2013; Revisado: 24.03.2014.  
Correo electrónico: alvaro.morote@ua.es  
El autor agradece a los evaluadores anónimos sus valiosos comentarios  
Este artículo es resultado de la concesión de una beca pre-doctoral de Formación de Profesorado Universitario

del Programa Nacional de Investigación Científica, Desarrollo e Innovación Tecnológica (FPU) y se inserta en el Proyecto de Investigación «Urbanización y metabolismo hídrico en el litoral de Alicante: análisis de tendencias para el periodo 2000-2010» (CSO2012-36997-CO2-02) financiado por el Ministerio de Economía y Competitividad.

El litoral y prelitoral de Alicante se extiende sobre 218 kilómetros de costa comprendida entre los municipios de Dénia al norte y Pilar de la Horadada al sur, adentrándose aproximadamente hasta 10-15 kilómetros hacia el interior y abarcando el 32% de la superficie de la provincia (PIQUERAS, 2012). Esta región es uno de los principales centros turísticos de la Comunidad Valenciana, donde el crecimiento urbano-residencial ha sido más acusado y que se ha relacionado con el llamado turismo residencial, que no solo ha impulsado el crecimiento económico, sino que además ha sido un agente principal del cambio social y cultural, que ha transformado el paisaje social, económico y natural de numerosos pueblos de las costas españolas (MAZÓN & ALEDO, 2005). Este proceso ha cambiado unas sociedades basadas en modos de producción preindustriales y en sistemas de interacción comunitarios por nuevos sistemas sociales, propios de una etapa madura del capitalismo inmobiliario. Esta etapa se caracteriza por asentar sus bases socioeconómicas sobre la construcción, promoción, venta y acondicionamiento de las segundas residencias, la intensificación, diversificación y flexibilización de los flujos turísticos y migratorios, la modificación del entorno construido, expansivo en las periferias de los núcleos urbanos y la transformación de los centros históricos (MANTECÓN & *al.*, 2009).

En la costa mediterránea española, el aumento de la superficie urbano-residencial y la aparición de nuevas tipologías urbanas responden fundamentalmente a la construcción de segundas residencias y urbanizaciones para la demanda española y europea (CASADO, 2012). Este aumento inmobiliario se ha venido produciendo desde las décadas de los sesenta y setenta, con una primera disminución a mediados de los ochenta hasta la década de los noventa, y posteriormente, un notable incremento, coincidiendo con el denominado *boom* inmobiliario. El número total de viviendas en España se incrementó en casi cinco millones entre el año 2001 y el 2011 (MINISTERIO DE FOMENTO, 2012), aproximadamente un 25%, al pasar el parque de viviendas de 21,03 a 26,01 millones, respectivamente. Porcentaje que se concentra mayoritariamente entre 2001 y 2008. Esta tendencia se ralentiza a partir de 2007, cuando se inicia la actual crisis inmobiliaria. Este rápido desarrollo urbano presenta una marcada concentración territorial. Por regiones, Andalucía (1.115.659 viviendas), Cataluña (769.786), Comunidad Valenciana (791.882), Murcia (292.708) y Baleares (118.069) acumulan más de 3 millones de certificaciones de fin de obra, lo que supone aproximadamente el

55% del total nacional. La Comunidad Valenciana, por ejemplo, entre 1997 y 2008, fue la tercera comunidad autónoma en número de viviendas iniciadas en esa década. En este periodo se construyeron unas 790.000 unidades residenciales, lo que significó un incremento del 36% con respecto a las existentes en 1996 (BURRIEL, 2008). Esta concentración regional se acentúa todavía más a escala provincial. Las 11 provincias ribereñas del mediterráneo suman 2.487.262 nuevas viviendas visadas para el periodo 2000-2011, es decir, el 43,88% del total estatal. Sorprendente resulta esta actividad en la de Alicante ya que se situó en el tercer puesto del *ranking* nacional (345.410) tras Madrid y Barcelona, y por encima de provincias de mayor entidad poblacional (población de derecho) como Valencia o Málaga, en la propia fachada mediterránea española, o de Sevilla (MINISTERIO DE FOMENTO, 2012).

Los factores que explican la magnitud de este proceso ha sido la aplicación de políticas de ordenación en el ámbito local y regional (normativas que inciden en los usos del suelo y en el planeamiento urbanístico) con la liberalización del proceso urbanizador: la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana (1994), que agilizó los trámites para el desarrollo de actuaciones urbanísticas (ZOIDO, 1995; OLCINA, 2009); mejora de las infraestructuras y de las conexiones de transporte incentivadas por Fondos de Cohesión y Fondos estructurales UE; precio más barato del m<sup>2</sup> suelo que en otros espacios; y las preferencias individuales a la hora de elegir la tipología de la vivienda y las tendencias demográficas como, por ejemplo, la llegada de residentes extranjeros procedentes del centro y norte de Europa (NAVALÓN, 1995; SUCH, 1995). También cabe indicar que este proceso no sólo se ha producido en la costa mediterránea española, sino también en otros espacios mediterráneos, caribeños, estadounidenses o australianos, que se han caracterizado por la presencia de la urbanización de baja densidad (chalés) con presencia de jardines y piscinas privadas (CHESTNUTT & MCSPADDEN, 1991; RENWICK & ARCHIBALD, 1998; SAURI, 2003; TROY & HOLLOWAY, 2004).

## 2. Objetivos y metodología

Los objetivos de esta investigación son: conocer que superficie es ocupada por las diferentes tipologías urbano-residenciales en el litoral de la provincia de Alicante, poner de manifiesto el modelo residencial predominante y la posible existencia de diferencias significativas a

lo largo del litoral y prelitoral alicantino desde el punto de vista territorial en la distribución de estas tipologías.

Para alcanzar tales objetivos se han digitalizado los usos urbanos a partir de un Sistema de Información Geográfica (SIG), en concreto Gv.Sig. 1.12. Para ello, se han utilizado las ortofotos más recientes del Plan Nacional de Ortografía Aérea (PNOA) y se ha foto-interpretado la fotografía aérea del Ejército del Aire de 1978 para poder comparar el crecimiento urbano de las diferentes tipologías entre 1978 y la actualidad.

En el proceso de digitalización y tras el análisis de los mapas de los usos del suelo obtenidos, se han diferenciado las siguientes tipologías urbano-residenciales:

- Núcleos urbanos. Se identifican como tales a los núcleos de población tradicionales al igual que las pedanías o barrios pesqueros. Desde el punto de vista del contingente poblacional se caracterizan por la presencia mayoritaria de población española.
- Apartamentos con jardín y/o piscina. Corresponden con los bloques de vivienda en altura con jardín y/o piscina comunitarios vinculados con la difusión de los usos urbano-residenciales de los años setenta, ochenta y noventa, mayoritariamente.
- Adosados. Se caracterizan por ser urbanizaciones de viviendas con 1 o 2 plantas pareadas. Estas viviendas disponen de piscina y jardín compartido entre los vecinos de la urbanización. Es una tipología urbana que empezó a implantarse principalmente a partir de la década de los noventa (a excepción de Torre Vieja que fue anterior-década de los sesenta y setenta) (VERA, 1987).
- Urbanización de baja densidad (chalés). Corresponden con viviendas individuales. Se caracterizan por tener un jardín y/o piscina de propiedad particular.
- Suelo urbano no residencial. En esta categoría se ha integrado el suelo urbano que corresponde con centros comerciales y de ocio, centros deportivos, hospitales, industrias, etc.

El área de estudio corresponde con los municipios litorales y prelitorales de la provincia de Alicante, es decir, aquellos en los que las actividades turístico-residenciales se caracterizan por una notable impronta desde el punto de vista de los usos del suelo. En esta investigación se ha obviado tanto las ciudades de Alicante, Elche y Orihuela, a pesar de que tienen zona de litoral. Ello se vincula en gran medida

con la dinámica socio-económica que las definen y que las diferencia del resto de los municipios litorales, donde las actividades turísticas son dominantes. Por ejemplo, cabe destacar la franja costera del municipio de Elche, sobre todo en su tramo norte, que está especialmente afectada por asentamientos residenciales de uso no permanente (Arenales del Sol). De igual manera, la Playa de Sant Joan (municipio de Alicante) es un espacio turístico y vacacional en sus orígenes, aunque haya evolucionado a área de residencia metropolitana. En el caso de Orihuela, destacan urbanizaciones de segundas residencias en la franja costera comprendida entre las localidades de Torre Vieja y Pilar de la Horadada, pero no tienen un peso importante en relación con el resto de tipologías urbanas que se localizan en el resto del amplio término municipal de Orihuela (365,44 km<sup>2</sup>).

Hay que insistir en los casos de Alicante y Elche ya que el proceso de urbanización de baja densidad se vincula con el traslado de residencia de la población del núcleo urbano hacia la periferia, buscando una mayor calidad de vida (menos contaminación, ruido, etc.), e incluso menor precio del suelo. La ciudad de Benidorm (litoral norte), a pesar de que tradicionalmente ha seguido un modelo más intensivo de urbanización relacionado con la oferta hotelera y de apartamentos, en los últimos años ha visto como la urbanización de baja densidad ha ganado terreno sobre las demás tipologías. Por este motivo también se ha analizado conjuntamente dentro del litoral norte ya que la superficie urbano-residencial de chalés también es importante.

El diferente proceso de implantación de las actividades turísticas y los resultados derivados de las tipologías urbanas dominantes permite establecer significativas diferencias entre el litoral norte y sur (ver FIG. 1). Los rasgos definidores son:

- Litoral norte. El crecimiento de la superficie urbano-residencial vinculado con el turismo se ha producido de manera progresiva desde la década de los sesenta hasta la actualidad. Gran parte de la primera como de la segunda línea de costa ha sido ocupada por los usos urbano-residenciales, siendo la urbanización de baja densidad la que predomina sobre el resto.
- Litoral sur. El desarrollo inmobiliario relacionado con la actividad turística en este sector ha sido más reciente (décadas de los noventa y ochenta) y de una forma más intensa en los últimos años coincidiendo con el llamado

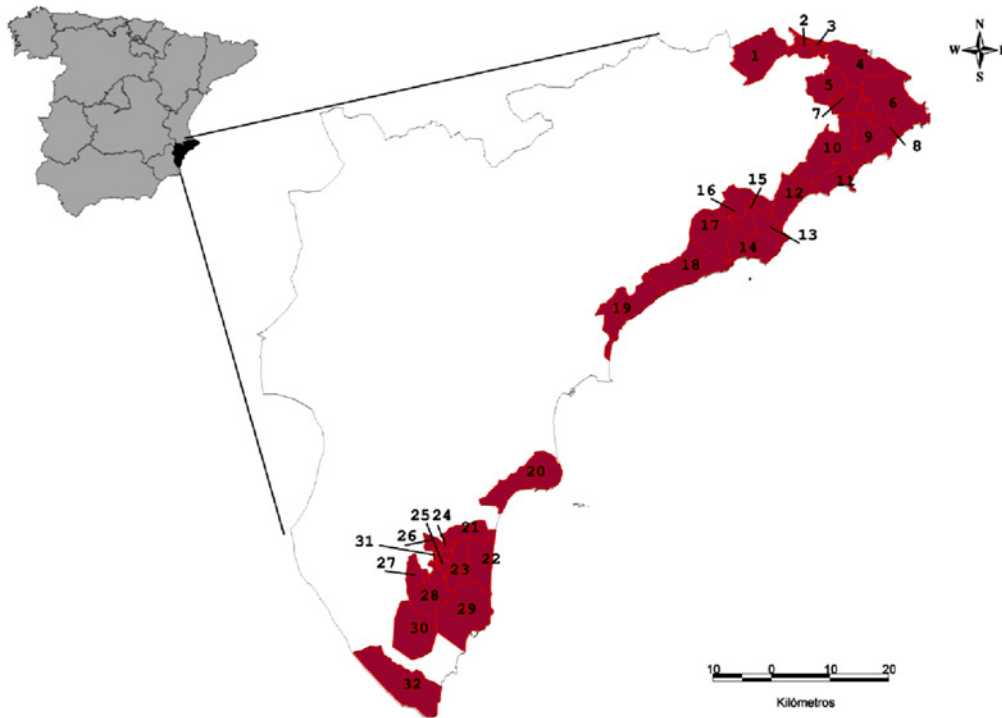


FIG. 1/ Área de estudio. Litoral de Alicante

Fuente: Elaboración propia.

boom inmobiliario producido a partir de mediados de los noventa, siendo la superficie ocupada por la urbanización de adosados mayor que en el litoral norte. En este espacio hay que destacar como excepción a la ciudad de Torrevieja, ya que en esta localidad el proceso de urbanización fue anterior (década de los sesenta). Incluso ya había un pequeño sector consolidado en la primera línea de costa relacionadas con el veraneo histórico en villas y chalés, además de estar vinculadas con la balneoterapia desde el siglo XIX (VERA, 1984).

Los municipios estudiados en función del litoral norte o sur han sido los siguientes:

- Litoral norte: Pego (1), El Verger (2), Els Poblets (3), Dénia (4), Gata de Gorgos (5), Xàvia (6), Pedreguer (7), Benitatxell (8), Teulada (9), Benissa (10) y Calp (11) (La Marina Alta); Altea (12), l'Alfàs del Pi (13), Benidorm (14), La Nucía (15), Polop (16), Finestrat (17) y La Vila Joiosa (18) (La Marina Baja); y El Campello (19) (l'Alacantí).
- Litoral sur: Santa Pola (20) (El Bajo Vinalopó); San Fulgencio (21), Guardamar del Segura (22), Rojales (23), Daya Vieja (24), Benijófar

(25), Daya Nueva (26), Algorfa (27), Los Montesinos (28), Torrevieja (29), San Miguel de Salinas (30), Formentera del Segura (31) y Pilar de la Horadada (32) (La Vega Baja).

### 3. Tipologías urbano-residenciales

A partir de los sesenta, el proceso de apertura y diversificación económica impulsado desde el gobierno contempló al turismo como un sector fundamental y vinculado a éste, la industria inmobiliaria (PACK, 2006) basada en un primera fase en la construcción de planta hotelera y, posteriormente, de alojamientos residenciales con finalidad turística. Este proceso vino a su vez acompañado de un fuerte desarrollo turístico y residencial que ha situado a la Comunidad Valenciana entre las regiones con una mayor proyección turística de España. En 2012, esta comunidad recibió 22,2 millones de visitantes que supusieron 153,9 millones de pernoctaciones; cifra que la situó como tercer destino por detrás de Andalucía y Cataluña. La oferta de alojamiento ascendía a 380.970 plazas (AGENCIA VALENCIANA DE TURISMO, 2013a). De las 124.076.154 plazas hoteleras, que un 50% se concentran en la provincia de Alicante, acogie-

ron 6,93 millones de viajeros y generaron algo más de 24 millones de pernoctaciones; lo que supuso el 8,6% del total nacional (AGENCIA VALENCIANA DE TURISMO, 2013b). La población activa valenciana vinculada al sector turístico ascendió al 10,20% y aportó al PIB de la Comunidad Valenciana un 12,6% en 2010 (EXCELTUR, 2011). Esta oferta se completa con la residencial integrada por viviendas y apartamentos no reglados, que sumaban a principios del siglo XXI alrededor de 2,2 millones de plazas (VERA & *al.*, 2004), que representaban el 20% de la oferta total española. Es la tipología de alojamiento dominante y pone de manifiesto el enorme peso del turismo residencial y del sector inmobiliario en esta región.

La mayoría de los municipios litorales y prelitorales de la provincia de Alicante han llevado a cabo el proceso de modernización de las funciones productivas apoyándose en lo que se ha denominado «turismo residencial». Este concepto se ha utilizado desde finales de los años setenta para explicar los cambios sociales, económicos y territoriales generados por el incremento de dos formas de movilidad humana como son el turismo y la migración (HUETE & MANTECÓN, 2010). Los residentes de estas viviendas secundarias constituyen una amalgama social bajo la que se incluyen casuísticas diversas (JURDAO, 1979; RODRÍGUEZ, 2004; MAZÓN & ALEDO, 2005; O'REILLY, 2005; 2007). Diferentes son las casuísticas de los residentes extranjeros jubilados que han elegido la costa de Alicante. Destacan principalmente tres tipologías de residentes extranjeros. Por un lado se encuentran los que vienen a pasar sus vacaciones y, por lo tanto, permanecen un corto período de tiempo; por otro los inmigrantes jubilados que pasan de turistas a residentes (grupo que coincide con personas que veraneaban en estas localidades antes de la jubilación y que deciden instalarse definitivamente

en el municipio buscando un lugar agradable donde pasar sus últimos años); y en tercer lugar, jubilados o prejubilados que adquieren directamente una vivienda y trasladan a ella su residencia principal atraídos por la bonanza climática. Este proceso ha caracterizado a amplios sectores del litoral mediterráneo español, entre los que cabe citar a las Islas Baleares (SALVÀ, 2002), a la costa del Sol (RAYA & BENÍTEZ, 2002) o al litoral murciano, al igual que al litoral mediterráneo europeo (Costa Azul francesa) o al de Florida (FERNÁNDEZ & BARRADO, 2011). Nos encontramos, por tanto, ante una actividad que se asocia, por un lado, a las formas de veraneo tradicionales y, por otra, a nuevos estilos de vida y tipos de movilidad residencial vinculados a la construcción masiva de viviendas secundarias (TORRES, 1997; VERA, 2005; HUETE & *al.*, 2008). Excepción a esta tendencia, basada en la construcción, la venta, el alquiler y el acondicionamiento de la segunda residencia, que caracterizó en gran medida a la costa alicantina hasta el estallido de la burbuja inmobiliaria en 2008, es Benidorm, que corresponde a un modelo mixto con una significativa oferta hotelera (VERA & *al.*, 2011; MANTECÓN, 2012).

La importancia del turismo residencial y de las diferentes modalidades constructivas y sus implicaciones en el territorio determina la importancia de conocer los modelos urbanos que se difunden. El análisis de las tipologías urbano-residenciales se ha llevado a cabo a partir de un estudio a doble escala: a nivel global (escala provincial) y a escala municipal buscando similitudes y diferencias urbanísticas desde el punto de vista espacial que ha permitido diferenciar entre el litoral norte y sur. Este análisis pone de manifiesto que la tipología que destaca sobre el resto es la urbanización de baja densidad (chalés), ya que representa el 60,43% del total (115,93 km<sup>2</sup>). El resto de tipo-

Fig. 2/ Superficie de las tipologías urbano-residenciales del litoral de la provincia de Alicante (km<sup>2</sup>), 1978-2013

	Litoral norte		Litoral sur		Todo el litoral	
	1978	2013	1978	2013	1978	2013
Núcleo urbano	6,64	11,60	5,08	8,80	11,73	20,41
Apartamentos con jardín y/o piscina	2,40	8,58	0,39	2,28	2,79	10,86
Adosados	0,55	9,30	0,34	14,04	0,88	23,35
Urbanización de baja densidad (chalés)	25,48	96,37	1,80	19,56	27,28	115,93
Suelo urbano no residencial	1,36	13,47	0,43	7,83	1,79	21,30
<b>Total</b>	<b>36,44</b>	<b>139,33</b>	<b>8,04</b>	<b>52,51</b>	<b>44,48</b>	<b>191,83</b>

Fuente: Elaboración propia.

logías son minoritarias (ver FIG. 2). Por otro lado, se encuentran los apartamentos con jardín y/o piscina con el 5,66% (10,86 km<sup>2</sup>) y los adosados con el 12,17% (23,35 km<sup>2</sup>). Los núcleos urbanos tradicionales han visto como su entidad superficial en datos porcentuales se reduce significativamente desde 1978. En la actualidad representan el 10,64% (20,41 km<sup>2</sup>) frente al 26,37% (11,73 km<sup>2</sup>) de 1978. En cambio, el suelo urbano no residencial se ha incrementado notablemente, llegando a representar el 11,10% (21,30 km<sup>2</sup>) como resultado de las necesidades que la población tiene de este tipo de equipamientos (ver FIG. 3).

Este análisis evidencia un proceso de urbanización y concentración de población en la fran-

ja costera de Alicante, en un primer momento por las grandes «avalanchas de inmigrantes» (PIQUERAS, 2012), por parte de población española (1960-80) y, posteriormente, por parte de extranjeros (1996-2010). Este es sin duda uno de los elementos que más han cambiado en la Comunidad Valenciana ya que desde los sesenta la población ha crecido espectacularmente (principalmente en la costa) gracias al inicio de la actividad turística con la llegada de extranjeros que han comprado una residencia o por la llegada de población nacional para trabajar en el sector turístico y de la construcción. También cabe indicar la población española, principalmente madrileños y del norte de España que han instalado en Alicante su segunda residencia (TORRES, 1997).

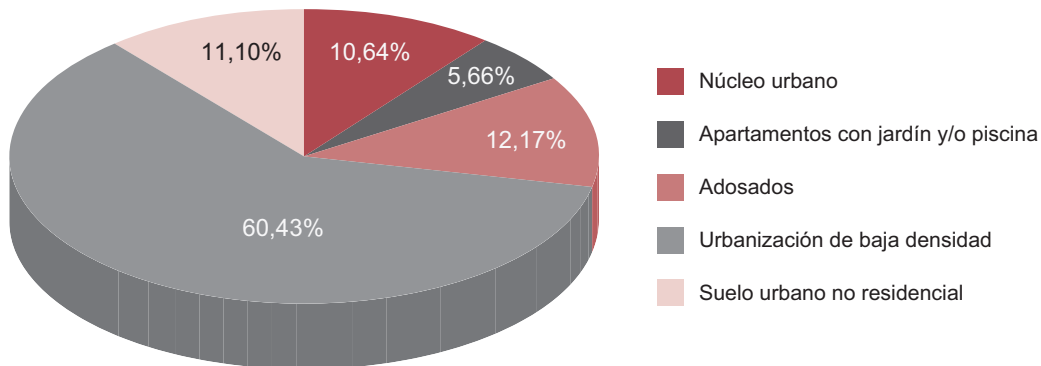


FIG. 3/ Superficie ocupada por las tipologías urbano-residenciales del litoral de la provincia de Alicante, 2013

Fuente: Elaboración propia.

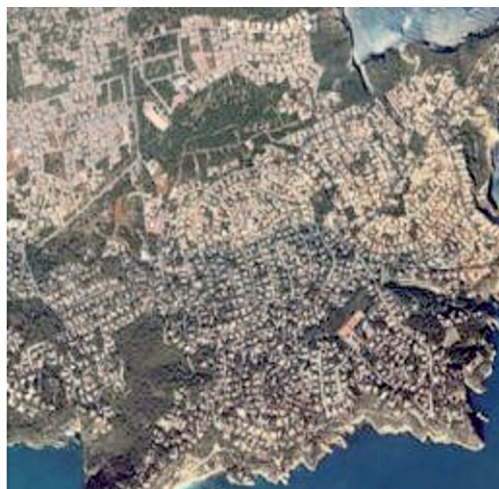
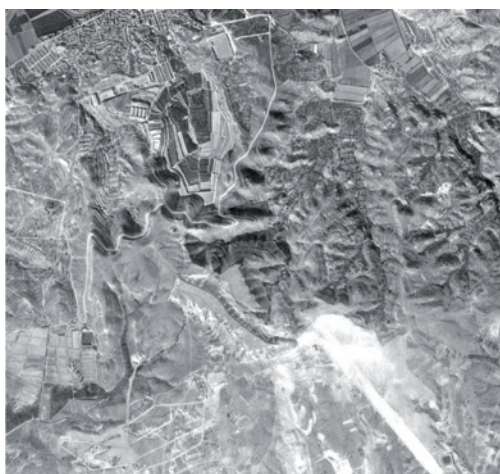


FIG. 4/ Superficie ocupada por urbanizaciones en Xàvia en 1978 (imagen izquierda) y 2013 (imagen derecha)

Fuente: Fotografía aérea del Ejército del Aire (1978) y <https://maps.google.es/maps>

Un segundo resultado que se infiere del análisis de la FIG. 3, y vinculado con el hecho de que la tipología de baja densidad es la dominante si se analiza de forma conjunta toda la orla costera, es su periodo de implantación. La urbanización de baja densidad ya estaba presente en las décadas de los sesenta y setenta. Su origen se vincula con el inicio de las actividades turísticas en esta región. En un primer momento, las urbanizaciones de chalets se ubicaban en la primera línea de playa. A finales de los setenta en el litoral norte ya había localidades como Xàvia (ver FIG. 4) o Calp, donde esta tipología urbana ocupaba gran parte de estos términos municipales y empezaba a producirse un proceso de difusión hacia municipios de segunda línea (Pedreguer, Gata de Gorgos, La Nucia, etc.).

En el sector sur la presencia de la urbanización de baja densidad, al igual que el resto de tipologías urbanas, no era tan relevante desde una óptica territorial. Solo destacan algunas urbanizaciones en Torreveija o en la costa de Orihuela (NAVALÓN, 1995). En la actualidad, el litoral y prelitoral norte y sur se caracterizan por presentar un elevado índice de compactación por los usos urbano-residenciales. Especialmente llamativo ha sido este crecimiento en la costa sur, ya que prácticamente se ha ocupado este sector en tan solo 10-15 años, coincidiendo con el último *boom* inmobiliario (VERA, 2005; 2006; BURRIEL, 2008). Significativo, por ejemplo, ha sido el caso de la localidad de Rojales (ver FIG. 5).



### 3.1. Litoral norte de la provincia de Alicante

Un análisis comparativo entre el litoral norte y el litoral sur evidencia diferencias significativas desde el punto de vista de las tipologías mayoritarias y desde la entidad de cada una de ellas. A modo de ejemplo, podemos citar, que para el caso de la costa norte el porcentaje de la urbanización de baja densidad alcanza la cifra del 69,03% (96,37 km<sup>2</sup>) sobre el resto de las tipologías, en cambio en el litoral sur no llega al 40%. La principal tipología es la urbanización de baja densidad (ver FIG. 6). Las demás representan unas cifras muy inferiores. Los apartamentos con jardín y/o piscina representan el 6,14% (8,58 km<sup>2</sup>) o los adosados con el 6,87% (9,30 km<sup>2</sup>). Si se desciende a escala municipal la trascendencia de la urbanización de baja densidad es notablemente mayor; adquiriendo rasgos que podríamos calificar como de tipología única, ya que los porcentajes alcanzan valores cercanos al 90%. Representativas resultan localidades como Xàvia donde el suelo ocupado por la urbanización de baja densidad representa el 88,74% (19,74 km<sup>2</sup>), en Benissa el 86,46% (7,80 km<sup>2</sup>) o en Teulada el 85,82% (8,22 km<sup>2</sup>) (ver FIG. 6).

En este sector de la costa alicantina las urbanizaciones de adosados no tienen una presencia relevante, ya que el modelo residencial a seguir ha sido el de las urbanizaciones de chalets, donde los propietarios (mayoritariamente extranjeros) tienen tanto un jardín y una piscina privada, ya que aplican el mismo modelo de

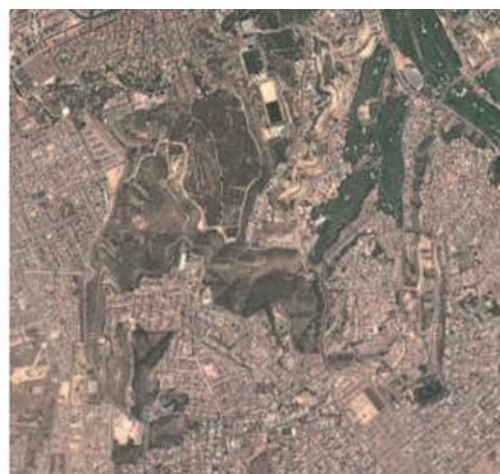


Fig. 5/ Comparación de la ocupación del suelo por urbanizaciones en Rojales, 1978 (imagen izquierda) y 2013 (imagen derecha)

Fuente: Fotografía aérea del Ejército del Aire (1978) y <https://maps.google.es/maps>

FIG. 6/ Superficie de chalés y adosados en el litoral norte de la provincia de Alicante, 2013

	Chalés		Adosados	
	km <sup>2</sup>	%	km <sup>2</sup>	%
L'Alfàs del Pi	4,57	70,65	0,69	10,68
Altea	7,27	73,94	1,06	10,84
Benidorm	2,82	23,53	0,23	1,99
Benissa	7,80	86,46	0,06	0,69
Benitaxell	2,83	80,93	0,38	11,01
Calp	7,04	78,29	0,58	6,47
Dénia	12,70	67,22	1,53	8,11
El Campello	3,61	51,03	0,72	10,14
Els Poblets	1,34	84,43	1,34	7,61
El Verger	0,33	22,80	0,17	11,92
Finestrat	1,43	46,50	0,77	24,99
Gata de Gorgos	1,26	66,10	–	–
La Nucia	3,97	68,59	0,96	16,57
La Vila Joiosa	3,44	54,84	0,08	1,27
Pedreguer	5,62	81,10	0,10	1,58
Pego	1,54	49,90	0,05	1,87
Polop	0,79	50,55	0,39	24,82
Teulada	8,22	85,82	0,53	5,49
Xàvia	19,74	88,74	0,84	3,78

Fuente: Elaboración propia.

urbanización de sus lugares de procedencia (PARÉS & *al.*, 2013). Un comentario específico precisa la superficie ocupada por los apartamentos con jardín y/o piscina. De los 8,58 km<sup>2</sup>, aproximadamente la mitad (3,53 km<sup>2</sup>) se con-

centran en la ciudad de Benidorm que desde el inicio del proceso de implantación de las actividades turísticas ha adoptado un modelo diferente basado en la oferta hotelera (BAÑOS, 1999), pero que en los últimos años la superficie de chalés ha crecido notablemente.

De manera general, gran parte del litoral norte de la provincia de Alicante presenta la misma imagen y tipología de paisaje, a saber, un paisaje de urbanizaciones de chalés que ocupan gran parte de los municipios de la primera y segunda línea de costa. Antes de que comenzara el *boom* inmobiliario en las localidades de segunda línea, la presencia de urbanizaciones era más testimonial, pero en la actualidad se puede observar como el proceso urbanizador ha llegado incluso a municipios que están considerados como de tercera línea de costa, como es el caso de Polop o los valles interiores de la Marina Alta (Vall de Xaló). Esto se debe al proceso de difusión urbana desde la costa hacia el interior debido a la saturación del suelo en la primera línea de costa, la búsqueda de espacios de mayor calidad paisajística y un precio del suelo menor.

### 3.2. Litoral sur de la provincia de Alicante

En el litoral sur encontramos diferencias notables con respecto a la costa norte, ya que las urbanizaciones de adosados tienen una mayor presencia en este territorio. La superficie ocupada por esta tipología representa el 26,74% (14,04 km<sup>2</sup>), mientras que en el litoral norte representaban tan solo el 6,87% (9,30 km<sup>2</sup>). En este caso, la urbanización de baja densidad solo supone el 37,24% (19,56 km<sup>2</sup>).

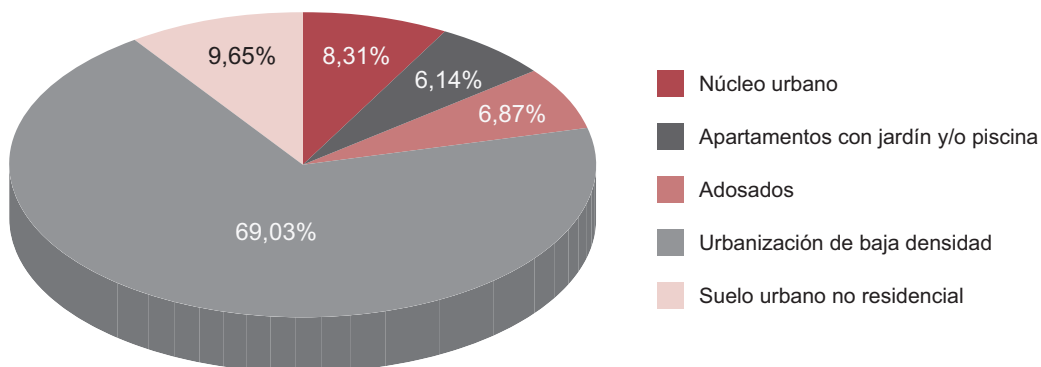


FIG. 7/ Superficie ocupada por las tipologías urbano-residenciales en el litoral norte de la provincia de Alicante, 2013

Fuente: Elaboración propia.

El porcentaje de la superficie de adosados no supera a la urbanización de baja densidad, pero hay que destacar que esta última tipología presenta unas características diferentes a la que podemos encontrar en las urbanizaciones de chalés del norte. En la costa sur los chalés se caracterizan por presentar unas parcelas de reducidas dimensiones (400 m<sup>2</sup> de media) que se asemejan al modelo de los adosados, frente a los 1000 m<sup>2</sup> de las parcelas de chalés del litoral norte (MOROTE & HERNÁNDEZ, 2014). En este sector las urbanizaciones de adosados empezaron a construirse en Torrevieja principalmente a partir de los sesenta y setenta. En esta época, el fenómeno residencial llevaba presente casi dos décadas en esta localidad y por lo tanto, gran parte del término municipal estaba ya urbanizado. Por lo tanto, había una necesidad de buscar una tipología urbano-residencial que pudiera dar beneficios a la hora de vender viviendas y que no se ocupara tanto suelo. También hay que vincular esta urbanización con el comprador de la vivienda, que empezaban a ser los extranjeros, de manera general, con un poder adquisitivo medio-bajo, y que demandaba un tipo de alojamiento asequible a sus ingresos (NAVALÓN, 1995). Este hecho provocó que los promotores buscaran una tipología de construcción de viviendas asequibles para esta población. Nace de esta manera y por lo tanto, se introduce la construcción de adosados (*bungalows*) que en un primer momento se van a construir en Torrevieja y posteriormente, se van a difundir en las localidades vecinas (litoral de Orihuela, Rojales, San Fulgencio, San Miguel de Salinas, etc.), y por el resto del litoral de la provincia. De ahí que destaque el litoral sur por la presencia de esta tipología urbano-residencial. En Torrevieja también, a partir de la dé-

cada de los ochenta se incrementa la oferta de apartamentos en la primera línea de costa haciendo un continuo urbano con el casco urbano. Algunas de estas urbanizaciones son El Acequión, Playa del Cura y de los Locos (VERA, 1987). En la actualidad, los apartamentos con jardín y/o piscina en toda la costa sur suponen el 4,35% (2,28 km<sup>2</sup>), los núcleos urbanos el 10,64% (8,80 km<sup>2</sup>) y el suelo urbano no residencial el 11,10% (7,83 km<sup>2</sup>) (ver FIG. 8).

El análisis de la superficie de adosados a escala municipal evidencia, asimismo, la importancia de este modelo de urbanización, ya que esta superficie supera el 30% de las tipologías urbanas en algunas localidades (ver FIG. 9). Por ejemplo, en Torrevieja la superficie ocupada por urbanizaciones de adosados representan el 36,30% (5,70 km<sup>2</sup>), en Santa Pola el 32,87% (2,19 km<sup>2</sup>) o en San Fulgencio el 31,29% (1,23 km<sup>2</sup>). En el caso de Torrevieja las urbanizaciones de adosados se han ido implantado principalmente desde las décadas de los sesenta y setenta, en cambio, en San Fulgencio el crecimiento urbano-residencial se ha producido recientemente y en un espacio corto de tiempo coincidiendo con el último *boom* inmobiliario. Cabe insistir también al igual que sucede en el litoral norte, que este hecho se debe a un proceso de difusión de la urbanización de la costa hacia el interior, y en este caso se suma la búsqueda de suelo más barato, proporcionado por unos espacios agrícolas con problemas de rentabilidad. En los demás municipios del litoral sur los porcentajes de superficie ocupada por adosados son inferiores ya que la superficie de chalés es mayor, pero como se ha indicado anteriormente se asemejan más al modelo de urbanización de adosados que al de chalés.

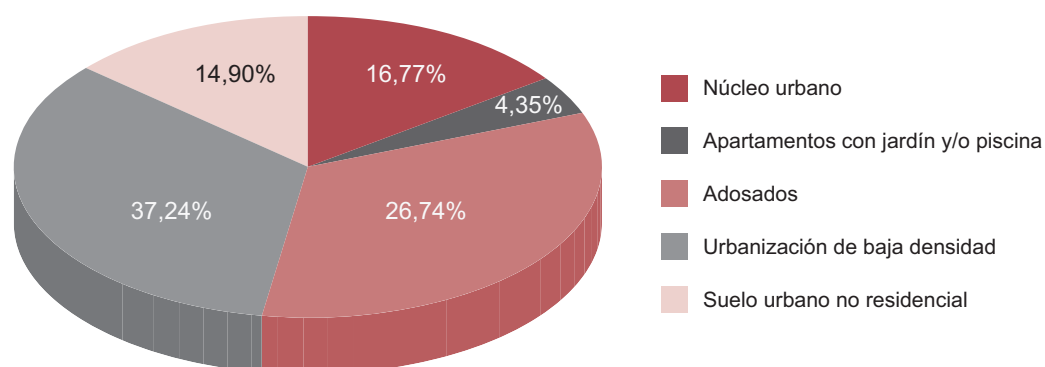


Fig. 8/ Superficie ocupada por las tipologías urbano-residenciales en el litoral sur de la provincia de Alicante, 2013

Fuente: Elaboración propia.

FIG. 9/ Superficie de chalés y adosados en el litoral sur de la provincia de Alicante, 2013

	Chalés		Adosados	
	km <sup>2</sup>	%	km <sup>2</sup>	%
Algorfa	0,42	21,33	0,50	24,92
Benijófar	0,27	33,94	0,10	13,01
Daya Nueva	0,27	40,12	0,08	12,55
Daya Vieja	0,28	67,30	0,03	8,28
Formentera del Segura	0,21	28,61	0,02	2,52
Guardamar del Segura	0,92	25,74	0,83	23,33
Los Montesinos	0,90	46,58	0,20	10,52
Pilar de la Horadada	2,76	36,59	1,52	20,18
Rojales	3,65	56,00	1,47	22,59
San Fulgencio	2,20	55,94	1,23	31,29
San Miguel de Salinas	1,34	57,04	0,22	9,41
Santa Pola	1,55	23,99	2,19	32,87
Torre Vieja	4,77	30,66	5,70	36,60

Fuente: Elaboración propia.

#### 4. Transformaciones territoriales

La intensidad del proceso de urbanización en el litoral de Alicante ha provocado la aparición de transformaciones territoriales y conflictos entre los que cabe citar el incremento de la competencia por el uso del suelo, al aumento de los consumos de determinados recursos (electricidad y agua) y de generación de residuos (basuras o aguas negras) o la segregación social. El cambio en los usos del suelo se traduce en la sustitución de los agrarios por los residenciales. La competencia entre ambas actividades económicas se va decidir a favor de esta última como consecuencia de las elevadas plusvalías asociadas a su cambio de uso. En esta región el espacio litoral deja de ser un factor de producción para convertirse en objeto de consumo (VERA, 1984). Los propietarios de las parcelas agrícolas, agricultores y profesiones liberales y, especialmente, grandes inversores nacionales y extranjeros han adquirido terrenos para invertir en el negocio de la construcción que hasta el estallido de la burbuja inmobiliaria en 2008 ofrecía un alto beneficio económico vinculado con la recalificación de suelos rústicos para la construcción de segundas residencias mediante su parcelación.

También cabe destacar la política de captación de ingresos por parte de los ayuntamientos a partir de las licencias de construcción y la revisión del planeamiento con el fin de crear suelo urbanizable, que se convirtieron en prácticas muy difundidas con carácter especulativo de las propuestas urbanísticas (NAVALÓN, 1995; SUCH, 1995).

Otra repercusión es la segregación urbana y social de estos espacios. Las urbanizaciones se instalan al margen de los núcleos urbanos tradicionales, configurando nuevas áreas residenciales que, generalmente, superan notablemente en tamaño al núcleo urbano tradicional. Es el caso, por ejemplo, de la localidad de San Fulgencio, donde las urbanizaciones se concentran en un núcleo consolidado de chalés y adosados conocido como la Marina-Oasis situado a 3 km al noreste del pueblo. Proceso similar se observa en el municipio de Rojales, donde se han construido macro-urbanizaciones como Benimar, Pueblo Lucero, Ciudad Quesada o Doña Pepa.

La expansión residencial ha ido acompañada de una intensificación en el cambio de modelo urbano basado mayoritariamente en la difusión de nuevos modelos urbano-residenciales de baja densidad (unifamiliares con piscina y jardín), de media densidad (adosados) y a las edificaciones en altura (apartamentos), integrados ambos, mayoritariamente, en urbanizaciones privadas con jardín y piscina, que contrastan con los núcleos urbanos tradicionales. Estas urbanizaciones llevan consigo una serie de demandas como la dotación de servicios e infraestructuras (red de saneamiento de agua, de abastecimiento, electricidad, recogida de basuras, etc.). Una de las principales repercusiones relacionadas con las tipologías urbanas-residenciales es la incidencia en el consumo y la demanda de agua. La demanda de agua ha aumentado sobre todo en el litoral debido al crecimiento de viviendas, principalmente de chalés vinculados con la actividad turística. La expansión urbano-turística del litoral se ha configurado según las exigencias de unos visitantes que demandan una serie de productos asociados con el disfrute del clima, del mar, de las playas, campos de golf, etc., y que se localizan en diferentes áreas. Algunas de ellas son los grandes centros de turismo de sol y playa basados en la oferta hotelera (Benidorm), los espacios vacacionales y de segunda residencia (Dénia, Torre Vieja, etc.), o las áreas urbanas de media y baja densidad destinadas a residentes extranjeros (Teulada, Calp, Benissa o l'Alfàs del Pi (GIL & RICO, 2007).

La urbanización de baja densidad (chalés) propicia un mayor consumo de suelo y de recursos hídricos. Este consumo se intensifica en verano y se diferencia entre consumo de usos interiores (higiene personal, limpieza y alimentación) y exteriores (jardines, piscinas y otros usos ornamentales) (DOMENE & SAURÍ, 2003). Algunos trabajos en relación con los consumos de agua en función de la tipología residencial han estimado para las viviendas unifamiliares con piscina y jardín privados, unos módulos superiores a 600 litros/vivienda/día. En cambio, en el litoral sur, donde destaca el modelo urbano de *bungalows* o adosados, esta tipología permite una gestión más eficiente del ciclo integral del agua, ya que se disminuye la longitud de las redes y el consumo de agua. Para esta tipología se ha estimado unos módulos de 456 litros/vivienda/día (RICO, 2007). El consumo de este recurso se ha acrecentado principalmente por la vinculación de los jardines y las piscinas, al igual que algunos complejos de ocio (campos de golf), con las nuevas promociones urbanísticas. El agua es, por tanto, un fundamento de las nuevas orientaciones del modelo turístico, surgidas ante las motivaciones del turista, que justifican la creación de nuevos productos como la práctica del golf, que se ha convertido en el reclamo de las nuevas promociones de viviendas vacacionales en la costa alicantina (BAÑOS & al., 2010).

## 5. Conclusiones

En el litoral de la provincia de Alicante se identifican varios modelos urbano-residenciales vinculados con la actividad turística. Estas tipologías que han aumentado su superficie urbano-residencial desde las décadas de los sesenta y setenta se han ido configurando atendiendo a factores diversos entre los que destacan el periodo de implantación, la procedencia y nivel de renta de la población, tipo de promoción, etc. Rasgos que explican las diferencias entre el litoral norte y sur de Alicante. De manera general, la tipología mayoritaria en toda la costa es la urbanización de baja densidad que representa el 60,43% sobre el resto, pero si se analiza por separado la costa norte y la sur, las diferencias son relevantes. En el litoral norte el modelo representativo es el de la urbanización de baja densidad que alcanza la cifra del 69,03% (96,37 km<sup>2</sup>) sobre el resto, donde destacan algunas localidades con unos porcentajes superiores al 80% como Xàvia,

Benissa o Teulada. Una vez se había ocupado gran parte de este espacio litoral, se iban construyendo urbanizaciones en los municipios situados más al interior como Pedreguer, Gata de Gorgos o Polop. En cambio en este sector del litoral la superficie ocupada por los adosados solo representa el 6,87% (9,30 km<sup>2</sup>). Cabe destacar también el caso de la ciudad de Benidorm, que a pesar de albergar gran parte de la superficie de apartamentos, la urbanización de baja densidad ha registrado un importante incremento, ya que en la actualidad ocupa esta tipología una superficie de 2,82 km<sup>2</sup>.

En el litoral sur los porcentajes de la urbanización de baja densidad y de los adosados son muy similares. La primera representa el 37,24% (19,56 km<sup>2</sup>) y la segunda el 26,74% (14,04 km<sup>2</sup>). En el caso de los chalés, éstos se asemejan más a las viviendas de adosados ya que el tamaño de las parcelas es inferior a las que nos podemos encontrar en el litoral norte. Son chalés de reducidas dimensiones, donde el jardín y la piscina, que son privados, se adaptan al tamaño de la parcela. El porcentaje de la superficie de adosados si se analiza a nivel municipal, en algunas localidades supera el 30% sobre el resto de tipologías como en Torrevieja, Santa Pola o San Fulgencio.

Estas tipologías urbanas llevan consigo una serie de repercusiones y conflictos territoriales. Por ejemplo, la demanda de determinados servicios e infraestructuras, la segregación social y urbana o el incremento de la demanda de agua. En este sentido, según nos encontremos un modelo urbano u otro, el consumo hídrico será mayor o menor, pues en el caso de la urbanización intensiva (apartamentos con jardín y/o piscina) el consumo de agua es inferior a la de la urbanización extensiva. Por lo tanto, la demanda de agua será mayor en aquellas áreas donde predomine el modelo de urbanización de baja densidad, donde gran parte de los recursos hídricos se destinan al riego del jardín y el llenado de la piscina. En cambio, el volumen de agua demandado se reduce para el caso de los adosados, pues en este caso el jardín y la piscina son comunitarios (a pesar de que son más grandes) y las parcelas particulares son tan pequeñas que no suelen disponer de césped u otro tipo de vegetación. Similar ocurre con el resto de recursos energéticos o infraestructuras, ya que un modelo más intensivo supone un gasto y mantenimiento menor que en la tipología extensiva.

## 6. Bibliografía

- AGENCIA VALENCIANA DE TURISMO (2013a): *Oferta turística municipal y comarcal de la Comunidad Valenciana, 2012*. Valencia: Generalitat Valenciana. Disponible en: <http://www.turisme.gva.es/turisme/es/files/pdf/observatorio/anuarios/La%20Oferta%202012-def.pdf>
- (2013b): *El turismo en la Comunidad Valenciana, 2012*. Valencia: Generalitat Valenciana. Disponible en: [http://www.turisme.gva.es/turisme/es/files/pdf/observatorio/anuarios/Turismo\\_CV\\_2012.pdf](http://www.turisme.gva.es/turisme/es/files/pdf/observatorio/anuarios/Turismo_CV_2012.pdf)
- BAÑOS, C. J. (1999): «Modelos turísticos locales. Análisis comparado de dos destinos de la Costa Blanca», en: *Investigaciones Geográficas*, 21: 35-58.
- & J. F. VERA & D. DIEZ (2010): «El abastecimiento de agua en los espacios y destinos turísticos de Alicante y Murcia» *Investigaciones Geográficas*, 51: 81-105.
- BURRIEL, E. (2008): «La «década prodigiosa» del urbanismo español (1997-2006)»: *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. [En línea] Barcelona: Universidad de Barcelona XII (270): 64, 1 de agosto, <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270/sn-270-64.htm>> [10 de febrero de 2013]. [ISSN: 1138-9788]
- CASADO, M<sup>a</sup> A<sup>a</sup> (2012): «The geographies of lifestyle mobilities: Exploring international retirement migration to Spain»: *American Association of Geographers Annual Meeting*: 24-29 February, New York, USA.
- CHESTNUTT, T. C. & C. N. MCSADDEN (1991): A model-based evaluation of Westchester water conservation program (1a ed.). A & N Technical Services. San Diego.
- DOMENE, E. & D. SAURÍ (2003): «Modelos urbanos y consumo de agua: el riego de jardines privados en la región metropolitana de Barcelona» *Investigaciones Geográficas*, 32: 5-17.
- ESPAÑA. MINISTERIO DE FOMENTO (2012): *Estimación del parque de viviendas, 2001-2011*. Disponible en: <http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=33000000>
- EXCELTUR (2011): *Impactur 2010. Estudio del impacto económico del turismo sobre la economía de la Comunitat Valenciana*. Disponible en: <http://exceltur.org/excel01/contenido/portal/files/Impactur%20Comunitat%20Valenciana%202010%20web.pdf>
- FERNÁNDEZ, S. & D. A. BARRADO (2011): «El desarrollo turístico-inmobiliario de la España mediterránea e insular frente a sus referentes internacionales (Florida y la Costa Azul): un análisis comparado», en: *Cuadernos de Turismo*, 27: 373-402
- GIL, A. & A. M. RICO (2007): *El problema del agua en la Comunidad Valenciana*. Fundación de la Comunidad Valenciana Agua y Progreso, 221.
- HERNÁNDEZ, M. (2013): «Análisis de los procesos de transformación territorial en la provincia de Alicante (1985-2011) y su incidencia en el recurso hídrico a través del estudio bibliográfico». *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 59 (1): 105-136.
- HUETE, R. & A. MANTECÓN (2010): «Los límites entre el turismo y la migración residencial. Una tipología» *Papers*, 95 (3): 781-801.
- & MAZÓN, T. (2008): «¿De qué hablamos cuando hablamos de turismo residencial?» *Cuadernos de Turismo*, 22: 101-121.
- JURDAO, F. (1979): *España en venta: compra de suelo por extranjeros y colonización de campesinos en la Costa del Sol*. Ayuso, Madrid.
- MANTECÓN, A. (2012): «El nexo entre urbanización y turismo. Análisis de la opinión pública» *Papers*, 97 (1): 249-272.
- & HUETE, R. & MAZÓN T. (2009): «Las urbanizaciones «europeas». Una investigación sobre las nuevas sociedades duales en el Mediterráneo», en: *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. [En línea]. Barcelona: Universidad de Barcelona, 10 de octubre, XIII (301). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-301.htm>>. [10 de febrero de 2013]. [ISSN: 1138-9788].
- MAZÓN, T. & A. ALEDO (2005): «Los límites del turismo residencial: El caso de Torrevieja» *Estudios Turísticos*, 165: 77-95.
- MOROTE, A. F. & M. HERNANDEZ (2014): «Jardines y urbanizaciones, nuevas naturalezas urbanas en el litoral de la provincia de Alicante» *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, (en prensa).
- NAVALÓN, R. (1995): *Planeamiento urbano y turismo residencial en los municipios litorales de Alicante*. Instituto de Cultura Juan Gil-Albert. 361.
- (1999): «Caracterización del espacio turístico residencial del litoral valenciano» *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 28: 161-178.
- OLCINA, J. (2009): «Ordenación del territorio y desarrollo local: conceptos y experiencias» J. NOQUERA TUR & M<sup>a</sup> D. PITARCH Garrido & J. ESPARCIA PÉREZ (eds.): *Gestión y promoción del desarrollo local*: 9-35, Universidad de Valencia.
- O'REILLY, K. (2005): «Los jubilados británicos en la Costa del Sol» *La migración de europeos retirados en España*: 151-166, CSIC, Madrid.
- (2007): «Emerging tourism futures: Residential tourism and its implications» *Going abroad: Travel, tourism, and migration*: 144-157, Cambridge Scholars Publishing, Newcastle.
- PACK, S. D. (2006): *Tourism and Dictatorship: Europe's Peaceful Invasion of Franco's Spain*, Palgrave, Gordonsville.
- PARÉS, M. & H. MARCH & D. SAURÍ (2013). «Atlantic gardens in Mediterranean climates: Understanding the production of suburban natures in Barcelona» *International Journal of Urban and Regional Research*, 37 (1): 328-347.
- PIQUERAS, J. (2012): *Geografía del territorio valenciano. Naturaleza, economía y paisaje*. Universidad de Valencia. 256 pp. Valencia.
- RAYA, P. & J. J. BENÍTEZ (2002): «Concepto y estimación del turismo residencial: aplicación en Andalucía», en: *Papers de Turisme*, 31/32: 67-89.
- RENWICK, M. & S. ARCHIBALD (1998): «Demand side management policies for residential water use: who bears the conservation burden?» *Land Economics*, 74: 343-359.
- RICO, A.M. (2007): «Tipologías de consumo de agua en abastecimientos urbano-turísticos de la Comunidad Valenciana», en: *Investigaciones Geográficas*, 42: 5-34.

- RODRÍGUEZ, V. (2004): «Turismo residencial y migración de jubilados» *Las nuevas formas de turismo*. Instituto de Economía y Geografía y Cajamar, Almería.
- SALVÀ, P. (2002): «Foreign immigration and tourism development in Spain's Balearic Islands» *Tourism and migration: New relationships between production and consumption*. Kluwer Academic Publishers, Londres.
- SAURÍ, D. (2003): «Lights and shadows of urban water demand management. The case of the metropolitan region of Barcelona» *European Planning Studies*, 11: 229-243.
- SUCH, M<sup>a</sup> P. (1995): *Turismo y medio ambiente en el litoral alicantino*. Instituto de Cultura Juan Gil-Albert. 281 p.
- TORRES, F. J. (1997): *Ordenación del litoral en la Costa Blanca*. Publicaciones de la Universidad de Alicante, 269 p.
- TROY, P. & HOLOWAY, D. (2004): «The use of residential water consumption as an urban planning tool: a pilot study in Adelaide» *Journal of Environmental Planning and Management*, 47: 97-114.
- VERA, J. F. (1984): «Mutaciones espaciales producidas por el turismo en el municipio de Torrevieja», en: *Investigaciones Geográficas*, 2: 115-139.
- (1987): *Turismo y Urbanización en el litoral alicantino*. Instituto de Estudios Juan Gil-Albert, Alicante. 441 p.
- (2005): «El auge de la función residencial en destinos turísticos del litoral mediterráneo: entre el crecimiento y la renovación» *Papers de Turisme*, 37/38: 95-114.
- & CASADO, J. M<sup>a</sup> & RAMÓN, A. B. (2004): «Consideraciones sobre el impacto del Plan Hidrológico Nacional en el sector turístico de la provincia de Alicante» *Repercusiones socioeconómicas del Plan Hidrológico Nacional en la provincia de Alicante*. 205-267. Fundación COEPA, Alicante.
- VERA, J. F. & I. RODRÍGUEZ & M. CAPDEPÓN (2011): «Reestructuración y competitividad en destinos maduros de sol y playa: la renovación de la planta hotelera de Benidorm» *Renovación de destinos turísticos consolidados*. Tirant Lo Blanch, Valencia.
- ZOIDO, F. (1995): «Regional planning: recent evolution of the main territorial structures and systems», en: *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 21-22: 61-72.

## 7. Fuentes documentales

<http://www.idee.es/wms/PNOA/PNOA?Request=GetCapabilities&SERVICE=WMS>.

<https://maps.google.es/maps>.

Fotografía aérea del Ejército del Aire, 1978.



# Dinámicas de ocupación en playas urbanas de Tarragona: estabilidad metropolitana y estacionalidad turística

Joan JURADO ROTA (1) & Yolanda PÉREZ ALBERT (2)

(1) Departament de Geografia i Sociologia-TiS. UdL. (2) Departament de Geografia-GRATET. URV.

**RESUMEN:** La playa en entornos urbanos se presenta como un espacio estratégico, ya sea por sus potencialidades como lugar público con funciones de esparcimiento como por la capacidad de captación de turistas y generación de rentas en destinos vacacionales. La gestión de este frágil y dinámico espacio debe considerar el carácter multifuncional que lo integra, del que destaca la función recreativa. En el presente estudio se plantea una metodología para determinar dinámicas de ocupación, en este caso en dos playas cercanas entre sí pero con realidades urbanas y socioeconómicas distintas. A partir de la localización de elementos de ocupación sobre fotografías aéreas se desarrolla un análisis espacial para caracterizar la afluencia de usuarios. Los resultados deben ayudar a planificar una gestión específica para las playas según sus particularidades de ocupación.

**DESCRIPTORES:** Playas. Ocupación de suelo. Ortofotomapa. SIG.

## 1. Introducción

La playa, situada en la ribera de mar, es zona de depósito de materiales sueltos, tales como arenas, gravas y guijarros, e incluye escarpes, bermas y dunas. Se trata de un complejo sistema, soporte físico de las actividades sociales y los procesos ecológicos, que es concebido colectivamente como una construcción social y cultural moderna. El cambio de usos en la playa ha evolucionado de forma inexorable hasta extenderse en el ima-

ginario colectivo de las sociedades contemporáneas relacionándolos con la práctica de actividades lúdicas y recreativas, en especial el baño de mar. La historia de los baños de mar en Cataluña<sup>1</sup> es un fiel reflejo de esta transformación de hábitos a escala global. Así aquellos espacios que fueron repudiados durante siglos por motivos de salubridad y de seguridad, y a los que muchas ciudades marítimas daban la espalda, son hoy reclamos turísticos y espacios incorporados a la ciudad (RIEUCAU & *al.*, 2008).

Recibido: 14.11.13; Revisado: 04.02.2014.  
Correo electrónico: jjurado@geosoc.udl.cat & myolanda.perez@urv.cat  
Los autores agradecen a los evaluadores anónimos sus valiosos comentarios.

<sup>1</sup> El libro de TATJER (2012) expone detalladamente dicha transformación de hábitos y costumbres en relación a la playa en esta Comunidad.

Durante el pasado siglo xx la costa catalana pasa de ser un lugar de veraneo para las clases acomodadas a un espacio que acoge las actividades de ocio y recreo de todos los estratos sociales. Ese lugar que era apreciado inicialmente por motivos saludables y prescripciones médicas ahora lo es, además, por hedonismo, culto al cuerpo y fundamentalmente para la realización de actividades recreativas. El turismo de sol y playa en el litoral meridional catalán se nutre de la llegada de turistas internacionales atraídos por las benignas condiciones meteorológicas, la alta accesibilidad y movilidad y las óptimas condiciones sanitarias y de seguridad. Además, al turismo extranjero se suman las sociedades locales con excedentes de rentas y tiempo para dedicar al ocio. Esto produce que la playa sea un lugar intensamente utilizado durante la época estival preferente para el baño y con una complejidad de formas y funciones según las características económicas y sociales de su área de influencia urbana. Es necesario apuntar que existe otro grupo de usuarios que no están relacionados con el veraneo o el turismo de sol y playa y que está formado por los propios habitantes de las ciudades adyacentes a las mismas.

La Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, define los tramos de playa urbanos como aquellos contiguos a suelos urbanizados. Además, en relación con el uso de las playas, determina que el posterior desarrollo reglamentario establezca un régimen diferenciado para los tramos de playa urbanos y para los tramos de playa naturales con el objetivo de mantener el estado natural de aquellas playas distantes a los núcleos urbanos y preservar el uso común en las playas urbanas.

Independientemente del *hinterland* de cada playa, ésta tiene tres funciones principales (MONTROYA & *al.*, 2011; BIRD, 1996): la función ecológica, la función de protección y la función recreativa. La primera hace referencia al papel que juegan dichos espacios como ecosistemas naturales y los servicios ambientales que suministran al entorno, destacando las dunas costeras como hábitats más relevantes y de mayor valor ecológico. La función de protección indica la capacidad que tiene la playa de disipar la energía del oleaje durante temporales y proteger las infraestructuras o elementos de interés que se encuentren en el extradós de la acción direc-

ta de éste. También tiene especial importancia la capacidad de la playa de ofrecer un lugar de descanso y ocio para el usuario, esto es, la función recreativa.

La función recreativa es la que explica que la inversión realizada en el mantenimiento y acondicionamiento de estos espacios pueda tener efectos multiplicadores evidentes en la renta dejada por usuarios y turistas. Según Houston, la inversión hecha en las playas tiene una tasa de retorno del 700% en relación al gasto realizado por los turistas (HOUSTON, 2008). Por ejemplo, en la Comunidad Valenciana (España), se calculó que 1m<sup>2</sup> de playa seca produce 12.000 € anuales en retornos derivados del turismo (YEPES, 2002).

Además, el carácter de espacio abierto, de libre acceso y gratuito le otorga también una dimensión social muy importante y la convierte en el recinto donde se articula parte de la experiencia turística de los visitantes y de la vida cotidiana de los ciudadanos (GONZÁLEZ, 2012). Funciona como parque urbano dando el protagonismo al usuario, tiene un mantenimiento relativamente barato y admite inabarcables prácticas, comportamientos y usos (IRIBAS, 2002). Debido, por un lado, a esta capacidad de generar ingresos y, por otro, a ser un lugar óptimo para realizar actividades de ocio y esparcimiento, la playa representa un espacio estratégico en entornos urbanos, sean éstos en ciudades tradicionales consolidadas o en destinos turísticos de nueva creación.

Por tanto, en relación a las funciones comentadas anteriormente —ecológica, protectora y recreativa— se debe plantear una planificación que integre todas las perspectivas de uso. Este hecho debe poner en alza su valor estratégico y potenciar un sistema de gestión con inversiones capaces de generar una retroalimentación positiva en el conjunto de las funciones básicas, para así asegurar la continuidad y la competitividad de estos espacios costeros urbanos.

Con lo expuesto, se plantea una metodología apoyada en un Sistema de Información Geográfica para poder definir las dinámicas de ocupación de dos playas tarraconenses. Se han considerado la playa del *Miracle*, en la ciudad de Tarragona, y la playa de *La Pineda*, en el vecino municipio de Vila-seca, ambas en la provincia de Tarragona (Cataluña, España) (ver FIG. 1).



FIG. 1/ Localización de las dos playas analizadas

Fuente: Elaboración propia. OrtoXpres-ICC.

## 2. Objetivos, caso de estudio y fuentes

### 2.1. Objetivos

El objetivo principal es analizar la ocupación espacial y estacional de las dos playas tratadas mediante una metodología de identificación de elementos de ocupación a través de fotografías aéreas. Se busca comparar las dinámicas de ocupación de dos playas —*el Miracle* en Tarragona y *La Pineda* en Vila-seca— con la hipótesis de que éstas responden a lógicas distintas determinadas por el área urbana adyacente. También se pretende comprobar la relación existente entre elementos físicos concretos (accesos, duchas, servicios, pasarelas en la arena, infraestructuras paralelas a la playa que dificultan el flujo de usuarios, etc.) que puedan determinar de alguna manera la distribución de la ocupación en dichos espacios.

Poder establecer la cantidad de usuarios y su ubicación de manera objetiva, y en momentos concretos, puede ayudar a la toma de decisio-

nes en la gestión de playas. La caracterización de comportamientos de ocupación y afluencia de usuarios dispares debe ayudar a implantar medidas específicas en pro de una planificación diferenciada de cada modelo de playa, urbana y turística.

### 2.2. Caso de estudio: el *Miracle* y *La Pineda*

El Catálogo de Paisaje del *Camp de Tarragona* (2010) engloba las dos playas analizadas dentro de la unidad *Reus-Tarragona*, la cual cuenta con un paisaje caracterizado por el espacio urbanizado, los polígonos industriales y una densa red de infraestructuras con una vegetación natural muy restringida. Es mayoritariamente un paisaje de tipo periurbano en la órbita de los dos grandes núcleos de población, Tarragona y Reus. La expansión demográfica de este sector se ha visto favorecida por la presencia de importantes vías de comunicación y la atracción demográfica que genera el puerto de Tarragona y la industria petroquímica. En el *Camp de Tarragona* —ámbito funcional territorial catalán que contiene las comar-

cas marítimas del *Baix Camp*, el *Tarragonès* y el *Baix Penedès*— las playas suman casi 60 km, el 98% de los cuales se encuentran en entornos urbanos o semiurbanos<sup>2</sup>. Las playas de este sector son mayoritariamente llanas y arenosas, muy atractivas por tanto para el desempeño de las actividades y los usos recreacionales.

Ambos casos de estudio —*Miracle* y *La Pineda*— son espacios costeros representativos de la comarca del *Tarragonès* y se encuentran separados únicamente por una infraestructura clave en la organización de este territorio, el puerto de Tarragona.

La ciudad de Tarragona cuenta con 133.545 habitantes (IDESCAT, 2013) y es capital económica y administrativa, con fuerte presencia industrial y atractivo turístico cultural gracias a su rico patrimonio arqueológico. En cambio, el municipio de Vila-seca suma 21.689 vecinos (IDESCAT, 2013) y tiene el papel de ciudad intermedia en tanto que es un «centro no metropolitano susceptible de generar crecimiento y desarrollo a su entorno próximo y así equilibrar el territorio ante macrocefalias metropolitanas» (VILAGRASA, 2000). El sector marítimo de Vila-seca, *La Pineda*, está habitado de forma permanente por unos 3.200 habitantes y se encuentra asentado de forma paralela a la playa del municipio, convertido en la actualidad en un destino turístico consolidado y de éxito (ANTON, 2012). Una muestra de esta divergencia, en cuanto a modelo económico y estructura urbana, es el cálculo de la población flotante por municipios que ofrece la *Agència Catalana de l'Aigua* y en la que incluye la ponderación de segundas residencias y plazas de alojamiento. En Tarragona la población agregada con dichas ponderaciones para 2011 aumenta sólo en un 11,11% sobre la cifra del padrón del mismo año, mientras que en Vila-seca se acrecienta en un 137,51%.

La playa del *Miracle* es la más cercana al núcleo urbano de la ciudad de Tarragona de todas con las que cuenta en su término municipal. Ocupa la mayor parte del frente costero del centro histórico y se encuentra encajada entre el puerto deportivo (SO) y el antiguo baluarte militar del Fortín de la Reina (NE). Está

orientada hacia el sureste, ocupa una superficie de 27.853 m<sup>2</sup> y tiene una longitud de 1.122 metros con anchuras que oscilan entre los 10 y los 40 metros. La arena de la playa proviene en gran medida de aportaciones artificiales ya que el elevado grado de antropización del entorno impide la mayoría de los procesos de erosión y sedimentación.

El usuario habitual de la playa del *Miracle* es el vecino de Tarragona, un usuario de proximidad, el cual se desplaza a la playa con pocos bultos y realiza estancias relativamente cortas con finalidades de esparcimiento como tomar el sol, pasear, leer, bañarse o hacer deporte. Desde la administración municipal<sup>3</sup> se indica que es una playa poco apreciada por los ciudadanos de Tarragona por problemas de conservación y mantenimiento que han sido subsanados en los últimos años.

La playa de *La Pineda* representa buena parte del frente costero del municipio de Vila-seca. Se trata de una playa abierta y lineal que desde la zona del *Racó* (S) hasta el espigón de *els Prats* (NNE) tiene una longitud de 2,5 km, cuenta con anchuras medias de 50 metros y ocupa una superficie total de 100.763 m<sup>2</sup>. La fachada marítima de Vila-seca está compuesta por el continuo que forman, de sur a norte, las playas del *Racó*, *La Pineda* y *Els Prats*, espacios que presentan pendientes batimétricas suaves y muy apropiadas para el baño.

A pesar de encontrarse en el área de influencia de uno de los principales puertos industriales de España, las playas de Vila-seca han mantenido en buena medida su perfil costero, hoy estabilizado, y cuentan con distancia de uso útil —25/35 metros de la línea de ribera— en toda su extensión. Esto permite desarrollar y mantener una industria turística para la cual la playa suele ser el principal atractivo.

Aunque cercanas, ambas playas se presentan como espacios con realidades y funciones claramente diferenciadas y se plantea para su análisis, entre otras técnicas posibles, una metodología para determinar la ocupación de estos lugares. Se trata de intentar apreciar cómo la estructura urbana y productiva condiciona la ocupación y la afluencia de usuarios a la playa en esta zona del litoral catalán.

<sup>2</sup> Datos obtenidos del vaciado de las fichas descriptivas contenidas en el trabajo *Estat de la zona costanera de Catalunya* (VV. AA., 2010). En dicho estudio se definen como playas en entornos urbanos aquellas que «están situadas en núcleos urbanos o zonas con un alto grado de urbanización» y las que están en entornos semiurbanos como «las que se localizan fuera de núcleos urbanos pero

con presencia humana significativa o zonas de urbanización turística».

<sup>3</sup> Se realizaron entrevistas con los responsables de los ayuntamientos de Tarragona y Vila-seca en el marco del Trabajo de Final de Máster de Planificación Territorial de la URV (*Anàlisi comparada de l'ús funcional de la platja. El cas del Miracle i La Pineda*) del que deriva este artículo.

### 2.3. Fuentes

La fuente fundamental para el análisis de ocupación que se propone a continuación son los vuelos fotogramétricos del servicio OrtoXpres del *Institut Cartogràfic de Catalunya* (ICC). Se han utilizado fotogramas de 25 cm de lado de píxel correspondientes a los años 2011 y 2012.

Aunque con técnicas y resultados dispares, la metodología que se describe a continuación, basada en la generación de cartografía de elementos de ocupación y su posterior interpretación, se inspira básicamente en los trabajos realizados por Bouyer (2000) y la *Agence Française de l'Ingénierie Touristique* (AFIT).

## 3. Método de trabajo

### 3.1. Obtención de datos

Una de las tareas más complicadas del trabajo de campo es intentar reproducir la ocupación real de la playa mediante recuentos, instantáneas u otros instrumentos. La mejor opción sería realizar fotografías aéreas con parámetros temporales establecidos y con una determinada frecuencia, teniendo en cuenta la época del año y la hora del día y siguiendo criterios homogéneos para poder comparar diferentes playas en un mismo instante. La alternativa a estos costosos métodos es el uso de material ya existente que ha sido elaborado para otros fines y que, por sus características, se ajusta a las necesidades del estudio planteado. Así, se han utilizado los ortofotomapas u ortofotografías del ICC que proporcionan la imagen aérea junto a información correspondiente a la fecha de vuelo, la hora, la inclinación solar, el tamaño de píxel del terreno, la altura del vuelo e incluso los ángulos inerciales del avión —Omega, Phi y Kappa— en el momento de la captura de la imagen. La situación ideal sería poder contar con una serie de fotografías aéreas de ambas playas del mismo día y hora para diferentes años lo que permitiría realizar una comparación fiable, pero existe la limitación de la disponibilidad de fotogramas. Los criterios utilizados para realizar la selección de las imágenes fueron, en primer lugar, la fecha, intentando que coincidiera con el periodo del año en que las playas son más frecuentadas (inicio de la temporada y temporada alta), en segundo lugar, la hora, identificando aquellas que se encontraban dentro de la franja horaria propia del disfrute de la playa y, en tercer y último lugar, la escala, dado

que era necesaria una resolución mínima que permitiera apreciar los elementos de ocupación de la misma.

Una vez revisadas las fuentes disponibles en el ICC (<http://www.icc.es/>), se detectaron dos juegos de fotogramas que cumplían con los diferentes requisitos planteados. Así, las fotografías aéreas en las que se fundamenta el estudio se realizaron el jueves 21 de julio de 2011 —*La Pineda*—, el jueves 4 de agosto de 2011 —*Miracle*— y el miércoles 13 de junio de 2012 para ambas playas (ver FIG. 2). Todos los vuelos se llevaron a cabo en días laborables entre las 10 y las 12 a.m. y corresponden a dos momentos del año: inicio de verano (2012) y temporada alta de uso de playas (2011). Se revisaron los datos meteorológicos<sup>4</sup> disponibles de los días de la captura de las imágenes para discriminar posibles resultados determinados por un día con condiciones desfavorables para ir a la playa. En ambos casos fueron días soleados y con temperaturas máximas de 24,5 °C el 13 de junio y cercanas a los 30 °C tanto el 21 de julio como el 4 de agosto.

Fig. 2/ Fecha y hora de los vuelos fotogramétricos

	Junio	Julio-Agosto
Miracle	13/06/2012 (10:04:40 a.m.)	04/08/2011 (12:00:11 a.m.)
La Pineda	13/06/2012 (10:03:07 a.m.)	21/07/2011 (10:41:15 a.m.)

Fuente: Elaboración propia. OrtoXpres-ICC.

A partir de las imágenes aéreas con suficiente resolución para distinguir elementos situados en la playa se digitalizan dos capas que serán la base de todo el análisis y los diferentes mapas resultantes (ver FIG. 3). Una corresponde a un archivo de puntos que simboliza los elementos de ocupación y el otro es un fichero de arcos que representa los límites de la playa —orilla, lateral e interior—. El área incluida en el análisis que se propone abarca desde el límite con el paseo marítimo hasta el contacto con el agua, considerando para el *Miracle* la totalidad del arenal y para *La Pineda* la mitad meridional.

La digitalización del archivo de puntos correspondiente a la ocupación se genera a partir de la observación de la fotografía aérea y procediendo a marcar aquellos elementos visibles (parasoles, toallas y figuras humana), descartando chiringuitos, toldos, papeleras y otros

<sup>4</sup> Datos consultados en el registro histórico de la *Xarxa d'Estacions Meteorològiques Automàtiques* (XEMA) del

Servicio Meteorológico de Cataluña (Meteocat) para la estación meteorológica de *Tarragona-Complex Educatiu*.



FIG. 3/ **Muestra del proceso de digitalización**

Fuente: Elaboración propia.

elementos fijos similares. No siempre un parasol corresponde a una sola persona, así como se puede dar el caso que un usuario que no está en su toalla sea marcado dos veces, pero, en todo caso, representa ocupación del arenal de la playa.

Los límites de la playa, aparte de fijar el área y la longitud de sus lados, deben proporcionar información relativa a la ocupación en relación a la distancia con la orilla. La orilla en una playa es un elemento muy dinámico que resulta difícil de fijar, ya que varía según las mareas, el estado del oleaje e incluso la presión atmosférica. Para mitigar este dinamismo y poder trabajar con criterios comparables se ha fijado como línea de orilla la marca de humedad que delimita la zona que queda bañada por el oleaje en el momento de hacer la fotografía.

Con estas dos capas generadas —la ocupación y el perímetro— se pueden abordar diferentes análisis espaciales (ver FIG. 4). En esta propuesta se realiza un mapa de densidad de elementos de ocupación y otro de porcentaje de ocupación por franjas equidistantes y paralelas a la orilla. Dejando a un lado los dos análisis espaciales que se detallan a continuación el resultado de la obtención de los datos en sí mismo ya proporciona valores comparables como los elementos de ocupación totales, los elementos de ocupación por m<sup>2</sup> o la concentración de éstos en lugares concretos.

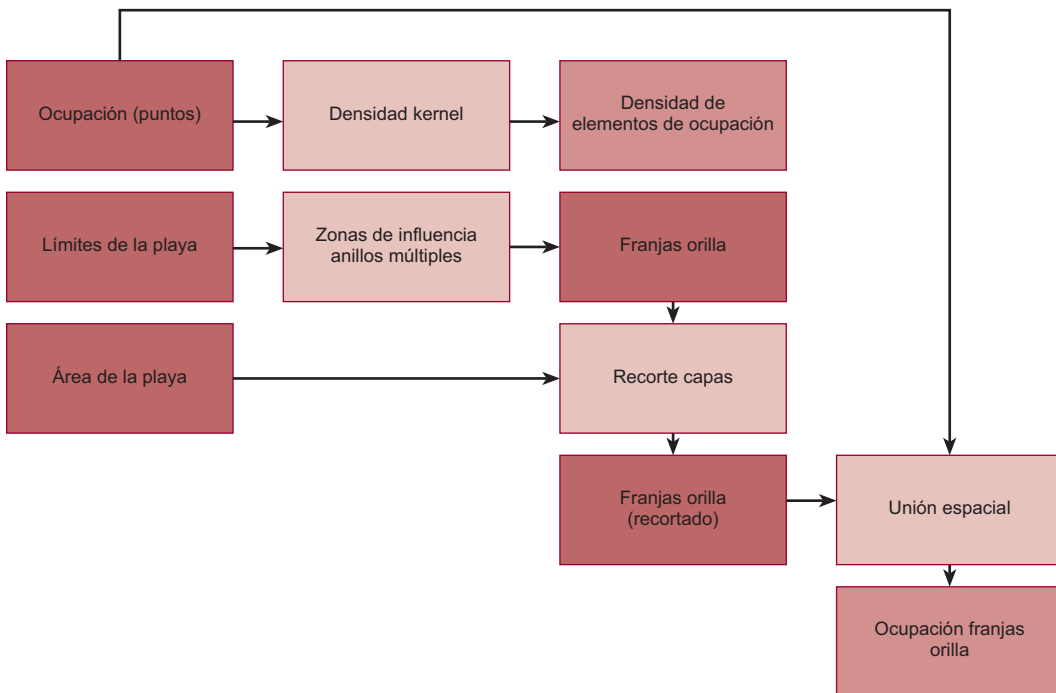


FIG. 4/ **Esquema de la metodología utilizada**

Fuente: Elaboración propia.

### 3.2. Cálculo de densidad

La cartografía de densidad se realiza partiendo del archivo de puntos digitalizado anteriormente sobre las fotografías aéreas que representa la ocupación de la playa. La densidad se expresa en elementos de ocupación por hectómetro cuadrado (eo/hm<sup>2</sup>). Una persona, parasol o toalla ocupa una superficie máxima aproximada de 3 m<sup>2</sup>, por tanto, si se representase el mapa de densidad en metros cuadrados los valores estarían prácticamente siempre por debajo de 1 lo que dificultaría su comparación. El mapa se genera mediante una herramienta de análisis espacial en un SIG que permite calcular la densidad a partir de elementos puntuales. Este proceso calcula la magnitud por unidad de área a partir de entidades de punto mediante una función *kernel* generando una superficie *raster* suavemente curvada a partir de los puntos originales. De esta manera, el valor de densidad más alto aparece sobre el punto de referencia e irá disminuyendo de forma progresiva a medida que se aleja de éste, tomando el valor 0 una vez alcanza el radio máximo de búsqueda o inclusión. Para este estudio se establece un tamaño de celda de 2 metros de lado y un radio de inclusión de 10 metros para introducir elementos de vecindad en el cálculo de densidad. El resultado es un mapa de densidad donde se descartan los valores por debajo de 1 eo/hm<sup>2</sup>. La cartografía resultante permite comparar la ocupación de las dos playas analizadas en instantes muy próximos en el tiempo y por sí mismas en diferentes momentos de la temporada preferente de baños.

### 3.3. Ocupación en relación a la orilla

La digitalización de los límites de la playa permite realizar una cartografía de ocupación en relación a elementos lineales. Tomando como entidad de entrada la línea que marca la orilla del mar se genera una capa de franjas paralelas usando, en un SIG, una herramienta de cálculo de proximidad que crea zonas de influencia en anillos múltiples. Se establece una longitud de 5 m para las franjas en relación a la orilla. La capa de franjas equidistantes intersecciona al polígono de la playa para obtener como resultado el mapa del arenal dividido en franjas equidistantes y paralelas.

El mapa generado se cruza con el archivo de puntos de ocupación mediante una unión espacial. Como resultado se obtiene el archivo

de puntos de ocupación con un nuevo campo en la base de datos en el que se indica la distancia a la orilla. Por último se calcula el porcentaje que corresponde a cada franja según los puntos de ocupación que contiene y se asigna el valor del porcentaje resultante en el polígono de la playa dividido en fragmentos equidistantes.

## 4. Resultados

El proceso de generación de datos y los análisis realizados para su comparación producen tres grupos de resultados: los relativos al número total de elementos de ocupación, los resultados fruto del cálculo de densidades y los que indican la localización prioritaria en relación a la costa, a los accesos o a otros elementos. En su conjunto deben ayudar a caracterizar las dinámicas de ocupación de dos playas urbanas con funciones diferenciadas entre los meses de junio y agosto para los años 2011 y 2012. En relación a estos resultados, hay que tener en cuenta que se están comparando datos de diferentes años, el inicio de temporada se refiere a 2012 (junio) mientras que la temporada alta corresponde a 2011 (julio o agosto), lo que implica que pueden existir variaciones interanuales, por ejemplo del número de turistas, lo que puede afectar a la población presente en la playa. En cualquier caso, las tendencias generales observadas se aprecian como válidas en este contexto.

El número de elementos de ocupación (eo) digitalizado en la playa del *Miracle* aumenta en un 25% entre mediados de junio y los primeros días de agosto, pasando de 602 eo a 752 eo. En cambio, para las mismas fechas, en *La Pineda* este valor asciende un 281%. Los 1336 eo que en junio se localizan dentro de los límites fijados se convierten en 5.097 eo en temporada alta en la playa vilasecana. En todos los casos considerados la ocupación en *La Pineda* es siempre entre 2 y 4 veces superior que en el *Miracle*. También se ha podido obtener la densidad media para el conjunto de la playa analizada, incluyendo zonas más allá de la distancia de uso útil —en torno a los 30 m de la línea de ribera— donde no es tan cómodo desarrollar prácticas relacionadas con el baño pero que cuentan con otras potencialidades de ocio. En ambas playas la densidad total en junio se sitúa entre 1,5 y 2 eo/hm<sup>2</sup>. En cambio, en temporada alta de uso de playas surgen las diferencias, ya que en la playa del *Miracle* se mantiene un valor próximo a 2 eo/hm<sup>2</sup> y en *La Pineda* se dispara hasta los 7,4 eo/hm<sup>2</sup> (ver FIG. 5).

FIG.5/ Elementos de ocupación (eo) geolocalizados

	Junio			Julio-Agosto			Diferencia	
	eo	eo/hm <sup>2</sup>	máx. eo/hm <sup>2</sup>	eo	eo/hm <sup>2</sup>	máx. eo/hm <sup>2</sup>	Δ eo totales	Δ eo (%)
Miracle	602	1,59	16,50	752	1,99	16,08	150	24,92
Pineda	1.336	1,93	16,99	5.097	7,38	45,75	3.761	281,51

Fuente: Elaboración propia.

El cálculo de la densidad *kernel* atribuye a áreas predefinidas el valor resultante considerando las entidades puntuales que quedan dentro de la vecindad asignada. En este trabajo, para optimizar la legibilidad de los resultados, se establece un píxel de 2 m de lado y se expresa el valor definitivo en elementos de ocupación por hectómetro cuadrado por los motivos anteriormente comentados. Una vez descartados los valores por debajo de 1 eo/hm<sup>2</sup> se obtiene una cartografía con escalas equivalentes y aritméticas que permiten comparar la densidad de ocupación de las playas con el detalle suficiente para localizar puntos de mayor aglomeración. La densidad de elementos de ocupación en la playa del *Miracle* se mantiene constante —con máximos que no llegan 17 eo/hm<sup>2</sup>—, aunque en agosto (ver FIG. 6) aparecen nuevas zonas de concentración de

usuarios en el sector central a diferencia de en el mes de junio (ver FIG. 7) cuando éstas se restringen a los dos extremos. De esta manera el 25% de aumento de la ocupación total de la playa se distribuye homogéneamente y no hace disparar el valor de la densidad máxima. En *La Pineda*, dada la gran diferencia de afluencia de usuarios para las dos fechas analizadas, se pasa de densidades máximas de 17 eo/hm<sup>2</sup> a 45 eo/hm<sup>2</sup> (ver FIGS. 8 y 9). A diferencia del *Miracle*, donde se ha visto que los usuarios se ubican en los dos extremos de la playa y a medida que avanza el verano ocupan la parte central buscando distanciarse de otros bañistas, en *La Pineda*, gracias a la alta accesibilidad a la playa con múltiples entradas, el reparto de los usuarios es muy homogéneo en ambos casos. Aún así se pueden apreciar picos de densidad en puntos del sector meridio-



FIG. 6/ Densidad de elementos de ocupación. Playa del Miracle (Tarragona), 13/06/2012. Escala 1:80.000

Fuente: Elaboración propia. OrtoXpres-ICC.



FIG. 7/ **Densidad de elementos de ocupación. Playa del Miracle (Tarragona), 04/08/2011. Escala 1:80.000**

Fuente: Elaboración propia. OrtoXpres-ICC.



FIG. 8/ **Densidad de elementos de ocupación. Playa de La Pineda (Vila-seca), 13/06/2012. Escala 1:62.500**

Fuente: Elaboración propia. OrtoXpres-ICC.



FIG. 9/ **Densidad de elementos de ocupación. Playa de La Pineda (Vila-seca), 21/07/2011. Escala 1:62.500**

Fuente: Elaboración propia. OrtoXpres-ICC.

nal de la playa, en la zona del *Racó* y en la intersección del paseo marítimo con una calle principal del área urbana que funciona como vía principal de acceso desde las calles situadas en la segunda y tercera línea de playa.

La digitalización de los límites de la playa permite realizar análisis de ocupación en relación a elementos lineales, en este caso la orilla del mar, el contacto entre el agua y la arena. El resultado del proceso de análisis espacial basado en la generación de franjas equidistantes y paralelas a la línea de costa y su unión espacial con los puntos de ocupación muestra la localización frente al principal atractivo de los usos de la playa: el agua (ver FIG. 10). En este aspecto las dos playas estudiadas tienen comportamientos similares. Las principales acumulaciones de elementos de ocupación se encuentran a distancias del agua de entre 5 y 30 m. Observando con mayor precisión los datos obtenidos se aprecia como en agosto los usuarios se localizan más próximos al agua resultando las zonas más ocupadas las que se encuentran a distancias de entre 5 y 15 m de la orilla. En cambio, para mediados de junio los resultados señalan las franjas situadas entre 15 y 20 m del agua como las más ocupadas. Estos datos muestran en ambas playas una zona de uso útil localizada a distancias máximas de 30 m de la orilla y una tendencia de los usuarios a acercarse a ésta avanzado el verano, siendo los diez primeros metros de playa los más ocupados en el momento de mayor afluencia.

FIG. 10/ Porcentaje de elementos de ocupación en los primeros 40 m de la playa

Distancia a la orilla (m)	Miracle (13/06/12) (%)	Miracle (04/08/11) (%)	Pineda (13/06/12) (%)	Pineda (21/07/11) (%)
5	10	15	4	14
10	29	36	7	24
15	31	29	16	21
20	15	12	22	14
25	6	6	13	10
30	6	1	13	6
35	2	0	7	4
40	1	0	5	3

Fuente: Elaboración propia.

## 5. Conclusiones

Los resultados del análisis espacial de los elementos de ocupación permiten confirmar que,

al menos en los dos casos de estudio —probablemente extrapolable a otras playas de características similares—, el objetivo se cumple y la hipótesis planteada se confirma en gran medida. Gracias al análisis de fotografías aéreas de años precedentes y en diferentes fechas se han podido determinar rasgos de ocupación y de afluencia, tanto espacial como estacional, que sirven para distinguir el funcionamiento de cada modelo de playa —metropolitana y turística—. Así puede plantearse una optimización en los procesos de gestión más allá de la delimitación del dominio público marítimo-terrestre, la concesión de instalaciones comerciales y la implantación de servicios para el usuario. Como una limitación de este estudio hay que señalar la restricción que presentan las fuentes puesto que únicamente ha sido posible estudiar dos fechas —inicio de temporada y temporada alta— que corresponden a años diferentes —2011 y 2012—. Para una mayor fiabilidad de los resultados sería conveniente corroborarlos ampliando el estudio a otros años y, preferentemente, a otras playas.

El método propuesto ha proporcionado datos que permiten fijar las tendencias de ocupación de cada playa, la interpretación de las cuales se desarrolla en estas conclusiones y facilita la diferenciación de tipos de playas urbanas y la determinación de una serie de propuestas específicas. Así pues, la metodología de aproximación al objeto de estudio con un SIG ha permitido distinguir las dinámicas de ocupación que son un reflejo, a su vez, de la realidad urbana y socioeconómica de los núcleos adyacentes. El *hinterland* condiciona el uso, la afluencia y la tipología de usuarios de cada tipo de arenal. Dicha metodología podría ser sustancialmente mejorada ampliando las fechas de análisis y los casos de estudio.

La ocupación en *La Pineda* es en todos los casos entre 2 y 4 veces superior que la del *Miracle* y hay una marcada diferencia en el aumento estacional de la ocupación entre mediados de junio y temporada alta — $\Delta$  25% en el *Miracle*,  $\Delta$  281% en *La Pineda*—. En las playas metropolitanas, que funcionan como parques urbanos y espacios de recreo cotidiano y de proximidad, la ocupación se mantiene estable y no varía en exceso durante los meses de uso preferente de la playa. En cambio, en la playa de un destino turístico, en el que ésta es uno de los principales reclamos, la ocupación se cuadruplica en tan solo cinco semanas. La hiperfrecuentación y la marcada estacionalidad se deben considerar como una de las principales amenazas derivadas del uso social de este tipo de playa.

En cuanto a la distribución espacial cabe destacar la influencia de los accesos, de la disponibilidad de espacio de arenal suficiente e incluso de la situación de algunos servicios. Se observa que a partir de las entradas se puede intuir cierta distribución de los usuarios en efecto abanico. En el *Miracle* se ha visto que la zona central, más estrecha, queda poco ocupada a finales de primavera mientras que el ligero aumento de la ocupación en pleno verano hace redistribuir los usuarios hacia este sector. En un primer momento no se sitúan en esta zona por la falta de accesos principales, ya que la línea del ferrocarril es una barrera física importante y las zonas de acceso a la playa se localizan en sus dos extremos. Por otro lado, en *La Pineda* se aprecia una masificación homogénea. Debido a las altas densidades de ocupación en agosto y el gran número de accesos a pie de playa, los usuarios se distribuyen por el espacio sin un lugar a destacar. No obstante, puede intuirse en cierta medida, una ligera concentración hacia el sur, en la zona del *Racó*, debido muy probablemente a la mayor amplitud de este sector, la presencia de algunos servicios adicionales y la disponibilidad de aparcamientos cercanos y de una parada de autobús.

Otro aspecto de la distribución espacial a subrayar pero directamente conexo con el factor estacional es la ocupación en relación a la orilla. Ésta es sensiblemente más cercana al agua al iniciar el mes de agosto. En general siempre resultan las zonas más ocupadas las que se comprenden en los primeros 15 m desde la orilla, pero pueden apuntarse algunos matices: a finales de primavera la acumulación está próxima a los 15 m y en pleno verano cercana a los 5 m. Esta distribución estacional, que se reproduce prácticamente idéntica en ambos casos de estudio, se explica por las épocas del año en las que es más frecuente el baño debido a una temperatura más agradable del agua. Por tanto, la ocupación en relación al contacto de la playa emergida con el agua de mar queda condicionada por el tipo de tiempo predominante según el período tratado y las actividades que desarrollan en esos momentos, como son baños de sol y actividades lúdico deportivas en el inicio de la temporada y a las que hay que añadir, en el mes de agosto, los baños de mar.

Con lo expuesto, cabe señalar que la ocupación estacional se ve condicionada por el tipo de usuario —habitante o turista— y las características del núcleo urbano contiguo, mientras que la ocupación espacial se determina por las actividades preferentes en cada época, la

anchura del arenal y la cantidad y localización de los accesos a la playa. Así, si la administración competente en la gestión de estos espacios quiere, por ejemplo, redistribuir los usuarios en sus playas por problemas de congestión puntual, puede potenciar actividades alternativas o crear o anular accesos como medida correctora.

Las aplicaciones de este análisis pueden promover una organización de los equipamientos vinculada a la distribución de usuarios y una gestión del espacio más centrada en ciertos lugares de la playa y en épocas concretas del año. Estas decisiones se toman en la actualidad por parte de los ayuntamientos de manera subjetiva, contando con la experiencia de años anteriores. Mediante el análisis de elementos de ocupación a través de ortofotomapas con un SIG se pueden adoptar medidas con datos objetivos.

## 6. Reflexiones y propuestas

En estas líneas ha quedado recogido el valor de la playa como espacio urbano trascendental e integrador de múltiples funciones fuertemente vinculadas entre sí, las cuales deben considerarse en su totalidad para una planificación coherente y una gestión óptima. Las tendencias detectadas en la dinámica de ocupación en las dos playas tarraconenses y correspondientes a principios de la segunda década del siglo XXI evidencian una diferenciación de modelos en lo que respecta a la función recreativa.

Se ha plasmado cómo la playa que se localiza en un entorno turístico es una importante fuente de captación de visitantes para el conjunto del destino vacacional, hecho que hace que reciba gran volumen de usuarios que permanece buena parte del día en la arena y requieren mayor variedad de servicios. No obstante, y a pesar de las nada desdeñables rentas que son capaces de generar estos espacios de manera indirecta, la masificación estacional se presenta como la principal amenaza a esta práctica tan común en las sociedades contemporáneas. A la vez se ha percibido como la playa metropolitana, localizada en una gran ciudad marítima que no basa en el turismo sus principales actividades económicas, se incorpora al entramado urbano como un espacio con funciones de parque o zona verde que experimenta ocupaciones significativamente menores pero más estables. Los usuarios de estas playas acostumbran a estar menos lapso de tiempo que en las turísticas, ya que son

visitantes de proximidad que requieren escasos servicios.

Aquellos municipios que dan un valor turístico a la playa realizan una serie de inversiones en servicios, accesos, actividades y equipamientos especiales que, si son correctamente gestionados desde el punto de vista económico y medioambiental, son capaces de atraer visitantes así como de captar y redistribuir sus rentas para el beneficio integral del espacio. De esta manera se potencia también la buena imagen del entorno que se da desde la administración, hecho que retroalimenta positivamente la llegada de turistas, la contribución a las arcas públicas y el correcto desempeño de las funciones de la playa. Por otro lado, para los municipios marítimos de gran envergadura y no volcados en la actividad turística, la playa debe jugar el papel de lugar de recreo cotidiano y de cercanía. El gran potencial que ostentan en cuanto a cubrir las posibles demandas de espacio público con función de parque urbano se debe considerar como prioritario para estas administraciones, sin que por eso se descuiden el conjunto de las funciones que tiene la playa.

En resumen, vistas las dinámicas así como sus motivaciones y consecuencias, cobra importancia la valoración que las administraciones competentes tienen de sus playas y el modelo de gestión que aplican, ya que éstos pueden generar retornos positivos o negativos según la evolución del estado de conservación y de la variedad de usos que se desarrollan. Una mala gestión en discordancia con los usos reales del espacio puede ocasionar un deterioro de éste y de su atractivo para el ocio, lo que a la vez puede acarrear un descenso de los ingresos públicos y por tanto una disminución de las posibilidades de inversión en estos lugares estratégicos para la actividad económica y social. Si por el contrario se realizan políticas acordes con la realidad de las actividades deseables ya existentes en la playa, especialmente en destinos turísticos, el efecto multiplicador de las rentas dejadas por turistas

aumenta y pueden invertirse estas plusvalías públicas en conservación y acondicionamiento.

Todo lo comentado hace reflexionar acerca de la necesidad de contar con un planteamiento global de las playas que exceda a la concesión de actividades y servicios y la limpieza frecuente de la arena. La adecuación de una correcta gestión de estos espacios pasa por conocer las dinámicas de ocupación y afluencias para las que, de entre otras técnicas posibles, en este trabajo se ha presentado una metodología válida para su concreción. Así se plantea la elaboración de *Planes de usos funcionales* de playas que ayuden a regular las actividades permitidas, que potencien el atractivo del lugar y que aprovechen la captación de rentas mediante la oferta de servicios y equipamientos adecuados. Lo dicho debe atenderse sin olvidar que la playa es un recurso natural público y popular, un espacio patrimonio colectivo y gratuito que debe quedar al margen de aprovechamientos comerciales con intereses puramente privados y que no retornen en forma de bienestar común.

A modo de conclusión, se sugieren cuatro propuestas generales para optimizar la gestión de las playas de acuerdo al análisis de ocupación planteado:

- Elaborar análisis de ocupación y afluencia de forma sistemática y continuada en el tiempo con el objetivo de conocer la distribución de los usuarios y las dinámicas propias de cada playa.
- Planificar servicios, equipamientos, regulación y gestión según los usos actuales y potenciales de la playa y atendiendo a posibles transformaciones pretendidas.
- Incorporar formas de obtención de ingresos directos que reviertan en el mantenimiento de la playa pero que no limiten el papel de recurso público y popular.
- Mantener la calidad ambiental y asegurar la sostenibilidad de la ocupación, los usos y las actividades sin desatender las funciones básicas de la playa.

## 7. Bibliografía

- AGENCIA CATALANA DE L'AIGUA (2013): *Datos municipales de volúmenes facturados y carga contaminante*, <http://aca-web.gencat.cat/aca/appmanager/aca/aca/> [Consulta: 17/05/2013].
- AJUNTAMENT DE VILA-SECA (1993): *Revisió-adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana*. Text Refós. Memòria Justificativa, volum I. Ajuntament de Vila-seca, Vila-seca.

- ANTON, S. (ed.) (2012): *10 Lliçons sobre turisme. El repte de reinventar les destinacions*, Planeta, Barcelona.
- BIRD, E. C. F. (1996): *Beach management*, John Wiley & Sons Ltd, Chichester.
- BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO (BOE) (2013): *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley*

- 22/1988, de 28 de julio, de Costas, BOE-A-2013-5670.
- BOUYER, C. (dir.) (2000): *Fréquentation touristique des plages. Étude de clientèles*, Agence Française de l'Ingénieur Touristique-AFIT.
- OBSERVATORI DEL PAISATGE (2010): *Catàleg de Paisatge del Camp de Tarragona*, [http://www.catpaisatge.net/cat/catalegs\\_presentats\\_T.php](http://www.catpaisatge.net/cat/catalegs_presentats_T.php) [Consulta: 10/05/2013].
- GONZÁLEZ, F. (2012): «Instruments per a la recuperació, manteniment i gestió de la platja», en ANTON, S. (ed.) (2012). *10 Lliçons sobre turisme. El repte de reinventar les destinacions*, Planeta, Barcelona.
- HOUSTON, J. R. (2008): «The economic value of beach. A 2008 update», en línia: *Shore & Beach*, 76, [http://www.leegov.com/gov/dept/NaturalResources/Documents/Economic\\_Value\\_of\\_Beaches\\_%282008%29\\_COE\\_JHouston.pdf](http://www.leegov.com/gov/dept/NaturalResources/Documents/Economic_Value_of_Beaches_%282008%29_COE_JHouston.pdf) [Consulta: 04/04/2013].
- INSTITUT CARTOGRÀFIC DE CATALUNYA (2013): *Descarga de productos digitales*, <http://www.icc.cat/vissir3/> [Consulta: 04/04/2013].
- IDESCAT (2014): *Padrón municipal de habitantes*, Institut d'Estadística de Catalunya, <http://www.idescat.cat/territ/BasicTerr?TC=8&V0=3&V1=0&V3=669&V4=446&PARENT=1&ALLINFO=TRUE&VN=1&CTX=B#FORM> [Consulta: 19/06/2014].
- IRIBAS, J. M. (2002): «Una perspectiva sociològica sobre las playas», en línia: *OP Ingeniería y territorio*, 61, <http://www.ciccp.es/revistait/portada/index.asp> [Consulta: 22/03/2013].
- MONTOYA, I. & M. J. SÁNCHEZ & I. RODRÍGUEZ (2011): *El litoral Tarraconense*, Barcelona.
- RIEUCAU, J. & J. LAGEISTE (2008): «La plage: Un territoire atypique», en *Géographie et Cultures*, 67, 146 pp.
- SERVEI METEOROLÒGIC DE CATALUNYA (2013): *Xarxa d'Estacions Meteorològiques Automàtiques*, <http://www.meteo.cat/xema/AppJava/Seleccio-PerComarca.do> [Consulta: 11/03/2013].
- TATJER MIR, M. (2012): *Els banys de mar a Catalunya*, Alberti Editor, Barcelona.
- VV. AA. (2010): *Estat de la zona costanera a Catalunya*, Laboratori d'Enginyeria Marítima, UOC, CIIRC, Barcelona.
- VILAGRASA, J. (2000): «Ciudades medias y ciudades intermedias: posicionamiento en la red urbana y procesos urbanos recientes», en línia: <http://www-etsav.upc.es/personals/monclus/cursos/ibarz.htm>.
- YEPES, V. (2002): «La explotación de las playas. La madurez del sector turístico», en línia: *OP Ingeniería y territorio*, 61, <http://www.ciccp.es/revistait/portada/index.asp> [Consulta: 22/03/2013].



# Acumulación flexible y segregación urbana en el área metropolitana de Guadalajara, México

Fernando CALONGE REILLO

Coordinador del Doctorado en Movilidad Urbana, Transporte y Territorio de la Universidad de Guadalajara. Centro Universitario de Tonalá, México.

**RESUMEN:** Este artículo sitúa las últimas dinámicas del capitalismo de acumulación flexible descritas por autores como David Harvey, Edward Soja o Saskia Sassen dentro del Área Metropolitana de Guadalajara. Su propósito es comprobar si las últimas tendencias que se apuntan desde ciudades centrales como Nueva York, Los Ángeles o Londres tienen correspondencia con lo que sucede en otras ciudades de segundo y tercer orden como el Área Metropolitana de Guadalajara. Para hacerlo, realiza un análisis de los principales indicadores sociodemográficos, de actividades económicas y ocupaciones, y un estudio de su expresión espacial.

**DESCRIPTORES:** Acumulación flexible. Globalización. Segregación urbana. Área Metropolitana de Guadalajara. México.

## 1. Introducción

Dentro de las Ciencias Sociales, en la Geografía en particular, abunda la literatura que retrata cómo las últimas evoluciones del capitalismo avanzan hacia una integración global de las economías, basada en agudos procesos de inversión y desinversión que han sido resumidos bajo la fórmula de la acumulación flexible. No han dejado de señalarse tampoco las agudas tendencias hacia la segregación social y espacial que traen consigo estos desarrollos del último capitalismo.

Hasta el momento, la mayor parte de los análisis sobre cómo se expresan y redefinen estos

procesos se han ubicado en las ciudades globales o punteras para el capitalismo, como Los Ángeles, Nueva York, Tokio o Londres. Sin embargo existe un menor número de trabajos sobre las repercusiones que ofrecen en ciudades de segundo o tercer orden de importancia. El trabajo que aquí se presenta intenta contribuir a salvar esta laguna en el conocimiento, al examinar cómo el capitalismo de acumulación flexible segrega y reestructura un entorno urbano como el Área Metropolitana de Guadalajara, México. Estas ciudades 'periféricas' para el capitalismo global suponen un buen banco de pruebas para comprobar el grado de generalidad y validez de aquellas teorías sobre las ciudades globales que fueron urdidas desde la

consideración de las ciudades punteras para el capitalismo. En consecuencia, el reto que presenta este tipo de trabajos es investigar si no existen otras lógicas y dinámicas locales de segregación que se añaden o, incluso, se imponen a las referidas de dimensión global.

El artículo ofrece, en una primera parte, una revisión sucinta de las principales aportaciones con las que autores como David Harvey, Edward Soja o Saskia Sassen, han intentado comprender las últimas evoluciones del capitalismo y su concreta expresión urbana. En un segundo apartado recogeremos los datos más importantes de la actividad económica y de las ocupaciones presentes en el Área Metropolitana de Guadalajara, que nos permitirán constatar la presencia de esas tendencias globales en la ciudad, así como comenzar a perfilar los procesos de segregación social existentes. Seguidamente, pasaremos a analizar cómo esa segregación es también una segregación espacial, estudiando la distribución territorial de determinadas actividades e indicadores de estatus social. Finalizaremos el artículo como unas breves reflexiones sobre cómo se están acomodando las dinámicas globales del capitalismo de acumulación flexible dentro de las lógicas de segregación urbanas propias y tradicionales del Área Metropolitana de Guadalajara.

## **2. La ciudad en el mundo. Dinámicas y tensiones**

Las causas y los procesos del desarrollo y del subdesarrollo han sido estudiados con acuciosidad desde la tradición marxista, tanto en las ciencias sociales como, particularmente, en geografía. La situación es ciertamente paradójica, dada la escasa atención que prestó Marx a los desequilibrios internacionales de crecimiento. Desde su creencia de que el desarrollo irreversible del capitalismo seguiría una sola pauta extensible a todo el orbe no dejaba cabida a la opción de contemplar procesos de acumulación desiguales, pero relacionados entre sí (HARVEY, 2001: 251). Las contradicciones internas del capitalismo acabarían extendiéndose a escala internacional, alentando el socavamiento de este particular régimen de producción.

Sin embargo, sus propios seguidores, en otras circunstancias históricas, comenzaron a vis-

lumbrar la posibilidad de que las contradicciones internas en los países punteros del capitalismo pudieran sofocarse o desplazarse a través de la dominación y de la extracción de valor realizada en otros países periféricos. Como describiera Lenin, los procesos de acumulación habían deparado la existencia de grandes cárteles y monopolios que, ya a escala mundial, se dividían los distintos territorios para realizar, en régimen no competitivo, la extracción particularizada del valor (LENIN, 1999: 91-2). Lo que hace valiosa la aportación de Lenin sobre el imperialismo es que, a diferencia de la de Kautsky, lo entiende no como la extensión pareja y equilibrada de los procesos de acumulación capitalista a todo el mundo; al contrario, lo entiende como la supeditación del crecimiento de los países pobres ante las necesidades de crecimiento y acumulación que se dan en los países prósperos, sede de los grandes monopolios<sup>1</sup>. Inaugura así lo que, tiempo después, va a conocerse como la teoría del desarrollo desigual.

La teoría del desarrollo desigual, en la versión más elaborada que le debemos a David Harvey contempla, entre otros elementos, la división geográfica del mercado laboral, la especialización productiva territorial, los nuevos realineamientos espaciales debidos a la mejora en los medios de transporte o la producción a escala a través de la configuración de monopolios (HARVEY, 2005a: 73-81). Integra una forma de entender los procesos de acumulación a escala global, desde la generación de economías regionales que permiten obtener ventajas competitivas con vistas al intercambio global. Lo más importante de esta teoría es el rango global de su extensión, y la manera como entiende de forma relacionada los diferenciales de crecimiento entre las distintas regiones. El capitalismo, para sostener los procesos de crecimiento, debe de realizar alineamientos espaciales, constituyendo economías productivas de escala entorno a determinadas regiones urbanas (HARVEY, 2005a: 78). Desde ciertas regiones se produce, así, una extracción continuada del valor sobre otras, constituyéndose lo que, en otra parte Harvey denomina la 'acumulación por desposesión' (HARVEY, 2005b: 159)<sup>2</sup>. En la actualidad, estas tendencias tienen su expresión más manifiesta en las presiones sobre los países y regiones más pobres para que generen un entorno lo más atractivo posible para la inversión

<sup>1</sup> Como bien señala: «El capital financiero y los grandes trusts no disminuyen, sino que incrementan las diferencias en los niveles de crecimiento de las distintas partes de la economía mundial» (LENIN, 1999: 98).

<sup>2</sup> Bajo fórmulas que, como bien ha visto Massey, son herederas directas de las formas tradicionales de colonización política y militar (MASSEY, 2008: 52).

internacional que prosiga con los procesos de acumulación (ZETTER, 2004: 12). Asumiendo estas propuestas, cualquier análisis sobre el desarrollo del capitalismo no puede perder de vista la forma como las regiones urbanas se configuran como sedes temporales para la estructuración de las dinámicas de acumulación internacionales (SOJA, 1989: 81 y 2000: 201).

Esta necesidad de generar economías regionales altamente especializadas se inserta dentro de una concepción donde se enfatiza la competencia entre las distintas regiones por atraer las inversiones internacionales (GALLAGHER & ZARSKY, 2007: 101; SWINGEDOUW, 2004: 41). Un mundo interconectado y competitivo se toma como factum que obliga a acusados reajustes laborales y territoriales en busca de esa especialización que garantice el anclaje y la pervivencia de la región urbana dentro del sistema de intercambios mundial. Así, la región urbana mundial que consigue estructurarse óptimamente para una determinada acumulación, impone un parámetro (a la baja) en lo que concierne a condiciones laborales, sindicales, tecnológicas y organizacionales (HARVEY, 2005a: 86), forzando a todas las demás a subsecuentes procesos de desindustrialización y reajuste. La amenaza que enfrentan las regiones no competitivas es el desanclaje (SASSEN, 2000: 31), el verse desligadas de los circuitos de la acumulación, fenómeno que depara realidades espaciales de pobreza, miseria e inactividad (DAVIS, 2006: 14). A escala global, resulta un espacio altamente colonizado, diferenciado, fragmentado y jerarquizado (SOJA, 2000: 92 y KRUIJT & KOONINGS, 2009: 17) que asegura el mantenimiento de los procesos de acumulación.

Estas tendencias globales resumidas generan en cada una de las ciudades mundiales otras tantas respuestas angustiadas que pretenden preservar sus vínculos con los circuitos globales del intercambio. Dichas respuestas son ideológicas por un doble motivo. En primer lugar porque toman el contexto competitivo internacional como un hecho definitivo, al cual hay que adaptarse (HACKWORTH, 2007: 170). Pero, además, porque ignoran que al interior de cada región o de cada metrópoli existen multitud de intereses, a veces contrapuestos, imponiendo la lógica de hierro de un solo interés común resumido por la competitividad (SASSEN, 2000: 141); de esta manera, ocultan el que son unos muy determinados estratos de población de las ciudades los que resultan beneficiados por estos re-anclajes y reincorporaciones a las dinámicas globales, quedando el resto desposeído y marginado (MASSEY, 2008: 23).

Sea a través de este sentido ideológico, sea a través de la necesidad real por ajustarse a los estándares internacionales de productividad, es cierto que las ciudades, con todas sus particularidades, ya no se entienden sin esa aspiración por vincularse a una globalidad definida sustancialmente en términos de inversiones e intercambios económicos. Las dinámicas de segregación que tradicionalmente las caracterizaron, pero que respondían más a factores de naturaleza endógena, ahora son también obra de los mecanismos globales de acumulación capitalista (ORTIZ GÓMEZ & ZETTER, 2004: 194).

En lo que hay que ser muy cautos es en no sobredimensionar la forma como las tendencias globales llegan a inscribirse en los distintos territorios. El tipo frecuente de análisis conduce a la idea de que el capitalismo global es una fuerza irresistible, y que las ciudades no pueden hacer otra cosa que intentar sobrevivir adaptándose con reajustes y reestructuraciones internas. Como brillantemente sostiene Massey, este entendimiento comporta dos errores principales. El primero de ellos, el entender de manera mistificadora a lo global como un macrosujeto, o como una fuerza superior sin ningún tipo de anclaje real o personificación. El segundo, y simétrico, consiste en eliminar cualquier conato de agencia e iniciativa a las ciudades, que únicamente intentan seguir y adaptarse pasivamente los movimientos iniciados a escala global (MASSEY, 2005: 102). Sin embargo, como advierte Massey, lo global tiene puntales de lanza concretos y específicos, como por ejemplo las nuevas clases financieras que se constituyeron en la City de Londres a partir de la década de 1980 (MASSEY, 2008: 193).

Comoquiera que sea, la fisonomía de las ciudades parece organizarse crecientemente con vistas a una acumulación de valores en concurrencia con las dinámicas globales. Son los nodos que se consiguen articular a la red global de emplazamientos desde los que se coordinan las labores propias de la 'acumulación por desposesión' de que hablaba Harvey.

Lo importante en este proceso es la forma como se van colonizando espacios aún no capitalizados, que suponen, según lo indicaba Soja, importantes reservas de recursos naturales, laborales o productivos (SOJA, 2000: 105). De esta forma, en línea con las propuestas sobre el desarrollo desigual, la gestión y administración del subdesarrollo se prefiguran como fundamentales para sostener la dinámica de la acumulación capitalista en una lógica que se

conoce como 'excluir para expandir' (HACKWORTH, 2007: 72). Y al igual que Londres tuvo todo (su historia, su infraestructura, su influencia internacional) para seguir articulándose como metrópolis mundial dentro de la nueva etapa del capitalismo financiero global, tampoco debemos de obviar las serias restricciones con que cuentan otras regiones de otros países para secundar este crecimiento.

En lo que sí hay consenso es a la hora de cifrar el carácter de las formas de crecimiento propias del capitalismo tardío presente. Dados los procesos de desestructuración y desintegración vertical de las empresas y la necesidad de articular horizontalmente distintos sectores de la producción (AMIN & MALMBERG, 1996: 238), en la actualidad se han ubicado como decisivas las actividades de coordinación, asesoría y comando, que rediseñan una nueva centralidad mundial (SASSEN, 2000: 1). Aparte de los sectores FIRE<sup>3</sup>, señalados como punteros, en el caso de Londres que describe Massey, las profesiones que soportaban las actividades cruciales en el nuevo capitalismo van desde la publicidad a la investigación y el desarrollo, pasando por la contabilidad, las auditorías, los servicios legales, la investigación de mercado, la contratación de personal o las consultorías técnicas (MASSEY, 2008: 56).

Lo que es necesario destacar es que no todos los aumentos son de las ocupaciones más calificadas y mejor pagadas. Como se ha reconocido con suficiencia (MASSEY, 2008: 144; SASSEN, 2000: 123), el mercado laboral ha tendido a segmentarse en torno a un polo de profesionales de cuello blanco muy reconocidos, y entorno a otro polo, muy nutrido, de empleos de baja cualificación, mal remunerados y precarios que sobreviven, precisamente, de prestar servicios a bajo costo tanto a los citados profesionales o a las grandes empresas (BLOSSFELD & *al.*, 2009). De esta forma no sólo el mundo es el que asiste a un proceso de segregación territorial, entre espacios de la acumulación y espacios expropiados, sino también las mismas ciudades, escindiéndose internamente entre sectores y fraccionamientos que representan lo más 'avanzado' de la economía global, junto a poblaciones y barrios miserables, otrora presentes sólo en países 'subdesarrollados' (SOJA, 2003: 279 y HILL MAHER, 2005: 228).

Con todo ello conocemos cómo se organizan los puntales de la acumulación a escala internacional. Gracias a trabajos como el de DAVIS

(2006), conocemos también la situación de las ciudades en el espectro opuesto de la pobreza y el subdesarrollo. Quedaría por estudiar cómo se viven los procesos de acumulación y segregación en las regiones y ciudades que se encuentran en las posiciones intermedias. A este respecto la ciudad de Guadalajara, México se significa como un ejemplo muy relevante al encontrarse dividida entre las dinámicas globales de la producción, con el asentamiento en su perímetro de importantes empresas maquiladoras de exportación, y sectores más tradicionales como el comercial, amenazados por la creciente competencia internacional. Guadalajara se constituye así como estudio de caso paradigmático para analizar los alcances de las teorías de la acumulación flexible y poder llegar a reformularlas y matizarlas. Los datos que se ofrecerán a continuación nos ayudarán a dibujar esa particular forma de segregación, bajo el capitalismo, que corresponde ocupar y aprovechar a Guadalajara como ciudad de segundo o tercer orden mundial.

### 3. Guadalajara: ¿especialista en qué?

Resulta muy ilustrativo mirar por fuera de los ejes centrales del panorama internacional, representativos de las dinámicas de crecimiento y realineamiento del capitalismo. Al hacerlo, aparecen otras formas de especialización y organización que rompen con las recurridas fórmulas de representarse la historia y los procesos de desarrollo. Si el capitalismo avanzado o financiero se dibuja como una desestructuración de los sectores industriales tradicionales, y la aparición de una economía de servicios centrada en la gestión, consultoría y comando para las transacciones, una mirada a cómo se comportan algunos de los sectores económicos representativos de estas dinámicas en el Área Metropolitana de Guadalajara sirven para ubicarla al margen de estos cuadros explicativos desarrollistas. En Guadalajara (ver FIG. 1), sectores tradicionales para el capitalismo como la fabricación de maquinaria y equipo o la fabricación de equipo para el transporte no tienen ni siquiera una presencia residual. Por su parte, los sectores representantes de las nuevas dinámicas de acumulación basados en servicios como la intermediación financiera y crediticia, o los servicios inmobiliarios, no terminan de destacarse como grandes ejes de movilización de recursos y del territorio. En Guadalajara no hay indicios de una destacada presencia de las actividades centrales para el pasado capitalismo industrial, ni de las propias del actual capitalismo financiero y de servicios.

<sup>3</sup> FIRE es un acrónimo de los sectores financiero, de seguros e inmobiliario (Finances, Insurance and Real Estate).

En una ciudad con casi 1,8 millones de ocupados, la fabricación de equipo de transporte sólo ocupa a 8.572 individuos. Las actividades centrales para el capitalismo financiero y de servicios no ofrecen cifras mucho más elevadas de ocupados.

Ahora bien, en lo que hace a la estructuración de los procesos productivos sí se aprecia una mayor sintonía con los procesos globales descritos. En Guadalajara, en los sectores industriales los ocupados dependen más de la unidad económica matriz, y se recurre menos a la subcontratación o a otros tipos de externalización de la mano de obra. Por el contrario, los sectores llamados a ser punteros (financieros e inmobiliarios), se rigen por estas nuevas formas flexibles de gestión de la mano de obra, dado que en el primer caso sólo el 55% de los ocupados dependen económicamente de la firma, mientras que en el segundo caso el porcentaje baja hasta el 40% (ver FIG. 1).

Ahora bien, aquí terminan las coincidencias con la dominante que se traza para ciudades como Londres o como Los Ángeles<sup>4</sup>. Los sectores de las finanzas y servicios inmobiliarios sí representan una mayor flexibilización y recurrencia a procesos de subcontratación, acorde con las teorías de la acumulación flexible. Sin embargo al contrario de lo que éstas teorías implican, se produce mucho más en el sector de la producción de equipo para transporte (779 pesos por hora trabajada), y por el lado de las remuneraciones los empleados en finanzas y servicios inmobiliarios ganan menos al mes y por hora trabajada que los ocupados en los sectores industriales (ver FIG. 1).

Si en lugar de fijarnos en los sectores que, según las explicaciones al uso, debieran articular el relato de las transformaciones económicas en Guadalajara, nos centramos en aquellos que efectivamente son más importantes, nos situamos lejos de la secuencia 'industria-servicios a la empresa' que articula el discurso modernizador.

De los 10 sectores más importantes de Guadalajara 2 podrían considerarse propios de la nueva economía globalizada de servicios (ver FIG. 2). Sin lugar a dudas el sector de los servicios profesionales, científicos y técnicos, que obtiene una de las remuneraciones más altas del listado (31 pesos la hora). Pero también el sector de 'apoyo a los negocios', que aglutina<sup>5</sup> subsectores de rango alto como la administración de negocios, servicios de empleo y de investigación, pero otros de rango mucho más bajo como los servicios de limpieza, de seguridad y de secretariado. La escasa retribución que reciben los ocupados en este sector general de 'apoyo a los negocios' (poco más de 20 pesos la hora) hace suponer que los ocupados pertenezcan más a esta segunda clase de subsectores que a la primera. Esta sobreabundancia de actividades económicas de escaso valor agregado no es disonante, en ningún caso, con las nuevas fórmulas de acumulación flexible. Como ya se ha indicado, buena parte de los beneficios de los corporativos y empresas provienen de una explotación a muy bajos precios de una mano de obra flexible, precaria y temporal ubicada en las periferias de la ciudad (LINDÓN, 1997: 14). El sector de 'servicios de apoyo a los negocios', parece cumplir con esta caracterización.

FIG. 1/ Principales datos de sectores económicos tradicionales y punteros

	Fabricación maquinaria y equipo	Fabricación equipo de transporte	Intermediación crediticia y financiera	Servicios inmobiliarios
Unidades económicas	262	139	459	1.582
Personal ocupado	4.911	8.572	6.086	8.636
Personal ocupado por unidad	18,74	61,67	13,26	5,46
% personal ocupado remunerado por la unidad	77,46	78,16	55,78	40,47
Remuneración al mes (miles de pesos)	8,93	9,77	8,56	5,89
Remuneración por hora del personal remunerado	47,43	51,61	44,56	33,3
Producción bruta por hora trabajada (pesos)	227,09	779,26	113,5	296,29

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Censo Económico 2009, INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA (INEGI).

<sup>4</sup> Londres, documentado en el ya referido estudio de MASEY (2008), y Nueva York en el ya clásico análisis que realizó SoJA (1989: 190-247).

<sup>5</sup> Según la clasificación SCIAN (Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte), de que se vale el INEGI.

FIG. 2/ Principales sectores económicos Área Metropolitana de Guadalajara

	Ocupados	%	% Recibe pago	% con contrato	horas ocupadas	\$/hora
Servicios de preparación de alimentos y bebidas	130.692	7,33	86,98	34,04	42,17	20,23
Comercio al por menor de abarrotes, alimentos, bebidas.	110.290	6,19	78,59	22,88	46,85	16,53
Servicios de reparación y mantenimiento	75.988	4,26	97,45	32,05	41,64	24,93
Hogares con empleados domésticos	74.710	4,19	100,00	2,58	33,71	23,65
Actividades legislativas, gubernamentales y de justicia	69.856	3,92	99,47	97,97	40,17	36,52
Servicios de apoyo a los negocios	68.128	3,82	96,77	77,76	43,01	20,85
Industria alimentaria	64.988	3,65	95,67	57,55	43,31	19,50
Edificación	63.799	3,58	99,00	39,63	42,47	27,04
Servicios profesionales, científicos y técnicos	60.325	3,38	96,91	64,55	37,27	31,05
Trabajos especializados para la construcción	60.070	3,37	93,89	22,09	39,30	27,49
<b>Total</b>	<b>1.782.746</b>	<b>100,00</b>	<b>96,10</b>	<b>61,40</b>	<b>40,63</b>	<b>24,47</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE) (III2012), INEGI.

Pero, más allá de estos sectores, lo que destaca es el peso que tienen en la economía de Guadalajara tres rubros más amplios y tradicionales de su historia productiva (ver FIG. 2). Así están los sectores relacionados con el comercio donde se da una sobre-explotación de la mano de obra (largas jornadas laborales —47 horas— y muy bajas retribuciones —16 pesos la hora—). También los sectores vinculados a la hostelería y el rubro restaurantero, asimismo con muy bajos emolumentos (20 pesos la hora). Y finalmente, el que puede considerarse un sector tradicional de la élite tapatía como es el de la burocracia propia de las labores legislativas, gubernamentales y de justicia. Este sería el sector no de los 'nuevos ganadores', como el que se estaría constituyendo entorno a la City de Londres, sino el de los 'ganadores de siempre', propio de regímenes burocratizados y corporativistas. En el caso de la ciudad de Guadalajara, este sector daría empleo a casi 70 mil individuos, que recibirían las retribuciones más elevadas por hora trabajada (36 pesos). Así, el relato modernizador vehiculado por el neoliberalismo encuentra su matización en la persistencia de estos sectores tradicionales coto de las élites tapatías.

Este sector sería la excepción a la regla de informalidad que presentan todos los demás sectores. Aunque la mayoría de los trabajadores en todos los sectores sí reciben retribuciones por sus trabajos, sin embargo son minoría aquellos que viven protegidos y resguardados por la existencia de un contrato de trabajo. En

Guadalajara, los procesos recientes de flexibilización de mano de obra cabalgarían, potenciándola, de una tradicional informalidad e indefensión en la contratación de trabajadores, algo que estaría sucediendo en otras ciudades de Latinoamérica (KRUIJT & KOONINGS, 2009: 12). El caso más notorio es el del servicio doméstico, donde menos del 3% de los individuos tendrían contrato. Pero también son muy notorios los ejemplos del sector de comercio (23% sólo con contrato), restaurantero (34%), construcción (22%) o reparación y mantenimiento (32% con contrato).

Si en lugar de por sectores realizamos el examen por ocupaciones, podemos confirmar algunas de las tendencias apuntadas (ver FIG. 3).

Las ocupaciones numéricamente más importantes de Guadalajara poseen bajas cualificaciones, bajos salarios, y una gran precariedad. Muy lejos de aquellas otras ocupaciones que constituían el puntal de lanza de la nueva economía en ciudades como Londres y Los Ángeles. En el caso de Guadalajara, estamos hablando de ocupaciones propias de unos servicios que ofrecen muy escaso valor capitalizable, lo que se traduce en bajas retribuciones. Así sucede con ocupaciones de comerciantes, vendedores, meseros, choferes, trabajadores domésticos, peones de la industria, albañiles o vendedores ambulantes. Sin lugar a dudas que Guadalajara está muy lejos de ofrecer oportunidades de desarrollo y creci-

Fig. 3/ Ocupaciones más numerosas y mejor retribuidas

	Ocupados	Ingreso mes	Horas trabajo	peso x hora
<b>10 Principales ocupaciones</b>				
Empleados de ventas y vendedores por teléfono	132.126	4.111	43,46	21,48
Comerciantes en establecimientos	93.012	5.920	46,45	29,79
Trabajadores en la preparación y servicio de alimentos y bebidas	75.127	4.971	43,08	28,12
Secretarias, taquígrafos, mecanógrafos	70.366	5.853	40,20	34,47
Conductores de transporte terrestre con motor	70.050	6.364	52,27	31,72
Trabajadores domésticos	62.600	3.460	33,79	26,02
Agentes, representantes de ventas y vendedores por catálogo	55.711	5.834	33,66	42,46
Trabajadores de apoyo en la industria	53.223	4.253	41,72	23,90
Albañiles y otros trabajadores en la edificación de construcciones	45.391	5.963	43,81	33,19
Vendedores ambulantes (excluyendo los de venta de alimentos)	43.675	3.403	33,61	28,26
<b>10 Ocupaciones mejor retribuidas<sup>6</sup></b>				
Directores y gerentes agropecuaria, industrial, construcción y mantenimiento	9.883	22.784	45,38	111,77
Locutores, animadores y payasos	2.154	21.393	38,75	131,16
Funcionarios, legisladores y autoridades gubernamentales	1.421	17.666	40,76	102,71
Supervisores educativos y especialistas en ciencias de la educación	1.478	16.078	40,78	86,51
Trabajadores en actividades ganaderas y en la cría de animales	2.560	15.428	53,71	57,07
Coordinadores y jefes de área salud, enseñanza, sociales y jueces calificadores	6.112	15.340	45,04	68,64
Supervisores de trabajadores en la extracción, albañiles y construcción	6.396	15.095	46,29	81,44
Directores y gerentes en servicios de salud, enseñanza y sociales	4.294	14.423	45,20	70,81
Médicos generales y especialistas	23.603	13.409	38,17	91,42
Profesores en enseñanza especial	1.463	12.815	33,29	105,72
<b>Total</b>	<b>1.782.746</b>	<b>5.772</b>	<b>41,85</b>	<b>34,18</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la ENOE (III/2012), INEGI.

miento profesional, y muy lejos también de poder superar una situación secular de bajos salarios e informalidad. Si se constata la llegada de inversiones internacionales y la apertura comercial (GALLAGHER & ZARSKY, 2007: 54), es para reforzar las tradicionales características del mercado laboral local de bajos salarios, precariedad e informalidad.

Pero si nos fijamos en las ocupaciones mejor retribuidas del Área Metropolitana de Guadalajara, tampoco tenemos un cuadro que mimetice las ocupaciones punteras de las grandes ciudades-mundo (ver FIG. 3). Por el contrario,

las mejor remuneradas vuelven a ser aquellas relacionadas con el sistema burocrático mexicano. Ocupaciones como las de los funcionarios y legisladores, supervisores educativos, coordinadores de salud y enseñanza, o los directivos en servicios de salud son otras tantas oportunidades de medro al amparo del sistema estatal. El que en este cuadro consigan superar incluso a las ocupaciones de dirección de empresas y negocios habla de la idiosincrasia de Guadalajara no como centro de gestión y comando de la economía, sino de organización del aparato estatal en el occidente mexicano.

<sup>6</sup> Los datos de estas 10 ocupaciones tienen que tomarse a título orientativo, dado que no existe suficiente base

muestral para poder realizar estimaciones lo suficientemente confiables.

#### 4. La segregación expresada en el territorio

Los ya revisados cambios en la realineación mundial del capitalismo, no dejan de tener consecuencias visibles al interior de las regiones y de las zonas metropolitanas. No en vano el capitalismo y sus procesos de acumulación han sido retratados como incesantes inductores de transformaciones y expropiaciones espaciales (LEFEBVRE, 1991: 280 y CRESSWELL, 2004: 57). Uno de los espacios de la ciudad que siempre han estado en continua transformación, y que ahora con el capitalismo global sufre una nueva redefinición es el centro. El capitalismo ha supuesto una constante erosión sobre el otrora espacio para la inmovilización del poder eclesiástico, real o comercial (AUGÉ, 2000: 68). Así los procesos de descentralización y suburbanización han supuesto que buena parte de las clases altas se refugien de los 'inconvenientes' de la ciudad en los nuevos fraccionamientos privados de la periferia (KELLERMAN, 2006: 32). Su lugar en el centro, en ciudades como Los Ángeles, lo han ocupado nuevas masas de poblaciones pobres, fundamentalmente inmigrantes del 'Tercer Mundo' (SOJA, 1989: 240) que ahora son presas de fuertes procesos de estigmatización, vigilancia y persecución (DAVIS, 1990: 228-231). Como algunos analistas han subrayado, este movimiento no es casual; antes al contrario, implica que, dentro de una misma región, puedan concitarse las ventajas competitivas derivadas de la presencia de abundante y muy barata mano de obra junto a las propias de la concentración de los recursos y las habilidades de gestión y comando, puntales del capitalismo global (SASSEN, 2000: 124-5).

Sin embargo a este movimiento centrípeto se une a otro de inversa dirección. Los centros nunca han dejado de ser focos dinamizadores de la región metropolitana y como tales, recientemente están siendo objeto de numerosos intentos de rehabilitación y 'gentrificación' (LOUKAITOU-SIDERIS & BANERJEE, 1998: 103-148). No sólo se está intentado que las poblaciones acaudaladas vuelvan a las áreas centrales, o que el centro se recupere para las actividades comerciales y de consumo; como ya anticipara Lefebvre, los centros están pasando a aglutinar la decisión y organización del propio capitalismo, a través de la gestión de la información y del conocimiento (LEFEBVRE, 2000: 206). No conviene olvidar, a este respecto, que el estado presente del capitalismo supone una integración global de las actividades económicas, para la cual las labores gerenciales y de orga-

nización de las transacciones son fundamentales. De esta forma, las decisiones que articulan económicamente los lugares más distantes del mundo se organizan desde los centros de unas pocas ciudades globales que mantienen la primacía internacional (SASSEN, 2000: 4).

Al mismo tiempo que se producen estas transformaciones vinculadas a los centros de las ciudades, el resto de espacios no son ajenos a las tendencias para la fijación global de la apropiación y la acumulación. Se generan así diferentes espacialidades que orquestan recursos diferenciales para la producción y la acumulación (HARVEY, 2005a: 59). El funcionamiento del capitalismo requiere, así, una organización espacial de recursos al interior de las ciudades, incluida la organización espacial del trabajo (MASSEY, 2005: 86). Lo importante es que no sólo los espacios dinamizadores de las ciudades (centros de comando, los corredores industriales o los centros comerciales y de consumo, etc.) son reformulados por el capitalismo; como bien indica Soja, los propios espacios 'superfluos', de excedentes de población, son necesarios como futuros ámbitos a organizar y colonizar con vistas a subsecuentes procesos de acumulación (SOJA, 1989: 105). Así, en las ciudades latinoamericanas, los procesos de reproducción de las clases altas dependen de la extrema pobreza de las clases pobres que son empleadas a muy bajos salarios en actividades como la jardinería, el servicio doméstico, los cuidados personales, etc (COY & POHLER, 2002: 358). El contraste espacial no puede ser más marcado cuando las primeras clases se organizan en fraccionamientos cerrados que colindan físicamente con colonias marginadas donde se alojan las segundas (CALONGE, 2013: 139). El reto es contemplar sendos procesos de forma relacionada, de manera que no dejemos de ver cómo la concentración en el espacio de poder y riqueza está influyendo en el confinamiento de lugares pobres y desarticulados (MASSEY, 2008: 145).

De esta forma, las dinámicas de diferenciación y segregación propias a estas actividades de acumulación no pueden nunca ser entendidas sin su sustento y expresión espacial. Si entendemos el capitalismo como una forma de circulación de mercancías, capitales y personas, siempre serán necesarias fijaciones espaciales que sustenten estos movimientos (así las autopistas, aeropuertos, nodos viales, centros comerciales, etc. (AUGÉ, 2000: 41). Lo 'único' que habría cambiado en el capitalismo tardío sería una aceleración y acentuación de los procesos de territorialización y desterritorialización, de forma que estaríamos ante espacios urbanos



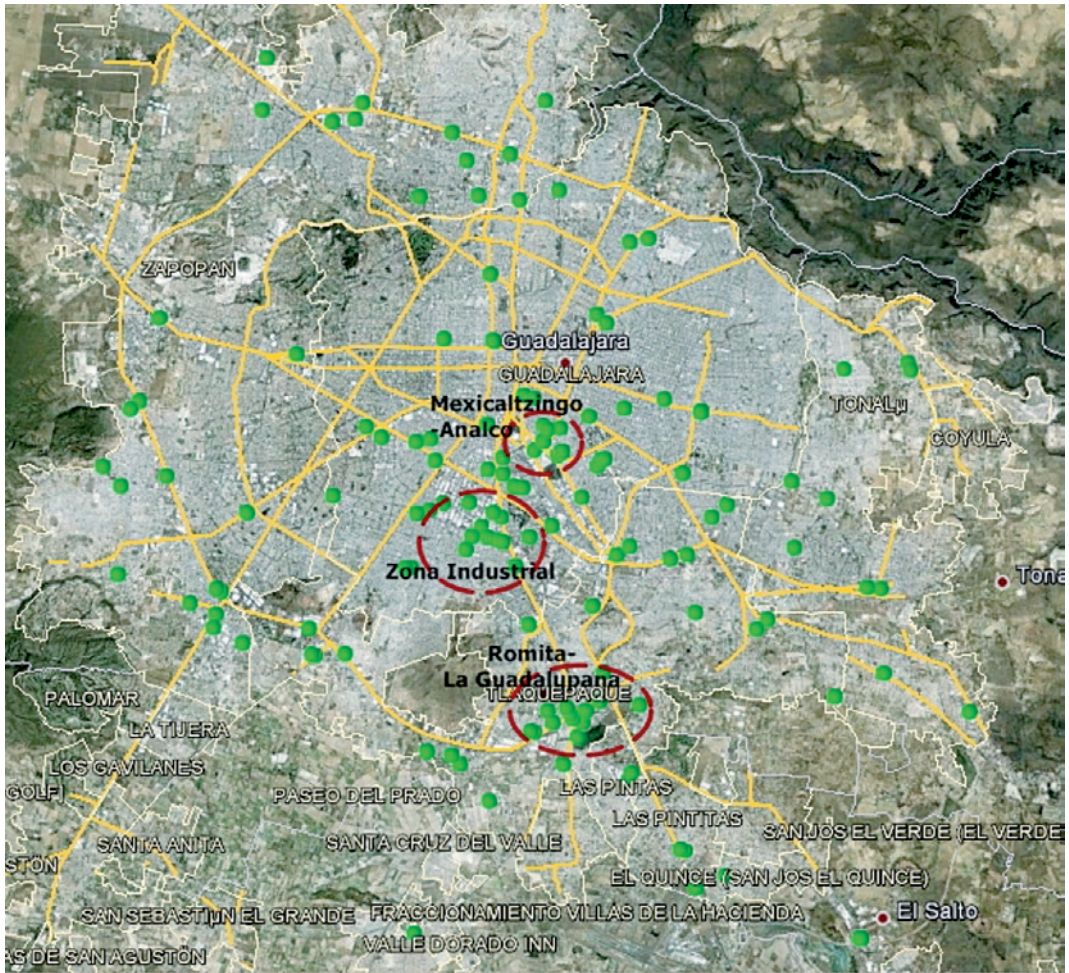


FIG. 5/ Guadalajara: Unidades dedicadas a la fabricación de equipo para el transporte

Fuente: DENUE, INEGI.

ro Cárdenas. No es desconocido que ésta es la zona para el desarrollo burgués, luego del crecimiento experimentado por la ciudad a partir de la década de 1960. Bien sea porque la influencia política de estas capas sociales impide el establecimiento de actividades industriales<sup>7</sup>, bien sea por los elevados precios del terreno, este cuadrante de la ciudad preserva la planificación monofuncional de fines habitacionales, algo de lo que no pueden disfrutar el resto de colonias del Área Metropolitana.

Junto a esta primera segregación de actividades industriales en la zona centro, el resto de unidades económicas analizadas se disponen más 'lógicamente' en áreas periurbanas. Así,

también pueden intuirse núcleos de producción de maquinaria y equipo en la zona industrial, El Mante-Aguablanca y el corredor Periférico-Poniente, y concentraciones de producción de equipo para el transporte en la propia zona industrial y en La Romita-La Guadalupana, todas ellas zonas más excéntricas (ver FIGS. 4 y 5).

Si revisamos la distribución de las actividades propias del último capitalismo de la acumulación flexible en el Área Metropolitana de Guadalajara observamos una mayor concentración, acorde con la ocupación de las zonas centrales para los corporativos y los negocios. Así sucede con las actividades dedicadas a los servicios financieros (ver FIG. 6).

<sup>7</sup> Un simple recorrido por la zona muestra frecuentes carteles de las respectivas asociaciones de colonos advirtiendo

de que en estas áreas está prohibido cualquier uso del suelo distinto al habitacional.

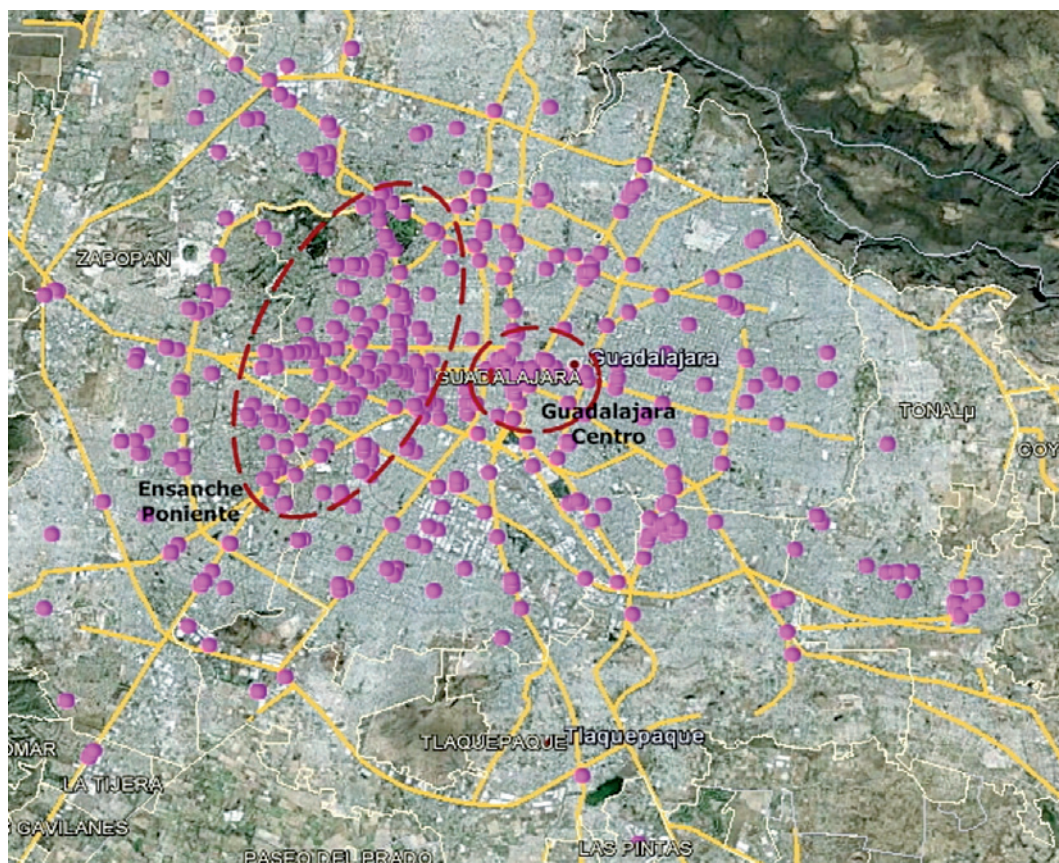


FIG. 6/ Guadalajara: Unidades con más de 10 empleados dedicadas a los servicios financieros

Fuente: DENU, INEGI.

Los servicios financieros se encuentran igualmente dispersos a lo largo de toda la mancha urbana de Guadalajara, de modo que no pueden advertirse colonias a las que falte especialmente este tipo de provisión. No obstante, es muy destacable que se da una concentración más acusada entorno a dos áreas principales de la ciudad. El centro histórico, que parece conservar una buena parte de su anterior influencia. Y, sobre todo, la zona ya mencionada del Ensanche Poniente de la ciudad. Este territorio habitado por las clases altas y burguesas es el que tiene una más completa asistencia de los servicios financieros de la ciudad. Este dato enfatiza la tradicional segregación que vive Guadalajara entre un oriente pobre y un poniente rico, separados ambos por la Calzada Independencia. De este modo, el Área Metropolitana de Guadalajara vive lógicas propias de segregación que la separan mucho de ser una página en blanco sobre la que se inscribieran las dinámicas espaciales espoleadas por el capitalismo de acumulación flexible.

Con los servicios inmobiliarios (ver FIG. 7), sector propio de la economía globalizada de acumulación flexible observamos una distribución territorial que subraya la referida segregación del Área Metropolitana de Guadalajara.

El Ensanche Poniente vuelve a ser la zona que congrega un mayor número de negocios de este tipo. Aunque en estas zonas se libra una aguda batalla en las asociaciones de colonos por impedir que lleguen usos de suelo distinto al habitacional, lo cierto es que los cambios de rubro para fines comerciales que se producen siempre son dentro de un contexto típicamente burgués: cafeterías, restaurantes, bancos y también servicios inmobiliarios.

Además de esta zona de concentración de servicios inmobiliarios, también cabe destacar otras dos, ubicadas en torno a los nuevos desarrollos urbanos para las clases altas de la ciudad (ver FIG. 7). Estos desarrollos hay que situarlos dentro de un contexto socio-espacial

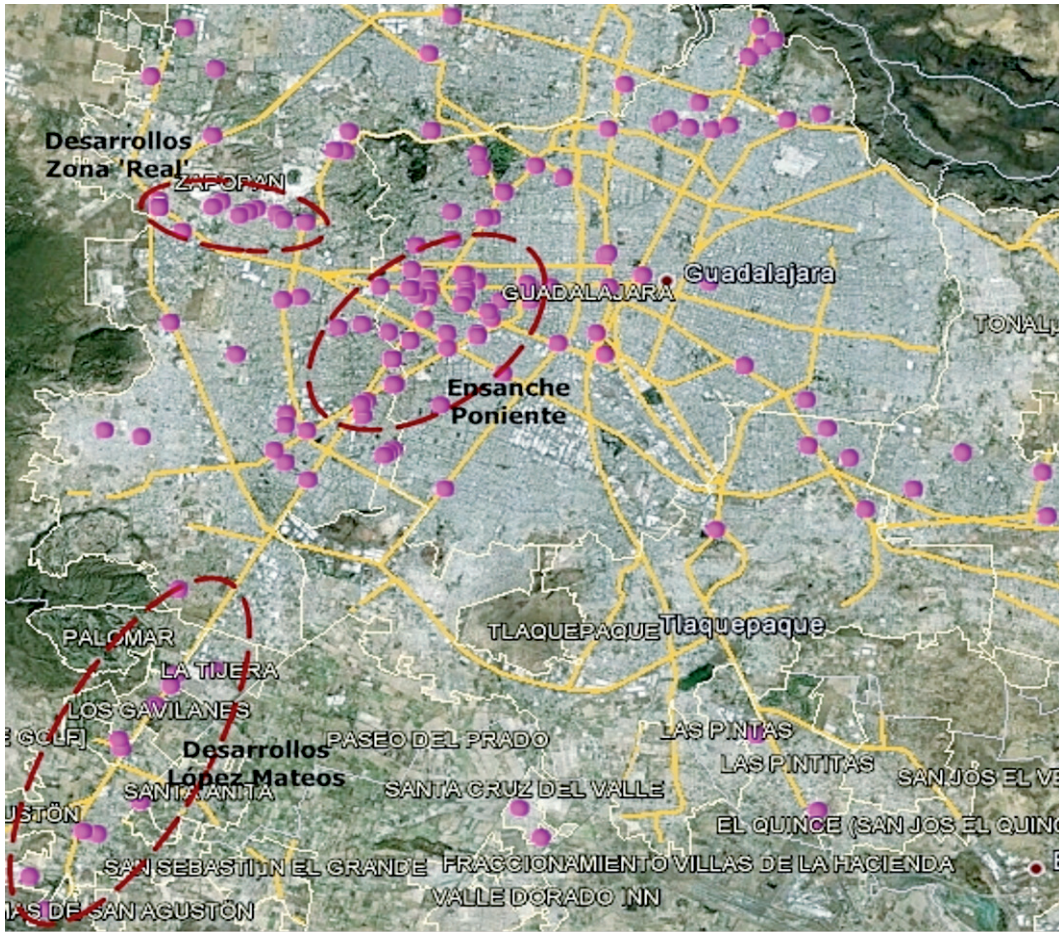


Fig. 7/ Guadalajara: Unidades con más de 10 empleados de los servicios inmobiliarios

Fuente: DENUE, INEGI.

muy diferente a la constitución del ensanche de la ciudad. En el presente vivimos lo que se ha denominado la fragmentación de la ciudad. Ante el aumento de la incertidumbre y la sensación de inseguridad que produce el centro, las clases beneficiadas por el capitalismo triunfante estarían optando por segregarse definitivamente de la ciudad, y desplazarse a fraccionamientos cerrados en la periferia (CABRALES & CANOSA, 2001: 241; MERRY, 2001: 17). En muchas ocasiones estos fraccionamientos conviven con colonias pobres y populares, con zonas industriales y áreas verdes. Sin embargo, el muro perimetral y el encontrarse a su interior en un espacio de iguales es lo que confiere la sensación de seguridad y tranquilidad a las clases altas segregadas (ICKX, 2000: 60). El resultado sería una ciudad que ha perdido su continuidad y su legibilidad, construida a base de pedazos yuxtapuestos.

Pues bien, estos dos centros señalados (ver FIG. 7) constituyen en la actualidad dos núcleos donde las clases altas tapatías buscan refugiarse de los supuestos peligros de la Guadalajara fragmentada. En su inmediación se encuentran los servicios inmobiliarios asociados con las actividades de compra, venta, gestión y mantenimiento de los nuevos fraccionamientos cerrados. Son, por un lado, el área de López Mateos Sur, donde se ubican los fraccionamientos tradicionales de clase alta del Palomar, Ciudad Bugambillas, o Santa Anita, y los nuevos desarrollos de La Rioja, El Manantial y, para unos estratos inferiores, Senderos de Monte Verde. Y por otro, está la así llamada 'Zona Real' por ubicarse alrededor del fraccionamiento Valle Real, pero que ahora también comprende otros desarrollos como Jardín Real, Solares o Valle Esmeralda. Este tipo de actividades inmo-

liarias, junto a los fraccionamientos que promueven, constituyen, ahora sí, un reflejo de lo que a nivel mundial les está sucediendo a los sectores sociales ganadores en el último capitalismo.

Pero aparte de observar la segregación espacial a través del desarrollo de las actividades económicas también podemos analizarla a través de la distribución espacial de una serie de atributos de los distintos grupos de población. Nos detendremos en la escolaridad, por ser éste un índice muy importante para la reproducción o movilidad sociales.

Así, observamos (ver FIG. 8) que los años de escolaridad promedio para la zona oriente oscilan entre 0 y 9. Mientras, los habitantes de la zona occidente han estudiado entre 9 y 15 años. Dentro de esta divisoria oriente-occidente, apreciamos una serie de excepciones muy elocuentes. En el occidente, tenemos las colonias de Miramar, Santa Ana Tepatitlán, Francisco Madero, Nueva Santa María, San Juan

Ocotán y la Tuzanía como esos islotes de menor educación en todo un poniente con niveles de, cuando menos, preparatoria o bachillerato. Recordemos que estas ubicaciones marginadas representaban las reservas de mano de obra mal remunerada y, ahora hay que añadir, escasamente cualificada para los fraccionamientos pudientes de esta parte occidente de la ciudad. En la zona Centro, y al hilo del posible proceso de degradación que pueda sufrir, se evidencia una bajada en los niveles educativos en relación con resto de áreas aledañas del poniente. Finalmente, en la mitad oriente de la ciudad vuelven a ser muy escasos los lugares que igualan los niveles educativos del poniente, y en casi ningún caso conforman núcleos destacados.

Sin embargo, estas notables diferencias entre la zona occidente y la zona oriente no se deben a una mayor intensidad en el trabajo. El occidente no goza de mayores privilegios en función de encontrarse más activo que el oriente.

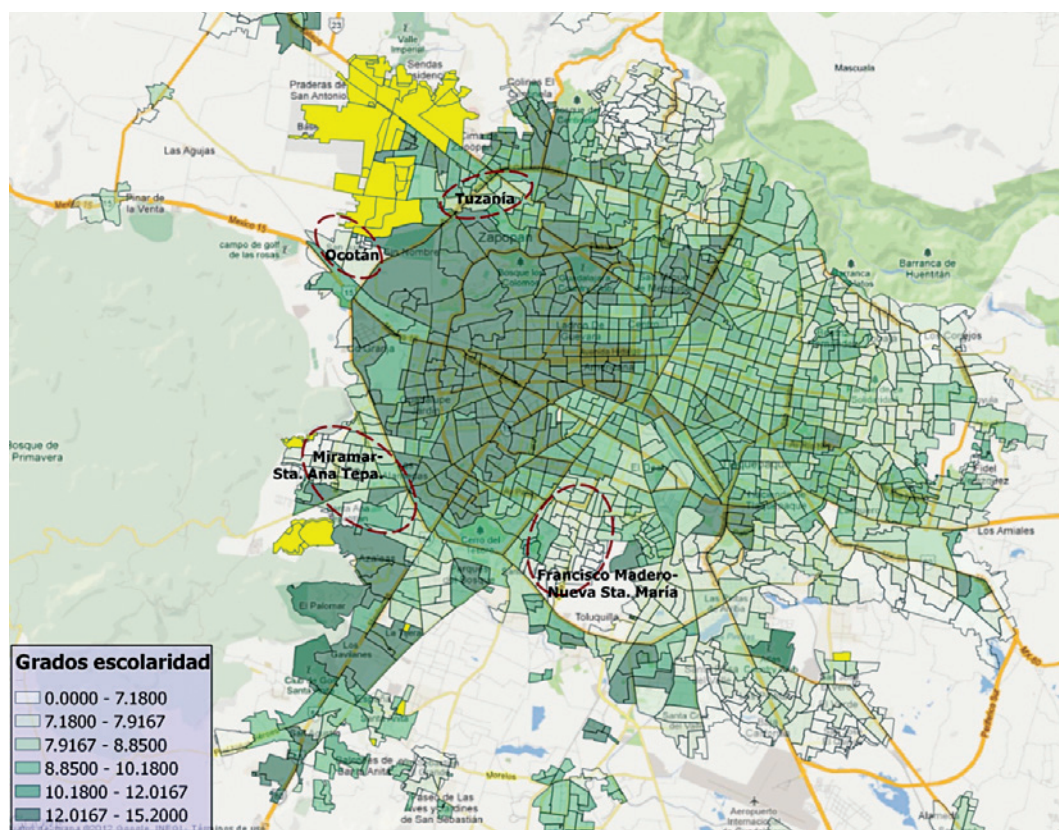


FIG. 8/ Guadalajara: Media de años aprobados de escolaridad

Elaboración propia a partir de datos del Censo 2010, INEGI.

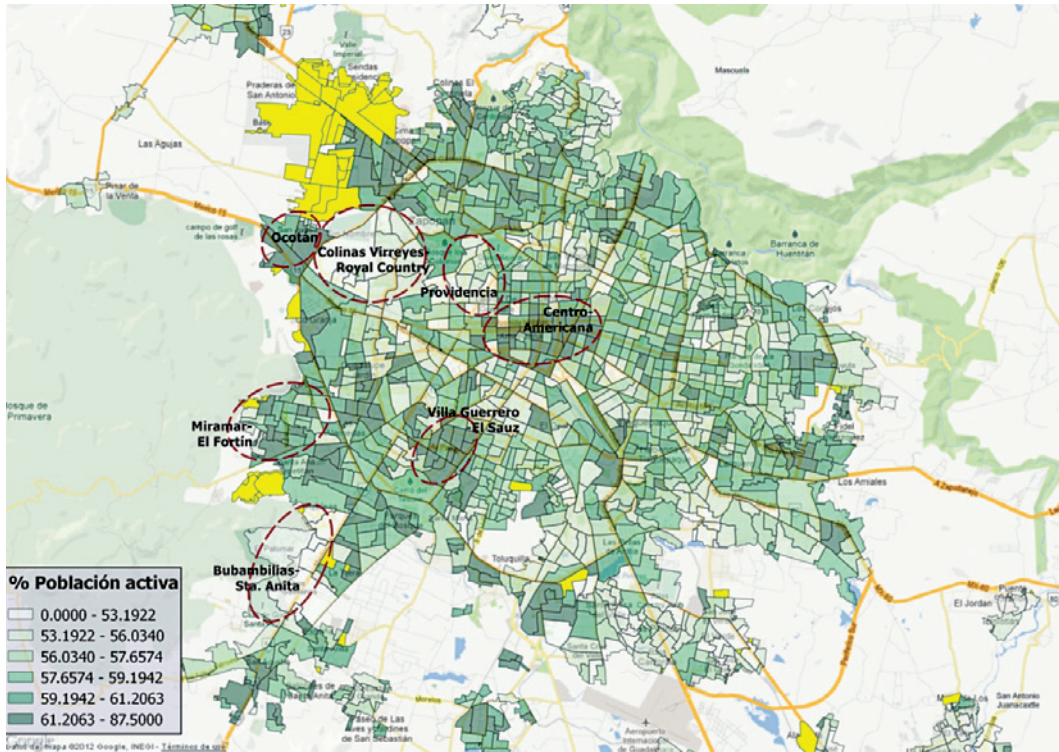


Fig. 9/ Guadalajara: Porcentaje de población de más de 14 años activa

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Censo 2010, INEGI.

Curiosamente, son las áreas más pobres del occidente que repasamos anteriormente, las que arrojan grados superiores de actividad (ver Fig. 9). San Juan Ocotán y Miramar-El Fortín son focos en donde hay una mayor proporción de población de más de 14 años que se encuentran en situación de actividad. A estas dos áreas, que representaban los enclaves de clases bajas en la parte occidente, ahora se le añade la de Villa Guerrero-El Sauz (zona igualmente más humilde), y también el Centro-Americana.

Y a la inversa, son las zonas que vimos que arrojaban gradientes mayores de prosperidad donde sus habitantes arrojan niveles más bajos de actividad (ver Fig. 9). Así lo observamos en los desarrollos de López Mateos Sur, en concreto en Ciudad Bugambillas, Santa Anita, El Palomar y La Rioja. También sucede lo mismo en el cuadrante dibujado entre las Avenidas Naciones Unidas, Patria, Acueducto y Periférico, en los fraccionamientos de Colinas Virreyes y Royal Country de clase alta. Y tenemos también un área donde una gran parte de los mayores de 14 años se encuentran sin actividad en la parte de Providencia, área tradi-

cional para el desarrollo de la clase burguesa tapatía.

Con estos datos pueden extraerse ciertas hipótesis. En primer lugar que los habitantes de los fraccionamientos de clase alta de Guadalajara derivan sus altos ingresos no de intensificar su situación de actividad, sino de aprovechar el capital social por largos años acumulados y de poner en valor el elevado número de años aprobados de escolaridad. De forma inversa hay que señalar que a todo el oriente empobrecido y a los enclaves de pobreza ya señalados del occidente no les basta con incrementar la intensidad de su actividad económica para superar la situación de marginación analizada en mapas precedentes. O en otras palabras: por mucho que trabajen parecen condenados a la pobreza. Es muy posible que los habitantes de estos territorios de pobreza se empleen en aquellos sectores económicos y ocupaciones que, por sus bajos salarios y extensas jornadas laborales, no ofrecen perspectivas de mejora. Como quiera que sea, la tradicional jerarquización del espacio del Área Metropolitana de Guadalajara a día de hoy impone aún una tajante división de la ciu-

dad a la cual se están adaptando las tendencias globales de acumulación y de producción del espacio. De nuevo la ciudad de Guadalajara vive unas dinámicas propias que están lejos de poder ser inscritas dentro del discurso modernizador vinculado con la acumulación flexible del capitalismo presente.

### 3. Discusión

El análisis detenido de cómo se comportan en el Área Metropolitana de Guadalajara los sectores económicos y las ocupaciones, y de cómo se expresan las segregaciones espaciales, nos ayuda a relativizar en su justa medida los análisis sobre el capitalismo de acumulación flexible y la forma como habría de imponerse en todo el orbe. La evidencia aquí mostrada nos hace preferible esa otra propuesta de Massey, más equilibrada, que llama a buscar el papel protagonista de las ciudades en la modelación de tendencias que vienen de otras partes del mundo<sup>8</sup>. Así, hay que señalar que el capitalismo se ve obligado a adaptarse a estas otras lógicas locales, teniendo en ocasiones que ceder ante sus particularidades e idiosincrasia. De la exposición antecedente sobre Guadalajara podemos destacar cinco momentos en que las lecturas presentadas sobre el capitalismo global tienen que ser, al menos, revisadas.

En primer lugar el análisis de la estructura económica del Área Metropolitana de Guadalajara muestra que el relato que presenta una evolución desde una economía industrial hacia otra basada en los servicios de gestión y comando no tiene aplicación. En Guadalajara ciertas actividades manufactureras tradicionales no tienen presencia de consideración ni para alcanzar el nivel de lo residual, e igualmente reducido es el tamaño de las nuevas actividades de gestión y comando. Frente a estos signos propios del relato modernizador, encontramos, en los niveles más bajos, un alto grado de actividad en el comercio y la hostelería, y en los niveles más altos, en la burocracia.

En segundo lugar, dentro de las ocupaciones analizadas no se encuentran tampoco las propias del capitalismo tardío, es decir, aquellos servicios de apoyo a los negocios y que se presentan como fundamentales para la coordinación y gestión de actividades económicas

verticalmente desintegradas. Al contrario, se observan servicios fundamentalmente para las personas, como las propias actividades de comercio al por menor, u otra serie de ocupaciones como el servicio doméstico y la limpieza. Tampoco existiría espacio para los 'ganadores del capitalismo tardío', como las ciudades punteras señaladas, pero sí para la casta de los habituales triunfadores del aparato burocrático mexicano.

En tercer lugar el Área Metropolitana de Guadalajara dista mucho de ser una página en blanco para estructurarse de acuerdo a las presiones globales. La histórica segregación de la ciudad a partir del eje de la Calzada Independencia pesa todavía mucho como para confinar al poniente a los sectores acaudalados.

En cuarto lugar no se puede hacer una lectura clara de cómo se presenta la distribución espacial de las distintas funciones de la ciudad, de modo que ahora asistiéramos a la descomposición de un tejido industrial ubicado en el extrarradio. Al contrario, la evidencia sugiere una total falta de planificación precedente, de forma que no se aprecia ninguna organización espacial clara de las actividades manufactureras analizadas, sino que se encuentran dispersas y repartidas a lo largo de toda la trama urbana. De esta realidad parece que sólo se libra el ensanche poniente, los fraccionamientos de las clases altas y burguesas que en su día sí pudieron mantener fuera de su ámbito actividades diferentes a la habitacional, como la comercial y, sobre todo, la industrial.

Finalmente, sí hay indicios en el territorio del Área Metropolitana de Guadalajara para hablar de una ciudad fragmentada. Hemos encontrado ese proceso de secesión de la ciudad de las clases altas, de atrincheramiento en unos espacios de lujo, y de yuxtaposición con unas colonias pobres y populares que les sirven como mano de obra barata que reclutar para el mantenimiento, la jardinería o el servicio doméstico. Ahí estaba la Zona Real junto a la Tuzanía o a San Juan Ocotán; también los fraccionamientos de Santa Anita, El Palomar y Ciudad Bugambilias frente a las colonias de Miramar y Santa Ana Tepetitlán. Sin embargo, esta dinámica propia del capitalismo global y flexible, dada la ya mencionada segregación de Guadalajara, queda circunscrita a la mitad occidente de la ciudad.

<sup>8</sup> Como ella indicaba: Bajo esta perspectiva, los lugares no son siempre las víctimas de lo global; ni tampoco son siempre reductos a defender frente a lo global. Comprender el espacio como una producción siempre abierta de

topologías del poder sugiere que los diferentes lugares se ubicarán en relaciones contrastantes con lo global. (MASSEY, 2005: 102).

Lo que sí hemos podido evidenciar en Guadalajara es esa segregación propia del capitalismo tardío, es decir, la existencia de unas clases poderosas que se reproducen no a través

del exceso de actividad, sino gracias al capital social heredado, a la educación recibida o gracias a la explotación de la mano de obra barata de las colonias pobres colindantes.

## 6. Bibliografía

- AMIN, A. & A. MALMBERG (1996): «Competing structural and institutional influences on the geography of production in Europe». En A. AMIN, (Ed.): *Postfordism. A reader*. Blackwell, Oxford.
- AUGÉ, M. (1992): *NonLieux, Introduction à une anthropologie de la surmodernité*, Edition de Seuil, Paris. (Versión española de MIZRAJI *Los no lugares. Espacios del anonimato*, Gedisa). Barcelona.
- BLOSSFELD, H. P. & S. BUCHHOLZ & D. HOFACKER (2009): «Life course inequalities in the globalization process». En T. OHNMACHT & al. (Eds.): *Mobilities and inequality*. Ashgate, Surrey.
- CABRALES, L. F. & E. CANOSA (2001) «Segregación residencial y fragmentación urbana: los fraccionamientos cerrados en Guadalajara», en *Espiral: Estudios sobre Estado y sociedad*, VII (20): 223-253, Universidad de Guadalajara, Guadalajara.
- CALONGE REILLO, F. (2013): *Los sentidos de la ciudad. Sobre cómo mujeres y hombres ordenan sus espacios vitales*. Universidad de Guadalajara, Guadalajara.
- COY, M. & M. POHLER (2002): «Gated communities in Latin American megacities. Cases studies in Brazil and Argentina». En *Environment and Planning B. Planning and Design*, 29 (1): 355-370.
- CRESSWELL, T. (2004): *Place. A short introduction*. Blackwell, Oxford.
- DAVIS, M. (1990): *City of Quartz: Excavating the Future in Los Angeles*. Vintage Books, New York.
- (2006): *Planet of Slums*. Verso, London.
- GALLAGHER, K. & L. ZARSKY (2007): *The enclave economy. Foreign investment and Sustainable Development in Mexico's Silicon Valley*. The MIT Press, Cambridge, Massachusetts.
- HACKWORTH, J. (2007): *The neoliberal city. Governance, ideology, and development in American urbanism*. Cornell University Press, London.
- HARVEY, D. (2001): *Spaces of Capital: Towards a Critical Geography*. Routledge, New York.
- (2005a): *Spaces of Neoliberalization: Towards a Geography of Uneven Geographical Development*, Franz Steiner Verlag, Munich.
- (2005b): *Brief History of Neoliberalism*. Oxford University Press, N. York.
- HILL MAHER, K. (2005): «Trabajadores y extraños. La economía del servicio doméstico y el panorama del miedo suburbano», en R. REGUILLO & M. GODOY (Eds.) *Ciudades translocales: espacios, flujo, representación*: 201-236. ITESO, Tlaquepaque.
- ICKX, W. (2000): *Los fraccionamientos cerrados en la Zona Metropolitana de Guadalajara*. Tesis de Maestría. Centro de Estudios Metropolitanos, Universidad de Guadalajara, Guadalajara.
- KELLERMAN, A. (2006): *Personal mobilities*. Routledge, London.
- KRUIJT, D. & K. KOONINGS (2009): «The rise of megacities and the urbanization of informality, exclusion and violence», en D. KRUIJT & K. KOONINGS, (Eds.) *Megacities. The politics of urban exclusion and violence in the global South*. Zed Books, London.
- LEFEBVRE, H. (1974): *Production de l'espace*, Editions Anthropos, Paris (Versión inglesa de N. DONALDSON-SMITH: *The Production of Space*. Blackwell, Oxford.
- (2000): *Writings on Cities*. Blackwell, Oxford.
- LENIN, V. Illich (1917): *Imperialism: The Highest Stage of Capitalism*. Resistance Books, Sydney.
- LINDÓN VILLORIA, A. (1997): *De la expansión urbana y la periferia metropolitana*. El Colegio Mexiquense, México.
- LOUKAITOU-SIDERI, A. & B. TRIBID, (1998): *Urban Design Downtown: Poetics and Politics of Form*. University of California Press, Berkeley.
- MASSEY, D. (2005): *For Space*. Sage, London.
- (2008): *Ciudad Mundial*. Fundación Editorial el Perro y la Rana, Caracas.
- MERRY, S. E. (2001): «Spatial Governmentality and the New Urban Social Order: Controlling Gender Violence», en *American Anthropologist* new series, 103(1): 1629.
- ORTIZ GÓMEZ, A. & R. ZETTER, (2004): «Market enablement and the reconfiguration of urban structure in Colombia», en R. ZETTER & M. HAMZA, (Eds.): *Market economy and urban change. Impacts in the developing world*, Earthscan, London.
- SASSEN, S. (2000): *Cities in a World Economy*. Pine Forge Press, London.
- SOJA, E. (1989): *Postmodern Geographies: The reassertion of Space in Critical Social Theory*. Verso, London.
- (2000): *Postmetropolis: Critical Studies of Cities and Regions*. Blackwell, Oxford.
- (2003): «Writing the city spatially», en *City*, 7(3): 269-281.
- SWINGEDOUW, E. (2004): «Globalisation or Globalization? Networks, Territories and Rescaling», en *Cambridge Review of International Affairs*, 17(1): 25-47, Cambridge University Press, Cambridge.
- ZETTER, R. (2004): «Market enablement and the urban sector», en R. ZETTER, & M. HAMZA (Eds.): *Market economy and urban change. Impacts in the developing world*, Earthscan, London.

# Dinámica inmobiliaria en la ciudad de Buenos Aires (2001-2011)

Tomás ALEJANDRO GUEVARA

Becario postdoctoral CONICET/UNRN.

**RESUMEN:** La dinámica inmobiliaria observada en la ciudad Autónoma de Buenos Aires en el período 2001-2011 adquirió un carácter excluyente y provocó un estrechamiento de las condiciones de acceso a la vivienda para sectores populares y medios. Esto se evidencia tanto en la evolución del precio de los terrenos, como en la evolución del precio de venta del metro cuadrado construido o del precio del alquiler, entre otras variables. Como consecuencia, el déficit habitacional fue en aumento durante todo el período, donde sobresale el componente de población en villas y asentamientos. El artículo se basa en estadísticas oficiales y privadas de precios de inmuebles, alquileres, superficies construidas, créditos hipotecarios, etc. El artículo busca demostrar que, incluso en un contexto de mejora de los indicadores socioeconómicos, el funcionamiento del mercado inmobiliario, en ausencia de políticas claras que busquen contrarrestarlo, tiende a restringir el acceso a la vivienda para amplios sectores de la población.

**DESCRIPTORES:** Mercado inmobiliario. Precios inmobiliarios. Vivienda. Déficit habitacional.

## 1. Introducción

En este artículo se analiza la dinámica del mercado inmobiliario y su impacto en las condiciones de acceso a la vivienda en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA)<sup>1</sup>. Se observa que en el período 2001-2011 se generó un estrechamiento de las condiciones

de acceso a la vivienda para sectores populares y gran parte de los sectores medios, que redundó en un aumento sostenido del déficit habitacional, con un componente destacado en el crecimiento de la población en *villas* y *asentamientos*<sup>2</sup>. Este estrechamiento se evidenció tanto en la evolución del precio de los terrenos, como en la evolución del precio de

Recibido: 17.10.2013; Revisado: 13.12.2013.  
Correo electrónico: tomasguevara82@gmail.com  
Este artículo recoge argumentos del Capítulo 7 Tesis de Doctorado en Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires del autor quién agradece a los evaluadores anónimos sus comentarios para la mejora del mismo.

<sup>1</sup> La CABA es sede del Gobierno Federal, adquirió autonomía política en la reforma constitucional de 1994. Tiene algo más 200 km<sup>2</sup> de superficie y poco menos de 3 millones de habitantes. No obstante, urbanísticamente, es el

área central de la metrópolis de Buenos Aires, que tiene más de 15.000 km<sup>2</sup> y más de 14 millones de habitantes.

<sup>2</sup> Con estas expresiones se denominan a los barrios populares de origen informal, producto de parcelamientos irregulares, organizadas colectivamente o producidas por agregación de ocupaciones individuales. Las villas se estructuran en torno a pasillos y no respetan el entramado urbano de la ciudad formal, mientras que los asentamientos sí buscan reproducir el entramado urbano en pos de facilitar en el futuro la regularización dominial y urbanística.

venta y alquiler del metro cuadrado construido en relación con el ingreso promedio de la población, entre otras variables.

El artículo busca demostrar que, incluso en un contexto de mejora de varios indicadores socioeconómicos que expresan una mejoría en las condiciones de vida de los porteños (BAER, 2006), el libre funcionamiento del mercado inmobiliario tiende a restringir el acceso a la vivienda para amplios sectores de la población. Según datos de octubre de 2013 de un informe del Centro de Investigación y Formación de la República Argentina (CIFRA-CTA), entre 2002-2007 la tasa anual acumulativa del PBI argentino fue del 8,8%, mientras que en el período 2008-2012 si bien se redujo considerablemente se mantuvo en un 5,1%. Asimismo, la participación de la masa salarial en el valor agregado bruto a precios corrientes paso de 31% en 2002 a 39% en 2012. Pese a esto, en el período 2001-2010 la población que vive en villas y asentamientos aumentó más del 50%, con una población total de la ciudad prácticamente estancada en torno a los tres millones de habitantes.

Comprender las razones y factores estructurales de este funcionamiento regresivo del mercado inmobiliario es un requisito ineludible para empezar a delinear un conjunto de políticas públicas que se orienten a promover una ciudad más justa, integrada y equitativa (BAER, 2008).

## 2. Algunos elementos conceptuales y metodológicos

La Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al ser un distrito completamente urbanizado, no tiene posibilidad de generar nuevos loteos para la población, por lo que prácticamente no presenta transacciones de suelo y éstas se limitan al accionar de los promotores. El resto de los actores en su mayoría comercializa en el mercado inmuebles edificados, que incorporan en su precio final el precio del terreno en el que se asientan. Si bien el precio del suelo impacta en el precio de las edificaciones, la evolución del precio de estas últimas depende de muchos otros factores que exceden los objetivos de este trabajo (costos salariales, costos de materiales, tasa de ganancia media en el sector de la construcción, etc.). No obstante, el suelo es uno de los componentes del precio de producción de las viviendas. En la actualidad, consultoras como Reporte Inmobiliario ubican en alrededor del 30% la inciden-

cia del suelo en el precio del m<sup>2</sup> construido, ubicándose en torno de los U\$S 500 promedio<sup>3</sup>.

Las dos principales variables para analizar la dinámica inmobiliaria son los ingresos de la población potencialmente demandante y los precios de los inmuebles (viviendas y lotes) que se ofertan y tranzan en el mercado. Los precios se modifican incesantemente, pero no todos los movimientos responden a causas similares. Siguiendo a (JARAMILLO 2009), es posible identificar tres tipos de movimientos relacionados con el mercado de suelo. En primer lugar, los movimientos estructurales generales, que afectan al conjunto de los terrenos de una ciudad y responden a aspectos estructurales, tanto de la economía capitalista como del mercado de tierras, y que determinan una tendencia secular al aumento en el largo plazo de los precios del suelo urbano. En segundo lugar, los movimientos coyunturales generales, que se manifiestan como oscilaciones o fluctuaciones y parecen obedecer a las peculiaridades y limitaciones del mercado como mecanismo de socialización. Finalmente, los movimientos estructurales particulares, que son cambios relativamente repentinos que experimentan los precios de determinados terrenos y que no son resultados de fenómenos coyunturales, sino del despliegue normal y continuo de la estructura urbana. Es la repercusión focalizada de los movimientos de largo plazo.

La transacción conjunta de suelo y edificación dificulta las posibilidades de realizar un seguimiento sistemático de la evolución del precio de los terrenos, ya que la compraventa de éstos constituye una proporción ínfima de las operaciones del mercado de la CABA.

Por otro lado, es necesario distinguir el valor y el precio del suelo. El precio del suelo es la expresión capitalizada de la renta del suelo urbano. Es decir, el precio del suelo urbano, en términos teóricos, surge de la equiparación de la renta periódica del inmueble a la ganancia que arrojaría un capital ficticio a la tasa de ganancia media vigente en un determinado momento (JARAMILLO, 2009). Por su parte, el valor refiere a la capacidad del suelo de servir de soporte de actividades productivas y/o reproductivas, es decir, a su capacidad de proveer espacio urbano. A diferencia de otros bienes, el valor del suelo no está relacionado con el valor incorporado a través del trabajo humano,

<sup>3</sup> Dato publicado en *La Nación* el 8 de febrero de 2012. [www.lanacion.com.ar](http://www.lanacion.com.ar).

dado que el suelo prácticamente carece de costos de producción, ya que no es reproducible por el capital, es una condición externa al proceso productivo. El valor está directamente relacionado con la estructura urbana, que es la que determina en definitiva las características del espacio urbano que una determinada parcela de suelo puede otorgar (localización, accesibilidad a servicios, constructibilidad, indicadores urbanísticos, conectividad, etc.). Esto implica que, conceptualmente, podría variar el valor de una determinada parcela y no su precio, porque la tasa de ganancia media se mantiene constante y/o la demanda no aumenta. De la misma manera, podría variar el precio de una determinada parcela sin que haya variado su valor, cosa que es más bien habitual, como parte de los movimientos estructurales generales, así como por los comportamientos especulativos y la recurrencia de situaciones de escasez en el mercado de suelo. No obstante, no existe otra forma de medir o estimar el valor del suelo urbano que los precios vigentes en el mercado.

Existen muchas metodologías para tratar de medir los precios de los inmuebles, como los precios hedónicos, los precios residuales, etc. En este artículo nos valemos de información relacionada con la oferta de inmuebles en el mercado. En relación con esto, también es necesaria una aclaración metodológica sobre las fuentes de información citadas. Las restricciones a la disponibilidad de fuentes de información sistemáticas y oficiales sobre precios del mercado inmobiliario dificultan mucho el proceso de investigación sobre estas temáticas. En este trabajo se toman fundamentalmente las estadísticas elaboradas por el Gobierno de la CABA, a través de la Secretaría de Planeamiento (SPLAN), desde 2001, y de la Dirección General de Estadísticas y Censos (DGEYC), desde 2006. Sólo de forma complementaria o ante la falta de datos oficiales se toman fuentes privadas como consultoras especializadas o bancos, que muchas veces no terminan de explicitar adecuadamente la metodología que emplean para sus encuestas, lo cual las vuelve menos fiables para ser utilizadas en un proceso de investigación.

De todas formas, todos los estudios consultados se basan en la oferta de inmuebles en el mercado inmobiliario. Esto introduce sesgos de entrada, algunos señalados por TRIVELLI (2007): sólo se mide aquello que está de alguna manera ofertado, en general en medios de prensa gráfica, lo que introduce una mediación importante en la conformación

de la oferta y deja fuera otros circuitos más especializados. Además entre el precio de oferta y el precio efectivamente intercambiado pueden existir importantes diferencias. También y dadas las particularidades del mercado inmobiliario, la oferta se encuentra muy segmentada según barrio, tipo de inmueble, superficie, materiales constructivos, etc. pero no siempre la magnitud de la oferta permite cubrir adecuadamente todos estos submercados como para presentar los datos desagregados. Por ello, a veces los datos presentan un alto nivel de variación. El resultado de esto es que los datos pierden validez a medida que se desagregan por cualquier variable, mientras que los datos globales esconden una multiplicidad tan grande de inmuebles que puede resultar poco adecuada para un análisis detallado. Estas aclaraciones no invalidan los análisis y las conclusiones, pero sí obligan a matizarlos.

Como analiza BAER (2006), la estructura territorial del precio del suelo se deriva de la falta de complementariedad entre una oferta de lotes extremadamente heterogénea —no hay dos lotes idénticos en términos de su inserción urbana— y una demanda que tiende a concentrarse en torno a una serie limitada de localizaciones preferidas. Por ello, la demanda es el elemento central para determinar el precio que adquiere un determinado lote, especialmente marcando el máximo que puede ser pagado, lo que se conoce comúnmente como «tírón de la demanda» (MORALES, 2005) porque a corto plazo la oferta de suelo urbano es inelástica -se grafica de manera vertical.

El carácter estructuralmente escaso —en términos absolutos o relativos— del suelo urbano genera diversos tipos de comportamientos especulativos en los propietarios. Básicamente, lo que buscan es maximizar los diferenciales de precio, especialmente cuando los terrenos protagonizan un proceso de valorización. JARAMILLO (2009) reconoce dos tipos de especulación: por un lado, la especulación pasiva, que se limita a esperar los movimientos de los precios del suelo y maximizar las ventajas; por el otro, la especulación inductiva, que es propia de los promotores, que buscan inducir determinados cambios en la estructura urbana como para generar aumentos de precios que puedan ser capturados. En este sentido, el promotor es un agente de naturaleza compleja, porque suele combinar la ganancia propiamente capitalista con la apropiación de renta del suelo urbano a través de los procesos de valorización.

### 3. Construcción, precios e ingresos

La industria de la construcción fue uno de los pilares del crecimiento económico en el período bajo estudio, especialmente a partir de 2002. Este sector experimentó a nivel nacional una tasa de crecimiento anual acumulativo del 14% entre 2002-2010, frente al -0,7% del período 1993-2001 (CIFRA, 2011). En el caso de la CABA, esta importancia también es evidente cuando se analiza la evolución del Producto Bruto Geográfico (PBG)<sup>4</sup>, observándose que el sector de la construcción se mantiene desde inicios de la década de 2000 sistemáticamente por encima del conjunto de la evolución del PBG<sup>5</sup>.

Pese al comportamiento diferencial del sector de la construcción en relación al PBG, lo cierto es que tanto en el período 1991-2001 como en el período 2002-2012 se aprobaron permisos de construcción equivalentes a una cantidad similar de metros cuadrados de viviendas nuevas y ampliaciones: 19,6 millones de m<sup>2</sup> vs 21 millones de m<sup>2</sup>, lo que implica un aumento relativo del 7,6% en m<sup>2</sup> aprobados. Esta proporción permite relativizar la percepción del «boom inmobiliario» (BAER, 2008) que a veces se construye mediáticamente<sup>6</sup> y que suele limitarse a sus efectos benéficos, como si no tuviera consecuencias negativas sobre la población (ver FIG. 1).

La evolución de la superficie permitida para la construcción de viviendas nuevas permite observar claramente un período de descenso abrupto entre los años 1998-2002, a partir de cual comienza una acelerada recuperación hasta el año 2007. Posteriormente, la evolución evidencia oscilaciones abruptas producidas por diferentes factores: entre otras, la crisis internacional desatada en 2008, la introducción de restricciones cambiarias en 2011<sup>7</sup>, etc.

El dinamismo en la construcción tiene como telón de fondo un relativo estancamiento de la población de la CABA, que desde 1947 fluctúa por debajo de los 3 millones de personas, lo que pone en evidencia el desfase entre la dinámica de la actividad constructiva y la de la población, más allá de indudables transformaciones en la conformación de los hogares que puedan incidir en la estructuración de la demanda. Aún más, los barrios en los que más se construyó son los barrios que se han caracterizado por una dinámica demográfica que tiende a expulsar población (la zona norte y central); mientras que en los barrios donde menos se construyó, son aquellos que tuvieron un crecimiento demográfico más dinámico (ver abajo). Para investigadores del Laboratorio de Políticas Públicas, esto demuestra que el patrón de distribución territorial de la población

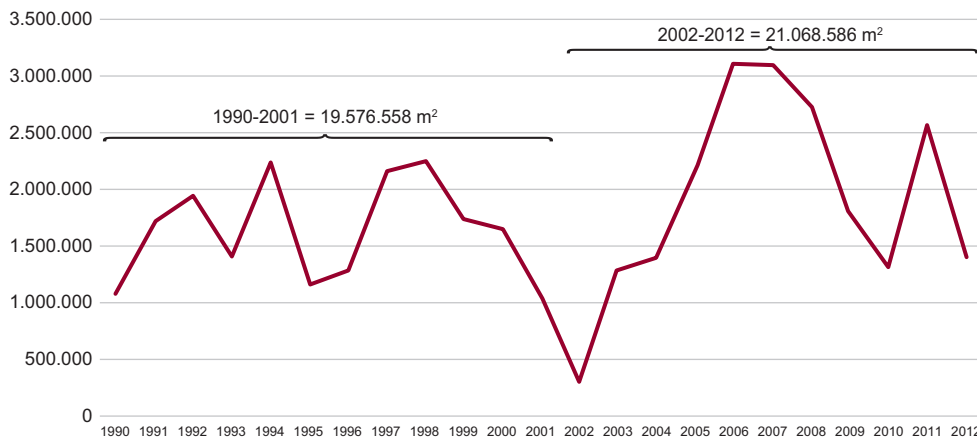


FIG. 1/ Evolución de la superficie permitida 1990-2012

Fuente: DGEyC.

<sup>4</sup> El PBG mide el valor de la producción (a precios de mercado) de bienes y servicios finales, atribuible a factores de producción físicamente ubicados en un determinado ámbito geográfico.

<sup>5</sup> Lamentablemente muchos de los datos de la DGEyC están desactualizados y no siguió presentando la información de manera anual, lo que impide la presentación de indicadores más recientes en este artículo.

<sup>6</sup> Puede verse entre muchos otros ejemplos, <http://edant.clarin.com/suplementos/economico/2005/09/11/n-00311.htm>

<sup>7</sup> En octubre de 2011, días después de ser reelecta por el 54% de los votos, la presidenta Cristina Fernández de Kirchner anunció una serie de medidas que restringieron el mercado cambiario.

es el inverso al patrón de evolución de los precios del suelo (LPP, 2012). No obstante, los datos disponibles de la SPLAN requieren matizar esta afirmación. Si bien la zona sur registra precios absolutos más bajos, es el área que muestra un aumento relativo de los precios más elevado, es decir que es el área que más intensamente se valoriza. El aumento de los precios del suelo en un área particular implica un movimiento relativo de la estructura de rentas —un movimiento estructural particular— que puede desarrollarse en un área de precios absolutos bajos<sup>8</sup>.

La tasa acumulada de crecimiento de los precios de los terrenos en el período 2001-2012 muestra un acelerado proceso de aumento de los precios, pese al derrumbe abrupto de los mismos en 2001 (BAER, 2006). El total acumulado de aumento para el conjunto de la ciudad en el período asciende a 235,6% medido en dólares. Si se analiza esta evolución según corredor geográfico, se puede observar zona sur termina la serie ligeramente por encima del resto (ver FIG. 2), pese a que hasta 2011 el proceso estuvo claramente liderado por la zona central que se cae considerablemente en ese año y no termina de recuperarse en 2012.

Si se observa, en cambio, el porcentaje total de crecimiento de punta a punta, la zona oeste aparece como la que más aumenta en términos relativos (233% para el período 2001-2012). En esta evolución puede identificarse diferentes tramos: en el período 2001-2007 el

aumento de los precios está liderado por la zona central y norte; mientras que el período 2007-2012 las zonas oeste y sur son las protagonistas (ver FIG. 3).

Es muy llamativo el nivel de aceleración de los precios de los terrenos en el período 2007-2012, que evidencian un crecimiento total para toda la ciudad de 580%, notablemente por encima de la evolución de cualquier variable de la economía, incluyendo el valor general de los inmuebles (ver a continuación), lo que determina un aumento considerable de la incidencia del precio del suelo en el costo de la construcción.

La aceleración de los precios del suelo en zonas no tradicionales para el mercado inmobiliario (oeste y sur) puede estar vinculada a la generación de una diferencia de producto de un reacomodamiento en la estructura de rentas del suelo, que se estaría expresando en un movimiento estructural particular de los precios. Se puede postular que esta brecha está vinculada a la emergencia de rentas diferenciales de vivienda, por la mejora en la accesibilidad, la dotación de infraestructuras y servicios públicos; y de rentas de monopolio de segregación, por la localización creciente de sectores medios-altos en barrios tradicionalmente de sectores medios.

No obstante, como se ve, el conjunto de los terrenos protagonizaron un acelerado proceso de aumento de precios. BAER (2006) vincula

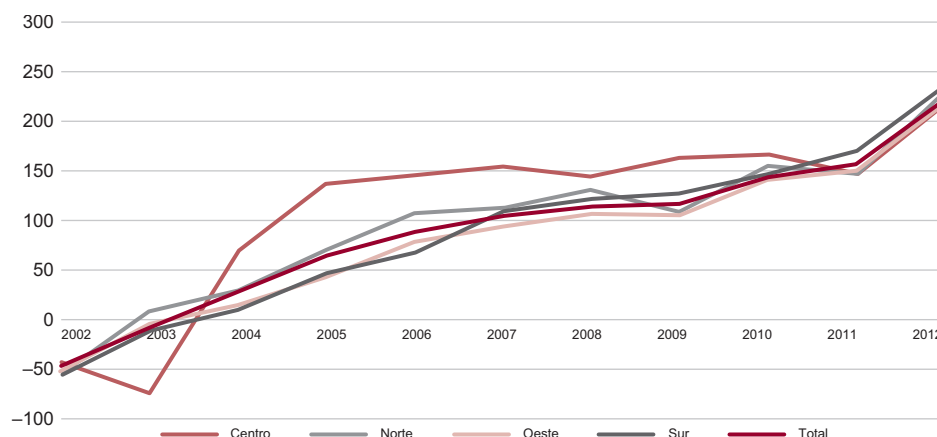


FIG. 2/ Tasa de crecimiento acumulado del precio del m2 de suelo según zonas 2001-2012

Fuente: SPLAN.

<sup>8</sup> La estructuración urbana de la CABA históricamente determinó que el suelo más barato se localice en la zona sur. Además, estos son datos agregados que no permiten cap-

tar los diferenciales de precios que se registran en las diferentes zonas de dichas comunas o barrios.

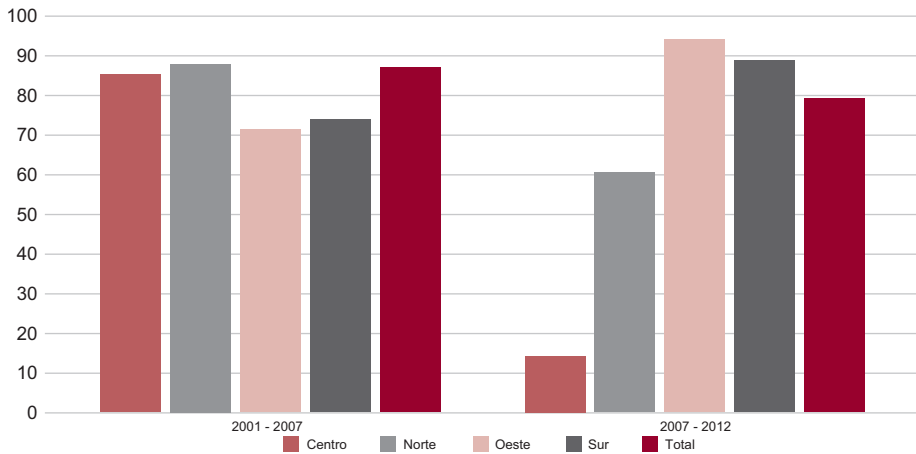


Fig. 3/ Tasa de crecimiento total del precio de m<sup>2</sup> de suelo según zonas 2001-2012

Fuente: SPLAN.

este proceso con varios factores, entre otros: la existencia de actores con capitales disponibles que pudieron aprovecharse del derrumbe de los precios de 2001 para adquirir lotes, favoreciendo su rápida recuperación; el descrédito del sistema financiero luego de la crisis de 2001, que profundizó la tradicional tendencia de ciertos sectores a privilegiar la inversión «en ladrillos» por sobre otro tipo de inversiones por percibirla más segura; las bajísimas tasas de intereses que se observaban en el sistema financiero; los deprimidos costos de construcción registrados en el momento de la crisis.

Por su parte, en este contexto de aumento de los precios del suelo, los precios de los inmuebles edificados no dejaron de aumentar desde 2002, pasando el promedio del precio del m<sup>2</sup> en apartamentos usados de 2/3 ambientes de U\$S 600 en 2002, a U\$S 1560 en 2010, según Reporte Inmobiliario. Esto implica un aumento total de casi el 150%, en moneda extranjera, en un contexto de devaluación progresiva del peso que se devaluó más del 128% desde el promedio de la cotización de 2002 (3,2 pesos, un dólar) y más del 400% si se toma el nivel vigente bajo el Plan de Convertibilidad<sup>9</sup>.

No obstante, si se observa un período más largo, se puede ver que el aumento de los precios de los inmuebles es un fenómeno que se inicia a mediados de la década de 1990. El deterioro de la situación económica

provocó un derrumbe de los precios, que alcanzaron su mínimo en 2002. Desde entonces, la recuperación fue acelerada, pero recién en 2007 alcanzaron los niveles previos a la crisis.

La SPLAN también releva precios de inmuebles edificados, pero sólo lo hace desde 2001, con lo cual limita las posibilidades de análisis de más largo plazo. No obstante, la dinámica general registrada desde entonces es muy similar: se produce un derrumbe de los precios al pasar del año 2001 al 2002 (cae 43,3%) y una rápida recuperación de los mismos desde entonces, que alcanza el 160,7% entre 2002-2012. Esta evolución general esconde diferencias por zona. Se puede observar que la evolución de los precios muestra la zona central liderando el proceso con bastante margen (ver FIG. 4). Llamativamente, la zona norte termina la serie muy por debajo del resto de las zonas, mostrando cierta desaceleración de los precios de los inmuebles, a favor de otras zonas como la sur y la oeste.

No obstante, si se toman los períodos 2001-2007 y 2008-2012 de manera diferenciada, observamos que en el primer período el proceso está liderado claramente por la zona norte (93,2% de crecimiento acumulado), pero que el segundo período está liderado, aunque con menor diferencia, por las zonas sur y oeste (73,3% y 66%, respectivamente), siguiendo la tendencia observada por los precios del suelo (ver FIG. 5).

<sup>9</sup> Ley 23.928 de 1991 sancionó la convertibilidad de la moneda nacional con el dólar norteamericano. En 1992 se creó

una nueva moneda, el Peso Convertible y se estableció la paridad en 1 a 1, que duró hasta la devaluación de 2002.

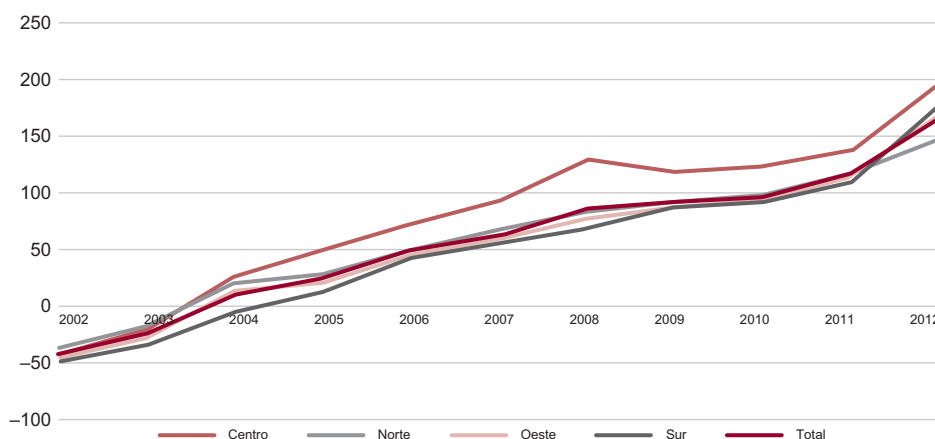


FIG. 4/ Tasa acumulada de crecimiento del precio del m² de apartamentos según áreas 2001-2012

Fuente: SPLAN.

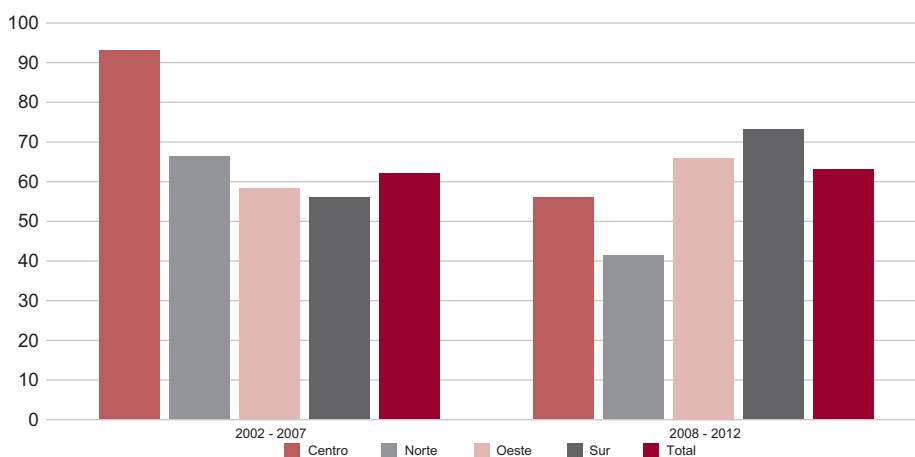


FIG. 5/ Tasa de crecimiento total del precio del m² de depts según zona

Fuente: SPLAN.

En términos generales, tomando la dinámica de precios del suelo y de los apartamentos en su conjunto, pareciera que después de una recuperación de los precios muy acelerada y liderada fundamentalmente por la zona norte y central, en el período de mayor auge del sector (2002-2007), paulatinamente estas zonas se empiezan a estancar tal vez producto de cierta saturación de la oferta y una menor disponibilidad de suelo. También, es posible postular que la elevación acelerada de los precios de venta en esas áreas tendió a cerrar la brecha de la renta del suelo, en consonancia con las tendencias que LÓPEZ (2008) observa para Santiago de Chile. En este contexto, la atención del sector empieza a trasladarse desde 2007 cada vez más a la zona oeste y sur, que si bien tienen todavía precios absolutos más reducidos, empiezan a liderar la

dinámica relativa de precios y es esperable que esta tendencia se mantenga.

Se evidencia que la dinámica del precio de los apartamentos presenta grandes diferencias con respecto a la dinámica de los precios del suelo analizada más arriba. La evolución de los precios de los terrenos ha mostrado una dinámica mucho más acelerada que la de los inmuebles, lo que implica un aumento sostenido de la incidencia del precio del suelo en costo de producción del espacio construido. Este aumento no puede expresar otra cosa que un aumento de las rentas del suelo urbano percibidas por los propietarios originales o por los promotores capaces de movilizarlas, lo que va en detrimento del conjunto de la población que demanda espacio construido para habitar.

Esta diferencia indica además que existe una multiplicidad de factores que condicionan el precio de los inmuebles edificados: entre ellos el perfil de la demanda y las decisiones de inversión de los agentes inmobiliarios. De esto se puede inferir, que hay barrios, especialmente los del sudeste (La Boca y Barracas, ver FIG. 6), que no terminan de ser valorados positivamente por la demanda, lo que explica que mantenga precios muy bajos de inmuebles construidos, pese a una relativa aceleración de la evolución de los precios del suelo. Se puede postular que, en un futuro, de seguir liderando estos barrios el aumento relativo de los precios del suelo, los precios con respecto a los inmuebles construidos se acerquen lo suficiente como para desencadenar un proceso sostenido de renovación urbana (GUEVARA, 2013). Es probable que la concentración de tipologías de hábitat popular, como villas y asentamientos, entre otras, en estos barrios sea uno de los factores que incide en cierta resistencia por parte del mercado inmobiliario. De la misma manera, otros factores vinculados a la estructura urbana, como la presencia de grandes infraestructuras (hospitales, estaciones de tren), la existencia de distritos de uso industrial y la cercanía con el Riachuelo<sup>10</sup>, pueden ser también relevantes para explicar dicha resistencia por parte del mercado.

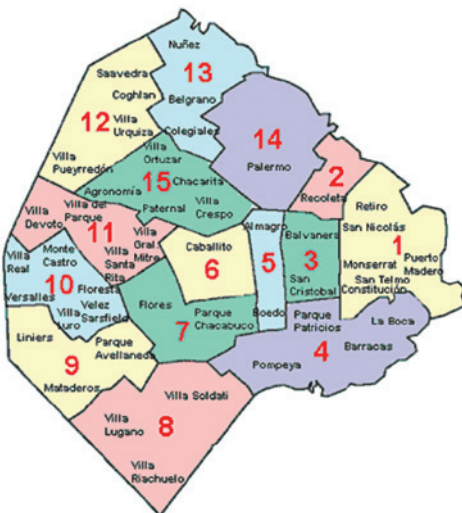


FIG. 6/ Barrios y Comunas de la CABA

Fuente: DGEyC.

Los patrones de estructuración de la oferta y demanda en el mercado inmobiliario se expresaron también en los metros cuadrados residenciales construidos según barrio en el período. Los barrios del sudeste concentran en toda la serie un porcentaje de m<sup>2</sup> residenciales construidos muy limitado. Su comportamiento fue errático, con altibajos, ubicándose el promedio en torno de 3% del total de m<sup>2</sup> residenciales construidos, con años de participación elevada (2001, 4,3%; 2003, 4,2%; 2008, 4,1%) y años de muy baja participación (2002, 1,7%; 2005, 1,9%; 2011, 1,1%).

La construcción de metros cuadrados residenciales se concentró en barrios como Palermo, Belgrano, Recoleta y Caballito, que explicaban en 2001 el 41,2% de los m<sup>2</sup> construidos (ver FIG. 7). Pero se puede observar cómo con el correr de los años se empieza a desplazar la construcción hacia otros barrios, debido a cierta saturación de la oferta y también a las restricciones en la disponibilidad de suelo para nuevos desarrollos inmobiliarios. En 2011, estos cuatro barrios explicaban sólo el 29,9% de los m<sup>2</sup> residenciales construidos, mostrando una importante merma en su participación.

El mercado fue virando su orientación hacia otras zonas, lo que generó una dispersión mucho mayor de la construcción y el aumento sostenido en algunos barrios que antes no eran tan atractivos para el mercado: hacia el oeste, barrios como Almagro y Flores aumentaron su participación con el correr de la década hasta 2008 (pasando de explicar el 6,4% de m<sup>2</sup> residenciales construidos en 2002, al 12,1). Hacia el noroeste, barrios como Villa Urquiza y Villa Devoto, que en 2002 sumaban a penas 4,7%, en 2010 pasaron a casi el 15% del total. Un caso excepcional es Puerto Madero<sup>11</sup> que entre 2001-2002 prácticamente no registró construcciones, pero que concentró una gran cantidad de metros cuadrados entre los años 2003-2008 y después prácticamente desaparece, lo que podría dar cuenta del agotamiento de las parcelas de suelo disponibles y la finalización de este ciclo de renovación de dicho barrio.

La construcción de viviendas no se distribuyó de manera homogénea entre los diferentes segmentos de la oferta, sino que estuvo impulsada fundamentalmente por las viviendas de mayor categoría, orientada a la demanda de sectores medios-altos y altos. El aumento de

<sup>10</sup> Es un río que forme parte de la cuenca Matanza-Riachuelo, que sirve de límite sur-sudoeste a la CABA.

<sup>11</sup> Puerto Madero es el barrio de más reciente creación en la CABA, se originó en la operatoria de renovación ur-

bana de los antiguos docks del Puerto Madero, iniciada durante la década de 1990 y continuada durante los 2000.

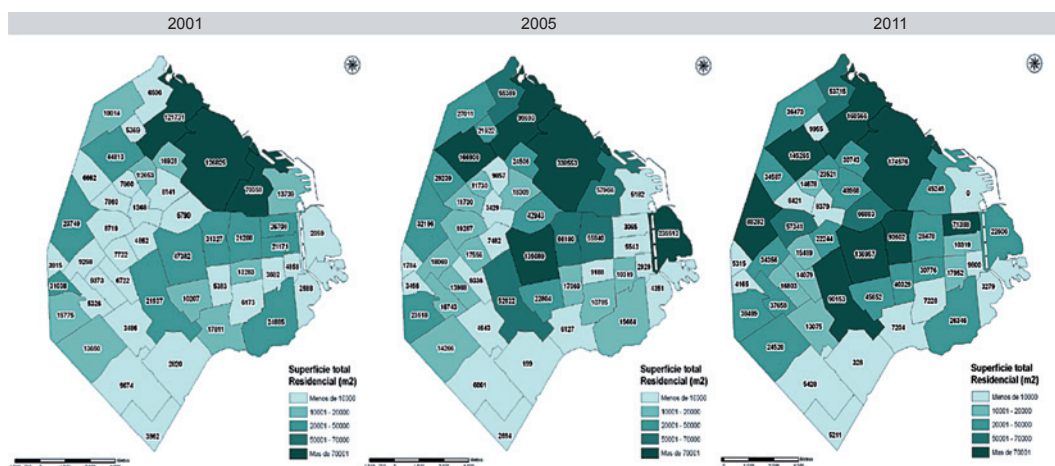


FIG. 7/ Superficie total residencial construida (m<sup>2</sup>). CABA. 2001, 2005 y 2011

Fuente: SSPLAN (2012).

la oferta de viviendas de las categorías lujosa y suntuosa alcanza en la última década niveles muy elevados (42,5% promedio en el período 2004-2010), mientras que durante la década de 1990 el promedio era mucho menor (28,2% entre 1991-2001).

No obstante, esta dinámica de construcción de viviendas nuevas no se corresponde con un mayor dinamismo en el mercado, lo que se observa en un relativo estancamiento de la compraventa de viviendas, según la evolución de las escrituras traslativas de dominio (CEDEM, 2010). En este sentido, durante toda la década, la relación entre la superficie solicitada para construcciones nuevas y la compraventa de inmuebles a través de escrituras traslativas de dominio, se mantuvo en niveles inferiores a los de la década de 1990. Interesa resaltar este dato a fin de poner en evidencia las particularidades de la dinámica inmobiliaria en el período: en gran medida, la inversión en la construcción de viviendas nuevas se realizaba de manera independiente de las expectativas de retorno de esa inversión, como forma de resguardar el valor de los activos, invirtiendo en un sector que mostraba una dinámica de precios en acenso. En este marco, se generaron enormes ganancias por parte de los promotores que pudieron captar los aumentos de los precios del suelo urbano (especialmente en el período 2002-2007) en la zona norte y central en donde los márgenes fueron más amplios. A medida que avanzaba la década, el aumento de los costos (materiales y salarios fundamentalmente), fueron acortando este margen y el mercado fue desplazando su interés hacia el sur y al oeste.

### 3.1. Ingresos

El acceso al hábitat en una economía capitalista está fuertemente condicionado por los ingresos que los hogares pueden disponer para acceder a una vivienda. En este contexto, para abordar de manera adecuada la capacidad de acceso de los hogares a la vivienda, se analiza el nivel ingresos de los hogares. Los datos de ingresos disponibles de la Encuesta Anual de Hogares (EAH) que elabora la DGEyC son del año 2003 a 2010. El ingreso de la ocupación principal de la población muestra una evolución positiva durante todo el período, desde algo menos de U\$S 300 dólares en 2003 hasta casi U\$S 800 dólares en 2010, lo que implica una tasa de crecimiento acumulado del 100% (ver FIG. 8)<sup>12</sup>.

De esta manera, si se observa el período 2003-2010 para el que tenemos datos de ingresos, resulta que los ingresos de la ocupación principal se actualizan en un 100%, mientras que el precio de los apartamentos se actualiza según la SPLAN en un 120%: de alrededor de \$ 36.000 a más de \$ 107.000. Esta diferencia pone en evidencia un ensanchamiento de la brecha entre ingresos y precio de los inmuebles y, por ende, una disminución de las posibilidades de acceso. No obstante, si se analiza la evolución de la relación entre el ingreso medio de la ocupación principal anualizado y el precio promedio de un apartamento de 60 m<sup>2</sup> entre diferentes fuentes de informa-

<sup>12</sup> Para convertir los datos a U\$S se utiliza el promedio de la cotización oficial de cada año del Banco Central.

FIG. 8/ Ingreso medio de la ocupación principal, precio promedio de un apartamento de 60 m<sup>2</sup> y relación entre el precio y el ingreso anualizado. CABA. 2003-2010

Año	Mensual *	Anual (1)	Precio deptos. (U\$S) Reporte inmobiliario ***** (2)	Precio apartam. (U\$S) SPLAN** (3)	Precio apartam. (U\$S) CDI **** (4)	Precio apartam. (U\$S) DGEYC*** (5)	2/1	3/1	4/1	5/1
2003	295,2	3.542	49.200	36.120	40.505		13,9	10,2	11,4	0,0
2004	321,7	3.861	57.000	48.780	49.032		14,8	12,6	12,7	0,0
2005	394,1	4.730	60.000	54.900	57.785		12,7	11,6	12,2	0,0
2006	430,0	5.160	73.200	67.020	63.660	64.560	14,2	13,0	12,3	12,5
2007	546,8	6.561	78.000	78.000	71.527	67.500	11,9	11,9	10,9	10,3
2008	652,8	7.834	87.000	95.940	81.343	78.600	11,1	12,2	10,4	10,0
2009	687,0	8.244	89.400	101.520	92.059	89.160	10,8	12,3	11,2	10,8
2010	793,6	9.523	93.600	107.040	103.540	90.840	9,8	11,2	10,9	9,5

Fuente: Elaboración propia en base a datos de EAH\*, SPLAN (2012)\*\*, DGEYC\*\*\*, CDI CONSULTANT \*\*\*\* y REPORTE INMOBILIARIO\*\*\*\*\*.

ción disponibles, se pueden observar tendencias contrapuestas. Mientras que según la SPLAN la relación aumenta ligeramente en el período (ver FIG. 8, columna 3/1), para la DGEYC, que cuenta con datos desde 2006, se observa un estrechamiento de la misma (ver FIG. 8, columna 5/1), al igual que para Reporte Inmobiliario y la consultora CDI (columnas 2/1 y 4/1). Pese a las disparidades, todas las fuentes disponibles ponen en evidencia que se requiere acumular un equivalente aproximado a los 10 años de salario anualizado para lograr el acceso a una vivienda.

La relación ingreso / acceso a la vivienda a través del mercado, está profundamente mediada por las diferencias territoriales de la oferta. De acuerdo con Reporte Inmobiliario, en 2003, se requerían en CABA un promedio de 9,3 años de salario medio (\$ 864) de un trabajador para poder acceder a la compra de un apartamento de 70m<sup>2</sup>, en una zona media (U\$S 475 el m<sup>2</sup>). Sin embargo, esta diferencia se estiraba hasta 15,2 años cuando el inmueble se localiza en Recoleta, mientras que se achicaba a alrededor de 7 años en barrios como La Boca, Nueva Pompeya o Mataderos. De la misma manera, según datos de la DGEYC, en 2006, se requerían 11,9 años del ingreso medio anual de la ocupación principal para adquirir un apartamento usado de tres ambientes de 60 m<sup>2</sup>. Esta relación aumentaba a 16,7 años en Recoleta, mientras que se reducía a 7,7 años en Nueva Pompeya. En 2010, las proporciones habían bajado a 9,3 para el total, 12,6 en Recoleta y 6,2 en Nueva Pompeya.

De acuerdo con la diferenciación de zonas que propone la SPLAN (2012), en 2003 se necesitaban 12,7 sueldos anualizados en el norte, mientras que en el sur esa proporción caía a 7,4. En 2010, la diferencia en el norte se había ensanchado a 13,7, mientras que en el sur lo había hecho también a 8,7 años de ingresos anualizados.

En términos generales, se puede postular que la relación entre el ingreso y el acceso a la vivienda se vio profundamente afectada por la megadevaluación de 2002, que produjo un desfase entre estas variables. Es por eso que todavía diez años después esta relación aparece muy por encima de la que se registraba en la década de 1990. Según los datos de la consultora inmobiliaria CDI, que elabora un índice de Nivel de Esfuerzo de Acceso a la Vivienda desde el año 1993, el promedio de años para acceder a una vivienda en el período 1996-2001 era de 5 años, con un ingreso medio de \$1.112 mensuales y un precio promedio de la vivienda de \$ 66.322. En el período 2002-2011 el promedio ascendió a 8,9 años, con un ingreso medio de \$ 2.304 y un precio promedio de la vivienda de \$ 243.010<sup>13</sup>. De acuerdo con la serie de datos de esta consultora, el salto abrupto se da a partir de la megadevaluación, cuando se pasa de 5,2 años en el segundo semestre de 2001 a 9,1 años en el primer semestre de 2002.

<sup>13</sup> Disponible en [www.cdiconsult.com.ar](http://www.cdiconsult.com.ar).

### 3.2. Alquileres y créditos hipotecarios

Ante la imposibilidad de realizar el valor de la inversión mediante la venta de los inmuebles, muchos propietarios optaron por poner las propiedades en alquiler. Si bien esto debería haber ayudado a desacelerar la evolución del precio de las locaciones urbanas por un aumento de la oferta, según datos de Reporte Inmobiliario, el precio promedio de las locaciones urbanas pasó de \$ 401 en 2002 a \$ 1.801 en 2010, lo que implica un aumento del 350%. Si analizamos el período para el que se cuenta con información sobre los ingresos, se observa que entre 2003-2010 el alquiler aumentó 166%, cuando el ingreso de la ocupación principal lo hizo 100%. Estos guarismos ponen en evidencia que el aumento de los precios de las locaciones urbanas aumentó considerablemente por encima de los ingresos, generando una restricción en términos del acceso a la vivienda en alquiler. Este desfase creciente entre ingresos y alquileres ocurre paralelamente al aumento del total de inquilinos que pasa del 22% al 30% entre 2001-2010, según los datos de los Censos respectivos. Esto implicó una demanda sostenida de los alquileres que elevó su precio de forma considerable, contrapesando el posible aumento de una oferta que, como se vio, estaba muy sesgada en términos socioeconómicos por su concentración en las viviendas lujosas y suntuosas. Como consecuencia, el alquiler promedio pasa de representar un promedio del 50,8% del ingreso medio de la ocupación principal en 2003 al 56,8% en 2010.

Lo paradójico es que, según diversas fuentes, la rentabilidad del alquiler está en los niveles más reducidos de los últimos años. Para la consultora Reporte Inmobiliario, la renta anual del mercado de alquiler se ubicó históricamente para la CABA alrededor del 10-12%, cayendo a 8-9% a partir de la recesión de 1998. A la salida de la convertibilidad, esta renta cayó al 3-4%. Si bien empezó a aumentar aceleradamente entre 2002-2006, por la rápida actualización de los alquileres, se estancó a partir de entonces en torno a algo más del 5%. La inversión en vivienda es buena como reserva de valor, incluso aumenta el capital por el aumento de los precios de los activos, pero no arroja una rentabilidad acorde si se dispone para la renta en alquiler. Como en muchos casos ese precio de oferta tampoco es convalidado por el mercado, dado que no existe una demanda efectiva que pueda acceder a los elevados precios, la única conclusión que se puede ex-

traer es que los precios están sostenidos en las expectativas de los propietarios y en su capacidad de retener los inmuebles sin gravamen alguno. Esto puede explicar la alta proporción de viviendas deshabitadas registradas por el Censo de 2010 (24%).

Como resultado de la evolución de estas variables, la dinámica inmobiliaria adquiere características excluyentes en el período, ya que existe una gran demanda insatisfecha que presiona sobre el parque habitacional existente. Resta todavía observar otra de las variables fundamentales de ese mercado que es el crédito hipotecario, capital financiero que cumple la función de acortar la diferencia entre el ingreso y el elevado valor de cambio de la vivienda.

Históricamente, hubo instituciones públicas que cumplieron un rol muy relevante en términos de financiación de la vivienda, como el Banco Hipotecario Nacional. Desde la década de 1970, el rol de este banco fue decreciente y terminó de entrar en crisis durante la década de 1980, hiperinflación mediante. La gestión de Menem lo reestructuró durante la década de 1990 y finalmente lo privatizó en 1997. Desde entonces, no existe una entidad pública que se ocupe específicamente del crédito hipotecario y los bancos públicos existentes cumplen esta función de manera limitada, casi sin diferencias en las condiciones de acceso con respecto al resto de los bancos comerciales. El Plan de Convertibilidad, por su estabilidad cambiaria, permitió un moderado auge de los créditos hipotecarios, durante gran parte de la década de 1990. Alrededor del 25% de los actos notariales de transferencia de dominio estuvieron mediados por hipoteca entre 1995-2001 (CEDEM, 2009). Esta proporción se derrumbó a partir de 2001, representando un promedio del 6,0% de los actos en el período 2001-2010. En 2010 los créditos hipotecarios representaban el 1% del PBI, cuando en Chile representaban el 7%, en Brasil el 3,6%, en España el 7,6% y en EEUU el 25,6%<sup>14</sup>.

Uno de los factores centrales para explicar el poco interés del sector bancario en la promoción del crédito hipotecario tiene que ver con la aceleración de la inflación, que hace difícil generar escenarios de financiamiento a largo plazo, cuando los depósitos de los ahorristas son a corto plazo (BANCO CIUDAD, 2011). De esta manera, las tasas de interés reales de los préstamos hipotecarios son negativas, lo que determinan que el monto de la cuota, en términos reales, disminuya considerablemente en el

<sup>14</sup> ABECEB, citado en [www.iprofesional.com](http://www.iprofesional.com) del 22/11/2010.

tiempo. La relación entre los préstamos hipotecarios otorgados y el PBI se encuentra en los niveles más bajos desde 1991 y muy por debajo del pico de de 6,2% alcanzado en 2001 (BBVA, 2010).

La dinámica que muestra la cartera de créditos hipotecarios, obviamente, colisiona con las necesidades de vivienda de la población. El 40% de la población de la CABA necesitaba una mejora habitacional en 2010 (CEDEM, 2010). Sin embargo, sólo el 1% del total de la población estaban en condiciones de acceder a un crédito hipotecario. De la misma forma, sólo el 2% de los no propietarios y el 31% de los propietarios en condiciones de hacinamiento, estaban en condiciones de acceder al crédito hipotecario, lo que pone en evidencia las restricciones existentes.

#### 4. Diagnóstico habitacional

En el marco de coordenadas que definen el precio de los inmuebles, los ingresos de la población y las condiciones de acceso al crédito, interesa indagar los requerimientos de vivienda de la población de la CABA. Realizar un diagnóstico acabado de las necesidades de vivienda constituye una empresa al menos engorrosa (HERZER & DI VIRGILIO, 2011). Esto se relaciona, no sólo con la complejidad de la problemática, sino también con las restricciones que presentan las fuentes y los indicadores que permiten aproximarse a su medición.

Un primer indicador relevante está vinculado a la subutilización del parque habitacional, esto es, a la proporción de viviendas que se encuentran desocupadas al momento del censo. Este indicador no puede ser analizado de manera simple y directa, pero permite un acercamiento a la subutilización del parque habitacional existente, que está vinculado a la retención de inmuebles con fines especulativos por parte de los propietarios de las viviendas. Así, la serie histórica permite observar un crecimiento importante del parque habitacional desocupado entre 1991 y 2001, que

pasa del 17% al 25% y se mantiene prácticamente constante en 2010 con una ligera disminución (24%).

El tipo de vivienda que conforma el parque habitacional de la CABA está compuesto mayormente por apartamentos. Entre 1991 y 2010 no se observan mayores diferencias en los tipos de vivienda. Los apartamentos representan aproximadamente del 73% del total de viviendas, mientras que las casas se ubican cerca del 23% (ver FIG. 9). Se observa un incremento sostenido de la categoría inquilinatos, hoteles o pensiones, que pasa del 2,7% al 3,4% en 2010 y un crecimiento moderado de la Casas Tipo B<sup>15</sup> (deficitarias) que pasan del 1% en 2001 (no está disponible el dato para 1991) a 1,7% en 2010. En consecuencia, el conjunto de viviendas precarias muestra una tendencia creciente considerable, pasando del 5,6% en 1991 al 6,5% en 2010. Hay tres comunas (ver FIG. 6) que presentan una proporción mucho más elevada de viviendas precarias: las comunas 1, 3 y 4, especialmente por la elevada presencia de inquilinatos y hoteles-pensiones<sup>16</sup>. La comuna 4, por ejemplo, presenta el mayor porcentaje de inquilinato (5,9%), ya que el barrio de La Boca históricamente es uno de los que presenta el mayor porcentaje de conventillos de la ciudad<sup>17</sup>. En 2001, esa proporción ascendía al 17,6%, mientras que para 2010 no se cuenta aún con el dato desagregado a nivel de barrio.

El censo publica el dato de la cantidad de población que reside en villas o asentamientos, que por las características de la vivienda o del entorno (acceso a servicios básicos, calle asfaltada, etc.) son viviendas deficitarias por definición, pero que pueden no ser captadas por la variable anterior que hace hincapié en los materiales de construcción y en la tipología de la vivienda.

Así, en 1991 había un 1,8% de población que vivía en villas o asentamientos, que prácticamente se concentraba en su totalidad en las villas o Núcleos Habitacionales Transitorios<sup>18</sup> reconocidos por el Gobierno de la CABA. Esta

<sup>15</sup> «Se refiere a todas las casas que cumplen por lo menos con una de las siguientes condiciones: tienen piso de tierra o ladrillo suelto u otro material (no tienen piso de cerámica, baldosa, mosaico, mármol, madera o alfombrado, cemento o ladrillo fijo) o no tienen provisión de agua por cañería dentro de la vivienda o no disponen de inodoro con descarga de agua». Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, [www.censo2010.indec.gov.ar](http://www.censo2010.indec.gov.ar).

<sup>16</sup> Las comunas son entidades político-administrativa autónomas creadas por la Ley 1.777 en el marco del proceso de descentralización política. Ver Anexo. El Gran Buenos Aires incluye a la CABA y 24 partidos del Conurbano Bonaerense.

<sup>17</sup> Los conventillos son casas de inquilinato que proliferaron en la zona aledaña al puerto de Riachuelo, con una arquitectura particular en madera, chapa y variados colores, lo que le da al barrio un toque pintoresco. No obstante, detrás de esas fachadas, las condiciones habitacionales suelen ser altamente deficitarias.

<sup>18</sup> Conjuntos habitacionales construidos como residencia temporaria de población. La demora o el fracaso de estas operativas, en muchos casos, los volvió una vivienda permanente, consolidando situaciones de alta precariedad.

Fig. 9/ Hogares según Tipo de Vivienda. CABA. 1991-2010

	1991		2001		2010	
	N	%	N	%	N	%
Apartamento	747.314	73,0	719.151	71,3	818.341	75,6
Casa tipo A	218.898	21,4	232.122	23,0	261.476	24,1
Pieza/s en inquilinato, hotel o pensión	27.220	2,7	37.886	3,8	45.906	4,2
Casa tipo B	—	—	9.951	1,0	18.838	1,7
Casilla	—	—	7.024	0,7	2.308	0,2
Local no construido para habitación	2.776	0,3	2.278	0,2	2.458	0,2
Rancho	12.181	1,2	381	0,0	708	0,1
En la calle	—	—	309	0,0	—	—
Vivienda móvil	73	0,0	74	0,0	99	0,0
Desconocido	15.002	1,5	—	—	—	—
<b>Total</b>	<b>1.023.464</b>	<b>100,0</b>	<b>1.009.176</b>	<b>100,0</b>	<b>1.082.998</b>	<b>100,0</b>
<b>Viviendas precarias</b>	<b>57.252</b>	<b>5,6%</b>	<b>57.903</b>	<b>5,7%</b>	<b>41.436</b>	<b>6,5%</b>

Fuente: Elaboración propia en a datos del INDEC. Censos 1991, 2001 y 2010.

proporción ascendió a 3,9% en 2001, lo que implicó un crecimiento del 116% de la población que vive en villas o asentamientos. Ya en este año empiezan a aparecer nuevos asentamientos y barrios, que no siempre son reconocidos oficialmente por el GCABA, y en los que trata de diferir su intervención con políticas públicas. Es interesante destacar el crecimiento del componente de los «nuevos asentamientos», que pasan de representar menos del 0,5% en 1991 a casi el 10% en 2010. En el último período intercensal, nuevamente, se registra un importante crecimiento de la población que reside en villas y asentamientos (52%), aunque mucho menor que en el período anterior, ascendiendo al 5,7% de la población total.

La inserción territorial de las villas y asentamientos es clara, y complementa el dato de las viviendas precarias según tipo de vivienda. En 2010, el 80,9% de la población residente en villa y asentamientos se ubica en la zona sur, siendo la Villa 31 la única de gran tamaño ubicada por fuera de esta zona (casi 27 mil personas). Asimismo, la Comuna 8 concentra el 43,4% de la población residiendo en villas, mientras que la Comuna 4 concentra el 21,6% y la Comuna 7 el 15,9%.

En el conjunto de la CABA se registra un importante aumento de los inquilinos entre 2001 y 2010, que pasan del 22% al 30%, lo que im-

plica un crecimiento del 34,7% (ver FIG. 10). Asimismo, se registra un importante aumento de los propietarios de la vivienda solamente, que ascienden al 6%, la gran mayoría de los cuáles (94%) habita en viviendas que no son consideradas deficitarias en términos constructivos o de acceso a servicios (apartamentos y casas tipo A). Esto permite identificar otro subuniverso en lo que se considera condiciones habitacionales deficitarias, ya que la categoría de propietarios de la vivienda solamente es muy usual en barrios populares como villas y asentamientos.

De la misma manera, la categoría ocupante permite identificar situaciones deficitarias, aún cuando la tipología, los materiales o el acceso a los servicios e infraestructura básicos sean adecuados. El censo sólo diferencia ocupación por relación de dependencia o por préstamo, categorías que no permiten aproximarse al fenómeno de las ocupaciones de hecho propiamente dichas. De todas maneras, tanto estas dos categorías, como la categoría residual «otra situación», pueden considerarse, con esta salvedad, como condiciones habitacionales deficitarias. Este subuniverso muestra una clara tendencia decreciente, pasando de 11,5% en 1991 a 7,7% en 2010<sup>19</sup>.

Otro de los principales indicadores para realizar un diagnóstico habitacional adecuado

<sup>19</sup> La información no está disponible para el año 2010 desagregada por barrio o comuna al momento de realizar

este diagnóstico. Tampoco se encuentran disponibles los datos desagregados para la Provincia de Buenos Aires.

FIG. 10/ Hogares según régimen de Tenencia. CABA. 1991-2010

	1991		2001		2010	
	Casos	%	Casos	%	Casos	%
Propietario de la vivienda y terreno	686.744 <sup>a</sup>	66,1	691.356	67,5	648.958	56,4
Propietario de la vivienda solamente	10.235	1,0%	14.339	1,4	69.785	6,1
Inquilino	219.021	21,4	227.379	22,2	343.443	29,9
Ocupante por relación de dependencia	77.783 <sup>b</sup>	7,6	45.066	4,4	23.793	2,1
Ocupante por préstamo	—	—	25.606	2,5	44.513	3,9
Otra situación	39.915 <sup>c</sup>	3,9	20.485	2,0	19.642	1,7
<b>Total Hogares</b>	<b>1.023.464</b>	<b>100,0</b>	<b>1.024.231</b>	<b>100,0</b>	<b>1.150.134</b>	<b>100,0</b>
<b>Total Hogares situaciones irregulares</b>	<b>127.933</b>	<b>12,5</b>	<b>105.496</b>	<b>10,3</b>	<b>157.733</b>	<b>13,7</b>

a) Incluye propietario de la vivienda solamente.

b) Incluye ocupantes por préstamo, cesión o permiso.

c) Incluye ocupante de hecho.

Fuente: Elaboración propia en base a datos del INDEC. Censos 1991, 2001 y 2010.

es el nivel de hacinamiento de los hogares, que implica una proporción elevada de habitantes por ambientes de la vivienda, excluyendo la cocina y los baños. Se considera que más de dos personas por cuarto permiten identificar situaciones de hacinamiento moderado, mientras que más de tres personas por cuarto implican situaciones de hacinamiento crítico.

Este indicador arroja un comportamiento errático: desciende abruptamente en el período 1991-2001, pasando de 12,1% de hogares hacinados a 4,4%; vuelve a aumentar considerablemente a 10,2% en 2010, ubicándose ligeramente por debajo de la proporción registrada en 1991 (ver FIG. 11). La composición del hacinamiento en 2010 es similar a la de 1991, con el grueso del mismo (alrededor del 85%) concentrado en la categoría moderado (entre 2 y 3 personas por cuartos).

Es interesante señalar que el 94% de los hogares en condiciones de hacinamiento habitan en viviendas que de otra forma no serían consideradas deficitarias. Lamentablemente no se dispone de un nivel de desagregación de los datos que permita observar qué proporción de hogares en condición de hacinamiento se encuentran además en situación de tenencia irregular.

Finalmente, el conteo oficial de personas en situación de calle arrojó en 2010 un total de 1.287 personas, cifra que parece mantenerse con ciertas oscilaciones en niveles similares en el período de estudio: en 1997 eran 1.085, en 2006 se ubicaron en el mínimo de 793, en 2009 volvió a subir a 1.356 (ROSA, 2009 citado en HERZER & DI VIRGILIO, 2011). Esta cifra es cuestionada desde diversas organizaciones por la metodología implementada, de hecho Médicos del Mundo calculó esta cifra en alrededor de 15 mil<sup>20</sup>.

FIG. 11/ Hogares según Hacinamiento. CABA. 1991-2010

	1991		2001		2010	
	Casos	%	Casos	%	Casos	%
Sin hacinamiento (hasta 2 por cuarto)	899.625	87,9	979.690	95,7	1.033.241	89,9
Hacinamiento moderado (más de 2 por cuarto)	103.370	10,1	28.426	2,8	99.254	8,6
Hacinamiento crítico (más de 3 por cuarto)	20.469	2,0	16.115	1,6	17.639	1,5
<b>Total hogares</b>	<b>1.023.464</b>	<b>100,0</b>	<b>1.024.231</b>	<b>100,0</b>	<b>1.150.134</b>	<b>100,0</b>
<b>Total de hogares con hacinamiento</b>	<b>123.839</b>	<b>12,1</b>	<b>44.541</b>	<b>4,3</b>	<b>116.893</b>	<b>10,2</b>

Fuente: Elaboración propia en base a datos del INDEC. Censos 1991, 2001 y 2010.

<sup>20</sup> La Prensa www.laprensa.com.ar.

Fig. 12/ Síntesis déficit habitacional. CABA. 2010

	2010	%
Hogares en viviendas precarias	70.317	6,5
Población en villas	163.587	5,7
Hogares en situación irregular	157.733	13,7
Hogares hacinados	116.893	10,2
Personas viviendo en situación de Calle1	1.287	0,04
Hogares hacinados o habitando viviendas deficitarias	152.289	13,2
Hogares en tenencia irregular o habitando viviendas deficitarias	216.568	18,8
Población en situación de déficit2	—	16,0
Viviendas deshabitadas	340.975	23,9

Fuente: Elaboración propia en base a datos del INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS Y CENSOS, LA DEFENSORÍA DEL PUEBLO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES<sup>2</sup> y HERZER & DI VIRGILIO (2011).

En el Censo 2001 se elaboró un índice sintético que permitía aproximarnos al déficit habitacional a partir de la combinación de diferentes variables (materiales de construcción, dotación de servicios, hacinamiento, etc.). Este índice, todavía no publicado para 2010, arrojó en 2001 una proporción de 9,6% de hogares en situación de déficit habitacional, donde la gran mayoría (6,6%) estaba explicada por la situación de hacinamiento. Si tenemos en cuenta que sólo la categoría de población en villas aumentó más del 50%, es esperable que este índice de ser calculado arroje una cifra mucho mayor.

En la FIG. 12 se presenta una síntesis de la información recabada a partir del Censo 2010. Estos indicadores remiten a diferentes universos (viviendas, hogares y población, respectivamente), por lo que no pueden ser sumados o restados, pero permiten una aproximación al déficit habitacional existente. Si bien se ocultan en la categoría «viviendas deshabitadas» una multiplicidad de situaciones (viviendas en venta o alquiler, viviendas temporariamente deshabitadas, viviendas permanentemente deshabitadas), que no pueden ser imputadas necesariamente a la especulación o la retención por parte de los propietarios, llama la atención la elevada proporción de subutilización del parque habitacional existente: prácticamente una cuarta parte. Independientemente de las motivaciones que puedan imputarse a esta subutilización, es razonable pensar que se hace necesaria la intervención del Estado para movilizar este stock habitacional existen-

te —por ejemplo, impuestos progresivos a la subutilización, subsidios al alquiler para acortar la diferencia entre la capacidad de pago de los potenciales demandantes y los precios de alquiler de la oferta existente, etc.—, como forma de dinamizar la oferta.

Existe cierta superposición, debido a la desagregación de los datos disponibles, entre las diferentes categorías de déficit habitacional relevadas. Lamentablemente, sólo se encuentran disponibles algunos cruces de variables lo que no permite una adecuada desagregación de los datos. Así, si se consideran las variables hogares según tipo de vivienda y hacinamiento, se puede observar que existe un total de 152.289 hogares que están hacinados y habitan viviendas precarias (13,2% de los hogares). De forma similar, si se consideran las variables hogares según tipo de vivienda y situación de tenencia, se puede observar que existe un total de 216.568 hogares que están en situación de tenencia irregular y habitan en viviendas deficitarias (18,8% de los hogares). Estos datos son coincidentes con la estimación realizada en un informe de 2009 de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad, que calculaba que había 500.000 personas afectadas por déficit habitacional, cerca del 16% de la población<sup>21</sup>. Es posible postular entonces que, pese al ciclo económico de crecimiento acelerado experimentado desde fines del año 2002, el déficit habitacional mostró una tendencia creciente a lo largo de período de estudio, generando una aparente paradoja que combina

<sup>21</sup> También se pueden utilizar datos de la Encuesta Anual de Hogares (EAH): en el año 2010 el 5,4% de las viviendas eran precarias, los hogares en situación irregular de

tenencia ascendían a 11,3% y el hacinamiento ascendía a 10,2% de los hogares.

crecimiento económico y dinamismo del mercado inmobiliario, baja regulación e intervención pública en el mercado inmobiliario y el recrudecimiento de la situación del déficit habitacional en la CABA.

## 5. Conclusiones

En este artículo se buscó dar cuenta de la dinámica del mercado inmobiliario de la CABA en el período 2001-2011 y su impacto en términos de la evolución del déficit habitacional, como forma de aproximarse a las condiciones de acceso a la vivienda de la población. Se intentó demostrar que incluso en un contexto de mejora de los indicadores socioeconómicos, el funcionamiento del mercado inmobiliario, en ausencia de políticas claras que busquen contrarrestarlo, tiende a restringir el acceso a la vivienda para amplios sectores de la población.

El sector de la construcción fue uno de los sectores más dinámicos en el período, jugando un rol central en la recomposición del proceso de acumulación de capital con posterioridad a la crisis. No obstante, en términos de superficie construida, la construcción registró un aumento de tan sólo el 13% con respecto a la década anterior. Dado que este dinamismo del sector se produce en un contexto de estancamiento o crecimiento moderado de la población de la CABA, se observó su desfasaje con respecto a las necesidades habitacionales de la población.

Se observó un proceso de aumento de los precios inmobiliarios iniciado durante la década de 1990, si bien fue interrumpido por la crisis económica a partir de 1999, que desplomó todos los precios del mercado. El proceso se reinició rápidamente a partir de 2002, pero recién a mediados de la década se alcanzan niveles similares a los de 1999.

En este marco, los precios del suelo más elevados se observaron en los lugares donde tradicionalmente el mercado inmobiliario se ha mostrado más dinámico (central y norte), mientras que en términos relativos el proceso cada vez más es liderado por la zona sur y oeste. No obstante, no se evidencia la misma dinámica con respecto al precio del metro cuadrado de apartamentos, donde el proceso aparece liderado por los barrios tradicionales (Palermo, Belgrano, Caballito), además de algunos barrios del oeste que muestran una dinámica muy acelerada de aumentos de los precios.

En términos de superficie residencial construida, la actividad se concentró mayormente en barrios tradicionalmente elegidos por el mercado como Palermo, Belgrano y Caballito. Sin embargo, con el correr del período se fue desplazando a barrios menos tradicionales como Villa Urquiza y Villa Devoto, en el oeste. Puerto Madero tuvo un auge muy importante entre 2003-2008, pero después prácticamente no registra nuevas construcciones, evidenciando tal vez un fin de etapa en el ciclo de renovación del barrio, al menos en el plano residencial. Los barrios del sudeste, por su parte, todavía ocupan un lugar menor en términos de metros cuadrados construidos dentro del total y mostraron un comportamiento errático, lo que parece mostrar una cierta reticencia del mercado con respecto a estos barrios.

Uno de los elementos centrales de la dinámica inmobiliaria observada fue el completo desfasaje de las principales variables que se produjo con la devaluación de 2002. La relación ingresos / precios de la vivienda casi se duplicó y nunca volvió a los niveles previos. No obstante, esta diferencia muestra fuertes disparidades territoriales entre el norte y el sur. Este desfasaje entre los ingresos y el precio de las viviendas generó un aumento de la proporción de inquilinos entre 2001 y 2010, que generó un aumento del precio de los alquileres por encima de los ingresos y, por ende, de su participación en el total del ingreso de los hogares. Esta presión por el lado de la demanda contrarrestó el efecto que hubiera podido tener el aumento de la oferta de viviendas en alquiler. Paradójicamente, este aumento de los alquileres se dio en un período de muy baja rentabilidad en relación con el valor total del inmueble, que se derrumbó a partir de 2002 y nunca volvió a niveles previos.

En este contexto de funcionamiento defectuoso del mercado inmobiliario, el déficit habitacional muestra una tendencia creciente entre 1991-2010, aún en un contexto de gran crecimiento económico desde 2002. Si bien no existe un indicador sintético de déficit habitacional (en 2001 este indicadora estaba en 9,6%), una estimación de la Defensoría del Pueblo lo ubica alrededor del 16%. El nivel de desagregación de los datos disponibles del Censo 2010 permite estimar el déficit al menos entre 13,2% y 18,8%. En este crecimiento se destacan particularmente el aumento del componente de población en villas y asentamientos (5,7% de la población total de la CABA) y al interior del mismo la aparición de nuevos asentamientos urbanos que representan el 10% del total.

## 6. Bibliografía

- BAER, L. (2006): «Se expande la oferta, se restringe el ingreso pero aumentan los precios. Lineamientos empíricos y conceptuales para comprender las paradojas del mercado inmobiliario porteño». Disponible en: <http://www.vivienda.mosp.gba.gov.ar/capacitacion/bibliobaer.pdf>.
- (2008): «Crecimiento económico, mercado inmobiliario y ausencia de política de suelo. Un análisis de la expansión del espacio residencial en la Ciudad de Buenos Aires en los 2000». *Revista Ordenamiento Territorial*, 4, 2 (5): 43-58.
- BANCO CIUDAD (2011): «La perspectiva del crédito hipotecario en Argentina». *Expo Real State*. Consultado en: [www.bancociudad.com.ar](http://www.bancociudad.com.ar).
- BBVA (2010): «Situación inmobiliaria. Argentina». *Informe Anual 2010*. Consultado en: [www.BBVA.com.ar](http://www.BBVA.com.ar).
- CENTRO DE ESTUDIOS METROPOLITANOS (2009): *Informe de Coyuntura Económica de la Ciudad de Buenos Aires*, 27, agosto. Consultado en: [www.cedem.gov.ar](http://www.cedem.gov.ar).
- (2010): *Informe de Mercado Inmobiliario*, mayo. Consultado en: [www.cedem.gov.ar](http://www.cedem.gov.ar).
- (2012): «La otra cara del boom de la construcción y el consumo: dificultades para el acceso al crédito hipotecario para la compra de viviendas en la Ciudad de Buenos Aires». *Cuaderno de Trabajo*, 13, abril. Consultado en: [www.cedem.gov.ar](http://www.cedem.gov.ar).
- CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y FORMACIÓN DE LA REPÚBLICA ARGENTINA (2011): «El nuevo patrón de crecimiento y su impacto sobre la estructura distributiva». *Documento de Trabajo*, 9. Buenos Aires: Central de Trabajadores de la Argentina. Consultado en: [www.centrocifra.org.ar](http://www.centrocifra.org.ar).
- DI VIRGILIO, M<sup>a</sup> M. & S. ARQUEROS & T. GUEVARA (2011): «Veinte años no es nada. Procesos de regularización en villas y asentamientos informales en la Región Metropolitana de Buenos Aires», *CyTET*, 167: 109-129.
- GUEVARA, T. (2013): *Transformaciones territoriales, políticas urbanas y procesos de producción del hábitat. El caso de la Ciudad de Buenos Aires (1996-2011)*: Tesis para optar por el título de Doctor en Ciencias Sociales. Universidad de Buenos Aires.
- HERZER, H. & M<sup>a</sup> M. DI VIRGILIO (2011): «Las necesidades habitacionales en la Ciudad de Buenos Aires: quiénes, cómo y por qué». *Revista Sociales en Debate*. Volumen «La problemática habitacional en la ciudad de Buenos Aires». Facultad de Ciencias Sociales. Universidad de Buenos Aires.
- JARAMILLO, S. (2009): *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Universidad de Los Andes. Bogotá.
- MORALES SCHECHINGER, C. (2005): «Algunas peculiaridades del mercado de suelo urbano». *Texto preparado para el curso a distancia de Mercados de Suelo en Ciudades Latinoamericanas*, marzo.
- LABORATORIO DE POLÍTICAS PÚBLICAS (2012): *Políticas públicas, rentas privadas. Política habitacional y mercado inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires*. Consultado en: [www.lpp-buenosaires.net](http://www.lpp-buenosaires.net).
- LÓPEZ MORALES, E. (2008): «Destrucción creativa y explotación de la brecha de la renta: discutiendo la renovación urbana del peri-centro sur poniente de Santiago de Chile entre 1990 y 2005». *Revista Scripta Nova*, vol. XII, 270 (100), agosto.
- TRIVELLI, P. (2007): «25 años de mercados de suelo en Santiago. Desarrollo Urbano, valorización inmobiliaria y equidad territorial en la capital chilena». *Revista Digital Café de las Ciudades*, 6 (59), septiembre. Consultado en: [www.cafedelasciudades.com.ar](http://www.cafedelasciudades.com.ar).

## 7. Abreviaturas

- BBVA: Banco Bilbao Vizcaya Argentina.  
 CABA: Ciudad Autónoma de Buenos Aires.  
 CEDEM: Centro de Estudios Metropolitanos.  
 CIFRA: Centro de Investigación y Formación de la República Argentina.  
 DGEyC: Dirección General de Estadísticas y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- EAH: Encuesta Anual de Hogares.  
 EEUU: Estados Unidos.  
 LPP: Laboratorio de Políticas Públicas.  
 PBG: Producto Bruto Geográfico.  
 PBI: Producto Bruto Interno.  
 SPLAN: Subsecretaría de Planeamiento de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



# Parcelación de la tierra en Mozambique: de los asentamientos rurales «difusos» a la «venta del uso» del suelo

Julián SALAS(1) & Belén GESTO (2) & Guillermo GÓMEZ (2)

(1) Dr. Ing. Ind. (CSIC-ICCET). (2) Arqto. (Cátedra UNESCO de Habitabilidad Básica-ETSAM-UPM).

**RESUMEN:** El trabajo, intenta un acercamiento actualizado a la realidad de Mozambique en materia de parcelación, uso y propiedad de la tierra urbana, ya que la singular legislación del país, en la que se contempla la gratuidad del «uso de la tierra» hace de Mozambique un caso singular a escala mundial.

El trabajo aborda algunos aspectos previos que los autores hemos considerado fundamentales: la situación de la vivienda de Mozambique, así como descripciones de lo que los autores entienden por «Habitabilidad Básica», «Programas de Ocupaciones Guiadas» y un acercamiento al «estado del arte» del complejo tema de la propiedad de la tierra frente a las fuertes presiones de los creciente procesos de urbanización. Un aporte clave del trabajo, ante la escasa bibliografía especializada sobre el tema, lo conforma el conjunto de entrevistas mantenidas por los autores con seis profesionales de Mozambique, que de alguna manera, son o han sido, actores fundamentales en la elaboración teórica y práctica de la «parcelación de la tierra» en Mozambique.

**DESCRIPTORES:** Mozambique. Uso de la tierra. Propiedad del suelo. Urbanismo. Habitabilidad básica.

## 1. Bases de partida y «estado del arte»

Amo de introducción, pareció pertinente abordar en forma resumida, cuatro aspectos que por su especificidad podían

ser imprescindibles para el lector. Se presentan apuntes concisos sobre:

### 1.1. La situación crítica de Mozambique en materia de hábitat.

Recibido: 23.08.2013; Revisado: 21.11.2013.  
Correo electrónico: julian.salas@ietcc.csic.es & belengesto@ichab.es & guillermogomez@ichab.es  
Los autores agradecen a los evaluadores anónimos sus comentarios para la mejora del artículo.  
Este trabajo no hubiese sido posible sin la inestimable colaboración de los especialistas mozambiqueños que nos transfirieron conocimientos, aportaciones y bibliografía no publicada durante las entrevistas monográficas que concedieron a los autores en Mozambique (noviembre-diciembre de 2011). En ellas, recibimos no sólo reflexiones

y análisis, sino también, criterios corroborados por sus dilatadas prácticas profesionales, y en algunos casos, responsabilidades públicas a lo largo de décadas, en los temas que se abordan en este trabajo. Nuestro sincero agradecimiento a Julio Carrillo, Rui Costa, José Forjaz, Luis Lage, Sergio Maló y João T. Tique, a los que nos remitiremos profusamente a lo largo del trabajo.  
Los autores, asumen su responsabilidad sobre la totalidad del texto que sigue. Cualquier error, valoración o interpretación no ajustada a lo expresado por los interlocutores mencionados, deben imputarse sólo a nuestra autoría.

- 1.2. Las características sustantivas de lo que los autores denominan *Habitabilidad Básica* (HaB).<sup>1</sup>
- 1.3. Los *Programas de Ocupaciones Guiadas* (POG), como soluciones factibles frente a necesidades críticas de tierras.
- 1.4. El *estado del arte* del problema de la tierra en Mozambique.

### 1.1. La situación crítica de Mozambique en materia de hábitat

Se ha elaborado la FIG. 1 con la intención de proporcionar al lector algunos datos cuantitativos actualizados sobre el contexto de Mozambique en materia de desarrollo humano y hábitat. Baste decir, para situar el nivel de precariedad habitacional en el que se encuentra Mozambique, que está situado en el puesto 165 de la tabla del Grado de Desarrollo Humano, según el Informe del PNUD del 2010, y que pre-

senta los siguientes ratios aproximados: tres de cada cuatro mozambiqueños se alojan en «tugurios», en el sentido que los define UN-HABITAT; uno de cada dos, no tienen agua potable a menos de 250 m de distancia y tres de cada cuatro no disponen de letrina de ningún tipo.

### 1.2. Las Características sustantivas de lo que los autores denominan *Habitabilidad Básica* (HaB)<sup>1</sup>

Entienden los autores por *Habitabilidad Básica* (COLAVIDAS, 2004), en adelante HaB, la consecución como objetivo de un conjunto amplio y abierto de dotaciones imprescindibles para la vida de los seres humanos, así como, de determinados procesos para su mejor consecución.

En el contexto de este trabajo, HaB es la que colma las necesidades esenciales de cobijo que tienen todas las personas. Su satisfacción supo-

Fig. 1/ Datos cuantitativos sobre demografía, economía, aspectos sociales y hábitat en Mozambique

<b>Demografía</b>	
1. Población total en millones (2010)	23,4
2. Distribución porcentual de la población (2010)	Urbana: 38,4% Rural: 61,6%
3. Tasa de crecimiento anual de la población 2010-2015	2,1%
3. Proyección de población en millones (año 2025)	30,6 M
4. Superficie (km <sup>2</sup> )	801.590
5. Densidad promedio (población/km <sup>2</sup> )	22,95
6. Población económicamente activa (en miles)	9.425
<b>Economía</b>	
INB per cápita (US\$ 2010)	854
<b>Aspectos sociales</b>	
I. Posición en la tabla del Grado de Desarrollo Humano elaborada por el PNUD (año 2010)	165
II. Índice de Desarrollo Humano (IDH, 2010)	0,284
III. Tasa de alfabetización de adultos (2009)	44,4%
V. Tasa de fecundidad total (2010-2015)	4,6
VII. Esperanza de vida (2010)	48,4
<b>Hábitat (datos del país)</b>	
1. Previsión de población urbana para 2015	51,5%
2. % Población en tugurios (2005)	79,50%
3. % Población total con acceso a agua potable (2008)	43
4. % Población total con acceso a servicios sanitarios (2008)	27
5. ¿Figura el derecho a la vivienda en la constitución nacional?	Sí

Fuente: Autores del trabajo en base a datos del Informe PNUD (2010).

<sup>1</sup> Para una mayor precisión sobre el contenido de lo que los autores entienden por *Habitabilidad Básica*, se remite al

lector a los trabajos de SALAS (1998 y 2005) y COLAVIDAS (2004).

ne que se cubran las urgencias residenciales del vivir, pero no sólo las que se refieren al mero cobijo, sino también al agua y saneamiento, espacios públicos, infraestructuras y servicios elementales que constituyen, en conjunto, un asentamiento propicio para la reproducción vital.

Para facilitar la consecución de la HaB, los autores propugnan como esquema conceptual la superación de las siguientes cuatro etapas concatenadas en el tiempo: la *elección de un suelo no vulnerable que sea apto para la vida humana; la parcelación racional del mismo; su urbanización (progresiva) y la edificación paulatina o incremental*, lo que supone:

- Una acertada *elección del suelo* que garantice un terreno adecuado a la residencia y la producción, así como la previsión de su invulnerabilidad a los distintos tipos de catástrofes crónicas y/o riesgos naturales.
- La *parcelación* que fije el orden geométrico del asentamiento con la justificada división entre el suelo privado, constituido por las parcelas para las viviendas, los sectores terciario o industrial, y el terreno público.
- La *urbanización*, llevada a cabo mediante obras de bajo coste para la realización de calles y caminos con sus infraestructuras. Inicialmente dotadas de mínimos aceptables en determinados nodos de concentración (fuentes públicas, letrinas compartidas, caminos de tierra con transporte informal...) pero planteadas para su paulatina mejora.
- Y la última etapa, la *edificación incremental* en las parcelas, se refiere mayoritariamente a viviendas «semillas», por lo general, ejecutadas mediante procesos de autoconstrucción.

Las dos primeras etapas mencionadas no requieren grandes inversiones, dependiendo directamente del sector público. Son etapas cuya ejecución no está al alcance de los pobladores aislados. Por el contrario, la urbanización —Etapa III— y la edificación —Etapa IV— se conciben de forma progresiva, como proyectos de obras. La urbanización, como dotación de infraestructuras, deberá ser objetivo

prioritario del sector público y es la construcción paulatina de las viviendas lo que suele dejarse en manos de los pobladores. Horacio Caminos ya afirmaba en 1984 en su libro *Elementos de Urbanización* que:

«... los esfuerzos del Gobierno deben cambiarse, de la provisión de viviendas a la dotación de infraestructuras y servicios... la construcción de un cobijo puede hacerse dentro de los limitados recursos individuales» (CAMINOS, 1984).

### 1.3. Los Programas de Ocupaciones Guiadas (POG), como soluciones factibles frente a necesidades críticas de tierras

Se pretende seguidamente una aproximación concisa a los *Programas de Ocupación Guiada* (POG) (AMEMIYA, 2007) y en concreto, al caso paradigmático del POG del Alto Trujillo (Perú)<sup>2</sup>. El municipio tiene identificado el problema de la urbanización informal y estima que se agudizará. Por ello, en el Plan de Desarrollo Metropolitano de Trujillo 2010 se establecen estrategias con las que adelantarse al crecimiento de los tugurios en las periferias, carentes de planificación y sin infraestructuras. Entre sus retos está atender la demanda de alojamiento para una población adicional estimada en 273.000 habitantes para 2015, de los cuales el 50% puede calificarse como *demanda insolvente*.

El *Programa Municipal de Ocupación Guiada Alto Trujillo*<sup>3</sup>, pretende controlar las invasiones en áreas no aptas y, por ende, propiciar el crecimiento ordenado de los asentamientos humanos. Entre sus objetivos específicos se pretende: disminuir los niveles de informalidad en la vivienda y en el acceso al suelo urbano; conseguir un uso racional del suelo para fines urbanos (aumentando la densidad para conseguir una mayor eficiencia); dar acceso a los servicios básicos y equipamientos en el menor plazo posible (gracias a su planificación previa); así como, fomentar la cogestión promoviendo la participación de la población organizada en acciones de planeación, gestión y control del desarrollo urbano.

<sup>2</sup> Trujillo es una ciudad en la Costa norte del Perú, en la que residen más de 800.000 habitantes. En el momento de poner en marcha el POG en 1995, se preveía un crecimiento urbano que demandaba 120 hectáreas brutas al año para albergar a 4.000 nuevas familias, de las cuales, un 50%, se estimaba que serán de escasos recursos.

<sup>3</sup> El sector «Alto Trujillo», en el que se ha planificado su crecimiento futuro, concentra ya el 50% de la población, se ubica a 7 kilómetros del centro de la ciudad, garantizando así su accesibilidad y conectividad. Aunque presen-

ta factores que la limitan, como las pendientes (moderadas, entre 3° y 8°), y la baja capacidad portante del suelo, que se estima en 0,8 kg/cm<sup>2</sup>, dada la limitada disponibilidad de otras tierras para fines residenciales, se adoptan medidas especiales para la estabilidad de las edificaciones y la seguridad de sus ocupantes, como: la restricción para la ocupación de zonas con pendientes mayores al 10%; la condición de no levantar edificaciones de más de dos plantas sin estudio geotécnico; y la obligatoriedad del uso de cimientos corridos en todas las edificaciones.



FIG. 2/ Foto aérea del distrito de planeamiento de Alto Trujillo donde puede verse la modulación urbana basada en el barrio que facilita la organización territorial así como el manejo técnico de los proyectos de servicios básicos

Fuente: Tomada de www.google.es en 2011.

El modelo urbano del POG se organiza como Distrito de Planeamiento, con tres «sectores», cada uno de ellos conformado por entre 6 y 8 «barrios», en los que se llevan a cabo la provisión de equipamientos comunales, constituidos por unas 800 familias en aproximadamente 20 hectáreas. Esta modulación urbana facilita la organización territorial, favorece la cohesión de integración al barrio de los pobladores y hace más factible el manejo técnico de los proyectos de servicios (ver FIG. 2).

El POG busca la mayor eficiencia en cuanto al uso del suelo destinando el 58% del mismo al uso privado, el 30% a viario y el 12% restante a equipamientos. La densidad oscila entre 200 y 250 habitantes por Ha. Con el objeto de minimizar costos de infraestructuras, las parcelas promedio<sup>4</sup> son de unos 140 m<sup>2</sup> (7 x 20 m) y en caso de dotarlas de uso productivo (vivienda-taller), la superficie aumenta a 300 m<sup>2</sup> (ver FIGS. 3 y 4).

Entre 1995 y 2006 se ocuparon de forma guiada y progresiva 14 barrios que alojaron a casi 50.000 personas. Tras once años de trabajo, el municipio se ratifica en la importancia de vincular estrechamente el concepto y perspectiva del desarrollo urbano al del acceso al suelo.

Los *Programas de Ocupación Guiada* (POG) apoyan una idea fundamental: **el urbanismo debe ir por delante**, debe ser capaz de ade-

<sup>4</sup> En el Apartado 2.6. se abordará el tema de las dimensiones de las parcelas urbanas en Mozambique, extraordinariamente generosas en superficie, contrastando en forma



FIG. 3/ Foto aérea de Alto Trujillo donde se puede apreciar la estructura urbana que ordena el asentamiento. De 1995 a 2006 se han ocupado de forma progresiva 14 barrios

Fuente: Foto de GESTO.



FIG. 4/ Las familias ocupan sus parcelas de forma precaria dando comienzo al proceso de mejora paulatina en función del acceso a los recursos económicos, pero con la seguridad de un título de propiedad. Con el paso del tiempo las viviendas precarias de la primera etapa van siendo sustituidas por viviendas «sólidas» y el municipio comienza a introducir las redes urbanas (alumbrado, saneamiento y abastecimiento de agua, principalmente)

Fuente: Foto de GESTO.

lantarse, incluso, a lo espontáneo. Los POG, así como la dotación de *Habitabilidad Básica*, constatan la importancia de vincular estrechamente el concepto y perspectiva del desarrollo urbano al del acceso al suelo, en términos de calidad de vida, oportunidades sociales, empleo y producción, identidad y solidaridad social. Son éstas las razones por las que los autores vislumbran la posible validez, con las

llamativa con las usuales en Latinoamérica en general y con las de los POG en concreto.

correspondientes particularidades específicas propias, de la concurrencia entre HaB y POG en el caso de Mozambique. Los autores pueden constatar que el POG de Trujillo alcanzó su principal objetivo: detener los procesos de invasiones de tierras.

#### 1.4. *El estado del arte del problema de la tierra en Mozambique*

Investigaciones recientes, ratificadas por los técnicos mozambicanos entrevistados para este trabajo, demuestran que en África se han intensificado las competencias estatales sobre las tierras; la ratificación de la autoridad legítima; los nuevos tipos de transferencias de propiedad; los roles crecientes de los líderes tradicionales del indigenismo; los conflictos ocasionados por los incrementos de inequidad social, han ocasionado importantes reformas sobre la propiedad de las tierras. Un buen número de investigaciones que se iniciaron sobre el tema en los años setentas, muestran el aumento de registros y de programas de titulación de tierras en África para incrementar su productividad y facilitar el acceso al crédito a los ciudadanos. No obstante, casos recientes, muestran escepticismo ante la posibilidad de conseguir un incremento fácil para el uso de los títulos que facilite el acceso al crédito. A este respecto, PETERS (2009) analiza la interfase entre la investigación y el desarrollo en materia de propiedad de la tierra en África, y pone como ejemplo, el anuncio de la Asociación de Bancos de Mozambique no aceptando los títulos subsidiarios de tierras (HOLDEN, 2006).

La propiedad de la tierra ha sido, y continúa siéndolo, un tema central en la vida de muchos africanos y en las políticas económicas de bastantes países de África. Hoy, la *cuestión de la tierra* es una de las de mayor interés entre las políticas de desarrollo de África y un foco central de estudios antropológicos así como de disciplinas de investigación. Desde los años 1980 ha crecido la documentación de muchos de los conflictos acontecidos en el continente africano, demostrando la estrecha relación existente entre la propiedad de la tierra, las autoridades locales o nacionales y dichos conflictos, así como, las ingerencias o influencias externas internacionales.

Los acercamientos al tema se están abordando desde posiciones colonialistas de la propie-

dad comunal y la posesión ancestral hasta la defensa pragmática de la propiedad (DE SOTO, 2000). Un trabajo de MYERS (1994) examina los complejos conflictos ocasionados por la propiedad de la tierra en Mozambique antes y después de su guerra civil y como esta dinámica pudo ocasionar serios conflictos en la paz del país. Actitudes dubitativas del gobierno y desgana, cuando no resistencia, para regular la propiedad de la tierra, llegan a complicar una situación, de por sí confusa. Investigaciones del autor citado le llevaron a documentar que «... se habían distribuido derechos de tierras a nuevos propietarios nacionales y a retornados, a empresas nacionales y extranjeras, a autoridades gubernamentales, así como mediante la reactivación de títulos coloniales», estimando, que hasta 1994, 40 millones de hectáreas de tierras —más de la mitad de la superficie de Mozambique—, habían sido asignadas mediante concesiones o ventas a empresas.

Las principales concesiones de tierras asignadas por ministerios de Mozambique entre 1986 y 1994, según G. Myers, totalizaban las siguientes cantidades aproximadas expresadas en hectáreas: Agricultura 792.000; Caza 597.000; Minería 11.194.000; Turismo 350.000; Forestal 1.500.000; otras concesiones (no especificadas) del orden de 20.000.000, que totalizaban 40.781.000 hectáreas. Myers estima que este total es una cifra conservadora por falta de datos más precisos o por concesiones realizadas a niveles provincial o gubernamental, que no fueron registradas en su momento.

TORNIMBENI (2007) en el Área de Conservación (TFCA) de Chimanimani, Distrito de Susundenga, puso en evidencia la contradicción entre dos comunidades rurales de la zona: de una parte, la autoridad tradicional africana a favor de la inmigración en los territorios que se encuentran bajo su influencia, y de otra, las mismas autoridades que se muestran partidarias de adoptar los controles de identificación de personas y de sus movimientos, reminiscencias del pasado colonial o de las «Guías de Marcha» del FRELIMO. Las autoridades tradicionales de Chimanimani están haciendo uso de viejos y nuevos instrumentos —bordes comunitarios y guías— para preservar intereses individuales y de grupos. NALÓN (2004) defiende que el Gobierno de Mozambique necesita reforzar y modernizar las estructuras y la eficacia del planeamiento de desarrollo, lo que supone fusionar las estructuras informales de la sociedad rural con las formales de las instituciones del Estado.

## 2. La súbita transición del asentamiento rural al tugurio periurbano en Mozambique

### 2.1. Tres etapas, tres figuras jurídico-administrativas

En los procesos de ordenación o parcelación de los asentamientos humanos en Mozambique, siguiendo la autorizada opinión de Carrillo, de la Facultad de Arquitectura de Maputo, pueden distinguirse tres formas nítidamente diferenciadas de actuación. En la época colonial, fueron los *régulos*, jefes tradicionales o *señores de la tierra*, los que se encargaban de la parcelación del terreno. Ellos tenían, por tradición heredada, el derecho del uso de la tierra y actuaban según su personal criterio.

Más tarde, se crearon los *grupos dinamizadores*, que con cierta estructura vertical se ocupaban de todos los temas comunitarios: conflictos sociales, económicos, de tierras... Sustituían a los *régulos* por designación política, y de alguna forma, se trataba de puestos desde los que de forma sutil se controlaba la población. Con la guerra por la independencia (1964-1974) perdieron fuerza al surgir nuevos poderes políticos que cuestionaron el papel de dichos grupos dinamizadores. A partir de entonces, se creó una nueva estructura, la de los *secretarios de barrio*, que sin estar institucionalizados, continúan ejerciendo el papel que anteriormente desempeñaban los grupos dinamizadores. Se trata de un poder local, sin conexión orgánica con la estructura vertical del poder central. Estas personas no reciben remuneración ni del Estado ni de la población por desempeñar sus funciones.

### 2.2. Mecanismos de generación de los asentamientos «informales» en las ciudades de Mozambique

En Mozambique, el origen de los asentamientos informales puede fijarse en las migraciones de población rural, que pretendían estar cerca de las fuentes de trabajo urbano donde se construían un cobijo elemental con los materiales más baratos y accesibles que encontraban. A esta situación hay que añadir un segundo movimiento de población ligado a la guerra, un movimiento masivo acompañado de una situación de crisis en la que era muy difícil acceder a la compra de materiales de construcción. En esta fase se generaron gran parte de los asentamientos informales.

Gracias a Bruschi, Carrillo y Lage, se puede contar con una aproximación documentada al Mozambique de hoy. Se trata de una excelente documentación de la historia de Mozambique en lo que respecta al crecimiento urbano y a los enfoques del desarrollo de los temas de hábitat (BRUSCHI, 2005a). Según los autores mencionados, la falta de tradiciones urbanas explica, en parte, la incapacidad de los recién inmigrados para adaptarse a la ciudad moderna, y también, la dificultad de los administradores del Mozambique independiente para abordar en toda su complejidad el problema. En los primeros años de la independencia (década de 1976 a 1985) el país realizó un gran esfuerzo por reordenar los pequeños asentamientos informales heredados del periodo colonial y por preparar nuevas parcelaciones a fin de responder a las demandas de la población que, entre tanto, abandonaba el campo. En este período, en opinión de Bruschi (BRUSCHI, 2005b) fue importante la actividad de redacción e implementación de planes parciales, al inicio, por la *Direcção Nacional da Habitação*, y más tarde, por los *Serviços Provinciais de Planeamento Físico* que contaron con la participación de la población en condiciones logísticas muy difíciles.

La coincidencia en los aspectos esenciales de este programa de mejora sustantiva aplicable a los actuales tugurios nos parece plenamente coincidente con las tres primeras etapas que los autores proponen para la dotación de Habitabilidad Básica: **elección del terreno; parcelación y urbanización.**

En la historia más reciente de Mozambique la situación se complicó con el intento de concentrar en aldeas permanentes a la población rural, tradicionalmente dispersa en asentamientos temporales. Poco después de la independencia tuvo lugar un intento más amplio, con la meta de fortalecer el control político sobre la población, y con el objetivo declarado de asegurar a los campesinos un nivel adecuado de servicios de educación y salud (BRUSCHI, 2005b).

Al inicio del presente siglo, en los asentamientos precarios de las periferias de pueblos y ciudades mozambiqueños vivía cerca del 80% de la población urbana. Estos asentamientos, que surgieron en zonas ocupadas sin atender los procesos legales, consistieron en conjuntos de viviendas individuales de muy baja calidad que no cumplen con los estándares mínimos. De hecho, estos pobladores se manifiestan lo suficientemente seguros de la posesión de los lotes y de la propia vivienda como para invertir en ella, pese a no tener documentación oficial alguna que lo acredite. Esta es una singularidad de

la situación en Mozambique, ya que la posesión del uso de la tierra está asegurada por la ley.

### 2.3. Singularidades del mercado de tierras urbanas en Mozambique

Hoy es un hecho asumido en los principales centros urbanos de Mozambique, la transacción de bienes y de derechos adquiridos sobre la tierra, y es por ello, que la Ley de Tierras en su artículo 16 y en su Reglamento, prevén estas posibilidades.

Negrão, distingue la existencia de tres tipos diferenciados de mercados de tierras urbanas: el mercado que tiene lugar en las zonas de «cemento»<sup>5</sup>, el de las zonas periurbanas y el de los cinturones verdes (NEGRAO, 2011). Se consideran zonas urbanas las que cumplen con alguna de las siguientes condiciones:

- Que estén o se encuentren en tramitación de ser parceladas de acuerdo con los patrones urbanos;
- Que contengan asentamientos humanos que por su uso, forma de ocupación del espacio, o vínculo cotidiano con algún centro urbano próximo, exijan un proceso de parcelación conforme a patrones urbanos;
- Que cuenten con alguna red de infraestructuras urbanas, como por ejemplo de agua o de energía eléctrica;
- Que contengan algunos equipamientos sociales de carácter público, tales como: mercado, escuela, hospital, etc.

### 2.4. Acceso a la tierra urbana en Mozambique

La Ley de Tierras (Ley núm. 14/97) prevé que la transmisión de los «derechos de uso» puede realizarse por cuatro vías diferentes:

- Por adjudicación directa del Estado en respuesta a una solicitud explícita y aprobación del correspondiente plano de explotación;
- Por adjudicación en el ámbito de los sistemas de derechos tradicionales.
- Por simple ocupación individual o colectiva, que 'se realice de buena fe';
- Indirectamente, mediante la transacción del beneficio existente en la parcela, por ejemplo, vía mercado. En las zonas urbanas, implica la transmisión automática de los derechos de uso y el aprovechamiento de toda la parcela.

NEGRAO (2011) comprobó que las parcelas adjudicadas directamente por el Estado no llegan al 13% (226 casos de una muestra de 1759); que los procedimientos tradicionales suponen un 19% (335 casos) de las adjudicaciones; que las «ocupaciones» son algo más del 6% (112 casos) y que el acceso vía mercado alcanza un 62% (1.086 casos) de las parcelas. Igualmente, concreta el autor citado que en las zonas periurbanas donde las necesidades y solicitudes de tierra son mayores, presentan un 63% (1.109) de los casos identificados contra un 17% (290) en las urbanas y un 21% (1.759) en las zonas «verdes» (ver FIG. 5).

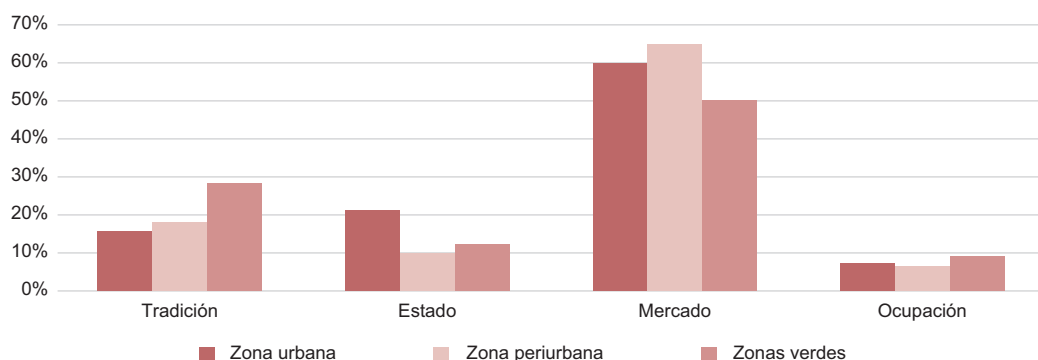


FIG. 5/ Formas de acceso a la tierra en Mozambique

Fuente: NEGRAO, 2010.

<sup>5</sup> Zona de «cemento», es la expresión común y popular con la que se denomina en Mozambique a los barrios consolidados que corresponden a los producidos por el sector

«formal», marcando una nítida diferenciación con los barrios denominados «carrizo» (de caña) o del sector «informal».

## 2.5. Tipologías de mercados de tierras

En los mercados en los que la adquisición de derechos no está sujeto a registros (NSR), «mercados informales», se pueden identificar tres tipos diferentes:

- Mediante la incorporación de nuevas tierras en el perímetro urbano;
- Mediante subdivisión de parcelas;
- Mediante la adjudicación de lugares inapropiados para la vida humana.

Como ya se ha dicho, el mercado crece fundamentalmente en las zonas urbanas, aunque no tan rápidamente como en las periurbanas cuya adquisición de derechos está siempre sujeta a registro también conocida como mercado «formal». También en este tipo de mercados pueden distinguirse tres tipologías distintas:

- Mediante la venta de infraestructuras edificadas en la parcela.
- Como consecuencia del creciente aumento de la práctica de fijar «precios especulativos», que impiden el acceso de los más pobres<sup>6</sup>.
- Condominios horizontales. Modalidad del mercado, sujeto a registro, practicado por elites del poder y/o la riqueza, que se desarrolla en los condominios horizontales. Es un tipo de negocio mucho más presente en Maputo que en el resto de las ciudades.

ESKEMOSE (2011a) y colaboradores clasifican los resultados del papel asumido por el Estado de Mozambique en lo que a planeamiento se refiere, en cuatro tipologías:

- a) áreas *no planificadas*;
- b) áreas *reordenadas*;
- c) áreas *oficialmente planificadas*, y
- d) áreas *oficialmente no planificadas*.

El trabajo de campo mencionado, realizado en la ciudad de Maputo, arroja los siguientes valores: áreas *no planificadas* (40%); áreas *oficialmente planificadas* (38%); áreas *oficialmente no planificadas* (14%) y áreas *reordenadas* (8%).

Por áreas *no planificadas* se entienden aquellas en las que no se reconoce ningún ordena-

miento físico del uso de la tierra y en las que no se han aplicado prácticas de ordenación. Las *oficialmente planificadas* muestran una clara ordenación física del uso de la tierra, aunque no implica que exista un registro en el municipio. Las *reordenadas* cubren principalmente las que fueron objeto de intervención mediante el «Proyecto de Recalificación» realizado a final de los años 70, en la zona estudiada por Eskemose.

## 2.6. El controvertido tamaño de las parcelas en Mozambique

Las características físicas de las 102 parcelas estudiadas por Jorgen Eskemose y colaboradores (ESKEMOSE, 2011b), muestran variaciones muy significativas tanto en dimensiones como de disposición y forma del espacio. La parcela más pequeña de la muestra estudiada es de 77 m<sup>2</sup> (distrito de Mavalane) y la más grande tiene 5.000 m<sup>2</sup> (distrito de Marracue-ne), resultando como dimensión media de la muestra 360 m<sup>2</sup>. En la FIG. 6 se recoge un resumen realizado por Negrao que juzgamos importante, en la que se reflejan algunas características de las diferentes tipologías del Mercado de Tierras Urbanas.

Pese a la característica singular de Mozambique, tantas veces aludida en el trabajo, de que sea el Estado el propietario de toda la tierra, las diferencias entre los tamaños de las parcelas en poder de las familias son tremendamente grandes. El área media per cápita de la muestra analizada por Negrao es de 395,20 m<sup>2</sup>, algo superior a los 360 m<sup>2</sup> calculados por Eskemose en el trabajo citado, existiendo variaciones muy significativas entre las diferentes zonas urbanas y las formas de acceso. Es en las «zonas verdes» en las que se registran los mayores tamaños, resultando un área media *per capita* de 1.132,86 m<sup>2</sup>, y en las «zonas urbanas» las menores superficies (173,83 m<sup>2</sup>) conforme puede comprobarse en la FIG. 7. El acceso mediante «derechos tradicionales» es el que arroja una mayor área per capita (798,04 m<sup>2</sup>), mientras que el acceso «vía mercado» proporciona las menores superficies medias (275,16 m<sup>2</sup>).

<sup>6</sup> Técnicamente, el término «especulativo», en opinión de Negrao no es el apropiado, ya que no se trata de alguien que haya comprado en el mercado o que se encuentre en espera de una valorización de la parcela para revenderla con lucro. En rigor, lo que suele ser frecuente es estar a la caza del lucro fácil derivado de la adquisición de dere-

chos sobre un número elevado de terrenos urbanos a costo cero, para venderlos a precios elevadísimos cuando surja la oportunidad. Se trata fundamentalmente de personas ligadas a las elites políticas o que se relacionan mediante el compadreo.

Fig. 6/ Tipología del mercado de tierras urbanas

Tipo	Área urbana	Oferta	Búsqueda
<b>NSR-NO REGISTRADA</b>			
Nuevas tierras	Cinturón verde	Propietarios por ocupación o compra.	Inmigrantes rurales y recién casados.
Subdivisiones	Periurbana sin parcelación	Propietarios mediante herencia. Funcionarios y líderes vecinales.	Familiares y amigos. Inmigrantes rurales y recién casados.
Localizaciones inapropiadas	Periurbana parcelada	Funcionarios y líderes vecinales	Los más pobres.
<b>SP-REGISTRADA</b>			
Con infraestructuras	Urbana y periurbana parcelada	Propietarios mediante compra al Estado.	Clases media y alta
Mediante apropiación	Urbanizada	Elites urbanas.	Clase alta
Condominios horizontales	Urbanizada	Inversores.	Clase alta

Fuente: NEGRAO, 2010.

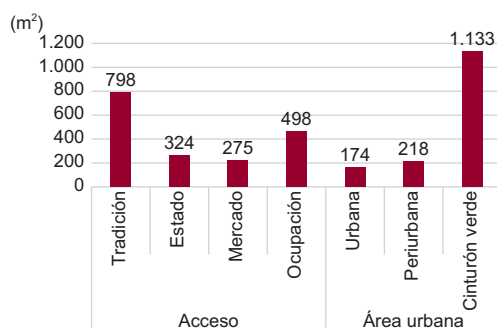


Fig. 7/ Superficie media de las parcelas según la forma de acceso a la propiedad y las zonas en las que se encuentran situadas

Fuente: NEGRAO, 2010.

Tratar de conocer las razones, los pros y contras de esta singularidad de Mozambique —el tamaño de las parcelas— era cuestión obligada. Formulada la duda a los profesionales entrevistados por los autores, se recogieron los argumentos que siguen. El profesor Lage, argumentó que las parcelas de 15 × 30 m son las más pequeñas imaginables en Mozambique. El profesor Forjaz estima que

«... las dimensiones de las parcelas oscilan de unos proyectos a otros, pero suelen mantenerse entre los 30 × 40 m y los 20 × 30 m, y que cuando hace una década la competencia en materia de vivienda y urbanismo pasó a manos de las municipalidades, dado que éstas carecían de medios técnicos y económicos, se manejó mal este aspecto importante. Las nuevas responsabilidades no fueron bien asumidas»<sup>7</sup>.

Coincide el profesor Tique con el diagnóstico anterior, ampliando que:

«... tal y como se va constatando en el primer cinturón de la periferia de Maputo, la mentalidad, con el paso del tiempo, va cambiando. Según se va consolidando, van aumentando las densidades. El suelo va adquiriendo más valor y esas parcelas que se entendían pequeñas a pesar de sus dimensiones, 15 × 30, terminan siendo subdivididas por las propias familias que obtienen, de ese modo, unos beneficios haciendo de urbanizadores de su propio lote. La población quiere estar en ese primer cinturón que tiene las infraestructuras y los equipamientos más próximos, aunque en un primer momento sean conexiones ilegales que con el paso del tiempo se van formalizando».

<sup>7</sup> Los autores, junto con el profesor F. Colavidas en el año 2001, participaron en el proyecto y construcción de 206 viviendas para familias campesinas después de la inundación por el desborde del río Limpopo en Xilembene, Chokwe (Mozambique) utilizando parcelas de 20 × 50 m,

1.000 m<sup>2</sup> por vivienda, lo que nos pareció en su momento un exceso de generosa parcelación de la tierra y que hoy juzgamos como acertada decisión a la vista de su loable evolución y consolidación una década después, en el contexto específico de Mozambique (SALAS, 2008).

### 2.7. Matizaciones a la «propiedad de uso»

ESKEMOSE (2011a), y colaboradores deducen de su trabajo, que para la gran mayoría de los 102 casos estudiados, «la propiedad» no es cuestión que preocupe a los residentes, ya que pese a que muy pocos cuentan con títulos de propiedad de las tierras, y que muchos ocupan parcelas sin título de propiedad conforme a los actuales reglamentos, estas se encuentran en áreas *no planificadas* y *oficialmente no planificadas*. Globalmente, del orden del 75% de los encuestados se sentían seguros de «la propiedad» de las parcelas que ocupaban.

Lo anterior corrobora, de hecho, que actualmente las zonas periurbanas de Maputo se encuentran en pleno proceso de consolidación y que las familias están realizando considerables inversiones en sus viviendas, del orden de 15.000 \$US por solución habitacional, variando entre 5.000 y 30.000 \$US. Cosa bien distinta son los mecanismos empleados de acceso a la propiedad de la tierra. Según Erkemose, el 58% de los inquilinos aseguran haber comprado su terreno; el 18% afirma que el terreno se lo asignó algún tipo de autoridad y el 10% asegura que le fue cedido por algún familiar. El 36% de las 102 familias que conforman la muestra, tienen una *machamba*, una zona de cultivo fuera de la parcela de vivienda. La mayoría de las mencionadas *machambas* destinan los productos cultivados en ellas al consumo familiar y sólo el 25% vendía los productos en mercados.

Hoy, puede afirmarse de forma contundente, que en Mozambique es habitual comprar o vender tierras, pese a que estas sean propiedad del Estado. La población invierte en tierras y casas, hecho que contrasta con estudios realizados con anterioridad, que ratificaban el papel de las prácticas tradicionales de posesión de la tierra que proporcionaban a las poblaciones populares más pobres, que adquirirían terrenos a costos muy reducidos. Eskemose ratifica que el trabajo referenciado

«... demuestra el creciente proceso de mercantilización de la tierra que ratifica las dificultades con las que se encuentran las familias que tienen menos recursos.»

<sup>8</sup> El profesor Julio Carrilho fue Ministro de Obras Públicas de Mozambique. En la actualidad es profesor en la Facultad de Arquitectura de la Universidad Eduardo Mondlane

### 3. Aspectos singulares de la gestación de los actuales asentamientos humanos en Mozambique

Se transcriben parcialmente en este Apartado las entrevistas grabadas y registradas mantenidas por los autores del trabajo con los seis expertos mozambiqueños mencionados en la nota (1) al inicio: J. Carrillo, R. Costa, J. Forjaz, L. Lage, J. Maló, y J. Tique. A todos se les plantearon idénticas inquietudes sobre algunos temas fundamentales, para tratar de dilucidar los orígenes y singularidades del acelerado proceso de urbanización en Mozambique. Sus respuestas a los tres bloques temáticos abordados, se reproducen en forma concisa, ya que puede afirmarse que no se apreciaron discrepancias dignas de tal nombre entre los entrevistados. Es de ellos el mérito de la información aportada, que en gran parte se reproduce en versales.

Se presenta información de lo que hemos llamado «aspectos singulares» para abordar la peculiar realidad del proceso vigente en Mozambique:

- 3.1. Origen de los asentamientos precarios en la ciudad de Maputo;
- 3.2. Políticas de hábitat en Mozambique;
- 3.3. Aspectos singulares de la tenencia de la tierra: el derecho al «uso».

#### 3.1. Origen de los asentamientos precarios en la ciudad de Maputo

La proliferación de «asentamientos precarios» comenzó, en opinión del profesor Carrilho<sup>8</sup> como resultado de procesos de índole política. A medida que los colonos portugueses se iban estableciendo en la ciudad crecía la inmigración desde las áreas rurales, buscando posibilidades de trabajo. Señala Carrillo que

«... existe una relación socio-política-económica entre los asentamientos y su ubicación más próxima a la ciudad «cimiento». En la época colonial, (años 40) se dio de hecho un proceso «sutil» de selección, para que el mozambiqueño pudiese formar parte de la «élite», en la que exigía superar unas reglas no explícitas que demostrasen su capacidad para vivir «en la nueva

y uno de los mayores expertos en políticas del hábitat (*habitação*) de Mozambique.

sociedad». En esa relación socio-política-económica comenzó el proceso de formación de los asentamientos periféricos conformados por los empleados de los colonos que vivían en el centro de la ciudad.»

Los procesos mencionados de generación de asentamientos precarios en la periferia se agravaron con la guerra de independencia. Portugal tenía que demostrar que hacía algo por la población emigrada, y realizó una gran inversión en la ciudad, lo que aceleró el proceso de compactación de las zonas periféricas más próximas al centro por su buena localización y por posibilitar el acceso a servicios e infraestructuras, subdividiendo las parcelas originales. El proceso aceleró la inmigración, por lo que se produjeron asentamientos en condiciones de habitabilidad extremadamente precaria. Para colmo, dado que la municipalidad de Maputo no permitía construir en estas zonas con materiales duraderos, para presionar directamente la salida de los inmigrantes campesinos, estos procedían a la ejecución de soluciones efímeras abonando las multas y permaneciendo en lo que se conformó como la primera periferia de la ciudad, la más densificada, y cuya tendencia sigue hoy aumentando aún más su densidad.

Al profesor Lage le pareció importante aclarar:

«... que en Mozambique no existen dueños de la tierra, ya que toda es propiedad del Estado y que existen ocupaciones ilegales, aunque en Mozambique el contenido y los límites de esta 'ilegalidad' es difuso y necesita de acotaciones importantes» (ver FIGS. 8 y 9).

Lage sostiene que puede hablarse de ilegalidad en el sentido de no reconocimiento por los estamentos oficiales, cuando no se ha superado el proceso del DUAT (*Direito de Uso e Aproveitamento do Território*). Pero que puede reconocerse cierta legalidad, ya que hay varios niveles de autoridad. De alguna manera se considera legal, cuando hay un reconocimiento por parte de la comunidad. No es una ocupación forzosa ni puede hablarse de «invasiones», tal y como se entiende en América Latina (SALAS, 2011).

A la pregunta de ¿cómo se han originado los tugurios en Mozambique?, el profesor Forjaz matiza:

«... que en la época de la colonización, a lo largo de doscientos años, los asentamientos fueron surgiendo como fruto de la necesidad de tener gente disponible para trabajar en las ciudades. A los colonos no les interesó saber dónde ni cómo vivía la gente que trabajaba para ellos, y por tanto, surgieron estos asentamientos conformados



FIG. 8/ Desde 1975 hasta el presente, el espacio urbano denominado suburbio, que hoy se conoce en Mozambique como *ciudad informal*, pasó a constituirse como principal sujeto alternativo de la ciudad. Tres momentos de Hulene, Maputo (Mozambique)

Fuente: Fotos de LAGE.



FIG. 9/ Intervención de mejora de «informal a formal» en Maxaquene entre 1976 y 1979

Fuente: Fotos de LAGE.

por la población que trabajaba en la ciudad y que regresaba a sus cobijos en la periferia».

Según el profesor J. Tique,

«... con posterioridad a los años ochentas hasta el nuevo siglo, la periferia de Maputo seguía siendo semirural y las familias que querían asentarse en un barrio, se dirigían al “jefe de cuarterão” para negociar donde ubicarse. La ocupación, por tanto, se producía como resultado de la relación de la nueva familia con dicho jefe, e incluso, el municipio participó en esos primeros procesos de ocupación. Dado que existían extensas bolsas de tierras baldías, el municipio organizó algunas zonas para su ocupación, especialmente después de ciertos desastres naturales.»

Mozambique es uno de los países del África Austral con previsiones de tasa de urbanización más alta para los próximos años. ONU HABITAT estima que para 2025, casi el 60% de la población del país vivirá en ciudades. Esto se debe, no sólo a la migración campo-ciudad, que es una parte mínima. La mayoría del aumento lo ocasiona el crecimiento vegetativo de los habitantes de las ciudades.

### 3.2. Políticas de hábitat en Mozambique

Para conocer qué políticas habitacionales se han desarrollado y/o se desarrollan en Mozambique para atender a la población de más ba-

jos ingresos, se recurrió al profesor Carrillo, que afirma:

«... que no se han puesto en marcha de forma específica, políticas habitacionales para las poblaciones de más bajos ingresos. Con la independencia de Portugal, la cuestión de la vivienda —*habitação*—, entró a formar parte de las prioridades que el nuevo poder nacional expresó. La vivienda, así como el derecho al uso de la tierra, la educación, la salud y la justicia, fueron un odioso instrumento de discriminación, y como tal, merecían una referencia constante en la nueva etapa de libertad, al ser elementos importantes para recuperar la dignidad de los ciudadanos de los centros urbanos.»

En 1977 se definió el concepto de *habitação* en su sentido más amplio, explicitando que no sólo se trataba de la vivienda, sino también de las redes de infraestructuras tales como agua, saneamiento, educación, salud, comercio, parques y cualquier otro equipamiento social, compendio que lleva a los autores de este trabajo a reflexionar sobre la coincidencia de contenidos de *habitação* en Mozambique hoy y de «Habitabilidad Básica» en sus aspectos más esenciales recogidos en el anterior apartado 1.2.

Según el profesor Carrillo,

«Algunas acciones que el gobierno implementó en materia de *habitação* y urbanización durante los primeros ocho años de independencia, y como resultado de lo que se había definido en 1977, se centraron en la “participación del pueblo”, de modo que el Estado favoreció programas de autoconstrucción asistida; formación de cooperativas de construcción de vivienda y campañas para la valorización de los terrenos nacionalizados. Se potenció el aprovechamiento de los materiales existentes en el país y del desarrollo de técnicas tradicionales.»

El Prof. Lage aporta información de cómo actualmente el Estado está implementado proyectos de *tizado de lotes*<sup>9</sup> localizando terrenos y parcelando lotes a partir de planos muy básicos en los que se definen vías y parcelas, por lo general de 15 m de frente por 30 m de profundidad, que se ponen a disposición de la población. Estas actuaciones no se están implementando en Maputo, pero sí en otras regiones del país y suelen realizarse sin dotar de infraestructuras ni vías de comunicación. Son programas que podrían denominarse, para di-

<sup>9</sup> *Tizado* de lotes es el nombre popularmente utilizado en Latinoamérica para describir la etapa o momento en que los propios pobladores proceden a acotar o dibujar —en

algunos casos se utiliza la expresión «estacar»— con cal sobre el terreno, el perímetro de la parcela.

ferenciarlos de la práctica latinoamericana una de *lotes sin servicios básicos*.

Desde la Dirección Nacional de Vivienda, *Dirección Nacional do Habitação*, creada en 1977, se realizan esfuerzos para ordenar el espacio periférico de la ciudad, entendiendo que ésta, no debe de seguir creciendo en la forma desordenada que hasta entonces lo estaba haciendo. Rui Costa, actual responsable del *Fundo para o Fomento da Habitação*, institución estatal creada para la producción de *habitação* a través del Decreto 24/95 del 6 de junio, no disponía de presupuesto para dicho fondo, por lo que se estableció que el 50% de la venta de las propiedades habitacionales nacionalizadas, se destinase a esta finalidad, pero ese 50% nunca llegó a canalizarse en su totalidad, por lo que fueron muy escasos los programas de *habitação* para familias de bajos ingresos.

R. Costa sostiene que:

«Hoy la población manifiesta claramente que prefiere que el gobierno le proporcione terrenos en los que poder construirse una casa, en lugar de que les construya la casa y tener que comprarla. Dado que la mayor parte de los materiales de construcción en Mozambique son importados, el costo de la construcción es muy alto, y además, al tener que ejecutar las viviendas con la intervención de un constructor, el coste final de las viviendas ejecutadas por el *Fundo para o Fomento da Habitação* es mayor que si las familias las autoconstruyen. Por ello, los ciudadanos prefieren que el gobierno invierta en infraestructuras: vías, agua, energía, saneamiento..., para que después las familias construyan en función de su capacidad económica.»

Realidad que coincide con las políticas prácticas que llevan a término un buen número de países en desarrollo, y de forma muy significativa los latinoamericanos.

### 3.3. Aspectos singulares de la tenencia de la tierra: el derecho al «uso»

Una pregunta que formulan con frecuencia los especialistas ajenos a la realidad de Mozambique, suele centrarse en el papel que juega la tenencia del suelo estatal en estas políticas. Carrillo opina, que la propiedad del suelo estatal en Mozambique facilita los procesos de hábitat, pero que «camufla» las dificultades de la realidad, ya que no puede negarse la eviden-

cia de la existencia de un cierto «mercado de tierras» en el sentido matizado de *mercado de derecho de uso da terra* evitando conflictos de mayor entidad ante la alternativa de que la tierra perteneciese a privados. Por otro lado, cabe hablar de la Ley sobre *Dereito de Ocupação da Bona Fe* que otorga dicho derecho a las personas que permanecen o han permanecido durante diez años o más en un lugar, lo que hace que la situación de la propiedad sea aún más difusa.

Carrillo, se decanta por:

«... el levantamiento de una especie de “fotografía” de lo que existe en el presente, y regularizarlo, ya que las personas tienen derecho al uso de la tierra. La población preferiría un contrato con el Estado y poder pagar el terreno para así adquirir la categoría de ciudadanos, a pesar de vivir en la ciudad “carrizo”<sup>10</sup>. Sólo después de la regularización se podría poner en marcha el mercado de tierras o títulos, pero no antes.»

Los municipios de Mozambique hoy son conscientes de los problemas comentados y de la necesidad de iniciar procesos de regularización contando para ello con la ayuda del Banco Mundial. Pero han de ser procesos pragmáticos que reconozcan los límites de terrenos mediante triangulaciones muy sencillas, ya que no existe catastro, y llegando a acuerdos con las partes implicadas que deben reconocer esos límites. Esta propuesta, cargada del pragmatismo derivado de la realidad cotidiana, la comparten básicamente los seis profesionales entrevistados para este trabajo.

Ante la cuestión sobre el papel que juega la tenencia estatal del suelo en las políticas de *habitação*, el profesor Forjaz esgrime que:

«Acceder al suelo era, entonces, muy fácil, porque nadie podía reclamar una tierra como suya. Había muchas zonas de expansión que pudieron ser parceladas y ocupadas de forma ordenada. Hoy, en cambio, prosigue Forjaz, la tierra ya se ha distribuido y tiene “dueños”, en muchos casos está en manos de la gente más poderosa, especialmente en las principales ciudades, y eso hace que el planteamiento de expropiar sea muy difícil.»

En total sintonía con los argumentos precedentes, el profesor Maló razona que el acceso al suelo en un país como Mozambique, donde todo el territorio es propiedad del Estado, no

<sup>10</sup> De materiales muy precarios, generalmente a base de caña vista recubierta de barro o enlucidas de mortero.

es aparentemente un problema. Pero que la realidad evidencia que los municipios no pueden acceder a la tierra tan fácilmente, porque la mayor parte ya está comprometida.

Ante la duda que surge sobre si calificar como legal o no «la toma» de tierras en la acepción latinoamericana en el contexto de Mozambique hoy, J. Tique matiza afirmando que:

«... en Mozambique hay una doble estructura en materia de ocupación del suelo. De una parte está la estructura formal, la municipal; y de otra, la estructura local asumida por toda la población, por todas las partes, pero que es independiente de la formal y no está ligada a ella. Es esta estructura local la que lleva a cabo la organización de la ocupación del territorio. Nadie ocupa un terreno sin una negociación previa con esa autoridad local. Sin embargo, al tratarse de dos estructuras que no están coordinadas, lo que registra la estructura local no llega a reflejarse en el catastro municipal.»

#### 4. Reflexiones finales

En Mozambique no son un fenómeno relevante las «tomadas» (SALAS, 2011), tal y como acontecen en forma masiva en Latinoamérica, afirma taxativamente el profesor Carrillo,

«... la población teóricamente se asienta donde quiere, lo que lleva a otro tipo de problemas como es el de la baja densidad. Ahora bien, el problema que sí permanece latente entre la población es el deseo de tener una tenencia segura de sus terrenos, el “derecho de uso”, y para eso saben que es necesario que exista un plano de parcelación. Es por ello, que en algunos asentamientos pequeños las mismas familias, conscientes de este requisito, realizan una cierta “planificación” para facilitar la obtención del “derecho de uso”. De modo que si es el municipio el que realiza la parcelación, como ocurre en los Programas de Ocupación Guiada, sería considerado positivamente por la población.»

El profesor Carrillo, al preguntarle sobre su opinión de la viabilidad o no de los POG en Mozambique, afirmó que:

«... la autoconstrucción, como requisito de los POG de Trujillo para conseguir una vivienda en lo que sería la cuarta etapa de la HaB, también es plausible, ya que de hecho, el pueblo mozambiqueño está habituado a autoconstruir su hábitat.»

Concuerda con la anterior opinión Lage, estimando que un programa con algunas de las características de los POG apriorísticamente podría ser aplicable en Mozambique, pero que en su opinión, ese no es el gran problema, ya que no se trata de un problema de tierra, dado que ésta es de todos. Aunque la realidad es que ya existe un mercado de tierras paralelo, especialmente en las periferias de las ciudades. La tierra ya «se vende» en Mozambique, aunque hay que matizar que se vende su «uso».

Programas con algunas similitudes a los de Ocupación Guiada implementados en Trujillo, como se explicitaba al comienzo del trabajo, se llevaron a cabo en Mozambique al inicio de la independencia del país. El problema que paralizó su proliferación, en parte, se debió a que lo desarrollaron técnicos sin experiencia y en ocasiones se proyectaron sin conocer físicamente los terrenos con unos trazados de vías muy regulares con parcelas de 15 × 30 m, 30 × 40 m o incluso mayores, sin atender, tan siquiera a las condiciones topográficas. El problema es que no se cuenta con una normativa que legisle estos aspectos.

El profesor Forjaz puntualiza sobre la viabilidad o no de los POG en Mozambique, afirmando que:

«Se han desarrollado muchos ejemplos de programas de este tipo a lo largo de Mozambique que se denominaban “atalhuamentos” o “parcelaciones”. El caso de Lichinga fue un buen ejemplo. Estos programas no resolvieron el problema pero funcionaron. El objetivo no era resolver la necesidad de vivienda, sino favorecer una ocupación ordenada que facilitase posteriormente la ejecución de las infraestructuras.»

Para poner en marcha un programa de las características del POG de Trujillo, las mayores dificultades que se encontrarían actualmente en Mozambique serían de índole técnica y económica a nivel municipal. Aunque la inversión que ha de hacerse fuese, tan sólo, para obtener planos topográficos, ya que hoy por hoy, no todas las municipalidades disponen de recursos ni de personal cualificado para ello. También el profesor Tique coincide en estimar que sí funcionarían programas de las características de los POG, y que de hecho, hay planes semejantes en marcha en el país. El problema, en su opinión, es de falta de suelo, ya que hay lugares donde el suelo está agotado.

## 5. Bibliografía

- AMEMIYA, N. (2007): *La gestión del suelo y el desarrollo urbano de los asentamientos humanos del «Alto Trujillo»*, Tesis en Gestión Urbano Ambiental, Universidad Antenor Orrego (UPAO), Trujillo, Perú.
- BRUSCHI, S. & J. CARRILHO & L. LAGE (2005a): *Pemba: As duas cidades*, Edicoes FAPF, Maputo, Mozambique.
- BRUSCHI, S. & L. LAGE (2005b): *O desenho das cidades. Mocambique até ao séc. XXI*, Edicoes FAPF, Maputo, Mozambique.
- CAMINOS, H. & R. GOETHERT (1984): *Elementos de Urbanización*, Editorial Gustavo Gili, Barcelona.
- COLAVIDAS, F. & J. SALAS (2004): «Por un plan cosmopolita de Habitabilidad básica», en *Informes de la construcción*, 56 (491): 2-4, mayo-junio.
- DE SOTO, H. (2000): *Los misterios del capital*, Edit. Mercurio, Lima, Perú.
- ESKEMOSE, J. (2011a): *Draft. Home Space Maputo. Pesquisa do Espaço do Lar: Estudo Físico, Sumário Ejecutivo*, Maputo, Mozambique.
- (2011b): *Draft. Home Space Maputo. Pesquisa do Espaço do Lar: O Espaço do Lar físico Ejecutivo*, Maputo, Mozambique.
- HOLDEN, R. & R. KAARHUS & R. LUNDUKA (2006): *Land policy reform: the role of land markets and women's land rights in Malawi*. Noragric Report, 36. Norwegian University of Life Sciences.
- MYERS, G. (1994): «Competitive Rights, Competitive Claims: Land Access in Post-War Mozambique», en *Journal of Southern African Studies*, 20 (4): 603-632, diciembre.
- NALÓN, J. (2004): «Renewed Land Debate and the “Cago Cult” in Mozambique», en *Journal of Southern African Studies*, 30(3): 603-625, septiembre.
- NEGRÃO, J. (2011): *Mercado de terras urbanas em Moçambique / The urban land market in Mozambique*, Edit. Alcance, Maputo (Mozambique).
- PETERS, P. E. (2009): «Challenges in Land Tenure and Land Reform in Africa: Anthropological Contributions», en *World Development*, 37 (8): 1317-1325, agosto.
- SALAS, J. (1998): *Contra el hambre de vivienda. Soluciones tecnológicas latinoamericanas*, Edit. Escala, Bogotá, Colombia.
- (2005): *Mejora de barrios precarios en Latinoamérica*, Edit. Escala, Bogotá, Colombia.
- (2008): *HABITAFRICA, Cuatro realizaciones de Habitabilidad Básica en Mauritania, Mozambique, Angola y Namibia*, Edit. FCEA, AECID, Madrid.
- & B. GESTO & G. GÓMEZ & al. (2011): *Las tomas de tierras urbanas en Latinoamérica. Solución o problema*, Ministerio de Vivienda, 182 págs., Madrid.
- TORNIMBENI, C. (2007): «“Isto foi sempre assim”: The Politics of Land and Human Mobility in Chimanimai, Central Moambique», en *Journal of Southern African Studies*, 33 (3): 485-500, septiembre.

## 6. Abreviaturas

HaB: Habitabilidad Básica.  
POG: Programas de Ocupación Guiada.

NSR: No sujeta a registros.  
DUAT: Direito de Uso e Aproveitamento do Território.



# Abstracts

## Revitalising the street: transformation based strategies

Borja RUIZ-APILÁNEZ & José María DE UREÑA & Eloy SOLÍS

---

**Abstract:** The vitality of our streets, its urban life intensity and human activities and its capacity to play their required social role depend on many factors, among them, their own internal design and material configuration are key to this.

For the authors, identifying different strategies to revitalise the street, that were based on its physical transformation and had proven effective, has been their first aim. Based on the analysis of several contemporary street refurbishments in different European cities, this paper explores the possibilities that this kind of retrofitting offers to make our streets more vital. As a result, our study distilled ten common strategies that are implemented in different ways along different examples. To those involved in the production of the built environment, this set of strategies constitutes a valuable guide to redesign the streets to improve their liveability and vitality. It claims for a unitary praxis in which citizens should be welcome to participate.

**Keywords:** Urban revitalization. Streets remodelation. Streets redesign. Public space.

## The recovery of the historical centers: Cosenza (Italy)

Mauro FRANCINI & Myriam FERRARI

---

**Abstract:** The structure of this article will focus on the disclosure, in the international arena, of Cosenza's historical center. Then the work carried out by the "Urban" program and the effects in terms of social impact, cultural and economic will be described. Finally, as part of the reassessment of the urban environment, will be drawn a proposal for urban redesign along the river, considered of great strategic importance for the development of future actions.

**Keywords:** Urban regeneration. Cosenza (Italy).

## Urban-residential typologies on the coast of Alicante: territorial impacts

Álvaro Francisco MOROTE SEGUIDO

---

**Abstract:** Over the past xx Century sixties and seventies, urban-residential typologies on the coast of Alicante have experienced significant changes; changes linked largely to the development of tourism. The aim of the paper is to show which kind of urban-residential typologies are located on the coast of Alicante and in what areas are mainly one or the other, as well as what major territorial implications are associated with them. To this aim urban uses have been scanned to calculate the in use area and estimate which types dominate. One of the main conclusions is that there isn't a single residential model. We can prove also remarkable differences between residential models in the north and south coast of Alicante.

**Keywords:** Urban typologies. Coast of Alicante. Tourism. Territorial impacts.

## Occupation dynamics of two urban beaches in Tarragona: metropolitan stability and tourist seasonality

Joan JURADO ROTA & Yolanda PÉREZ ALBERT

---

**Abstract:** In urban environments, beach is considered a strategic space, either for its potential as public space with recreational features, or for its ability to attract tourism and generate incomes in holiday destinations. When managing this fragile and dynamic space, its particular multifunctional character specially its recreational function, should be considered. This study proposes a method to establish the occupation dynamics of two beaches. These beaches are close to each other but offer different socio-economic and urban realities. In order to characterize the users flow, a spatial analysis is developed based on the location of occupational elements on aerial photographs. Results must help to plan the specific management of a beach according to its occupancy particularities.

**Keywords:** Beach. Occupation. Orthophotomap. GIS.

## Flexible accumulation and urban segregation in Guadalajara metropolitan area, Mexico

Fernando CALONGE REILLO

---

**Abstract:** This paper applies the last dynamics of capitalism, the flexible accumulation as are described by David Harvey, Edward Soja or Saskia Sassen to the Guadalajara Metropolitan Area. The main purpose is to verify if such dynamics derived from an analysis carried out in New York, Los Angeles or London operate in second and third order cities as Guadalajara. In so doing, the paper analyzes the main indicators related to sociodemographic variables, occupations and economic activities, as they are spatially displayed.

**Keywords:** Flexible accumulation. Globalization. Urban segregation. Guadalajara Metropolitan Area.

## Real estate market in the city of Buenos Aires (2001-2011)

Tomás Alejandro GUEVARA

---

**Abstract:** The dynamics of the real estate market in the City of Buenos Aires, between 2001-2011, turned housing more inaccessible for the low and middle income population. This can be observed in both land and housing square meter prices, as well as in rent values, among other variables. Consequently, housing deficit became greater during this period, which accounts for the increase of informal settlements (villas and asentamientos). Public and private consulting statistics on the evolution of real estate market prices, square meters built, mortgage loans, etc. were the sources with which this paper was drafted. The article seeks to show that, even in the context of improving socio-economic indicators, the operation of the housing market, in the absence of policies that seek to counteract, tends to restrict access to housing for large segments of the population.

**Keywords:** Real estate market. Real estate prices. Housing. Housing deficit.

## Land allotment in Mozambique: from 'rural settlements sprawl' to the selling of 'land use'

Julián SALAS & Belén GESTO & Guillermo GÓMEZ

---

**Abstract:** The paper point out the reality of Mozambique today, in terms of urban division, use and property of urban land, since the only legislation of the country provides for the gratuity of 'land use', making Mozambique a very special case -maybe the only one worldwide.

The paper addresses at first some aspects, which the authors consider to be essential: the present situation regarding housing in Mozambique, as well as descriptions of what the authors mean by 'Basic Habitability', 'Guided Occupation Programs' and an approach to the state of the art of the complex issue of land ownership versus the great pressure of growing urbanization.

Key contributions to the work, as a consequence of the limited specialized literature on the subject, are a set of interviews conducted by the authors with professionals in Mozambique, which in some way, are or have been key players in the development and training of the theory of land division in Mozambique.

**Keywords:** Mozambique. Land Use. Land ownership. Urbanism. Basic habitability.

## El lento camino de la recuperación del mercado inmobiliario

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

Doctor en CC. Económicas. Vocal del Consejo Superior de Estadística del INE.

*«Una explicación de la fortaleza de la economía alemana podría corresponder a la forma en que dicho país considera la cuestión de la vivienda. El FMI ha estimado que los precios de las viviendas están un 27% por encima de su relación histórica con los ingresos de los hogares, mientras que en Alemania están un 16% por debajo. Una razón esta en que el vivir en una vivienda en propiedad no es tan importante en Alemania como en Estados Unidos o en el Reino Unido. La tasa de hogares propietarios es del 41% en Alemania, mientras que asciende al 71% en el Reino Unido y al 69% en Estados Unidos.»*

Mark SCHIERITZ, «Anglo-Saxon economies should envy Germany rental culture». *Financial Times*, 22 junio 2014

### 1. Introducción

La economía mundial y la de la eurozona han entrado en 2014 en una senda de crecimiento sustancialmente fortalecida respecto de los años de la recaída de la crisis correspondientes al periodo 2011-13. La economía española se ha incorporado a dicha evolución cíclica al alza, a la vista de la recuperación de la actividad en la primera mitad de 2014. En el mercado de vivienda se ha advertido una tendencia a la estabilización de los precios de la vivienda y a una mejoría clara en las ventas de viviendas en los primeros meses de 2014. Por el contrario, la oferta de nuevas viviendas no ha presentado todavía indicios de recuperación en dicho periodo. En este trabajo se comentan en los dos primeros apartados la evolución económica general y de España. Entre los apartados tercero a quinto se resume el comportamiento del mercado de vivienda desde la perspectiva de los precios, demanda y nueva oferta de vivienda. Por último, en el apartado sexto se resumen los aspectos más relevantes de la reciente política de vivienda.

### 2. La recuperación mundial avanza en un entorno complicado

Las encuestas señalan la presencia de una mejora generalizada del clima empresarial en 2014. El mayor crecimiento previsto para la economía mundial en 2014, el 3,6% frente al 3% de 2013, descansa en la creciente fuerza de las economías avanzadas, mientras pierden impulso las economías emergentes. El énfasis de la política económica se va a desplazar desde el objetivo de evitar el desastre al de lograr una recuperación más firme (OCDE, 2014).

Las economías avanzadas van a crecer en 2014 casi un punto más que en 2013, mientras será equivalente el crecimiento de los países emergentes. La economía de Estados Unidos crecerá este año en torno al 2,6%, casi un punto más que el año anterior. A pesar del mejor clima económico, el comercio mundial ha perdido fuerza desde el inicio de 2014.

La elasticidad a largo plazo del comercio mundial respecto del crecimiento de la economía mundial parece haber disminuido respecto del

periodo previo a la crisis (BCE, 2014). Por otra parte, las preocupaciones medioambientales y la escasez de agua pueden empezar a desempeñar un papel limitador del crecimiento económico a nivel mundial.

El crecimiento económico de la Eurozona en 2014 puede estar más próximo al de Estados Unidos que en los dos ejercicios precedentes de 2012-2013 (FIG. 1). Esta circunstancia puede contribuir a mejorar la situación de los países periféricos de la Eurozona. Estos últimos siguen desarrollándose en un contexto de necesaria reducción del déficit y de control del endeudamiento, así como de exigencia de efectuar reestructuraciones importantes en el modelo productivo.

El crecimiento de la demanda exterior va a ser menor este ejercicio que el inicialmente previsto para los países de la Eurozona. Esta última creció a un ritmo intertrimestral del 0,2% en el primer trimestre de 2014, logrando así una variación positiva por cuarto trimestre consecutivo. La recuperación del crecimiento de dicha área económica en este año descansará, pues, en una demanda interna fortalecida, entre otras variables, por el carácter expansivo de la política monetaria, por el retorno a una política fiscal más neutral tras varios años de austeridad y por la posible realidad de unas condiciones crediticias menos restrictivas (FIG. 2).

En este contexto, el Banco Central Europeo (BCE), en la reunión del Consejo de 6 de junio

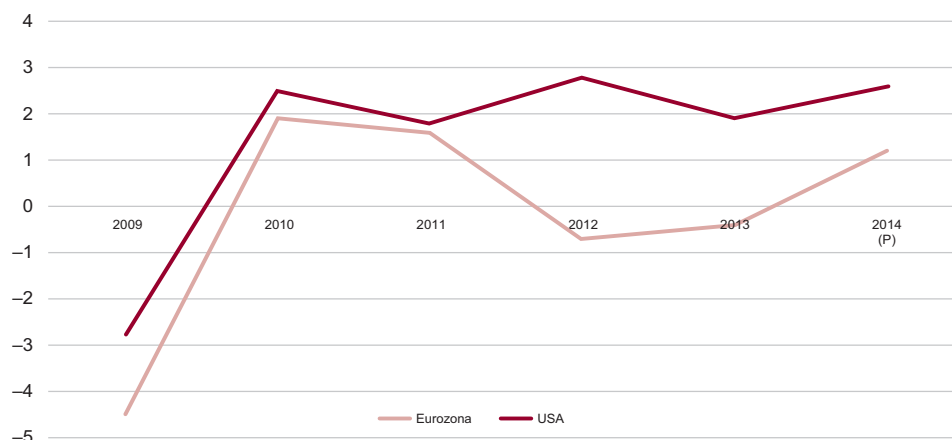


FIG. 1/ PIB. Tasas reales de crecimiento, Estados Unidos y Eurozona, 2009-2014 (previsión)

Fuente: COMISION UE.

FIG. 2/ Eurozona. Previsiones del BCE Tasas de crecimiento anual Precios constantes. Porcentajes

Magnitudes	2013	2014(*)	2015(*)
Índice precios de consumo armonizado	1,4	0,7	1,1
PIB real	-0,4	1,0	1,7
Consumo de los hogares	-0,6	0,7	1,5
Consumo público	0,2	0,4	0,4
Formación bruta de capital fijo	-2,7	1,7	3,1
Exportaciones	1,7	3,6	4,8
Importaciones	0,5	3,6	4,8
Tasa de desempleo	12,0	11,8	11,5
Saldo AA. Publicas (%PIB)	-3,0	-3,5	-2,3
Deuda Publica/PIB	92,6	93,4	92,6
<b>Saldo B. Pagos c. corriente (%PIB)</b>	<b>2,4</b>	<b>2,6</b>	<b>2,6</b>

(\*) Previsiones.

Fuente: BCE, Boletín Mensual, junio 2014.

de 2014, ha dado un paso significativo para intentar reactivar los créditos y la demanda de la economía. En dicha reunión se han implantado medidas destinadas a estimular el ritmo de concesión de créditos por parte de los bancos de la Eurozona. El BCE aplicará un tipo de interés negativo a las reservas bancarias que excedan el límite mínimo exigido, así como a los depósitos que los bancos mantengan en dicha entidad.

Se pretende así potenciar los préstamos bancarios destinados a los sectores más afectados por la restricción crediticia, como es el caso de amplios segmentos empresariales. Se realizarán dos subastas de financiación entre los bancos en septiembre y diciembre de 2014. La dotación inicial de la banda de créditos prevista es de 400.000 millones de euros, a tipos de interés reducidos y con un plazo máximo de cuatro años.

Los bancos podrán solicitar financiación al BCE por cuantías equivalentes al 7% del total de sus créditos al sector privado no financiero de la Eurozona a 30.4.2014. Destaca la exclusión de los préstamos hipotecarios para compra de vivienda de la línea de financiación abierta, lo que subraya el temor del BCE a aumentar nuevas burbujas inmobiliarias.

También destaca la promesa del presidente Mario Draghi de mantener dicho perfil expansivo de la política monetaria durante algún tiempo y de tener preparada la posible compra de otros activos, en línea con las actuaciones de «alivio cuantitativo» de otros bancos centrales, sobre todo los de Estados Unidos, Reino Unido y Ja-

pón. Con la política en cuestión descenderán aun más los tipos de interés pagados a los depositantes, todo ello con el objetivo de estimular los préstamos y la demanda (WOLF, 2014).

Desde el sistema bancario se considera, sin embargo, que si los bancos no prestan mas no es por falta de liquidez. Dichas entidades, que se desenvuelven ahora en un entorno de liquidez abundante, apuntan a la escasez de demanda de crédito para proyectos solventes. Las medidas orientadas a aumentar la liquidez disponible para las entidades de crédito podrían no alterar de forma significativa el nuevo crédito a conceder (URÍA, 2014).

«Los bancos quieren reducir el volumen de créditos arriesgados para no aumentar los recursos propios que exigen las nuevas regulaciones y están devolviendo anticipadamente los préstamos concedidos por el BCE» (MUNCHAU, 2014).

### 3. España. La pendiente creciente del crecimiento se refuerza

En este contexto general de mayor dinamismo, la economía española parece reforzar el crecimiento, apoyada ahora en una demanda interna que puede abandonar las tasas negativas de variación por las que ha pasado en los últimos tres años. Un aumento del PIB del 1,2% y una variación interanual del empleo del 0,5% son las previsiones más recientes relativas a la evolución de dicha economía para 2014. Después de ocho años de retrocesos continuados del empleo, esta magnitud va a registrar una variación positiva en 2014. (Fig. 3).

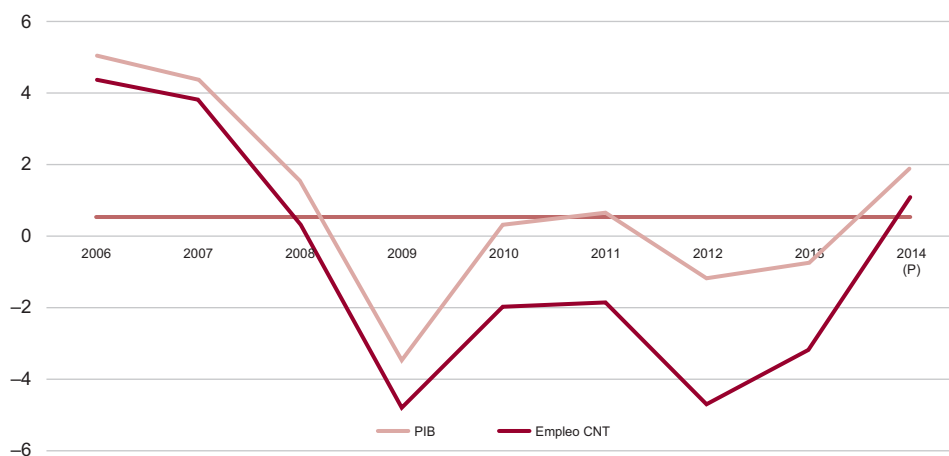


Fig. 3/ España. PIB y Empleo. Tasas interanuales de variación, 2006-2014 (previsión)

Fuente: INE y BdE.

El PIB de la economía española aumentó en un 0,4% en el primer trimestre de 2014, por encima del 0,2% de la Eurozona. Dicha magnitud ha crecido durante tres trimestres consecutivos, a pesar de lo cual en dicho periodo todavía estaba un 6,8% por debajo del nivel alcanzado en el primer trimestre de 2008, justo antes de iniciarse la recesión (FIG. 3 bis). La distancia del empleo EPA del primer trimestre de 2014 respecto del mismo periodo de 2008 es bastante mayor que en el caso del PIB. Dicho nivel de empleo es inferior al del primer trimestre de 2008 en un -18,5%, correspondiente a 3,7 millones de empleos.

En el primer trimestre de 2014 destacó el impulso al crecimiento procedente de la demanda

interna, según la Contabilidad Nacional Trimestral del INE, empujada por el consumo privado y por la inversión empresarial. Fue negativa en dicho trimestre la aportación del resto del mundo, de forma contraria al papel desempeñado por esta magnitud durante los largos años de recesión, en los que impidió un mayor hundimiento de la economía española (FIG. 4).

La previsión de crecimiento del 1,2% para la economía española en 2014 descansa, no obstante, en una aportación de 0,8 puntos porcentuales al crecimiento por parte del resto del mundo. La demanda interna realizará una aportación de 0,4 puntos porcentuales, que contrasta con los 2,7 puntos que detrajó al crecimiento en 2013.

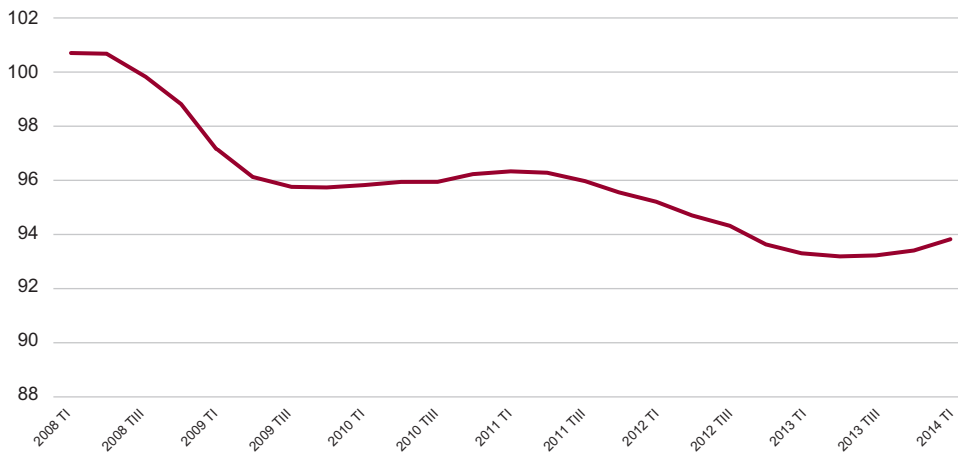


FIG. 3BIS/ España. PIB pm, precios constantes. Serie trimestral, 2008-2013

Fuente: INE.



FIG. 4/ CNTr. PIB pk, DI, X-M. Tasas intertrimestrales desestacionalizadas (%)

Fuente: INE.

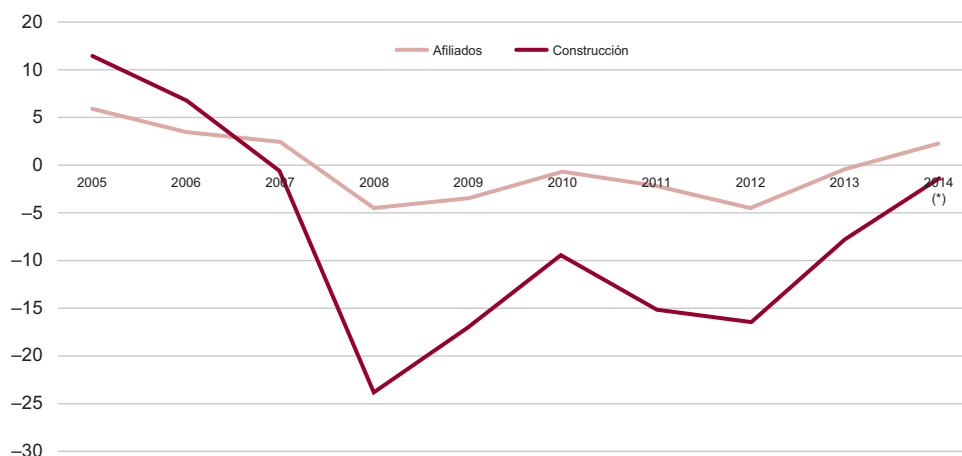


FIG. 5/ Afiliación a la Seguridad social, total y sector de la construcción. Tasas anuales de variación (%), 2005-2014 (previsión)

Fuente: MINISTERIO DE EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL.

En cuanto al empleo, ha destacado la evolución positiva de la afiliación a la Seguridad Social entre febrero y mayo de 2014, correspondiente a más de 500.000 nuevos afiliados. A 31 de mayo de 2014 el número de afiliados superaba al del mismo mes de 2013 en un 2,2% (FIG. 5), correspondiendo una variación interanual mayor, el 2,5%, al número de afiliados en el régimen de autónomos.

Los precios de consumo de mayo de 2014 superaban a los del mismo mes de 2013 solo en un 0,2% (0,5% en la Eurozona). Persiste, pues, en 2014, el clima de desinflación, que ha influido en las citadas medidas introducidas por el BCE. Las previsiones más recientes para la economía española apuntan hacia un nuevo superávit de balanza corriente en 2014 del 1,4% del PIB (0,8% en 2013), así como a un menor déficit público, el 5,8% del PIB (6,7% en 2013).

El cumplimiento de las previsiones incluidas en la Actualización del Programa de Estabilidad 2014-2017 remitido al Eurogrupo obligaría dejar el déficit público en el 5,5% del PIB en 2014 y en un 4,2% en 2015. Dichas previsiones implican que el saldo neto de la política fiscal deberá seguir siendo restrictivo en el periodo citado.

«A la vista de los antecedentes históricos, debe preocuparnos que la recuperación en ciernes nos pueda traer, como en el pasado, un deterioro rápido y otra vez profundo de la balanza por cuenta corriente. La tendencia de las exportacio-

nes debe de mantenerse para que el mercado interior no vuelva a activarse a costa de las exportaciones, como tantas veces ha ocurrido en el pasado (MUNS, 2014).

#### 4. El mercado de vivienda (I). Los precios

Tras los significativos descensos de los precios de las viviendas correspondientes a 2013, en los primeros meses de 2014 ha predominado una tónica de ligero descenso y de estancamiento en los diferentes indicadores de precios de las viviendas. Se registraron nuevos y reducidos descensos de precios en algunos casos (Índice de precios de vivienda del INE y estadística de tasaciones del Ministerio de Fomento), hubo estabilidad de dichos precios en otros indicadores (Tinsa y Fotocasa-alquileres). El importe medio de las viviendas hipotecadas ha mantenido una tónica de claro aumento desde el inicio del año. En todo caso, de la evolución citada de los diferentes indicadores se deriva que los precios de las viviendas están tocando fondo en España en 2014.

El precio medio de las viviendas libres tasadas en España en el primer trimestre de 2014 fue de 1.458,4 euros por metro cuadrado. Ello supuso un descenso del 0,5% sobre el trimestre anterior y del 3,8% respecto del mismo periodo de 2013. El retroceso interanual fue mayor en las viviendas con más de dos años de antigüedad (-4,2%) que en el caso de las viviendas con hasta dos años de antigüedad (-3%).

La Comunidad de Madrid fue la única autonomía en la que se registró un aumento interanual de precios en el primer trimestre de 2014, en este caso del 0,6%. Las restantes autonomías sufrieron disminuciones, entre las que fueron las más acusadas las de Castilla-La Mancha (-9,4%) y Rioja (-10,8%). Los precios de las viviendas descendieron respecto del índice de precios de consumo en 2104, continuando la evolución desarrollada entre 2008 y 2013 (FIG. 6).

El índice de precios de vivienda del INE, elaborado a partir de la información sobre precios de venta procedente de los notarios descendió en un 0,3% en el primer trimestre de 2014, situándose así un 1,6% por debajo del nivel co-

respondiente al mismo periodo de 2013. El descenso interanual de los precios de las viviendas usadas fue del 1,7%, más intenso que el de las viviendas nuevas (-1,1%).

Sobre el mismo trimestre del año anterior registraron aumentos moderados del citado índice de precios de vivienda las autonomías de Madrid (1,9%), País Vasco (1,4%) y Baleares (0,2%). En las restantes autonomías hubo descenso de precios, correspondiendo los mayores retrocesos a Navarra (-8,6%) y Extremadura (-7,5%). En el perfil de la evolución de las Estadísticas de precios del INE y del Ministerio de Fomento destaca en 2014 una clara tendencia hacia la estabilidad, casi siete años después del «pico» presentado en 2007 (FIG. 7).

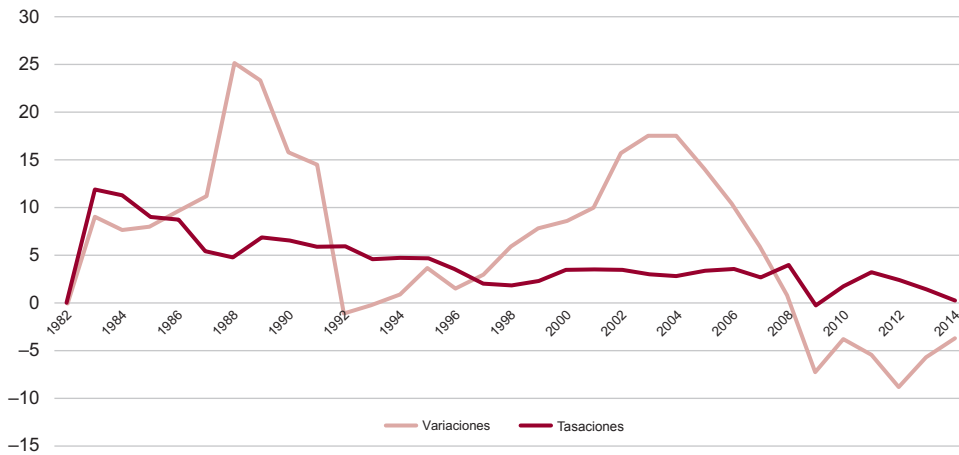


FIG. 6/ Precios de las viviendas (tasaciones) e IPC. Tasas de variación de las medias anuales, 1982-2014 (previsión)

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO e INE.

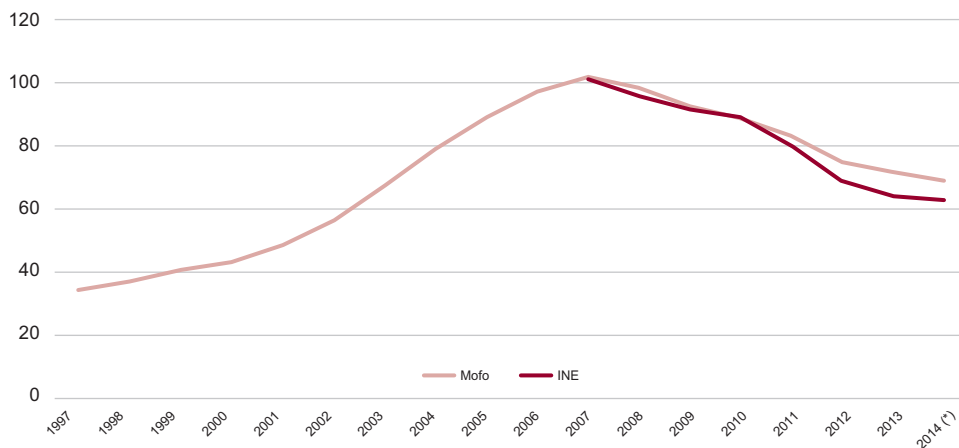


FIG. 7/ Precios de la vivienda, 1997-2014 (previsión)

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO y del INE (100 = 1997).

Los precios de la vivienda estimados por Tinsa en mayo de 2014 fueron de 1371 euros/m<sup>2</sup>, un 0,9% por debajo del nivel de diciembre de 2013. Dichos precios han permanecido establiizados en el nivel alcanzado en enero de este año. En mayo solo habían aumentado sobre diciembre los precios de las viviendas situadas en las «Áreas Metropolitanas» (0,5%). Por áreas territoriales, desde diciembre de 2007 los descensos de precios acumulados menos intensos, según Tinsa, fueron los de Baleares y Canarias (30%), mientras que los mayores retrocesos fueron los de la «Costa Mediterránea» (-47,5%) (FIG. 8).

El importe medio de las hipotecas formalizadas sobre viviendas ascendió en marzo de 2014 a 102.397 euros por metro cuadrado. Dicho importe medio superó al nivel de diciembre de 2013 en un 0,9% y en un 5,6% al

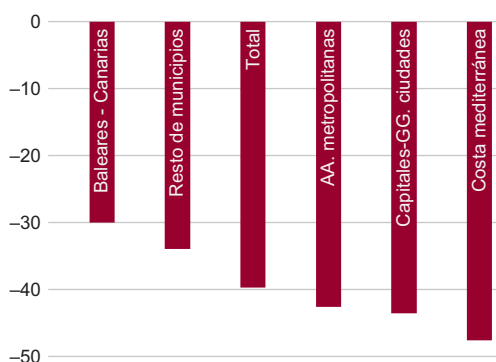


FIG. 8/ Precios de las viviendas. Variaciones acumuladas en el periodo de recesión del mercado de vivienda (mayo 2014/diciembre 2007), por zonas de España (%)

Fuente: TINSA.

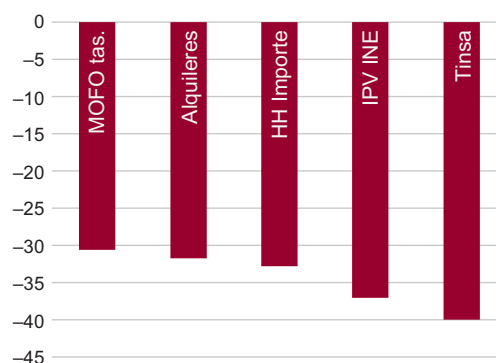


FIG. 9/ Estadísticas de precios de viviendas, España. Recorrido a la baja 2007-2014 (mayo) (%)

Fuente: INE, MINISTERIO DE FOMENTO, TINSA, FOTOCASA.

de marzo de 2013. En cuanto a los alquileres, según el Índice Fotocasa, el precio medio del alquiler en España en mayo de 2014 fue de 6,90 euros por metro cuadrado, lo que supuso un descenso del -3,2% sobre el mismo mes de 2013. Dicho precio medio de los alquileres en mayo fue el mismo de diciembre de 2013.

En la FIG. 9 se han recogido los descensos acumulados de precios de las viviendas en la etapa de recesión (entre el «pico» y el «valle» respectivo) del mercado de vivienda, según los diferentes indicadores disponibles. El menor descenso acumulado, el 30,6%, fue el de la estadística de precios de vivienda del Ministerio de Fomento, que se estima a partir de un elevado número de tasaciones de viviendas. El retroceso acumulado mayor fue el de la estadística de precios de Tinsa, el 40%, también obtenida a partir de las tasaciones.

La disminución acumulada de los alquileres, según Fotocasa, fue del 31,8% en los siete años transcurridos entre mayo de 2007 y el mismo mes de 2014. El descenso acumulado del índice de precios de vivienda estimado por el INE, a partir de los precios de venta declarados en las escrituras de compraventa, formalizadas ante notario, fue del 37,1%.

## 5. Mercado de vivienda (II). Demanda y financiación

En cuanto a la demanda de vivienda, todo parece indicar que en 2014 aumentarán las ventas sobre 2013, pues la recuperación cíclica de la economía afectará de forma positiva al mercado de vivienda. En 2013 las ventas de viviendas volvieron a disminuir por el mantenimiento del tono de debilidad de sus principales determinantes (empleo y renta de las familias), la persistencia del tono estricto de las condiciones de financiación y el marco fiscal menos favorable (BANCO DE ESPAÑA, 2014).

En el primer trimestre de 2014 hubo una ligera recuperación del empleo, según los resultados de la Contabilidad Nacional Trimestral, aunque el nivel alcanzado por dicha magnitud en dicho periodo de tiempo todavía fue inferior al del mismo trimestre de 2013 en un 0,3% (FIG. 10). Después de 2007 retrocedió la ocupación en los seis años siguientes, correspondiendo las mayores caídas a 2009 y 2012. Todo apunta a que 2014 será un año más favorable para el empleo que los periodos antes comentados.

El saldo vivo del crédito a hogares para compra de viviendas disminuyó en abril de 2014 en un 4% respecto del mismo mes del pasado año (FIG. 11). Por el contrario, el importe de los nuevos créditos formalizados a comprador de vivienda aumentó en un 23,3% en el periodo enero-abril de 2014 sobre el mismo periodo de 2013. Esto último supone un cambio respecto de la continuada evolución cíclica a la baja experimentada entre 2007 y 2013 (FIG. 11 bis).

La renta disponible de las familias retrocedió en términos nominales y reales entre 2010 y 2013 (FIG. 12). La tasa de ahorro de los hogares descendió entre 2009 y 2013, bajando des-

de el 15% de la renta disponible en 2009 hasta el 8,8% del bienio 2012-2013. En 2014 el fuerte peso de los contratos eventuales y a tiempo parcial en los nuevos empleos, que afectará a la baja a los niveles salariales, difícilmente permitirá tenga lugar una variación positiva de la renta disponible de los hogares, y por tanto de la demanda de vivienda en propiedad.

Los tipos de interés de los préstamos para compra de vivienda han descendido ligeramente en 2014 (3,208% fue el TAE medio de los préstamos formalizados entre enero y abril de 2014), mientras que ha remontado ligera-

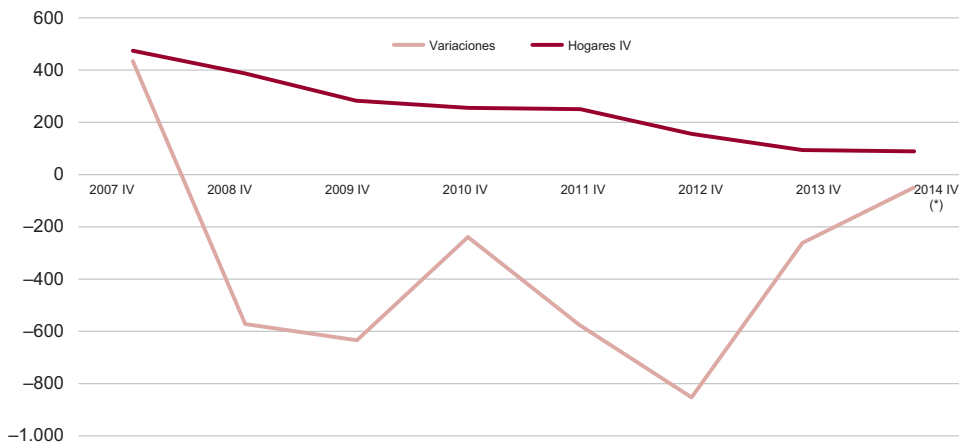


FIG. 10/ Empleo y Hogares. Variaciones anuales, miles de hogares y miles de puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo, 2007-2014 (previsión)

Fuente: INE.



FIG. 11/ Crédito a comprador de vivienda, incluidos los titulizados. Tasas de variación anual, a 31 de diciembre, 1996-2014 (previsión) (%)

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

mente el euribor (FIG. 13). Lo anterior indica que el diferencial aplicado sobre dicho índice de referencia por los bancos en las nuevas operaciones ha retrocedido en 2014 respecto de los niveles de 2013, en el que se aproximó al 3%.

El nuevo descenso de los precios de la vivienda en el primer trimestre de 2014 y el menor tipo de interés han contribuido a mejorar la accesibilidad a la vivienda en propiedad. Pero dicha mejora de la accesibilidad solo tiene trascendencia si hay oferta significativa de financiación para el crédito a comprador de vivienda.

La ligera recuperación del empleo, la disminución moderada de los tipos de interés, el mayor apoyo desde el nuevo crédito a comprador de vivienda, la posible mayor apertura crediticia a comprador, son factores que pueden contribuir a que en 2014 haya una recuperación en las compras de vivienda respecto del año precedente. Es muy posible que una parte importante de la nueva demanda de vivienda se canalice hacia el alquiler, a la vista no solo de la todavía difícil consecución de un préstamo para compra de vivienda, sino sobre todo por las características de alta inestabilidad y baja retribución de los nuevos empleos.



FIG. 11BIS/ Crédito a comprador de vivienda. Totales anuales, 2003-2014 (previsión con datos hasta abril) millones de euros

Fuente: BdE.

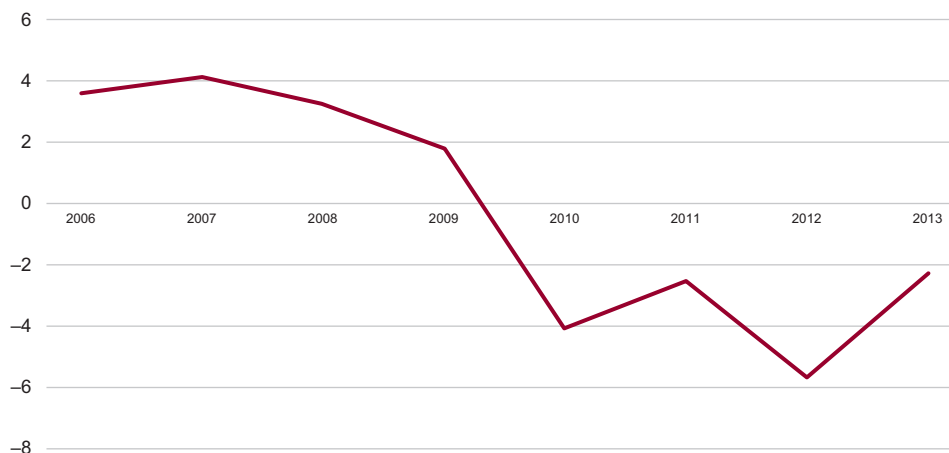


FIG. 12/ Renta Disponible de los Hogares, deflactada con el índice de precios de consumo. Tasas interanuales de variación, 2006-2013

Fuente: INE.

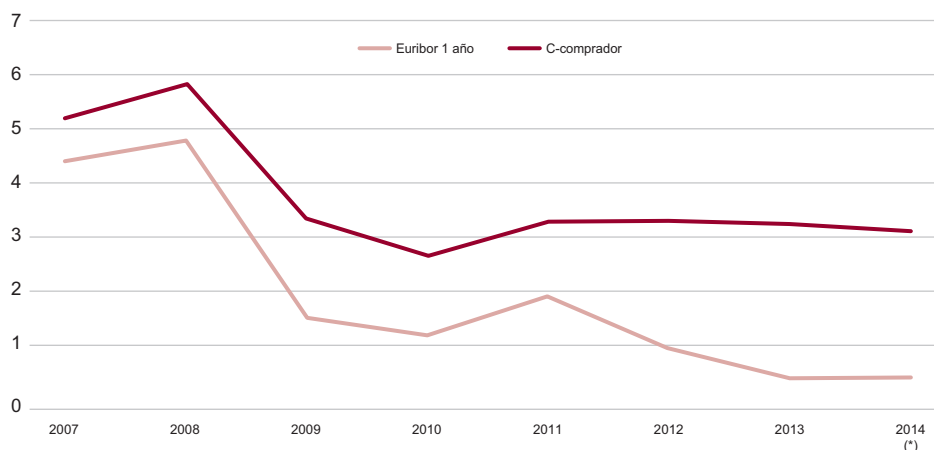


FIG. 13/ Créditos-vivienda: tipos de interés a largo plazo y euribor a doce meses. Medias anuales, 2007-2014 (previsión)

Fuente: BdE.

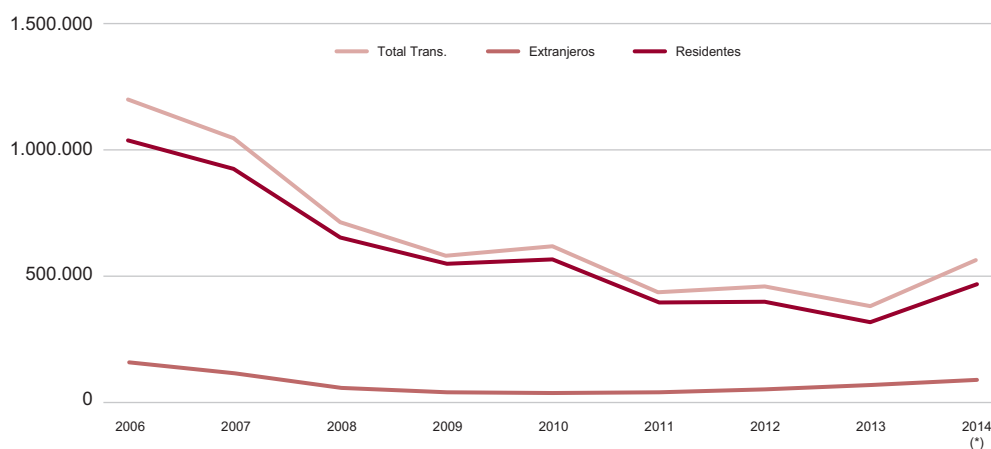


FIG. 14/ Transmisiones de viviendas a españoles residentes y a extranjeros (residentes y no residentes). Totales anuales, 2006-2014 (previsión)

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

En el primer trimestre de 2014 las transmisiones de viviendas aumentaron con fuerza (48,4%) sobre las del mismo periodo de 2013 (FIG. 14). Dicho aumento fue similar en las ventas a españoles y a extranjeros, por lo que el peso de las ventas a extranjeros se mantuvo estabilizado en dicho trimestre en un nivel equivalente al de 2013, cerca del 17% del total de ventas.

La recuperación de las ventas en el primer trimestre de 2014 refleja también la fuerte debilidad de las transacciones en el mismo periodo de 2013. Es importante la recuperación que han mostrado las ventas a españoles residentes en 2014, que en los años precedentes ha-

bían disminuido mientras crecían las ventas a extranjeros (FIG.14 bis).

En el primer trimestre de 2014 las ventas a extranjeros (16,8% del total en el conjunto de España) alcanzaron los niveles más elevados en las autonomías de Valencia (55,4%), Canarias (39,3%), Baleares (34,4%) y Murcia (20%). Los niveles más reducidos fueron los del País Vasco (1,8%) y Galicia (1,4%) (FIG. 15).

Los mayores aumentos de ventas del primer trimestre de 2014 sobre el mismo periodo de 2013 (48,4% en el conjunto de España) fueron los de Rioja (85,3%) y Madrid (78,8%). Los crecimientos de Valencia (30,8%) y Murcia

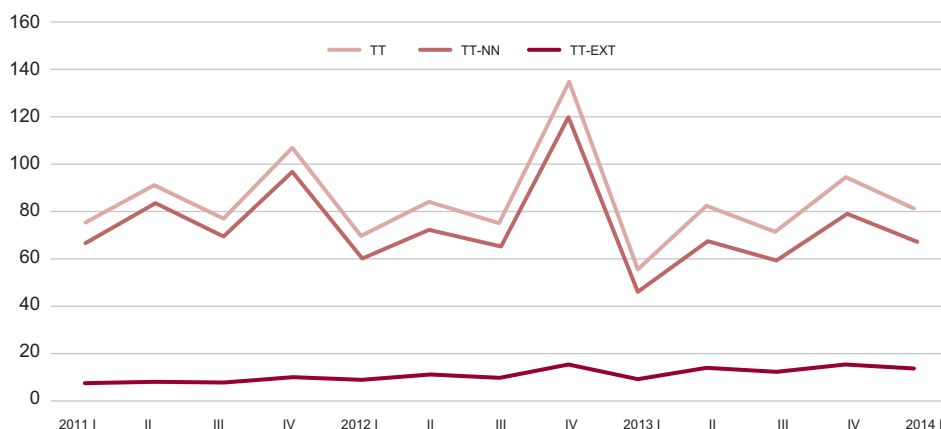


FIG. 14BIS/ Transmisiones (miles de viviendas) totales, a españoles y a extranjeros. Datos trimestrales, 2011-2014

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

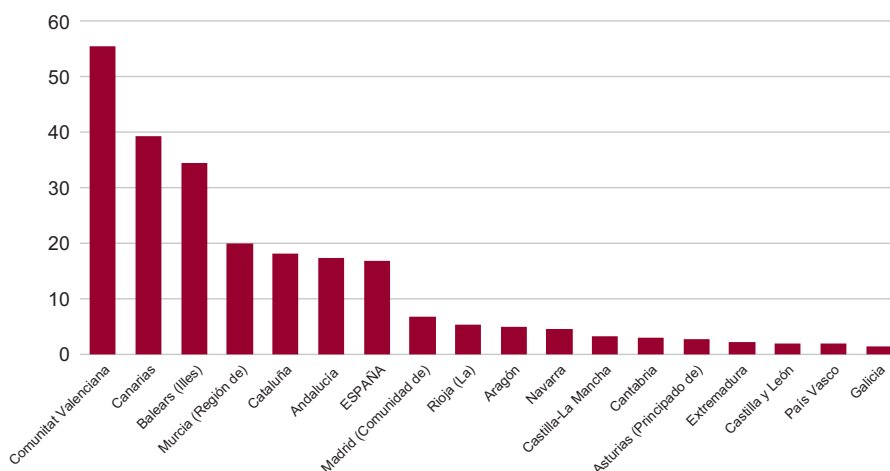


FIG. 15/ Transmisiones de viviendas, 2014, primer trimestre. Proporción de ventas a extranjeros sobre el total de ventas de vivienda de cada autonomía (%)

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

(26,9%) fueron los más moderados. De lo anterior se deriva que las ventas a españoles fueron más reducidas en algunas de las zonas con mayor peso de las ventas a extranjeros (FIG.16).

Las ventas a inversores extranjeros, sobre todo fondos de inversión, han desempeñado un papel importante en la situación del mercado de vivienda en el primer trimestre de 2014, aunque no se dispone datos desagregados de ventas a entidades jurídicas para poder apreciar con rigor la intensidad de dicho componente de la demanda. Todo apunta a que la mayor presencia de inversores mayoristas extranjeros en viviendas se inició en el verano de 2013.

## 6. El mercado de vivienda (III). Oferta

En los primeros meses de 2014 ha continuado el descenso en las iniciaciones de viviendas en España. Las viviendas iniciadas volvieron a retroceder sobre el año anterior en dicho periodo en un -13,5%, mientras que el descenso de las viviendas terminadas fue más acusado, el 20,6%. El ritmo anual correspondiente al primer trimestre de 2014 fue de unas 29.300 viviendas iniciadas y de 51.300 viviendas terminadas (FIG. 17).

Las cifras anteriores revelan nuevamente la gran intensidad de la reducción de la oferta de

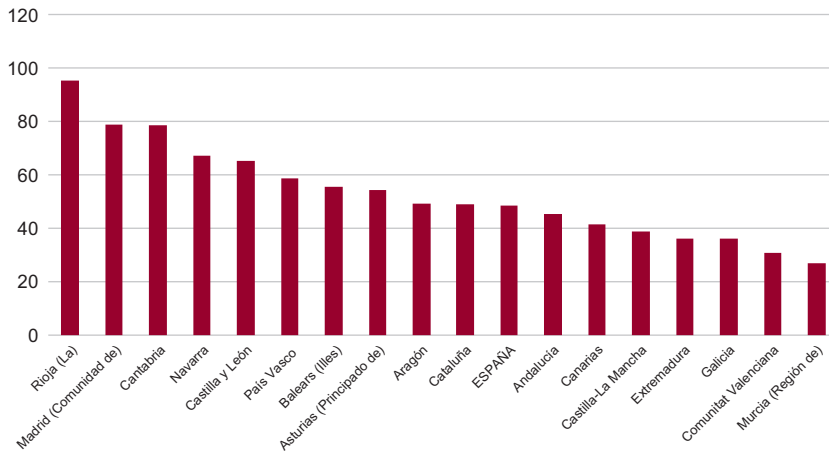


FIG. 16/ **Transmisiones de viviendas. Primer trimestre de 2014. Variaciones sobre el mismo periodo de 2013 (%), España y CC. AA.**

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

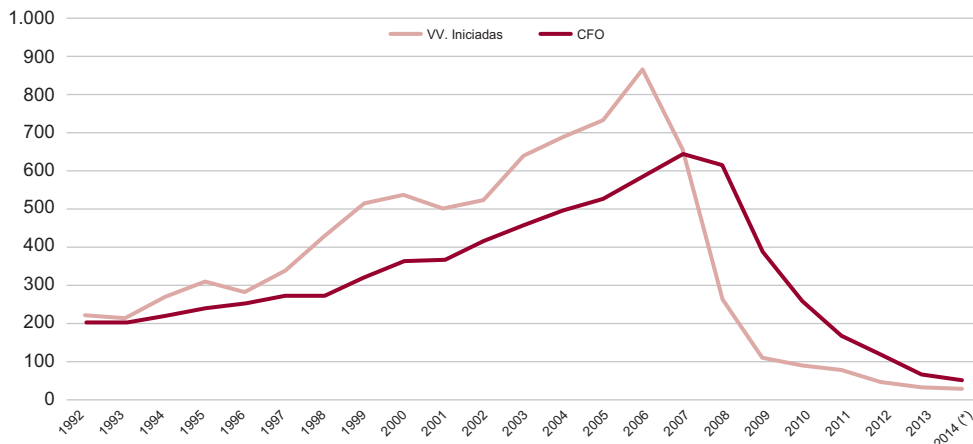


FIG. 17/ **Visados de aparejadores. Viviendas iniciadas y terminadas (obra nueva y CFO, respectivamente). Totales anuales, 1992-2014 (previsión)**

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

nuevas viviendas en el mercado inmobiliario de España. En el punto más bajo del ciclo económico precedente, concretamente en 1993, el número de viviendas iniciadas fue de 216.500. Esta cifra superó con amplitud al mínimo del último ciclo de la vivienda, que puede tener lugar en 2014. El peso del ajuste en el mercado de vivienda ha descansado sobre todo en la nueva oferta, que ha disminuido hasta llegar a suponer solo el 3,4% del total de iniciaciones de 2006.

La rehabilitación ha seguido creciendo al inicio de 2014, a la vista de la evolución de los visados de los aparejadores con dicha finalidad (viviendas a reformar y restaurar). En el primer

trimestre de 2014 dichos visados aumentaron en un 1% sobre el año anterior, con lo que la rehabilitación ha llegado a suponer el 42% del total de visados (FIG. 18).

Dentro del descenso del 13,5% en las viviendas iniciadas en el primer trimestre de 2014 destacaron los importantes aumentos de dicha magnitud en Rioja (100%), Galicia (20%). Los descensos más intensos fueron los de Aragón (-62,8%) y Navarra (-77,3%). (FIG. 19).

Según la encuesta del Ministerio de Fomento a las empresas constructoras en el primer trimestre de 2014 tuvo lugar un aumento interanual del 24,3% en el valor de los trabajos

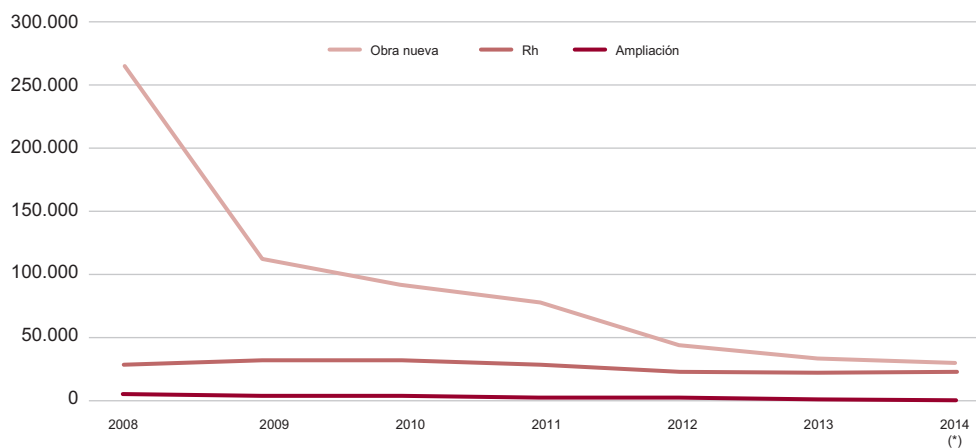


FIG. 18/ **Visados Aparejadores. Obra nueva, Rehabilitación, Ampliación. totales anuales, 2008-2014 (previsión)**

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

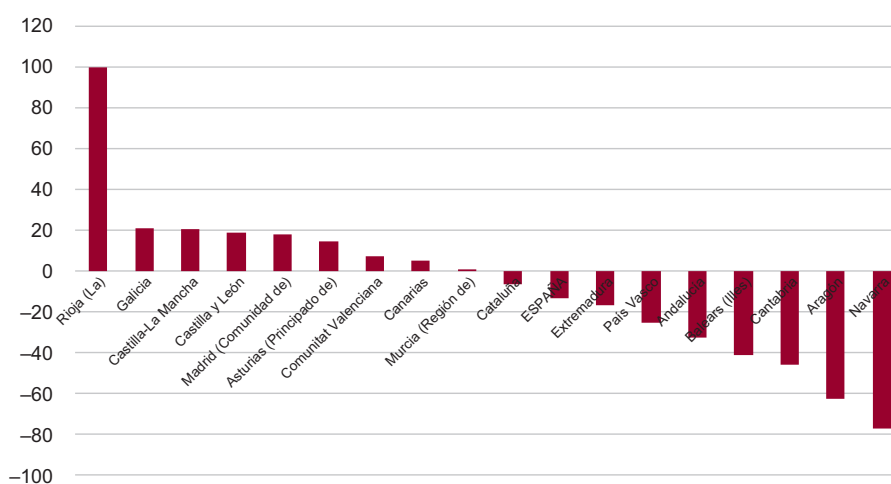


FIG. 19/ **Visados de obra nueva. Variaciones interanuales, primer trimestre de 2014 (%), España y CC. Autónomas**

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

realizados por las empresas. El componente «edificación» registró el mayor aumento dentro de los componentes del índice general, el 31,5% (FIG. 20). A la vista de la persistente evolución negativa de las viviendas iniciadas parece probable que hayan sido los trabajos de rehabilitación los que expliquen la evolución positiva del componente de edificación.

El fuerte descenso de las viviendas terminadas refleja la evolución negativa de las viviendas iniciadas en los dos años precedentes. La estadística de viviendas terminadas (certificados de fin de obra) permite conocer los principales componentes de la citada oferta de nueva vivienda.

En este sentido destaca que después de 2007 han ganado peso, dentro de la nueva oferta de viviendas, las procedentes de la promoción realizada por cooperativas y por empresas ligadas a las administraciones públicas. En el primer trimestre de 2014 tales promociones supusieron el 14,3% de las viviendas terminadas (FIG. 21).

En el primer trimestre de 2013 las viviendas terminadas (nivel anual de 51.300 viviendas) estuvieron por debajo de las compras de viviendas de nueva construcción (79.010), lo que implica que puede estar acelerándose la reducción del stock de viviendas de nueva construcción no vendidas. Esta evolución po-

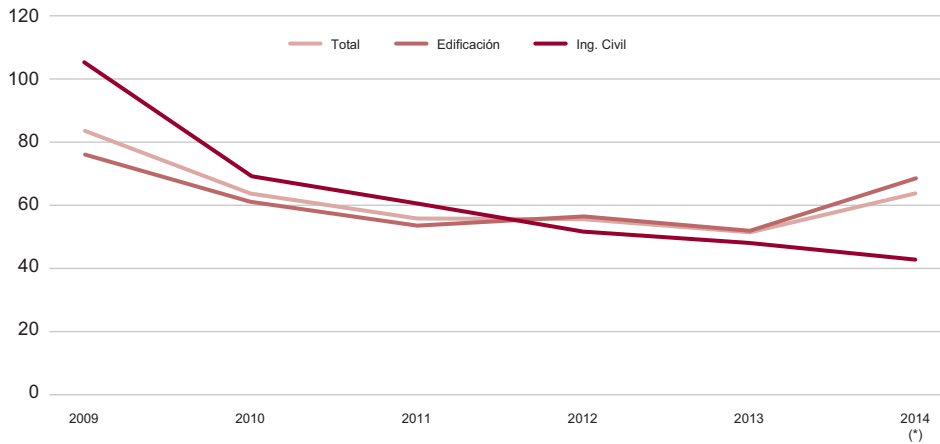


FIG. 20/ Construcción. Trabajos realizados por las empresas. 100=1.1.2009. Total construcción, edificación e ingeniería civil

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

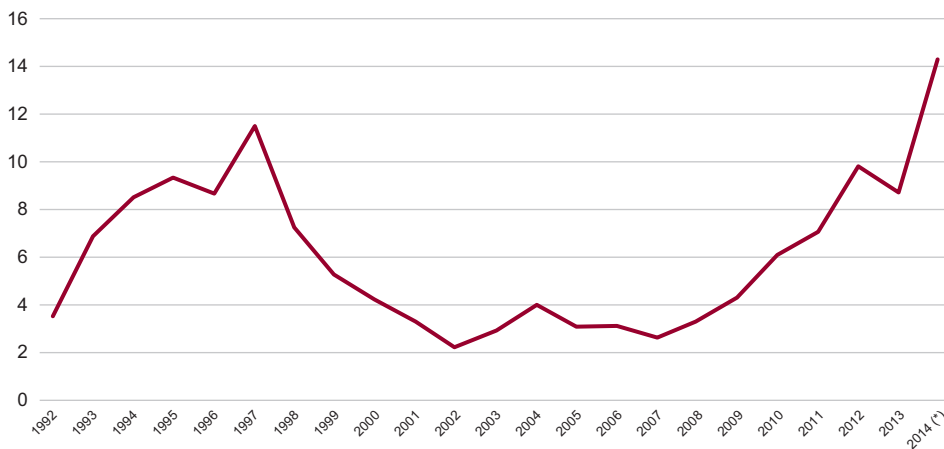


FIG. 21/ Viviendas terminadas (certificados de fin de obra). Proporción de viviendas promovidas por cooperativas y por administraciones públicas sobre el total (%). Datos anuales, 1992-2014 (previsión)

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

dría anticipar futuras recuperaciones de las viviendas iniciadas.

La inversión en vivienda descendió en el primer trimestre de 2014 en un 1% sobre el trimestre precedente y en un 7,1% sobre el mismo periodo de 2013. Dicha magnitud, de mantener en todo el año el ritmo del primer trimestre, detraería tres decimas porcentuales al crecimiento del PIB de la economía española en 2014.

La construcción residencial, según la Contabilidad Nacional Trimestral del INE, retrocedió de forma continuada en los seis años transcurridos entre 2007 y 2013. Su participación en el

PIB ha disminuido desde el 12,5% de 2006 hasta el 3,9% previsto para 2014. Su participación en el conjunto del sector de la construcción fue del 43,2% en el primer trimestre de 2014.

### 7. Política de vivienda

Las ventas de viviendas protegidas ascendieron en 2013 a 15.264, un 58% por debajo del nivel del año anterior. El total de ventas citado equivalió al 5,1% del total de ventas en España, lejos del 11,5% alcanzado en 2011. En dicho año se registró la máxima proporción lograda en las ventas por parte de las viviendas

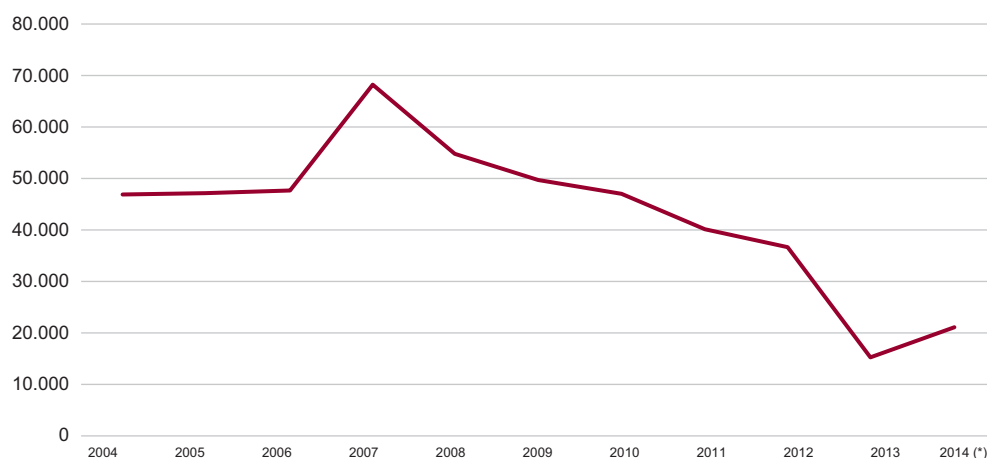


FIG. 22/ **Viviendas protegidas. Transmisiones inmobiliarias. Totales anuales, 2004-2014 (previsión)**

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

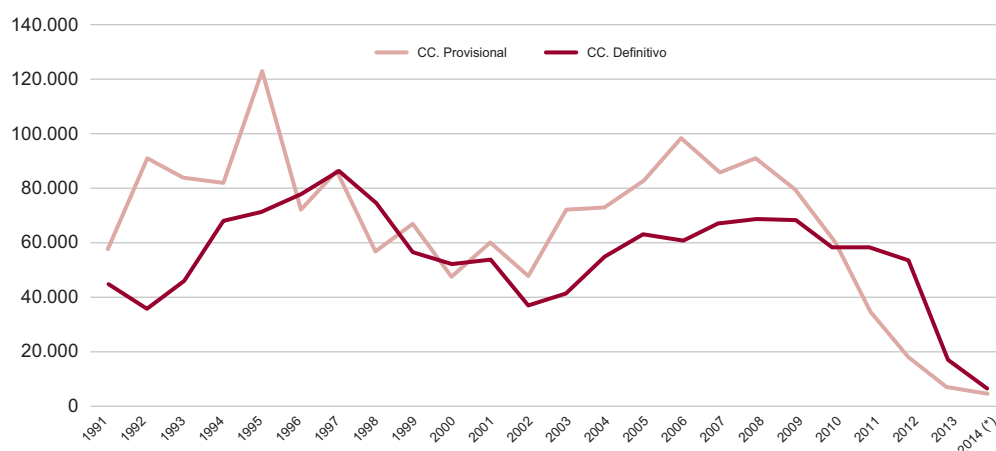


FIG. 23/ **Viviendas Protegidas. Planes nacionales y autonómicos. Calificaciones Provisionales y Definitivas. Totales anuales, 1991-2014 (previsión)**

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

protegidas desde que se dispone de información sobre transmisiones inmobiliarias formalizadas ante notario (2004-2014).

En el primer trimestre de 2014 las ventas de viviendas protegidas aumentaron en un 36% sobre el mismo periodo de 2013 (FIG. 22). El nivel de ventas de viviendas protegidas alcanzado supuso el 4,7% del total de ventas de viviendas.

En 2014 ha descendido de nuevo el total de calificaciones provisionales y definitivas de viviendas protegidas (FIG. 23). El fuerte retroceso de los totales de viviendas iniciadas y terminadas ha permitido que la proporción de las

viviendas protegidas terminadas, estimadas por las calificaciones definitivas de dicho tipo de vivienda, supere el 13% del total de viviendas terminadas en 2014.

En junio de 2014 el gobierno ha aprobado un proyecto de ley de reforma fiscal que afecta sobre todo al impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF) y al impuesto sobre sociedades. Dicho proyecto de ley está previsto entre en funcionamiento en 2015.

Desde el 1º de enero de dicho ejercicio se suprimirá la deducción al arrendatario de vivienda (dicha deducción era del 10,05% de las cantidades satisfechas en el periodo impositivo

por el alquiler de la vivienda habitual, siempre que la base imponible del arrendatario no superase los 24.020 euros anuales). Además, se rebajará del 60% al 50% la exención por tributación en las rentas obtenidas por los propietarios que alquilen una vivienda. La desgravación del 100% en caso de inquilino menor de 35 años se reduce hasta el 50%.

La teórica ganancia patrimonial que se produce como consecuencia de la entrega de la vivienda en pago (daciones en pago y desahucios por impago del préstamo hipotecario) de la deuda quedará exenta de tributación. La supuesta ganancia patrimonial en cuestión se declarará exenta para los afectados que no estén en el denominado «umbral de exclusión».

## 8. Bibliografía

BANCO CENTRAL EUROPEO (2014): «Eurosysteem staff macroeconomics projections for the euro area». *Boletín Mensual*, junio.

BANCO DE ESPAÑA (2014): *Informe Anual, 2013*.

MUNCHAU, Wolfgang (2014): «Europe faces the horrors of its own hose of debt». *Financial Times*, 15 de junio.

MUNS, Joaquín (2014): «Bases para una recuperación duradera». *La Vanguardia*, 8 de junio.

OCDE (2014): *Economic Outlook*, mayo.

URÍA, Francisco (2014): «BCE: del dicho al hecho». *Expansión*, 9 de junio.

WOLF, Martin (2014): «Draghi has pulled another rabbit out of his hat». *Financial Times*, 6 de junio.

## ARGENTINA

Rubén PESCI

Arq. La Plata.

### Transversalidad y transdisciplina ¿Aspiración científica o realidad?

Desde hace por lo menos 40 años, todos aquellos que manejan cuestiones complejas, comenzaron a revisar sus enfoques y metodologías, desde una visión sistémica.

No me voy a referir aquí a esto, pues es un argumento archi-tratado y hasta desgastado. No porque el enfoque sistémico no haya sido y no sea absolutamente imprescindible para abordar la complejidad de nuestra era, sino porque la mayoría de los actores implicados en estos temas lo adoptaron, así como la literatura principal sobre el asunto.

Sin embargo, mediando la segunda década del siglo XXI, muy poco se ha hecho de ello en las enseñanzas universitarias y en los organismos de gobernabilidad del Estado. Esta aseveración se refiere particularmente al contexto latinoamericano, pues es el que más conozco, pero me temo que incluye también a muchas actuaciones en el resto del mundo.

Separaciones trágicas entre las actuaciones físicas sobre el territorio y la ciudad, y los conocimientos de lo que la gente quiere de verdad subsisten aún entre poderosos ministerios de obras públicas, y muchos más débiles organismos de cooperación social.

Nuestra red FLACAM (Foro Latinoamericano de Ciencias Ambientales) tuvo desde su fundación en 1989 ese enfoque, esa meta, siendo declaradamente un centro «sin paredes», un

foro abierto a todas las dimensiones de las ciencias ambientales y un instituto de formación superior con metodología transdisciplinaria. Mil alumnos que han pasado por FLACAM, de todos los países de Latinoamérica, trabajaron claramente para la transversalidad en las acciones tanto públicas como privadas, y ello consiguió ya muchos testimonios en la realidad. Un trabajo de planificación urbana, con acento en la comunicación social para reconocer qué ciudad tienen en la mente los actores concernidos, no trabajar exclusivamente con la ciudad que tiene en la mente el planificador. Lo mismo sucede con el manejo de cuencas hidrográficas o con cualquier otro campo de actuación sobre la ciudad, el territorio y las poblaciones.

Así se han logrado cambiar muchas estructuras de gobierno hacia la transversalidad entre sus organismos, como hemos podido probar en los casos de Lima (Perú), Asunción (Paraguay), Porto Alegre (Brasil), Salta y Mar del Plata (Argentina). No quisiera extenderme en esta lista, pero tampoco dejar de mencionar que muchos otros alumnos de FLACAM en muchos otros sitios han logrado este mismo tipo de cambio.

Es claro que no solo FLACAM está produciendo estos cambios, muchas universidades y centros de investigación y de acción también vienen procurando este cambio. Nos ha tocado incluso participar en el rediseño de algunos programas universitarios para consti-



FIG. 1/ **Metrobus**

tuir facultades o escuelas que abarcan de todas las disciplinas del territorio y el hábitat, como desde hace tres decenios viene haciendo la Universidad de Berkeley, con la Escuela de Proyección Ambiental, y como nos ha tocado hacer en la Universidad Santa María en Arequipa (Perú), donde pudimos cambiar planes de estudio hacia un enfoque más político.

He aquí que reaparece entonces la sabiduría de aquellas escuelas politécnicas, que tanto dieron para lo que llamaban el arte de las infraestructuras, de las ferrovías, de los puentes y acueductos, en fin, el arte del paisaje construido.

La transversalidad propone la articulación entre sectores (salud y urbanismo, inclusión social y economía urbana, etc.) para evitar los errores por una concepción fragmentada, la superposición de esfuerzos y errores de encuadre, etc.

La transdisciplina, muy propiciada desde la UNESCO y desde ese gran ecólogo que fue Francesco Di Castri (por muchos años director de la división de Ciencias Ecológicas de la UNESCO), se diferencia totalmente de la interdisciplina. En una descripción simple, esta última se refiere a juntar varios saberes para un diálogo y la búsqueda de un conocimiento integrado. Transdisciplina, en cambio, es formar líderes de proyectos que posean ya un enfoque transversal a todas las disciplinas, de manera de ver la realidad en su complejidad.

Interdisciplina es lo que se ha venido practicando, y muchas veces frente a un proyecto o a una investigación, no se consigue mirar interactivamente. Transdisciplina aboga por equipos que desarrollan su visión interactiva desde su propia formación y así lo transfieren a la actuación.

Luego habrá tiempo, una vez comprendida la complejidad, de actuar sectorialmente y disciplinariamente para ahondar en la cuestión, pero la cuestión ha sido identificada desde un conocimiento superador a las disciplinas: el conocimiento transdisciplinario.

Dirán muchos lectores que esto ya está claro, y se está en esa búsqueda, pero con contradicciones excesivas y la mayor lentitud. Por ejemplo, el programa Bolonia de la Unión Europea pareciera que tiende cada vez más a la sectorialidad y la especialización disciplinaria, que fragmenta el conocimiento en recintos separados y es útil a la producción en serie del consumismo imperante.

Por ejemplo, confiarnos en el camino hacia el automóvil a energía solar, creyendo que ese es el gran avance, cuando en realidad ese paso —sin duda útil— no transforma la tendencia a un imparable hacia la proliferación de automóviles individuales en ciudades cada vez más congestionadas. Se confió en alguna disciplina sectorial para cambiar benéficamente de combustible, pero no se adoptó una visión transdisciplinaria para bregar por condiciones urbanas más saludables.

Hay ejemplos que indican que el camino puede comenzar a revertirse. En Buenos Aires, se planificó para la gran Avenida 9 de Julio un sistema de transporte denominado Metrobus (ver foto adjunta), donde no cambia la tecnología de los ómnibus sino el canal urbanístico y paisajístico en el cual los ómnibus normales entran y salen. Más allá de la Avenida 9 de Julio, esos ómnibus retoman sus rutas habituales para las zonas menos congestionadas.

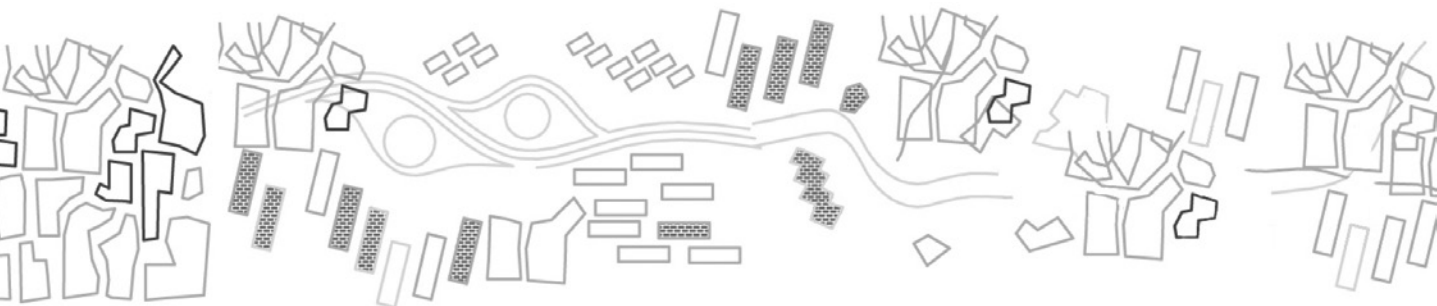
Pensando y actuando transdisciplinariamente y provocando la transversalidad sectorial en los organismos de aplicación, puede cambiar en esencia nuestro hábitat, incluso con menores recursos y cada vez con más ingenio.

Junio de 2014

# EXPERIENCIAS EXPERIENCES

Vol. XLVI Cuarta época N.º 181 otoño 2014

# CyTET



Camilla MILETO & Fernando VEGAS

**EDIFICIO RECAREDO**

Michela PASQUALI & Serena SAVELLI & Ilaria ROSSI DORIA

**FRUTTA URBANA**

Agustín HERNÁNDEZ AJA & Iván RODRÍGUEZ-SUÁREZ & Ángela MATESANZ PARELLADA & Carolina GARCÍA MADRUGA

**CASCO ANTIGUO DE LOGROÑO. RENOVACIÓN FRENTE A REHABILITACIÓN**





Sección longitudinal del edificio B.

## Edificio Recaredo

Camilla MILETO & Fernando VEGAS  
Arquitectos.  
Correo electrónico: fvegas@cpa.upv.es

CRÉDITOS DEL PROYECTO	
PROYECTO:	23 viviendas VPO en Valencia.
FUNCIÓN:	Viviendas.
AUTORES:	Camilla Mileto y Fernando Vegas.
LOCALIZACIÓN:	C/ Recaredo entre las calles Roger de Flor y Maldonado, Valencia.
FECHA:	Proyecto básico: 2005. Proyecto de ejecución: 2007. Ejecución: 2008-2010.
CREDITO DE LAS IMAGENES:	Fernando Vegas y Camilla Mileto.
CLIENTE:	AUMSA (Actuaciones Urbanas Municipales S.A.).
PRESUPUESTO:	3.605.211 euros (PEM).

### 1. Estrategias principales del proyecto

#### Objetivos iniciales del encargo

El objetivo inicial del proyecto es suturar una herida en el paisaje urbano provocada por la demolición de varios edificios históricos, debida en parte a la ampliación de la anchura de la calle Recaredo en el tradicional barrio dels Velluters, en el centro histórico de Valencia. Se trataba de un proyecto de tres edificios: el diseño de dos edificios para los números pares (edificio A) y los

números impares de la calle (edificio B), con un garaje único para ambos uniéndolo bajo el espacio público de la calle, y la restauración de un edificio existente (edificio C) recayente a la calle Maldonado 33.



### Contexto físico y proyectual

La zona de actuación se caracteriza por la presencia de varios edificios construidos en los años sesenta y setenta del siglo XX, e incluso posteriores, diseñados con completa independencia del contexto histórico donde se insertan, de manera que crean distorsiones importantes en la lectura arquitectónica del centro histórico. Los edificios de nueva planta A y B, con poco volumen edificado respecto a su gran perímetro de fachada de 33 y 50 m respectivamente, poseen una gran presencia e impacto visual en su contexto. La fachada del edificio C de 6 m de anchura a la calle Maldonado, fruto de la realineación de fachadas habida lugar en dicha vía a finales del siglo XIX, esconde tras de sí una casona del siglo XVI ampliada en el siglo XVIII.



Alzados del conjunto estudiados **compositivamente** para aportar **variedad y heterogeneidad de lectura** por franjas verticales en el contexto del estrecho parcelario del centro histórico.



Edificios A, B y C. Planta primera. Planta segunda. Planta tercera.

### Estrategias proyectuales

El estudio de la conformación y la evolución constructiva de la construcción preexistente a restaurar (edificio C), que se caracteriza por un crecimiento orgánico de cuerpos añadidos y terrazas escalonadas en su patio posterior, y por la estrechez de su parcela que apenas permite la presencia de dos vanos por planta, ha dictado en gran parte el diseño de los edificios de nueva planta A y B.

El edificio A, con una profundidad de 10 m y fachada a un patio posterior, posee viviendas con generosas terrazas excavadas en el volumen construido del mismo. El edificio B, con una pésima orientación a Oeste, una profundidad de 7 m y ninguna fachada posterior, se ha diseñado con un patio inclinado en su interior que genera terrazas escalonadas. Este paisa-

je interior de espacios excavados del volumen principal permite la entrada del sol en todo el interior del edificio hasta la planta baja durante gran parte del año y genera una ventilación natural.

En ambos edificios A y B, la epidermis continua de la fachada, con un grosor deliberado de 40 cm que permite embutir las mallorquinas correderas en su espesor, prevalece sobre la presencia de estas terrazas, troquelando sus vanos según pautas compositivas que responden a la estrechez histórica del parcelario del barrio, para evitar una lectura horizontal demasiado uniforme u homogénea que altere la escala del edificio en el paisaje urbano.



Perspectiva del edificio B, una vez construido (Tato HERRERO).



Vista del patio interior inclinado y escalonado en terrazas del edificio B (Tato HERRERO).

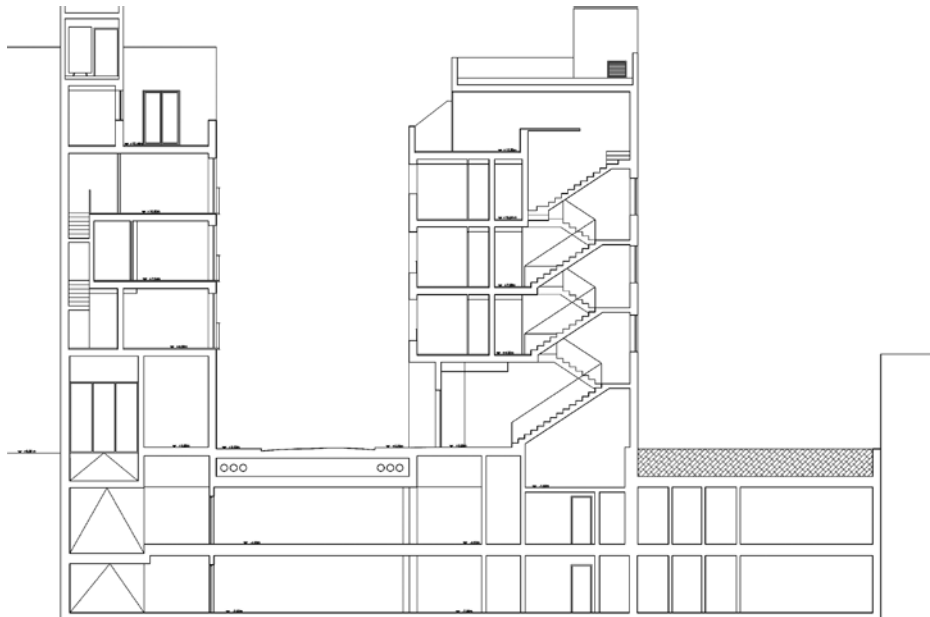
## 2. Metodologías y técnicas innovadoras

### Edificios de nueva planta A y B

La búsqueda de una coronación deliberada en la fachada A, la presencia del patio inclinado según la orientación sur de asoleamiento en el edificio B y la inserción de viviendas dúplex encaballadas entre sí, pero también la composición cambiante de los vanos de ambas fachadas han dictado unas plantas de distribución que varían de nivel a nivel y ha obligado a una elaboración minuciosa del proyecto en todos sus detalles e instalaciones. Aun siendo diferentes, todas las viviendas se caracterizan por poseer una superficie de terraza de más de 20 m<sup>2</sup>, un elemento con una larga tradición en la centro histórico de Valencia que se remonta al menos hasta el siglo XVI.

Las terrazas hacen acto de presencia en las viviendas en continuidad con el plano horizontal del pavimento interior, solucionando su impermeabilización y desagüe con escalonamientos

en la estructura del forjado que no se hacen patentes en la vivienda inferior. En el caso del edificio B, estos escalonamientos han servido simultáneamente para absorber las vigas de cuelgue que cubren su pórtico único de 7 m de longitud, dado que hacer un pórtico estructural doble habría salpicado inútilmente de pilares intermedios la distribución de las viviendas.



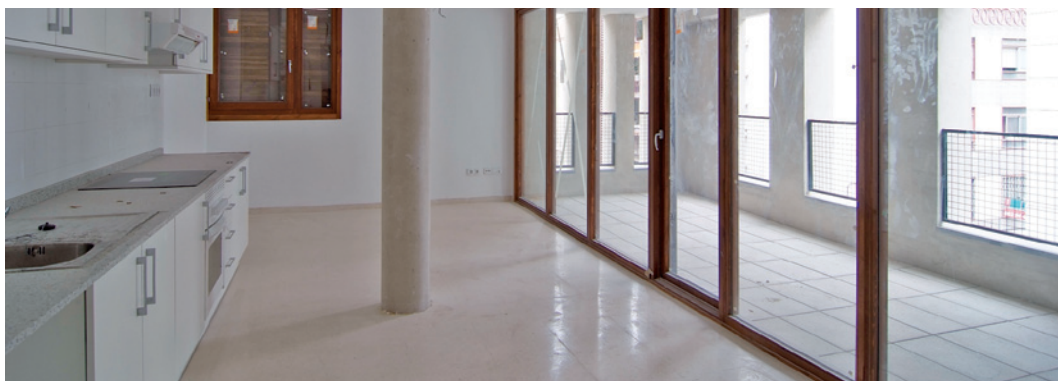
Sección transversal por los edificios enfrentados A y B a través de la calle Recaredo.

### Edificio restaurado C

El edificio restaurado C, inicialmente previsto para demolición, ha sido estudiado y recuperado con su estructura lúnea datada en 1580, sus construcciones anexas del siglo XVIII caracterizadas por sus revoltones esgrafiados desapercibidos hasta la fecha, sus carpinterías de 1864 y sus pavimentos y fachada de 1901 desplazada de la original. La generosidad de los espacios resultantes y la calidez de la construcción histórica recuperada ha generado tres magníficas viviendas VPO del siglo XVI, una situación poco común que debería ser más frecuente.



Vistas cruzadas entre las terrazas creadas por los vacíos troquelados en el volumen del edificio B (Tato HERRERO).



Una vivienda del edificio B con una amplia terraza recortada al volumen del edificio (Tato HERRERO).



Escalera interior de distribución del edificio B inundada lateralmente por la luz del patio inclinado (Tato HERRERO).



Tercera planta del edificio C, una vez restaurado (Tato HERRERO).



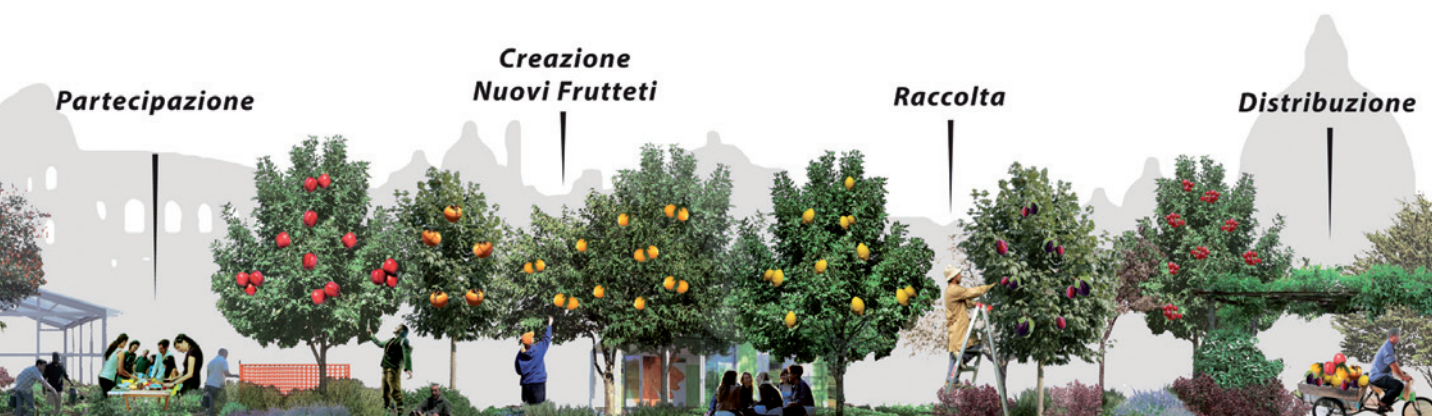
Una vivienda del edificio A con una pequeña terraza recortada al volumen del edificio (Tato HERRERO).

### 3. Resultados

---

#### Objetivos conseguidos con la realización del proyecto

Los bajos de los edificios han sido alquilados entre otros a asociaciones locales. Las viviendas, propiedad municipal, actualmente alquiladas a inquilinos de renta limitada, están demostrando no solo sus virtudes relativas al asoleamiento y la ventilación cruzada que permiten evitar el empleo del aire acondicionado y la calefacción durante la mayor parte del año, sino también la bondad de la extensión de su superficie al exterior en forma de estas terrazas de plano continuo y pavimento filtrante, y la capacidad que tiene la arquitectura, especialmente en el edificio B, de provocar y generar relaciones sociales de colaboración y vecindad.



# Frutta Urbana

Michela PASQUALI & Serena SAVELLI & Ilaria ROSSI DORIA

Arquitectos del paisaje.

Correo electrónico: [info@fruttaurbana.org](mailto:info@fruttaurbana.org)

Traducción: Graziella TROVATO

CRÉDITOS DEL PROYECTO	
PROYECTO:	Frutta Urbana.
AUTORES:	Linaria asociación <i>no profit</i> para la bio y biblio sostenibilidad.
EQUIPO DE PROYECTO:	Michela Pasquali, Serena Savelli, Ilaria Rossi Doria, Daniela Mancini, Francesca Ciuppa, Andrea Ciochetti, Carla Foddis.
LOCALIZACIÓN:	Roma, Italia.
FECHA:	Linaria.

## 1. Objetivos iniciales



El cultivo de frutales junto con la recolecta de la fruta, constituye una nueva frontera de la cultura urbana. Se trata de una práctica común y ya consolidada en países como Inglaterra, Canadá y Estados Unidos. En San Francisco, el colectivo *Fallen Fruit* ha llegado a hacer de este proyecto un arte. Bill Pullmann ha dado vida a *Hollywood Orchard* con muchas variedades diversas y un rico programa didáctico. En Vancouver podemos encontrar el proyecto de mayor extensión, con más de cinco mil árboles plantados en sólo tres años. En la base de todos estos proyectos está la idea *tree to table* (directamente del árbol a la mesa) para fomentar una alimentación más correcta, sana, rica en vitaminas, con productos frescos, biológicos y sobre todo disponible gratuitamente.

En Italia, la asociación *no profit* Linaria ha ideado Frutta Urbana, el primer proyecto italiano de localización, recolecta y distribución de fruta en la ciudad. Se trata de un proyecto complejo, articulado y fuertemente integrado en el territorio. Su objetivo es dar a conocer que en la ciudad los árboles tienen un papel importante y que a menudo se subestima precisamente uno de sus atributos más importantes, a saber, el aspecto productivo, que suele considerarse secundario.



Esquema de los objetivos principales del proyecto.

## 2. Contexto físico y estrategias proyectuales

En Roma, primera ciudad en la que el proyecto tiene sus bases, la fruta crece abundante en todas partes. Es suficiente una mirada atenta para quedarse asombrados de la cantidad de caquis, limones y naranjas que se producen durante el invierno. Luego vienen los nísperos en mayo, las cerezas en junio para continuar con albaricoques y ciruelas en verano y manzanas, peras, granados e higos, todos ellos presentes en toda la ciudad en otoño. Pero nada o muy poco de todo esto se recoge: la fruta, una vez llegada a su maduración, se cae al suelo y se marchita, creando problemas de gestión y limpieza de los parques y jardines públicos pero también de los privados, donde los propietarios no tienen tiempo y, a menudo, ni siquiera la idea de ocuparse de ello.

La idea de Fruta Urbana es considerar la ciudad como un gran frutal difuso que históricamente constituye uno de los caracteres peculiares específicos del territorio romano y que representa, todavía hoy en día una de las componentes esenciales del sistema paisajístico y ambiental urbano. Nada más que espléndidos frutales han sido los primeros jardines en Italia y en Europa. Hoy todavía el típico paisaje tradicional mediterráneo de la arboricultura periurbana tiene como nombre «Jardín Mediterráneo» (*Paesaggio delle Starze*). Ya en tiempos lejanos, en los frutales se cultivaban especies preciosas, exigentes con el ambiente porque necesitadas de formas de cultivo especiales y, en el caso de frutas especialmente apetitosas, de protección. Todo ello, unido al fácil deterioro de los frutales y a las dificultades en el transporte, ha confinado a los árboles frutales en espacios delimitados por muros, protegidos y estratégicamente situados en proximidad de los centros habitados: en los huertos de los conventos, en las villas patronales, en los pomares de la Toscana, en los jardines lombardos-venecianos y en los jardines meridionales (BIASI, 2013).

El paisaje del Jardín Mediterráneo resistirá en los originales espacios periurbanos hasta su difusión, hace algo más de cincuenta años, en la llanuras costeras y en las periferias urbanas, lugares elegidos para el árbol frutal por desastrosos modelos industriales y especulaciones edilicias devastadoras (BARBERA, 2013).



Naranjos en Villa Doria Pamphili, Roma.

De todo ello se deduce que el re-proponer el frutal en el contexto urbano y periurbano no se sitúa solamente y sencillamente en el ámbito de los movimientos agriactivistas que, desde el *guerrilla gardening* e multiplicarse de los huertos urbanos ha llenado nuestra cultura. Podemos considerar la fruticultura urbana como un elemento histórico fundacional de la cultura y de la imagen de la Ciudad Mediterránea. El dispositivo espacial en la que se explicita es el *hortus*: «recinto cultivado de pequeñas dimensiones» (VENTURI FERRIOLO, 1989), el llamado *ghordo* que constituye el origen del jardín. Por lo tanto, volver a llevar el frutal en los intersticios, en el corazón y en el límite de la ciudad significa conjugar *utilitas* y *venustas*, devolver a la ciudad uno de sus espacios de elección, a la *civitas* una parte fundamental de su cultura y al ecosistema antrópico una consistente parte de biodiversidad perdida.

Ya desde la edad arcaica la estructura urbanística de Roma refleja la tradicional vocación agrícola pastoral: los muros de Roma encierran árboles frutales presentes en los terrenos dependientes de la casa reservados al cultivo intensivo de los productos del consumo cotidiano. Muchos espacios comprendidos en los antiguos Muros Aurelianos han sido por tanto durante mucho tiempo *non* construidos: fragmentos de campos cultivados o jardines de villas, en parte cultivados sobre todo con cultivos de calidad (viñas, olivares y frutales), que han representado un recurso para la supervivencia de la ciudad a menudo asediada (INSOLERA, 1962). Dependiendo del lugar en el que se desarrollaron (viñas, huertos, jardines o parques) surgen en periodos diferentes, olivos, árboles frutales y naranjales (CALZOLARI, 1991).

A partir de los primeros decenios del siglo xx, numerosas plantas frutales han sido utilizadas tanto en los jardines privados como en los públicos como elementos ornamentales (en prevalencia naranjos-*Citrus aurantium* e *sinensis*, caquis-*Dyospiros kaki*, nísperos-*Eriobotrya japonica*).

Hoy por tanto los árboles frutales están presentes en la ciudad como un testigo de la antigua tradición agrícola romana, difusos en el ámbito de diversas tipologías de lo que hoy se define el sistema del verde urbano: en prevalencia constituyen una herencia del pasado, como es el caso de los jardines de las villas y de los parques históricos, de los jardines de los complejos religiosos, de las áreas arqueológicas, de las áreas y de las reservas naturales protegidas y de las áreas «Agro

Romanas» que todavía se insertan en el tejido urbano; también los hay de nueva implantación, en los huertos urbanos más o menos reglamentados, en pequeños jardines y espacios verdes de barrio, a lo largo de calles urbanas, confirmando el aspecto polifuncional productivo, didáctico, paisajístico y ecológico que revisten. Pero este creciente interés no se corresponde todavía con una cultura difundida, ni a nivel público ni privado, del aspecto productivo de los frutales, algo necesario para cuidar y valorar, de manera adecuada, el rico patrimonio de los cultivos presentes, a menudo demasiado olvidados.

### El proyecto

El proyecto Fruta Urbana se articula según tres fases principales: es un modelo para una alimentación correcta, para afirmar estilos de vida sostenibles y crear nuevas perspectivas en los aspectos de alimentación sana y seguridad ambiental; es un experimento social que promueve el compromiso de la colectividad en el conocimiento y en el compartir el espacio público; es una riqueza ambiental para la biodiversidad urbana y la experimentación de nuevas maneras de proyectar y pensar en nuevas funciones del espacio público.

El objetivo es ver la fruta y los frutales como un recurso importante para la comunidad, destacando su valor ecológico y paisajístico en el ámbito urbano, divulgando y protegiendo la biodiversidad en nuestro territorio, recuperando los frutos y sabores antiguos y creando nuevas áreas verdes de escaso mantenimiento, pero con un importante papel en el ecosistema urbano.



Esquema de las diversas fases en las que se articula el proyecto.

### La contaminación

Los árboles frutales urbanos, como todas las otras especies vegetales, participan de la acción ecológica de las plantas en la ciudad pero adquieren también, como hemos visto, otros valores. En efecto el papel productivo y de abastecimiento alimenticio para los ciudadanos o para algunas categorías de referentes individualizados por el proyecto, plantea algunos interrogantes sobre la contaminación de la fruta que crece en áreas urbanas en cuanto eso incida en su valor nutricional.

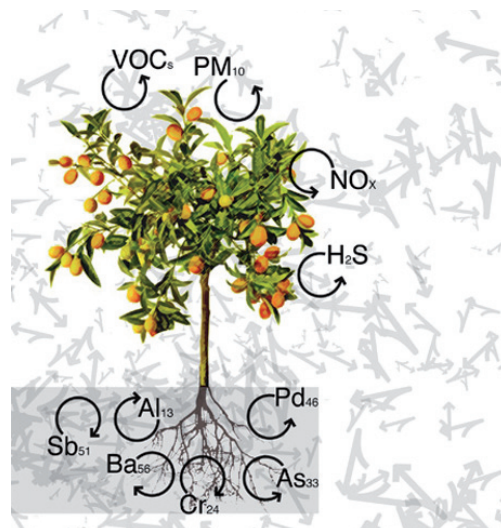
La fruta que crece en la ciudad no parece utilizable, no sabemos cuándo recogerla o más bien pensamos que pueda estar contaminada, sucia o enferma. En cambio, con respecto a la que a menudo encontramos en los supermercados, ha crecido sin pesticidas, fertilizantes químicos y ha madurado en la planta, manteniendo inalterado su gusto y propiedades nutritivas.

Expertos e investigadores, entre ellos Johnathan Leake, del Departamento de Animal & PLant Sciences de la Universidad de Sheffield, demuestran con diversos estudios que la fruta que crece en la ciudad no es tratada químicamente con fertilizantes o pesticidas y no padece aquellos tratamientos sucesivos a la recogida, para la maduración y conservación y está por tanto menos contaminada con respecto a la que crece de manera industrial. Además, los polvos sutiles que se depositan sobre las plantas pueden ser limpiados de manera sencilla con un lavado metuculoso y no se acumulan en el interior de los frutos. También la contaminación del suelo con metales pesados no tiene ningún impacto sobre la calidad de la fruta: al contrario de las verduras, la fruta no está nunca en contacto directo con el suelo y corre el riesgo de contaminarse con eventuales sustancias tóxicas presentes en la tierra.

Como escribe Jessica Langer en su estudio «La concentración de metales pesados en los árboles frutales es muy baja, incluso en el caso de árboles que crecen en suelos contaminados»<sup>1</sup>

Es un hecho además que la fruta recogida en el momento de maduración es más rica y sabrosa, además de contener más cantidad de vitaminas y sustancias nutricionales respecto a la que se adquiere normalmente en los supermercados. Es más, la fruta que crece en la ciudad llega directamente al consumidor y no requiere los largos recorridos de transporte y los mismos intensivos procesos de elaboración y empaquetado que la que crece de manera industrial.

En conclusión por tanto, la fruta urbana no es peligrosa y puede ser consumida sin riesgos para la salud, es más, contribuye a reducir la contaminación de aire y agua relacionados con la producción y el transporte convencional de los productos frescos.



Esquema de los efectos de la contaminación en los árboles.

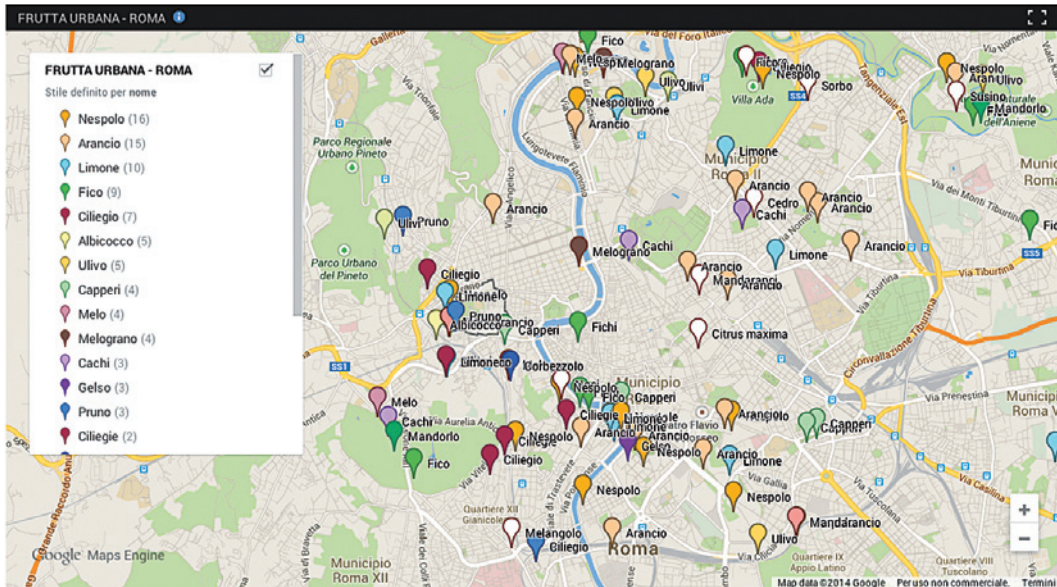
### 3. Metodologías y técnicas innovadoras

#### Cartografía de la fruta urbana

Fruta Urbana ha realizado un mapa *on-line* para la localización e identificación de los árboles frutales y los frutos existentes. El mapa facilita la posición exacta de todos los árboles encontrados en las arboledas de la ciudad, en los jardines y en los parques públicos, convirtiéndose en un instrumento accesible a todos, para compartir las informaciones con quien está interesado en la recogida de la fruta, pero también para implicar a los ciudadanos en la investigación y localización de nuevos árboles.

En el mapa cada especie está documentada a través de un símbolo gráfico y está conectada con una ficha que proporciona una imagen, el nombre científico y común, las dimensiones, la edad, la accesibilidad en la recogida de la fruta, las condiciones, las intervenciones efectuadas o necesarias, la época de floración y de recogida, la cantidad de producción, las principales propiedades nutricionales, las diversas posibilidades de utilización. Una vez elaborados todos los datos recogidos, será posible definir más mapas temáticos funcionales para el proyecto que constituirán una base de datos accesibles a cualquiera que aspire a desarrollar o experimentar el modelo propuesto por Fruta Urbana.

<sup>1</sup> Jessica LANGER, Ph.D., «Research-based Safety Recommendations Regarding Fruit Grown In the Prospective Ben Nobleman Park Community Orchard» < <http://communityorchard.ca/orchards-101-2/is-urban-grown-fruit-safe/>; Blume, K. RUBY *Are City Fruit Trees Safe?*, Oakbook, 15 aprile 2009.



El mapa elaborado por Fruta Urbana disponible en la web <http://www.fruttaurbana.org/>

El trabajo cartográfico permite:

- Visualizar la cantidad y variedad de árboles frutales presentes en Roma;
- Estimar la cantidad de fruta que producen;
- Identificar los árboles frutales y los frutos existentes, manifestando las diversas épocas de recogida;
- Identificar las áreas posibles para la plantación de nuevos frutales;
- Conocer el patrimonio botánico público.

## El calendario

La organización de la recogida de la fruta prevé la redacción de un calendario, consultable como el mapa en la página web del proyecto, donde se detallan anualmente los diversos periodos de recogida de cada especie o variedad de fruta. Para dar la posibilidad a quién esté interesado en participar de las actividades, también se ha organizado otro calendario para señalar los cursos, los eventos, las operaciones de cuidado y mantenimiento de las plantas, además de las operaciones colectivas de distribución de la fruta.

## La recolecta y la distribución

A través del calendario y del mapa, se organizan todas las operaciones de recogida de la fruta, gracias a la ayuda y a la colaboración de un grupo de voluntarios que ponen su tiempo y sus habilidades a disposición del proyecto. Recién recogida, la fruta se dona inmediatamente a las organizaciones no gubernamentales o a los bancos de alimentos. Sólo un pequeño porcentaje de fruta recogida se vende o se canaliza en circuitos alimenticios como los GAS, *Grupos d'Acquisto Solidale* (Grupos de adquisición solidaria) los mercados campesinos o los restaurantes, bares y tiendas que trabajan productos locales.

Esta parte incluye también la fruta menos duradera y más delicada para el transporte, como son los higos y los caquis. En el caso, por ejemplo, de las naranjas amargas, no adecuadas para su consumo y, por tanto, para la distribución inmediata, se prevé la transformación en mermeladas,



Esquema de la recogida y de la distribución.

zumos, tartas o bebidas. La venta de esta parte de la cosecha o de los productos derivados permite al proyecto su sostenibilidad desde el punto de vista económico. La posibilidad de obtener beneficios económicos, también en régimen *no profit*, hace posible, de hecho, la creación de empleo relacionado con la recogida de la fruta, a su distribución y al mantenimiento y cuidado de los árboles. Con Frutta Urbana queremos contribuir a la lucha contra la exclusión social a través de la participación y la colaboración de refugiados y extranjeros, que en Italia tienen un papel social marginal. Para lograr este objetivo queremos asociarnos con organizaciones que se ocupan de la integración en el mundo laboral de categorías menos aventajadas.

## Los nuevos frutales

El reconocimiento del papel productivo de los árboles frutales en la ciudad prevé, además de la creación del mapa del rico patrimonio ya existente, también la posibilidad de incrementar su presencia. Plantamos nuevos frutales que serán jardines productivos, colecciones botánicas de especies antiguas, lugares para el conocimiento y la experimentación pero, sobre todo, para la integración social. Muy importante será la elección de las variedades que se quiera plantar, en el respeto de los principios generales técnico estéticos específicos, sostenibles e innovadores de la agricultura biológica. A diferencia de otros huertos, los frutales requieren menos mantenimiento, se adecuan bien al régimen biológico y producen generosamente con una instalación bien ejecutada, una colocación estratégica y una elección adecuada de la variedad.

Además los frutales trascienden los límites organizativos de los jardines colectivos que inducen a asignar a cada uno un pequeño terreno para el cultivo del huerto urbano. A diferencia de los antiguos pomares y de los jardines cerrados, inaccesibles y de pertenencia exclusiva a una élite rica, estos pueden configurarse como verdaderos espacios para la convivencia. Situada fuera de fuentes contaminante directas, los frutales producirán cosechas que podrán ser regaladas a los comedores, utilizados para confituras, dulces y zumos. Pero su *utilitas* va más allá de la simple producción. Serán paraísos para el relax, donde observar el ciclo de las estaciones marcado por las vistosas fases fenológicas. Serán huertos botánicos donde aprender que la *Malus doméstica* es una especie riquísima con centenares de variedades, comprometidas por los diez clones industriales, incluso biológicos, que se encuentran en los supermercados.



Esquema de la creación de nuevos frutales.

En las áreas verdes abandonadas, en los colegios, en los centros sociales, en las nuevas plazas, en el centro y en la periferia, los frutales serán un campo de experimentación para un nuevo modelo de espacio público, proyectados y realizados gracias a talleres abiertos a todos, organizados junto a estudios de arquitectura del paisaje y en colaboración con entidades, escuelas y asociaciones implicadas en función de las exigencias de cada lugar.

## La comunicación y la participación

Uno de los objetivos fundacionales del proyecto Frutta Urbana es la difusión de nuestro trabajo y de nuestras actividades sobre el valor de los árboles frutales y de la fruta para la salud, la nutrición, el ambiente y la ecología.

Para implicar a las diversas comunidades locales, entre asociaciones de vecinos, asociaciones sociales y ambientalistas, colegios, grupos, etc, se utilizan estrategias de comunicación diversificadas. Laboratorios en el caso de los colegios, cursos de formación profesional, talleres de proyectos, además de eventos, congresos y publicaciones: muchas pueden ser las posibilidades y los instrumentos para sensibilizar a quien vive en la ciudad y crear nuevas relaciones entre los ciudadanos y el espacio público, para potenciar el sentido de comunidad y empeño cívico colectivo.

Ocasiones de confrontación, estudio, investigación que no implican sólo la comunidad, sino que permiten entrar en contacto también con análogas realidades internacionales.

Gracias a la organización de estas actividades, Frutta Urbana tiene la posibilidad de recaudar fondos para hacer frente a los gastos de materiales y personal empleados en el proyecto.

**La didáctica en las escuelas**, primarias y secundarias, promueve un programa de sensibilización en diversos niveles sobre dos temáticas principales. En primer lugar sobre el alimentación, los valores nutricionales de la fruta, su significado de seguridad alimentaria. También sobre el

estudio del ambiente, el significado de la biodiversidad y por lo tanto el papel de los árboles en la ciudad, su identificación, los cuidados y las diferentes prácticas sostenibles en el ámbito urbano.

Desde el punto de vista proyectual, se prevé, donde sea posible, la construcción de pequeños jardines frutales proyectados y creados con la colaboración activa de los estudiantes.

**Los cursos de formación profesional** se ocupan de los diversos aspectos técnicos y específicos de la fruta y de los árboles frutales, de su identificación, cuidado, poda, injertos, estudio de las patologías y mantenimiento con la utilización de medios biológicos. Cada estación estará ligada a actividades e iniciativas específicas entre ellas cursos de cocina para poder aprender las infinitas posibilidades de conservación y elaboración de la fruta.

**Los talleres** tienen como finalidad el proyecto y la realización de nuevos jardines de frutales. Cada taller se caracterizará por una actividad y modalidad diferentes en función de la disponibilidad de los lugares y las personas que participarán. Abiertos a todos, interdisciplinarios, representan un momento de intercambio, investigación y experimentación: desde la elección de las plantas a la elaboración del proyecto, hasta la construcción de todas las partes, se convertirán en ocasión de desarrollo y conocimiento del territorio urbano para nuevas tendencias proyectuales compartidas en el espacio público.



Esquema de la comunicación del proyecto.



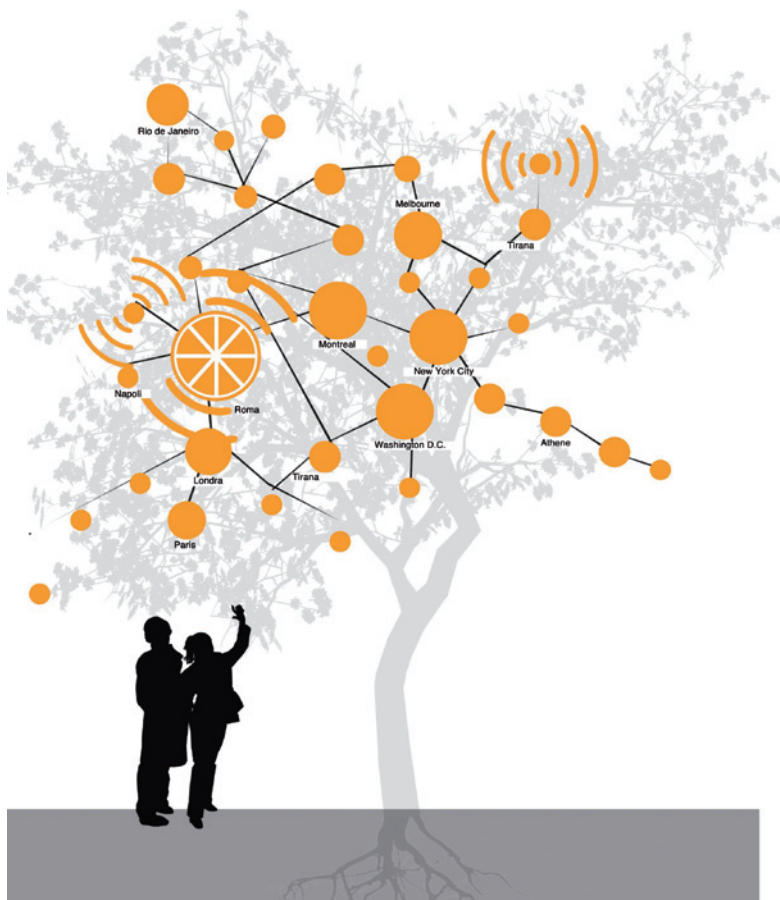
Fruta urbana en los colegios.

## La difusión de Frutta Urbana

El proyecto Frutta Urbana quiere establecer contactos y conexiones con las numerosas organizaciones y asociaciones presentes en Europa y en el mundo para intercambiar experiencias y conocimientos con el objetivo de difundir la idea de frutal difuso en el ámbito urbano y de crear una red activa y vital que incluya la mayor parte de experiencias similares. Las iniciativas presentes en tantas ciudades europeas representan una importante ocasión también para difundir la realidad italiana que, gracias a las características climáticas favorables, a su estratégica posición geográfica en el centro del Mediterráneo y en el sur de Europa, puede convertirse en un importante punto de referencia.

Para compartir nuestras experiencias y conocimiento, el proyecto Frutta Urbana quiere convertirse en una buena práctica, un proyecto piloto a exportar a otras ciudades italianas o al extranjero donde no existan todavía actividades similares.

Podemos facilitar competencias, datos y directrices generales a entidades públicas o privadas, organizaciones o asociaciones que se ocupan del medioambiente. Todo ello nos permitirá enfrentarnos con realidades siempre diferentes y contribuir al debate, siempre en evolución, sobre el espacio público, su mantenimiento y su utilización participada y activa. Gracias a la creación de un modelo eficiente y concreto para la recolecta y la distribución de la fruta, a la redacción de libros y materiales para laboratorios, cursos, talleres, organización de eventos y encuentros, Frutta Urbana tiene las potencialidades concretas para aumentar la disponibilidad de fruta fresca no sólo en Roma sino también en otras ciudades donde los árboles frutales están protegidos y considerados un importante recurso para la comunidad.

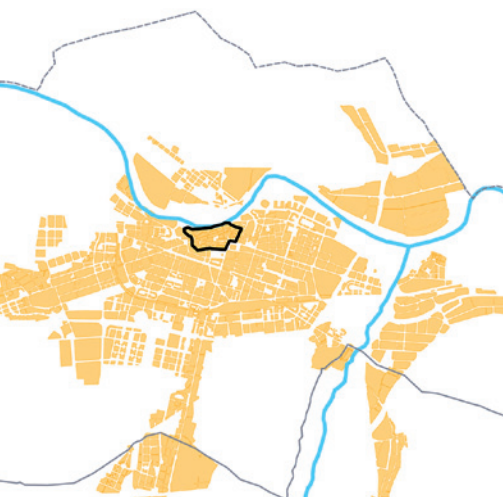


Esquemas de difusión del proyecto.

## 4. Bibliografia

---

- AYMARD, M. (1985): *Spazi in Il Mediterraneo, Lo spazio, La Storia, gli uomini le tradizioni.* ( a c. di F. BRAUDEL), Bompiani, Milano.
- BARBERA, G. (2007): *Tutti frutti. Viaggio tra gli alberi da frutto mediterranei, fra scienza e letteratura*, Mondadori, Milano.
- BIASI, R. & F. BOTTI & S. CULLOTTA & G. BARBERA. (in stampa) (2001): The role of Mediterranean fruit tree orchards and vineyards in maintaining the Traditional Agricultural Landscape. *Acta Horticulturae 564: IV International Symposium on Mineral Nutrition of Deciduous Fruit Crops.* Available at <http://www.actahort.org/books/564/>.
- BLUME, K. R. (2009): *Are City Fruit Trees Safe?* Oakbook.
- CALZOLARI, V. (1999): *Storia e natura come sistema: un progetto per il territorio libero dell'area romana*, Àrgos, Roma.
- GIUSEPPE, B. (2007): *Tutti frutti. Viaggio tra gli alberi da frutto mediterranei, fra scienza e letteratura*, Mondadori, Milano.
- HOOD, E. (2006): *The Apple Bites Back: Claiming Old Orchards for Residential Development*, *Environmental Health Perspective* 114, Issue 8, 470-476 pp.
- INSOLERA I. (1962): *Roma moderna. Un secolo di storia urbanistica*, Einaudi, Torino.
- LANGER, J. (S.A.). *Research-based Safety Recommendations Regarding Fruit Grown In the Prospective Ben Nobleman Park Community Orchard* at <http://communityorchard.ca/orchards-101-2/is-urban-grown-fruit-safe/>
- SERENI, E. (1961): *Storia del paesaggio agrario italiano*, Bari, Laterza.
- VENTURI FERRIOLO M. (1989): *Nel grembo della vita. Le origini dell'idea di giardino*, Guerini e associati, Milano.



Localización del Casco Antiguo de Logroño. Fuente: Instituto Geográfico Nacional: Cartociudad y elaboración propia.

# Casco Antiguo de Logroño: renovación frente a rehabilitación

Agustín HERNÁNDEZ AJA & Iván RODRÍGUEZ-SUÁREZ & Ángela MATESANZ PARELLADA & Carolina GARCÍA MADRUGA

Universidad Politécnica de Madrid.

Correo electrónico: agustin.hernandez@upm.es / ivan.rsuares@upm.es / angela.matesanz@upm.es / carolina.gmadruga@upm.es

CRÉDITOS DEL PROYECTO	
<b>PROYECTO:</b>	Casco Antiguo de Logroño.
<b>FUNCIÓN:</b>	Rehabilitación y renovación urbana.
<b>INTERVENCIONES:</b>	Plan Parcial Ruavieja; Bien de Interés Cultural; Plan Especial de Protección del Casco Antiguo; PGOU 1985 y delimitación de seis PERI por manzanas completas; URBAN Un Casco antiguo para el siglo XXI; Plan Director del Barrio de la Judería; Área de Rehabilitación Integrada (ARI).
<b>AGENTES:</b>	Ayuntamiento de Logroño, Gobierno de la Rioja, Ministerio de Fomento (sólo financiación ARI).
<b>LOCALIZACIÓN:</b>	Logroño, España.
<b>FECHA:</b>	Finales de los años 70 del siglo xx – actualidad.
<b>CRÉDITOS DE LAS IMÁGENES:</b>	Archivo propio, googlemaps.

## 1. Contexto

El Casco Antiguo de Logroño se sitúa en la margen derecha sur del río Ebro y al norte de la ciudad. El tejido es de trazado medieval, con algunas modificaciones de alineaciones del siglo XIX. Se encuentra atravesado por el Camino de Santiago. Tipológicamente predominan las edificación-

<sup>1</sup> Este artículo se ha desarrollado a partir del Análisis de 20 experiencias de rehabilitación urbana en España, realizado en el marco del «Análisis de las políticas estatales y europeas de regeneración urbana y rehabilitación de barrios», dirigido por Agustín Hernández Aja y desarrollado gracias a un convenio entre el Ministerio de Fomento y la Sección de Urbanismo del Instituto Juan de Herrera de la UPM en 2011.

**Cronología general del caso**

1969	Plan Parcial Ruavieja.
1972	Incoación de expediente de declaración de Bien de Interés Cultural (BIC). Categoría de Conjunto Histórico.
1979	Plan Especial de Protección del Casco Antiguo.
Años 80	Reconstrucción de la manzana entre las calles Ruavieja y San Gregorio.
1985	Inauguración de la Oficina de Rehabilitación de edificios y viviendas.
1985-2014	Convocatorias anuales de ayudas para rehabilitación de edificios y elementos patrimoniales del Casco Antiguo o de Interés histórico-arquitectónico fuera del mismo.
1985-2014	Plan General de Ordenación Urbana. Intervenciones en Casco Antiguo: <ul style="list-style-type: none"> <li>— Ordenanzas de protección del Centro Histórico.</li> <li>— Catálogo de edificios protegidos.</li> <li>— Planes especiales en el Centro Histórico (art. 3.5.32): <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1995 PERI Excuevas-Cuarteles.</li> <li>• 1998 PERI Mercaderes.</li> <li>• 1998-2004 PERI Barriocepo (pendiente de ejecución).</li> <li>• 2000 PERI Carnicerías.</li> <li>• 2000 PERI Casa de la Virgen.</li> <li>• 2004-2013 PERI Herrerías.</li> </ul> </li> </ul>
1998-2014	Ayudas para obras de adaptación funcional de edificios, viviendas y establecimientos públicos para su uso por personas con discapacidad.
2007-2013	URBAN. Un Casco Antiguo para el siglo XXI.
2007-2014	Plan Director de Ordenación del Barrio de la Villanueva (barrio de la Judería). Pendiente de desarrollo.
2010	Área de Rehabilitación Integral del Centro Histórico de Logroño (Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012).

*Fuente:* Elaboración propia.

nes de carácter residencial, con un máximo de cinco alturas y desigual estado de conservación y habitabilidad. Alberga la mayor parte de los edificios con valor patrimonial de la ciudad, así como edificios de nueva planta que mantienen la estética del conjunto. El largo proceso de rehabilitación y renovación que se está produciendo en la zona deja visibles numerosos solares vacíos o edificaciones de las que únicamente se mantiene la fachada. Sociológicamente es el área de la ciudad con mayor población vulnerable y figura en los catálogos de barrios vulnerables del Ministerio de Fomento de los años 1991, 2001 y 2006. Históricamente ha acogido a buena parte de los vecinos de Logroño de etnia gitana (150 familias en 2012) y desde principios del siglo XXI a parte de la población extranjera de origen extracomunitario (unos 800 vecinos en 2006) residente en Logroño.

## El abandono del Casco

La centralidad histórica del Casco y sus vecinos se desplazaron a lo largo del siglo XX al sur, hacia el ensanche y los nuevos desarrollos residenciales. Si a principios del siglo XX el Casco constituía la práctica totalidad del núcleo urbano de Logroño, a finales de los años 70 del siglo XX se encontraba en buena parte despoblado y sometido a un progresivo deterioro económico, físico y patrimonial. El declive demográfico no se ha detenido desde entonces y en 2014 el barrio cuenta sólo con 3.516 habitantes (originariamente unos 9.000). El parque residencial desocupado ha ido también en aumento, y si en 1985 permanecían desocupadas un 27,55% de las viviendas (datos del PGOU 1985), en 2014 éstas son un 48% (datos de la Memoria de Trabajo 2013 de la Unidad de Casco Antiguo). Las zonas norte y noreste son las que se encuentran en peor estado. La zona sur aún conserva parte de su centralidad histórica en torno al eje comercial de la calle Portales.

## Las primeras demoliciones

En 1969 se aprobó el Plan Parcial Ruavieja que pretendía intervenir en los terrenos situados entre el Casco y el río Ebro. El Plan introducía una vía rápida junto con una nueva franja de edificación en bloque abierto adosada a la fachada norte del Casco y modificaba tanto la trama como el parcelario de las manzanas que constituían su frente al río Ebro. Afortunadamente, el Plan superaba las capacidades de gestión del ayuntamiento y no llegó a desarrollarse, aunque supuso el derribo de la manzana tipológicamente más interesante del frente del Casco. Con todo, el Plan permitió el inicio de la política de adquisición y derribo de construcciones inadecuadas asentadas sobre la ribera del río que años después posibilitarían el desarrollo del Parque del Ebro.

## La protección patrimonial y los inicios de la intervención pública

En 1972 se incoaba el expediente de declaración del Centro Histórico de Logroño como Bien de Interés Cultural (BIC), en la categoría de Conjunto Histórico —aún no aprobado en la actualidad—. Durante aquellos años se incorporaba a la cultura urbanística española la conciencia de la necesidad de conservación y rehabilitación de los cascos heredados y en 1980 se aprobó el Plan Especial de Protección del Casco Antiguo. El Plan General vigente, adaptado a la Ley 10/1988 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja en 2002, se aprobó en 1985 e incorporaba las previsiones contenidas en el Plan Especial de Protección del Casco Antiguo. Se trataba de un plan acorde a los de su época que tenía como objetivo central la recuperación de la ciudad heredada. Para el Casco Antiguo estableció las ordenanzas de protección del Centro Histórico, el catálogo de edificios y posibilitaba la delimitación de planes especiales en manzanas completas.



Vaciados y solares en al Casco de Logroño.

*Fuente:* Archivo propio 2011.

La primera intervención por manzanas completas se produjo en la manzana comprendida entre las calles Ruavieja y San Gregorio, que había sido adquirida parcialmente por el ayuntamiento y que se encontraba en parte demolida como consecuencia del Plan Parcial de Ruavieja. Los edificios que aún se mantenían en pie amenazaban ruina y en 1979 nueve vecinos murieron sepultados en un hundimiento. A mediados de los 80 del siglo XX se acometió la reconstrucción de la manzana, con un proyecto unitario de vivienda pública que respetaba la parcelación, reconstruía la cornisa norte del Casco apoyada sobre la muralla, e introducía un equipamiento local en la parte central de la manzana que permite el paso transversal a través de la manzana y hacia el parque del Ebro.

## La renovación y rehabilitación del Casco

En desarrollo del Plan General y hasta el año 2014 se han delimitado seis planes especiales de reforma interior cuya ejecución se ha dilatado a lo largo de estos treinta años (PERI Excuevas–Cuarteles, PERI Mercaderes, PERI Barriocepo —pendiente de ejecución—, PERI Carnicerías, PERI Casa de la Virgen, y PERI Herrerías). La ejecución de los PERI, unida a la política de adquisición de suelo e inmuebles del Ayuntamiento, ha determinado la imagen y configuración del Casco, en el que se han producido numerosos derribos, y abundan los solares y los edificios abandonados. Este proceso de renovación se ha superpuesto a las políticas de rehabilitación de edificios acometidas desde la Oficina de Rehabilitación, establecida en el propio barrio desde 1985 y que apoya su actuación en la convocatoria anual de ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas del Ayuntamiento. En 2010 se sumaron a estas ayudas las procedentes del Ministerio de Fomento y el Gobierno de La Rioja, tras la declaración del Área de Rehabilitación Integral. Desde 2007 se desarrolló el programa URBAN «Un Casco antiguo para el siglo XXI» que centraba sus actuaciones en aspectos físicos del barrio (mejora de la escena urbana y construcción de un equipamiento). Todo ello ha supuesto que el Casco se encuentre «en reconstrucción» desde principios de los años 80 del siglo XX.



Vista del área noreste del Casco Antiguo. En primer término la manzana reconstruida sobre la línea de muralla y entre las calles San Gregorio y Ruavieja. En la segunda línea de manzanas el PERI Mercaderes en construcción y el PERI Casa de la Virgen ya concluido. En la tercera línea de manzanas el PERI Herrerías en construcción.

*Fuente:* Googlemaps.

## 2. Objetivos

El proceso de rehabilitación y renovación del Casco Antiguo de Logroño ha estado desde su origen liderado por el Ayuntamiento. Los principales objetivos a lo largo de estos treinta años han sido:

- Incorporación de población joven y recuperación demográfica mediante la homologación de las viviendas del Casco a las del resto de la ciudad.
- Recuperación patrimonial y erradicación de infravivienda.
- Recuperación de la relación del Casco Antiguo con el río Ebro: recuperación de la fachada norte del Casco, mejora de las conexiones peatonales norte-sur y creación del parque de ribera del Ebro.

- Mejora de las condiciones de tráfico y accesibilidad del barrio: reducción del tráfico rodado, peatonalización y reurbanización.
- Revitalización económica y recuperación de la centralidad.

### 3. Estrategias

El proceso se ha desarrollado mediante dos estrategias y modelos de intervención distintos: rehabilitación de edificios completos y renovación (demolición y posterior obra nueva), edificio a edificio o de manzanas completas. Las intervenciones de rehabilitación se desarrollan desde la Oficina de Rehabilitación, las de renovación desde la Dirección General de Urbanismo del Ayuntamiento.

### 4. Metodologías y técnicas utilizadas

La recuperación del Casco Antiguo de Logroño es destacable por el desarrollo paralelo de dos modelos de intervención: la renovación, mediante planes especiales o vaciados de edificios, y la rehabilitación de los edificios existentes mediante ayudas públicas. Estos modelos se han desarrollado durante un periodo de tiempo prolongado que abarca tres décadas, varios gobiernos municipales y diferentes ciclos económicos. Según la zona del Casco, ha predominado uno u otro modelo, aunque en términos generales puede considerarse que ha predominado la renovación y que la rehabilitación se ha centrado en los edificios catalogados y en los «restos» dejados por las operaciones de renovación. En la zona noreste del Casco, a pesar de conservar la traza, el tejido se ha renovado en buena parte. Las técnicas e instrumentos más destacables son las siguientes:

#### Adquisición municipal de viviendas y edificios

A principios de los años 80 del siglo xx el Ayuntamiento comenzó a adquirir suelo dentro del perímetro del Casco. El proceso de adquisición comienza por una revisión de las viviendas en ruina, que se adquieren, desalojan y cierran. Las que no se pueden adquirir por voluntad de sus propietarios, se expropián. El ayuntamiento contaba, como medida asociada a los desalojos, con un stock de viviendas disponibles para los realojos. La adquisición de edificios residenciales se produce en algunos casos vivienda a vivienda y a lo largo de un dilatado periodo de tiempo. El suelo adquirido se enajena a la iniciativa privada, en ocasiones a precios inferiores a los de adquisición, y se destina a vivienda protegida.

#### Intervención por manzanas completas mediante planeamiento especial

El Plan General de 1985 planteaba la posibilidad de intervención mediante planeamiento especial en manzanas completas del Casco. Se han delimitado seis planes especiales de este tipo a lo largo de los años (sólo el de Barriocepo se encuentra pendiente de ejecución en 2014). El PERI Casa de la Virgen se destina a equipamiento y el PERI Excuevas-Cuarteles tiene un carácter distinto al desarrollarse sobre el acceso amurallado noreste del Casco y sobre suelos vacantes a su norte y noreste. Los otros cuatro planes especiales se destinan a vivienda protegida (unas decenas de viviendas en cada uno de ellos), reducen la edificabilidad existente y persiguen dos objetivos fundamentales: esponjar la trama mediante la apertura de patios mancomunados en el interior de la manzana, y conseguir viviendas homologables con las del resto de la ciudad, en lo que a condiciones de habitabilidad se refiere, y que cuenten con plaza de aparcamiento.

#### Establecimiento de una Oficina de Rehabilitación

En 1985 el Ayuntamiento creó la Oficina de Rehabilitación del Casco que ha permanecido operativa hasta la actualidad —denominada en la actualidad Unidad de Casco Antiguo y Patrimonio Histórico—. Su actividad se centra en la rehabilitación física: gestión de ayudas, tramitación de expedientes, evacuación de informes y gestión directa de algunos proyectos. La labor de los técnicos municipales se apoya en el la convocatoria de ayudas anuales a la rehabilitación de edificios

y elementos patrimoniales del Casco Antiguo, que ha estado operativa a lo largo de estos treinta años y que ha ido incorporando las modificaciones derivadas de su propia gestión. A diferencia de las experiencias en otras ciudades, las ayudas municipales se destinan también a la rehabilitación de locales comerciales. A estas ayudas se sumaron en 1998 una línea de ayudas a la eliminación de barreras arquitectónicas, en 2010 las procedentes de la financiación estatal y autonómica derivada de la declaración de Área de Rehabilitación Integral y desde 2008 parte de las ayudas procedentes del programa URBAN. La oficina cuenta con personal técnico multidisciplinar y presta acompañamiento social a los vecinos que solicitan ayudas a la rehabilitación.

## 5. Resultados

A lo largo de estos treinta años la consecución de los objetivos previstos ha tenido un desarrollo desigual. Se ha recuperado parte de la vitalidad y centralidad en las áreas este y sur del Casco, con la incorporación de usos públicos dotacionales y la revitalización económica de algunos ejes, especialmente la calle Laurel con actividades de restauración. Se han mejorado las condiciones de habitabilidad y se ha incorporado población joven en las nuevas promociones de viviendas de protección pública. La imagen del Casco y su relación con el río Ebro y el resto de la ciudad han mejorado. La Oficina de Rehabilitación se encuentra consolidada y desarrolla una labor continuada apoyada en un equipo multidisciplinar de técnicos.

### Debilidades del proceso

A pesar de los esfuerzos del Ayuntamiento para recuperar la vitalidad del barrio, muchos de los problemas iniciales siguen existiendo y algunos de ellos incluso se han agravado.

- La pérdida de población continúa y la desocupación del parque residencial es alarmante (50% desocupado en febrero de 2014). Parte del patrimonio edificado no ha sido rehabilitado. La zona noroeste del Casco, el barrio de la Judería, es actualmente la que se encuentra en peores condiciones.
- Existen numerosos solares como consecuencia de las operaciones de renovación, que han sido predominantes en muchas zonas.
- Algunos de los planes especiales, a pesar de respetar formalmente la imagen del conjunto, han transformado el parcelario. También resulta discutible la pertinencia de dotar de aparcamiento subterráneo a las nuevas viviendas desarrolladas en ellos.
- Las intervenciones en el ámbito social han sido escasas y acometidas desde ámbitos ajenos al proceso de rehabilitación física. La labor de la Oficina de Rehabilitación en este sentido, se reduce a prestar acompañamiento social individualizado a los solicitantes de ayudas a la rehabilitación física.
- Las intervenciones desde el planeamiento y la rehabilitación edificatoria parecen haber tenido objetivos en ocasiones contrapuestos.

### Cuadro resumen de las intervenciones de las principales actuaciones

Actuación	Urbanismo			Edificación			Áreas			
	1	2	3	1	2	3	U	V	M	S
Plan Parcial Ruavieja										
Plan General de Ordenación Urbana y PERI delimitados posteriormente										
Ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas										
Plan Director de Ordenación del Barrio de la Villanueva (barrio de la Judería)										
URBAN. Un casco Antiguo para el siglo XXI										
ARI. Área de Rehabilitación Integral										

*Leyenda:* Áreas: U: Urbanismo. V: Vivienda. M: Medio ambiente. S: Socioeconómico. Urbanismo: 1. Reurbanización: 2. Remodelación: 3. Urbanización / Edificación: 1. Rehabilitación: 2. Renovación: 3. Nueva construcción. Tramados en rojo las áreas en las que interviene cada plan y su intensidad.

*Fuente:* Elaboración propia.



## Crónica jurídica

Omar BOUAZZA ARIÑO

Profesor Titular de Derecho Administrativo.  
Universidad Complutense de Madrid.

**RESUMEN:** En la presente Crónica se da cuenta de las últimas normas estatales y autonómicas de relevancia. Se inicia con el análisis de la Ley balear del suelo, norma que, en línea con el tradicional enfoque racional e integrado que sigue la política territorial de esta Comunidad Autónoma, cuida de garantizar la plena inserción de sus disposiciones en el modelo global de gobierno del territorio al que aspiran los poderes públicos balears y sus ciudadanos. Aparte de ello, se analiza con especial profusión una medida polémica que implica la legalización de las edificaciones ilegales situadas en suelo rústico, cuya infracción urbanística haya prescrito. Esta legalización implicará que los propietarios satisfagan las mismas tasas e impuestos previstos para las nuevas edificaciones, destinándose lo recaudado a medidas de restauración del medio ambiente. Habrá que ver el alcance del éxito de esta novedosa medida. En segundo lugar, se hace referencia a la Ley de la Vivienda de Andalucía, norma también polémica al contemplar la posibilidad de expropiar viviendas en los casos de ejecuciones hipotecarias, en aras a la protección de los sectores de la población más vulnerables. Disposición que, a instancias del Gobierno de la Nación, ha quedado suspendida por el Tribunal Constitucional hasta la resolución sobre el fondo del asunto. En tercer lugar, se analizan dos normas recientes referentes al turismo: el Plan estatal sobre Turismo de Naturaleza, fruto de la cooperación entre Estado y Comunidades Autónomas en el seno de la Conferencia Sectorial; y la nueva Ley de Turismo de Murcia, que perpetúa en esta Región, un modelo de desarrollo territorial de carácter parcial y sectorial. En cuarto lugar, se da cuenta de la Ley de Agricultura de Castilla y León. Y se concluye esta Crónica, recogiendo la referencia a los aspectos urbanísticos y territoriales de la nueva Ley estatal de Telecomunicaciones.

### 1. Ordenación y uso del suelo

La Comunidad Autónoma de las Islas Baleares se ha dotado recientemente de su normativa general urbanística. Ha sido a través de la **Ley balear 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo**. La me-

didada más destacada que incorpora es la contemplada en la Disposición Transitoria 10ª, en virtud de la cual se legalizan aquellas edificaciones ilegales situadas en suelo rústico cuya infracción urbanística haya prescrito. Es decir, se trata de una medida de legalización de aquellas edificaciones sobre las que ya no se

## Documentación

pueden adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística. Se podrán incorporar a la ordenación en el plazo máximo de tres años, con todos los derechos y deberes inherentes a las obras realizadas con licencia.

El procedimiento se sustanciará por la persona interesada ante el ayuntamiento correspondiente, donde se solicitará la legalización junto con la documentación gráfica y escrita relativa a la edificación en su estado real y proyecto de incorporación de medidas de adecuación a las condiciones generales de integración ambiental y paisajística que la ordenación, si procede y a los efectos de esta incorporación, establezca, sin que les sean de aplicación los parámetros y condiciones urbanísticas aplicables con carácter general a las edificaciones en suelo rústico.

A los únicos efectos de aplicar el procedimiento previsto en esta ley, cuando la edificación que se pretende legalizar tenga un uso prohibido, el inicio del cómputo del plazo de prescripción en cuanto a la infracción para este uso se entenderá iniciado en el momento en el que se acredite su implantación. Esta regla también se aplica en los casos de edificaciones que hayan sido objeto de cambio de uso con posterioridad a su construcción.

Las construcciones que queden sujetas a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo o si se desarrollan en ellas actividades sujetas a la previa declaración de interés general, quedarán excluidas de la aplicación de esta Ley. Igualmente quedan excluidas las edificaciones situadas en dominio público así como en servidumbres derivadas de la legislación de costas.

La legalización estará sujeta al pago de las mismas tasas y de los mismos impuestos contemplados para las nuevas edificaciones. Asimismo, la persona interesada deberá abonar al ayuntamiento una cantidad dineraria.

Las cantidades ingresadas por este concepto, según reza el tercer párrafo de la Disposición Transitoria 10ª deben destinarse a la adquisición, la recuperación, la protección y la gestión sostenible de espacios y recursos naturales o su incorporación al patrimonio municipal del suelo.

<sup>1</sup> Sobre este impuesto, me remito a mis trabajos, «La ecotasa balear: un ejemplo de situación de necesidad a la que nunca debió llegarse», *Estudios Geográficos* (2001), 245:737-744; «Protección del medio ambiente, fiscalidad ambiental y turismo (A propósito del Auto del Tribunal Constitucional de 15 de enero de 2002, de levantamiento de la suspensión de la Ley del Parlamento de las Islas

Es decir, lo recaudado está afectado a una finalidad medioambiental y de restauración del territorio, por lo que no podrá destinarse a los gastos corrientes de los ayuntamientos.

Medida que recuerda, sin duda, al derogado Impuesto Balear sobre Estancias en Empresas Turísticas de Alojamiento, cuya recaudación se destinaba a la recuperación medioambiental de espacios degradados, así como a la rehabilitación del patrimonio histórico artístico, entre otras medidas<sup>1</sup>.

La prestación económica se fijará por aplicación de los siguientes porcentajes al coste de ejecución material de la edificación legalizada que se fije en el expediente de legalización:

- a) El 15%, si la legalización se realiza en el primer año de la vigencia de este procedimiento;
- b) El 20%, si se realiza en el segundo año;
- c) El 25%, si se realiza en el tercer año.

Finalmente, para que pueda darse esta legalización, el Consejo Insular que corresponda deberá aprobar por mayoría absoluta la puesta en marcha de este mecanismo extraordinario. El plazo máximo de tres años comenzará a contar partir de ese momento.

\*\*\*

Aparte de esta medida, que vendría a ser la más novedosa, esta Ley constituye la primera regulación integral autonómica del suelo en el ámbito de la Comunidad Autónoma. Sustituye una docena de normas dispersas y hace suya la regulación contenida en la Ley estatal 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Por consiguiente, se trata de una norma que supone un destacado esfuerzo de sistematización.

Esta Ley fija el sistema para integrar e incardinar la ordenación y uso del suelo en la ordenación del territorio, que debe proporcionar una visión más global. Además, esta integración es fundamental dado que la normativa urbanística debe plantearse como el instrumento normativo que debe permitir concretar en el espacio municipal el modelo territorial fijado por los instrumentos de ordenación supramunicipales. Solo desde el marco ordenador de estos instrumen-

Baleares 7/2001, de 23 de abril, del Impuesto sobre Estancias en Empresas Turísticas de Alojamiento)», *Revista Española de Derecho Administrativo* (2002), 113:119-135; y «Sustainable Tourism and Taxes: an Insight into the Balearic Ecotax Law», *European Environmental Law Review* (2002), 11:169-174.

tos se pueden ir definiendo los objetivos propios de la política urbanística, según se adelanta en la Exposición de Motivos y se desarrolla en el articulado de la Ley. Esta Ley, por tanto, no establece un modelo territorial concreto. Este deberá definirse, según dispone la Exposición de Motivos, con el grado de detalle que en cada caso corresponda, en los instrumentos de ordenación territorial, y debe concretarse en el planeamiento urbanístico. La eficacia de esta Ley solo quedará acreditada en el momento que se demuestre el adecuado despliegue de modelos territoriales diferentes e, incluso, divergentes. La principal finalidad de esta norma es, por consiguiente, la creación de un marco normativo estable para la fijación de un modelo de territorio, y en ningún caso pretende imponer un modelo concreto.

Desde una perspectiva competencial, la estructura organizativa de esta Comunidad Autónoma determinará que esta Ley, en base a las competencias descentralizadas en los Consejos Insulares, opte por no entrar en el detalle. En efecto, constituye una regulación de mínimos que permitirá que el Gobierno de cada Isla establezca una regulación adaptada a sus necesidades, si bien dentro de un marco que debe garantizar un tratamiento unitario en los aspectos sujetos a la reserva de ley y, de manera muy especial, en lo que se refiere a la esfera de derechos y deberes de los particulares. En la esfera municipal, la Ley establece la posibilidad de que los municipios de más de 10.000 habitantes aprueben definitivamente los planes parciales y espaciales así como modificaciones no estructurales de los planes generales y las que tengan por objeto la adaptación de este a instrumentos de ordenación del territorio. En el resto de casos, la aprobación del planeamiento corresponde a los Consejos Insulares, excepto en el caso de Palma, que se rige por la Ley de Capitalidad.

Desde la óptica de la actividad de limitación, con carácter general, se mantiene la sujeción a licencia municipal para las obras y otras actuaciones con trascendencia urbanística, aunque en ciertos casos se prevé la variante de la comunicación previa. Según el artículo 136, las obras de técnica sencilla y escasa entidad constructiva u obras de edificación que no necesitan proyecto de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. Asimismo, se reconoce la competencia de los Consejos Insulares de sustituir la licencia por este mecanismo más suave de intervención, excepto los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo que se indican en la Ley.

Finalmente, esta Ley regula por primera vez en el ámbito de la Comunidad Autónoma la inspección técnica de edificios, fijándose un régimen básico a desarrollar por los ayuntamientos, así como un régimen sancionador para los que incumplan la obligación de pasarla.

## 2. Vivienda

En el actual contexto de crisis económica, financiera e inmobiliaria, que ha provocado y está provocando desahucios diarios como consecuencia del pinchazo de la burbuja inmobiliaria, la Comunidad Autónoma de Andalucía ha tratado de adoptar medidas para frenar lanzamientos en situaciones especialmente dramáticas. En este marco se aprueba la **Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda de Andalucía**, que regula en su Disposición Adicional primera, la declaración de interés social a efectos de expropiación forzosa de la cobertura de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social. Sin embargo, esta norma ha quedado suspendida debido a la interposición de un recurso de inconstitucionalidad por el Gobierno de la Nación, en base al artículo 161 de la Constitución. Quedará en esta situación de pendencia hasta el momento en el que el Tribunal Constitucional resuelva sobre el fondo. En cualquier caso, esta Ley supone un compendio de iniciativas de actuación sobre la vivienda deshabitada, reformando y adecuando las herramientas normativas de que se dispone en el marco competencial de la Comunidad Autónoma, activando a la actividad de fomento así como la de inspección, sanción y coercitiva. Todo ello con el fin de potenciar el acceso a la vivienda por la vía del arrendamiento, dirigidas, fundamentalmente, a quienes no pueden mantener su vivienda por una situación de mayor endeudamiento sobrevenido.

## 3. Planificación turística

### 3.1. Turismo de Naturaleza

Otra medida que se adopta en el contexto de crisis al que me refería, es el **Real Decreto 416/2014, de 6 de junio, por el que se aprueba el Plan sectorial de turismo de naturaleza y biodiversidad 2014-2020**. Su objetivo es el fomento del turismo, como actividad generadora de actividad económica y empleo, en áreas especialmente sensibles. Según se indica en la exposición de motivos, ha sido elabo-

rado por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente y el Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Al parecer, en su elaboración también han participado las Comunidades Autónomas, a través de la Comisión Estatal del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, de la Conferencia Sectorial de Medio Ambiente y de la Mesa de Directores Generales de Turismo. En la tramitación del Plan sectorial se han realizado consultas a los agentes económicos y sociales a través del Consejo Estatal del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Asimismo, el Plan sectorial se ha sometido a información y consulta pública abierta a todos los ciudadanos. No obstante, si no se promueve la participación del público, en la mayoría de las ocasiones los ciudadanos se enteran una vez que el instrumento ya está en vigor, desplegando, por consiguiente, todos sus efectos. El Plan, en fin, ha sido objeto de la evaluación ambiental estratégica prevista en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

### 3.2. Nueva Ley de Turismo de Murcia

Seguidamente se da cuenta de la **Ley de la Región de Murcia 12/2013, de 20 de diciembre, de Turismo**. Se trata de una norma que se aprueba, derogando la anterior regulación sobre la materia, para incorporar las novedades que afectan a este sector impulsadas por la Directiva Servicios, siguiendo los pasos de otras Comunidades Autónomas. Tales novedades, como he indicado en Crónicas anteriores, se refieren fundamentalmente al cambio de la exigencia de una autorización para la prestación de servicios turísticos, por un sistema de intervención más suave, como es la declaración responsable o comunicación previa. Desde la perspectiva de la planificación, esta Ley sigue el sistema de la ordenación sectorial y parcelada del territorio, siguiendo la línea de otras leyes de esta misma Comunidad Autónoma que afectan a lo territorial, como la Ley murciana del Suelo. La planificación se contempla, en concreto, en el artículo 14. Este precepto se refiere a planes estratégicos, realizados por el organismo competente en materia de turismo, para establecer las directrices turísticas e integrar los programas de acción con incidencia en el turismo en los que intervengan las distintas consejerías (art. 14.1). Asimismo, el mismo organismo podrá realizar los planes, directrices o programas sobre infraestructuras, equipamientos y recursos turísticos que resulten necesarios para el crecimiento ordenado y

sostenible en su triple vertiente económica, social y ambiental del turismo en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. Dichos instrumentos, según el art. 14.2, mantendrán la necesaria coherencia con el resto de la planificación estratégica y sectorial de la Administración regional, y en el caso de que pretendan vincular al planeamiento territorial o urbanístico, se formularán como instrumentos de ordenación según la legislación del suelo. Esta visión de priorización de lo sectorial, se refuerza en el art. 14.4, que dispone que «los instrumentos de ordenación del territorio, planificación urbanística y ordenación de recursos naturales o culturales deberán integrar dentro de sus determinaciones las directrices y actuaciones turísticas de índole territorial que le pudieran afectar, y tener en consideración los recursos y productos turísticos presentes en su ámbito» (!!). Además, la modificación de estos instrumentos, cuando afecten a los intereses turísticos, requerirán un informe del organismo competente en materia de turismo. Desde la óptica local, los planes que puedan elaborar las entidades locales para su desarrollo turístico deberán respetar los principios y criterios establecidos en la planificación turística regional (art. 14.3). La ordenación urbanística de complejos formados por distintos tipos de establecimientos y actividades turísticas se podrá formular, en fin, mediante los planes especiales de complejos e instalaciones turísticas previstos en la legislación del suelo. Desde la perspectiva orgánica hay que aplaudir la supresión de la Comisión Interdepartamental de Turismo (Disposición Derogatoria 2ª.2), pues nada coordinaba ya que sus funciones se solapaban con las de otros órganos de *coordinación* de la Región<sup>2</sup>.

## 4. Agricultura

A continuación, se da cuenta de la **Ley de Castilla y León 1/2014, de 19 de marzo, Agraria**. Desde el ingreso de España en la Unión Europea, la política de desarrollo rural y su metodología de aplicación han sido herramientas fundamentales tanto para la mejora de la competitividad del sector agrario y agroalimentario, como para la diversificación de la actividad económica y mejora de las condiciones de vida en las zonas rurales. Por ello, el legislador castellano-leonés considera necesario establecer los objetivos que deben dirigir la

<sup>2</sup> Sobre este tema, me remito a mis libros *Ordenación del Territorio y Turismo*, Atelier, Barcelona, 2006; y *Planificación Turística Autonómica*, Reus, Madrid, 2007.

política de desarrollo rural y su planificación estratégica. En este contexto, esta Ley se sustenta en dos premisas fundamentales: por una parte, en el carácter estratégico que poseen el sector agrario y la industria agroalimentaria para la economía regional y, por otra, en el reconocimiento de la importancia que tiene la actividad agraria en el desarrollo socioeconómico y ambiental de esta Comunidad. Este desarrollo se atenderá a los siguientes principios rectores de las políticas públicas establecidos en el artículo 16 del Estatuto de Autonomía más relacionados con su objetivo: el crecimiento económico sostenible orientado a la cohesión social y territorial y el pleno aprovechamiento de los recursos de la Comunidad; la creación de empleo estable y de calidad; el desarrollo de la actividad empresarial, con especial atención a la pequeña y mediana empresa y a los emprendedores autónomos, y el fomento y promoción de las iniciativas de economía social, especialmente el cooperativismo; la promoción y el fomento de la investigación científico-técnica, y la innovación tecnológica; la proyección exterior de las empresas de Castilla y León; la lucha contra la despoblación; la modernización y el desarrollo integral de las zonas rurales; e, igualmente, el apoyo a los sectores agrícola, ganadero y agroalimentario de la Comunidad, mediante el desarrollo tecnológico y biotecnológico, con el fin de mejorar la competitividad de los mismos.

Esta Ley nace de la necesidad de dotar a la actividad agraria y agroalimentaria de un respaldo que permita dar respuesta a los nuevos desafíos que se presentan en un mundo y una sociedad cada vez más globales y liberalizados, como son la adaptación a los distintos marcos de la Política Agrícola Común, la exigencia de una gestión sostenible de los recursos naturales, las presiones de otras actividades o actuaciones sobre el suelo agrario, los desequilibrios en la distribución de la cadena de valor y la necesidad de establecer una regulación de la calidad diferenciada de productos agroalimentarios. Además, esta norma también busca agrupar en un solo cuerpo normativo, en la mayor medida posible, el conjunto disperso de disposiciones autonómicas con rango de ley que son necesarias para un adecuado desarrollo de la actividad y producción agraria, la regulación de la calidad diferenciada y la comercialización de productos agroalimentarios, estableciendo así mismo un sistema de participación, interlocución y consulta en el ámbito agrario y agroalimentario, partiendo siempre del pleno respeto al reparto competencial que establece la Constitución y el Estatuto de Autonomía.

Así esta ley establece un marco general regulador de la actividad agraria y agroalimentaria en Castilla y León, con los objetivos de mejorar la competitividad del sector agrario; estimular la creación de explotaciones agrarias, empresas agrarias y empresas agroalimentarias; fomentar la calidad diferenciada de la producción agroalimentaria; mejorar la distribución justa y eficiente de costes y beneficios en la cadena de valor de los productos agrarios y agroalimentarios; impulsar el desarrollo de la investigación e innovación en el sector agrario y la industria de transformación de materias primas de la agricultura y ganadería; fomentar la incorporación de jóvenes al sector agrario; favorecer la incorporación, igualdad de derechos entre hombres y mujeres, y el reconocimiento y la promoción de la participación de la mujer en el sector agrario; fomentar la producción agraria de calidad diferenciada; favorecer la vinculación entre el sector agrario productor y la industria agroalimentaria; y preservar el equilibrio ambiental de las zonas rurales de la Comunidad.

Finalmente, quiero volver sobre una idea que he dejado apuntada un poco más arriba. Esta Ley opta por un sistema de participación e interlocución en el sector agrario. Se trata de un tipo de participación de tipo cooperativo. Serán las organizaciones profesionales agrarias legalmente constituidas, de conformidad con la representatividad reconocida en el Libro IV de la Ley, en concreto, en el Capítulo II del Título I, las que se reconocen como cauce formal de interlocución y participación del sector agrario en la planificación y desarrollo de la política agraria. La consejería competente en materia agraria podrá asimismo reconocer la condición de entidad colaboradora a aquellas organizaciones profesionales agrarias que contribuyan de manera significativa a la aplicación de los planes, programas y medidas en los que se articula la política agraria de la Comunidad y la Política Agrícola Común, a través de sus servicios de formación y asesoramiento de los agricultores y ganaderos.

## 5. Planificación e infraestructuras de telecomunicaciones

Para concluir esta Crónica, me referiré a la **Ley de las Cortes Generales 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones**. Con el objetivo de garantizar la unidad de mercado<sup>3</sup>, facilitar

<sup>3</sup> Véase la nota a la **Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de la unidad de mercado**, en la anterior Crónica.

## Documentación

la instalación y despliegue de redes y la prestación de nuevos servicios, la Ley incorpora los mecanismos necesarios de cooperación y resolución de conflictos. Los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico elaborados por las administraciones públicas competentes que puedan afectar al despliegue de redes serán objeto de informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, previéndose cuando sea necesario un procedimiento de negociación entre el Ministerio de Industria, Energía y Turismo y los órganos encargados de la aprobación, modificación o revisión de dichos instrumentos de

planificación. Por otro lado, se contempla la necesaria previsión de infraestructuras de comunicaciones electrónicas en zonas de urbanización y se garantiza el derecho de acceso de los operadores a infraestructuras de administraciones públicas y a infraestructuras lineales como electricidad, gas, agua, saneamiento o transporte. Estas medidas se encuentran alineadas con las propuestas realizadas por la Comisión Europea en su documento de 27 de abril de 2012 relativo a las medidas para reducir los costes del despliegue de las redes de muy alta velocidad en Europa.

# Legislación

Francisca PICAZO

*Jefe del Servicio de Estudios Urbanos  
de la Dirección General de Arquitectura,  
Vivienda y Suelo.*

## NORMATIVA ESTATAL

### Leyes orgánicas, Leyes y Reales Decretos-Leyes

- Ley Orgánica 2/2014, 21 mayo, reforma del Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha (BOE 22.05.2014).
- *Real Decreto Legislativo 2/2008, 20 junio, de Suelo*. Cuestión de inconstitucionalidad n.º 1591-2014, en relación con los artículos 22.1.a) y 2 de la Ley 8/2007, 28 mayo, de suelo, y 23.1.a) y 2 del T.R. de la Ley de suelo, por posible vulneración del artículo 33.3 de la CE (BOE 13.05.2014).
- *Ley 8/2013, 26 junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, en cuanto modifican los artículos 2; 6.3 y 5; 8.3 a) y c); 9.2, 3, 8 y 9; 10.1 b); 12.3; 14.1, 2 y 3; 15.4; 16.1 b) y c); 17.3, 4 y 6 y 39.1 del T.R. de la Ley de suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio*. Recurso de inconstitucionalidad n.º 1976-2014, contra los artículos 9.1; 10.1, 2, 3 y 4; 12; 13.2 y 3; 15.1 y 3; 16; disposición transitoria segunda y disposición final duodécima (BOE 13.05.2014).
- *Ley 20/2013, 9 diciembre, garantía de la unidad de mercado*. Recursos de inconstitucionalidad n.º 1397-2014, 1411-2014 y 1454-2014, contra diversos preceptos (BOE 15.04.2014).
- *Ley 21/2013, 9 diciembre, evaluación ambiental*. Recurso de inconstitucionalidad n.º 1399-2014, contra la disposición adicional decimoquinta, disposición transitoria segunda, disposición derogatoria única, apartado tercero, y disposiciones finales segunda, tercera, cuarta y quinta de la Ley (BOE 15.04.2014).
- *Ley 27/2013, 27 diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local*. Recursos de inconstitucionalidad n.º 1792, 1959, 1995, 1996, 2001, 2002, 2003, 2006 y 2043-2014, contra diversos preceptos (BOE 31.05.2014).
- Ley 9/2014, 9 mayo, Telecomunicaciones (BOE 10.05.2014).

### Reales Decretos

- *Real Decreto 1422/2012, 5 octubre, establece las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Lleida-Aguairé*. STS 23 abril 2014, Sala Tercera, lo anula (BOE 16.06.2014).
- Real Decreto 270/2014, 11 abril, aprueba el Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo (BOE 12.04.2014).
- Real Decreto 416/2014, 6 junio, aprueba el Plan sectorial de turismo de naturaleza y biodiversidad 2014-2020 (BOE 18.06.2014).

### Otras disposiciones

- Orden AAA/702/2014, 28 abril, aprueba el Plan Estatal de Protección de la Ribera del Mar contra la contaminación (BOE 02.05.2014).

Desde BBOOE 01.04.2014 hasta 30.06.2014  
Desde BBOO CC.AA. 01.03.2014 hasta 31.05.2014

## NORMATIVA AUTONÓMICA

### Administración Local

ANDALUCÍA	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Decreto 19/2014, 28 enero, aprueba la alteración de los términos municipales de Arahál y Paradas (Sevilla), mediante segregaciones y agregaciones recíprocas (BOJA 21.04.2014 y BOE 22.04.2014).</li> <li>— Decretos 31 y 32/2014, 4 febrero, acuerdan el cambio de denominación del municipio de La Lantejuela (Sevilla), por el de Lantejuela y Torre del Campo (Jaén), por el de Torredelcampo (BOE 09.05.2014).</li> <li>— Decreto 89/2014, 22 abril, dispone la alteración de los términos municipales de Ojén y Marbella (Málaga), mediante segregaciones y agregaciones recíprocas (BOJA 02.05.2014).</li> </ul>
CATALUÑA	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Decreto 82/2014, 3 junio, aprueba la alteración de los términos municipales de Sant Quirze de Besora y de Sora (BOE 24.06.2014).</li> <li>— Dictamen 8/2014, 27 febrero, sobre la Ley 27/2013, 27 diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración local (DOGC 03.04.2014).</li> <li>— Resolución GRI/1232/2014, 28 mayo, da conformidad al cambio de nombre del municipio de Santa Maria de Corcó, que pasa a denominarse L'Esquirol (BOE 27.06.2014).</li> </ul>
NAVARRA	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Ley Foral 7/2014, 14 de abril, modificación del artículo 223 de la Ley Foral 6/1990, 2 julio, de la Administración Local de Navarra (BON 28.04.2014 y BOE 14.05.2014).</li> </ul>
VALENCIA	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Decreto 54/2014, 11 abril, del Consell, aprueba el cambio de denominación del municipio de Potries por la forma exclusiva en valenciano de Potries (BOE 09.05.2014).</li> </ul>

### Cultura

ASTURIAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Decreto 30/2014, 5 marzo, declara BIC (conjunto histórico) San Esteban de los Buitres, en el concejo de Illano (BOPA 13.03.2014 y BOE 24.04.2014).</li> </ul>
CANARIAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Decreto 32/2014, 30 abril, declara BIC (monumento) «El Espacio Cultural El Tanque», en Santa Cruz de Tenerife, delimitando su entorno de protección (BOCAN 09.05.2014).</li> </ul>
CATALUÑA	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Acuerdo GOV/51/2014, 8 abril, declara BCIN (zona arqueológica) el yacimiento ibero del Fondo d'en Roig, en Cunit (DOGC 10.04.2014 y BOE 13.05.2014).</li> <li>— Acuerdo GOV/52/2014, 8 abril, declara BCIN (zona paleontológica) los yacimientos de Fumanya norte, Fumanya sur, Mina Esquirol, Cingles de Boixader y Mina Tuní, en Fígols y Vallcebre (DOGC 10.04.2014).</li> <li>— Acuerdo GOV/58/2014, 15 abril, por el que se declara BCIN (zona arqueológica), el conjunto de Ullastret, en los términos municipales de Ullastret, Serra de Daró y Fontanilles, y se delimita su entorno de protección (DOGC 17.04.2014 y BOE 13.05.2014).</li> <li>— Acuerdo GOV/69/2014, 13 mayo, declara BCIN (monumento histórico y zona arqueológica) el yacimiento del dolmen de la Roca d'en Toni, en Vilassar de Dalt, y se delimita su entorno de protección (DOGC 15.05.2014 y BOE 11.06.2014).</li> <li>— Acuerdo GOV/70/2014, 13 mayo, declara BCIN (conjunto histórico) el núcleo antiguo de Ullastret, y se delimita su entorno de protección (DOGC 15.05.2014 y BOE 11.06.2014).</li> </ul>

## NORMATIVA AUTONÓMICA

### Espacios naturales

- |         |  |
|---------|--|
| ARAGÓN  | — Ley 3/2014, 29 mayo, modifica la Ley 15/2006, 28 diciembre, de Montes de Aragón (BOE 27.06.2014).  |
| GALICIA | — Decreto 37/2014, 27 marzo, declara zonas especiales de conservación los lugares de importancia comunitaria de Galicia y se aprueba el Plan director de la Red Natura 2000 de Galicia (DOG 31.03.2014). |

### Economía

- |            |   |
|------------|---|
| CANARIAS   | — Resolución 17 marzo 2014 da publicidad al Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación AGE-C.A. de Canarias, 4 marzo 2014, en relación con la Ley 20/2013, 9 diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado (BOCAN 01.04.2014).                    |
| CATALUÑA   | — Dictamen 5/2014, 24 febrero, sobre la Ley 20/2013, 9 diciembre, de garantía de la unidad de mercado (DOGC 24.03.2014).  |
| GALICIA    | — Resolución 12 marzo 2014 ordena la publicación del Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación AGE-C.A de Galicia en relación con la Ley 20/2013, 9 diciembre, de garantía de la unidad de mercado (BOG 04.04.2014).                              |
| PAIS VASCO | — Resolución 6 marzo 2014 dispone la publicación del Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación AGE- Administración de la C.A. del País Vasco, en relación con la Ley 20/2013, 9 diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado (BOPV 01.04.2014). |

### Estructura Orgánica

- |           |  |
|-----------|--|
| CANTABRIA | — Decreto 21/2014, 3 abril, modifica el Decreto 129/2006, 14 diciembre, que crea el Consejo Asesor de Medio Ambiente (BOC 14.04.2014). |
| CATALUÑA  | — Decreto 41/2014, 1 abril, del Consejo Asesor para el Desarrollo Sostenible (DOGC 03.04.2014).  |
| GALICIA   | — Ley 3/2014, 24 abril, del Consejo Consultivo de Galicia (BOE 26.05.2014).  |

### Medio Ambiente

- |                 |   |
|-----------------|---|
| ANDALUCÍA       | <ul style="list-style-type: none"> <li>— Decreto-ley 1/2014, 18 marzo, regula el Programa de Impulso a la Construcción Sostenible en Andalucía y se efectúa la convocatoria de incentivos para 2014 y 2015 (BOJA 26.03.2014).</li> <li>— Decreto 231/2013, 3 diciembre, aprueba planes de mejora de la calidad del aire en determinadas zonas de Andalucía (BOJA 10.03.2014).</li> <li>— Decreto 75/2014, 11 marzo, modifica el Decreto 357/2010, 3 agosto, aprueba el Reglamento para la protección de la calidad del cielo nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética (BOJA 26.03.2014).</li> <li>— Acuerdo 25 marzo 2014 aprueba la formulación de la Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible 2020 (BOJA 09.05.2014).</li> </ul> |
| CASTILLA Y LEÓN | — Ley 1/2014, 19 marzo, Agraria (BOE 03.04.2014).   |
| CATALUÑA        | — Dictamen sobre la Ley 21/2013, 9 diciembre, de evaluación ambiental (DOGC 31.03.2014).  |

## NORMATIVA AUTONÓMICA

### Medio Ambiente (continuación)

GALICIA	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Ley 4/2014, 8 mayo, modifica la Ley 8/2009, 22 diciembre, que regula el aprovechamiento eólico en Galicia y crea el canon eólico y el Fondo de Compensación Ambiental (DOG 15.05.2014).</li> <li>— Decreto 52/2014, 16 abril, regula las instrucciones generales de ordenación y de gestión de montes (DOG 08.05.2014).</li> </ul>
NAVARRA	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Ley Foral 4/2014, 4 abril, modifica la Ley Foral 17/2005, 22 diciembre, de Caza y Pesca de Navarra (BOE 29.04.2014).</li> </ul>
PAIS VASCO	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Decreto Legislativo 1/2014, 15 abril, aprueba el T.R. de la Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco (BOPV 19.05.2014 y BOE 29.05.2014).</li> <li>— Resolución 3 marzo 2014 dispone la publicación del Acuerdo de la Comisión bilateral de Cooperación AGE-C.A. País Vasco en relación con la Ley 2/2013, 29 mayo, de Protección y Uso Sostenible del Litoral y de modificación de la Ley 22/1988, 28 julio, de Costas (BOPV 25.03.2014).</li> <li>— Resolución 6 marzo 2014 dispone la publicación del Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación AGE-C.A. del País Vasco, en relación con la Ley 21/2013, 9 diciembre, de Evaluación Ambiental (BOPV 01.04.2014).</li> </ul>

### Ordenación del Territorio y Urbanismo

BALEARES	<ul style="list-style-type: none"> <li>— <b>Ley 2/2014, 25 marzo, de ordenación y uso del suelo</b> (BOCAIB 29.03.2014 y BOE 18.06.2014).</li> </ul>
CANARIAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Resolución 9 abril 2014 da publicidad al Acuerdo de la Comisión bilateral de Cooperación AGE-C.A. Canarias, 10 marzo 2014, en relación con la Ley 8/2013, 26 junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (BOCAN 21.04.2014).</li> </ul>
CASTILLA Y LEÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Orden FYM/195/2014, 5 marzo, relativa a la aprobación del deslinde parcial de la «Cañada Real Burgalesa» a su paso por el término municipal de Esguevillas de Esgueva, provincia de Valladolid (BOCyL 27.03.2014).</li> </ul>
CATALUÑA	<ul style="list-style-type: none"> <li>— <b>Decreto 64/2014, 13 mayo, aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística</b> (DPGC 15.05.2014).</li> </ul>
MADRID	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Resolución 21 abril 2014 publica el Acuerdo de la Comisión bilateral de Cooperación AGE-C.A. de Madrid, en relación con la Ley 8/2013, 26 junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (BOCM 06.05.2014).</li> </ul>
MURCIA	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Decreto 45/2014, 14 abril, establece los Órganos Directivos de la Consejería de Fomento, Obras Públicas y Ordenación del Territorio (BORM 15.04.2014).</li> </ul>
PAIS VASCO	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Resolución 12 marzo 2014, dispone la publicación del Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación AGE-Administración de la C. A. del País Vasco, en relación con la Ley 8/2013, 26 junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (BOPV 08.04.2014). Resolución 31 marzo 2014, de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local, publica mismo Acuerdo (BOE 08.04.2014).</li> </ul>

Desde BBOOE 01.04.2014 hasta 30.06.2014  
Desde BBOO CC.AA. 01.03.2014 hasta 31.05.2014

## Recensiones y reseñas de libros recibidos

**De la casa pasiva al estándar Passivhaus: arquitectura pasiva en climas cálidos**, Micheel WASSOUF, Gustavo GILI, Barcelona, 2014; 17 x 24 cm, 144 pp; pvp. 22,00 €; ISBN: 978-84-252-2452-2

Si bien el concepto de «casa pasiva» remonta sus orígenes a la década de 1970, no fue hasta la creación de Passivhaus (el estándar de origen alemán de optimización energética para la construcción de viviendas) cuando esta práctica de arquitectura sostenible llegó a su edad adulta. Desde que se construyera el primer edificio Passivhaus en Alemania a principios de la década de 1990, el protocolo Passivhaus se ha aplicado con éxito en edificios ubicados por todo el mundo, desde la fría ciudad de Oslo hasta la tropical Shanghái.

Este libro expone el concepto de arquitectura pasiva, explica el estándar Passivhaus y explora su aplicación en el marco de los territorios de climas cálidos. Con un enfoque práctico y directo, el autor presenta los conceptos básicos de esta normalización constructiva, las tecnologías actuales con las que trabaja y las pautas fundamentales para su aplicación en países de climas templados y cálidos. El libro se estructura en tres capítulos: la arquitectura pasiva, el estándar Passivhaus y un tercer bloque donde se aplica la herramienta PHPP a edificios de referencia de ciudades de climas cálidos y tropicales como Madrid, Lisboa, Ciudad de México o Río de Janeiro. Además, se presentan diversos ejemplos de edificios Passivhaus que demuestran la viabilidad del estándar en estas zonas.

### Índice de contenidos

- Introducción.
- Las tendencias actuales.
- Normativa.
- Certificación medioambiental.
- Los estándares de construcción.
- Edificio de energía neta casi nula.
- La arquitectura pasiva.
- Criterios de la arquitectura pasiva.
- Criterios de la arquitectura Passivhaus.
- Conceptos pasivos singulares.
- El estándar Passivhaus.
- Definición oficial del estándar Passivhaus.
- Sistemas de calefacción.
- Sistemas de refrigeración.

- La herramienta PHPP.
- Ejemplos construidos tipo Passivhaus.
- El cálculo energético mediante PHPP.
- Conclusión.
- Bibliografía.
- Créditos de las ilustraciones.

**Micheel Wassouf** (Damasco, 1968) es arquitecto por la Universität Karlsruhe de Alemania. Ha trabajado como arquitecto en diversos países europeos y actualmente reside en España. Su empresa Energiehaus ha desarrollado los primeros edificios de la península Ibérica según el protocolo Passivhaus y ha formado a arquitectos españoles en el tema.

**Pensar la arquitectura**, Peter ZUMTHOR, Gustavo GILI, Barcelona, 2014 (3ª ed.); 14 x 23 cm; 112 pp; pvp. 25,00 €; ISBN: 978-84-252-2730-1

Pensar la arquitectura recopila diversos escritos de Peter Zumthor cuyo valor reside en la reflexión que acompaña a la intensidad de su obra. Escritos a lo largo de diez años, los textos constituyen un raro y valioso testimonio del pensamiento del maestro suizo.

### Índice de contenidos

- Una intuición de las cosas.
- La dura pepita de la belleza.
- De las pasiones a las cosas.
- El cuerpo de la arquitectura.
- Enseñar arquitectura, aprender arquitectura.
- ¿Tiene la belleza una forma?
- La magia de lo real.
- La luz en el paisaje.
- Arquitectura y paisaje.
- Las casas de Leis.

**Peter Zumthor** (Basilea, 1943) se formó como ebanista, diseñador y arquitecto en la Kunstgewerbeschule de Basilea y en el Pratt Institute de Nueva York. Trabajó en el Departamento de Conservación de Monumentos del cantón suizo de Graubünden y desde 1979 tiene su propio despacho en Haldenstein, Suiza. Es profesor en la Accademia di Architettura de la Università della Svizzera Italiana en Mendrisio, Suiza, y ha sido profesor invitado en diversas universidades de todo el mundo. Entre las obras más importantes de **Peter Zumthor** desta-

can: cubrición del yacimiento arqueológico romano (Chur, Suiza, 1986), capilla de Sogn Benedetg (Sumvitg, Suiza, 1988), viviendas para jubilados (Chur-Masans, Suiza, 1993), termas (Vals, Suiza, 1996), Kunsthau Bregenz (Bregenz, Austria, 1997), pabellón de Suiza en la Exposición Universal (Hanover, Alemania, 2000), centro de documentación 'Topografía del terror' piezas prefabricadas (Berlín, Alemania, 1997; proyecto interrumpido por el gobierno regional), Kunstmuseum Kolumba (Colonia, Alemania, 2007) y capilla Bruder Klaus (finca de Scheidtweiler, Mechernich, Alemania, 2007). Su obra ha sido recogida en exposiciones y numerosas publicaciones especializadas y en la monografía *Peter Zumthor: Works. Buildings and Projects 1979-1997* (Lars Müller, Baden, 1998). Ha recibido el Premio Pritzker de Arquitectura 2009 y la Royal Gold Medal de arquitectura 2013.

**La poética de la vivienda**, Gilberto ARANGO ESCOBAR, Pedro Pablo PELÁEZ BEDOYA, Gilda WOLF AMAYA. Universidad Nacional de Colombia, Facultad de Arquitectura, Escuela del Hábitat Cehap, 2013; 21 x 21 cm; 150 pp; ISBN: 978-95-876-1517-3

Los textos presentados son un intento de reconstrucción crítica del itinerario de acontecimientos ocurridos en la vivienda urbana, a partir de la llegada y establecimiento definitivo de la casa moderna en el país. Ambos buscan abrir el debate actual con relación a la vivienda hacia aspectos olvidados o no tenidos en cuenta y que están afectando seriamente la calidad de vida de los conglomerados humanos que habitan las viviendas que se construyen hoy en nuestras ciudades. Igualmente, pretenden incidir en la práctica de arquitectos y demás profesionales que actúan, en algún sentido, en la definición de políticas habitacionales, en la configuración y puesta en obra de los planes de vivienda y, especialmente, buscan involucrar a los usuarios de éstas que son quienes las habitan, disfrutan o padecen, en la idea de ampliar su visión como usuarios activos y críticos del lugar de estancia de la mayor parte de sus vidas.

Este trabajo no parte de una metodología consolidada, sino más bien de la búsqueda de aquella que dé cuenta de las diversas formas en que el habitante se apropia poéticamente del espacio. En este sentido, la Poética de Aristóteles y la lectura que de ésta ha hecho Paul Ricoeur en su obra *Tiempo y narración* (2003), así como los trabajos de poética en la arquitectura realizados por Josep Muntañola, ofrecen la posibilidad de inscribir el asunto de la arquitectura de la vivienda en la cultura. Apoyado en estos pensadores, que buscan mantener la poética en el centro del debate en torno a la relación estética-sociedad, se apropia de algunos elementos para la reflexión sobre la arquitectura y su práctica, y en particular sobre la arquitectura de la vivienda.

Explica el papel que ha jugado la vivienda urbana en nuestra cultura a partir de la llegada de la casa

moderna, desde la década del 1940 hasta nuestros días, tratando de identificar acciones que en distintos momentos ha desarrollado el habitante común en su práctica cotidiana de habitar, su relación con el tipo de espacios y formas que se diseñan y construyen para las viviendas de consumo social, y el papel que han jugado el pensamiento y la práctica arquitectónica en este proceso. Con este propósito, se observa la vivienda como hecho estético, más específicamente la estética social' de la vivienda, como el lugar más atractivo para explorar su significación social y cultural en diferentes momentos y contextos de la historia urbana colombiana, en un período que va desde 1950 hasta nuestros días. El trabajo constituye una aproximación a un tema poco estudiado, como es la relación vivienda-cultura.

Una primera versión de este libro fue publicada en 1997', como parte de una colección de la Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín. Lo planteado en sus páginas ha sido desde entonces profusamente citado, utilizado, retomado, e incluso reinterpretado por muchos trabajos académicos en diferentes facultades de universidades de Medellín y de otras ciudades del país, como se ha podido comprobar en muchas bibliografías.

En este libro, influenciados por otros académicos, los autores se aventuraron a interrogar la arquitectura con otros presupuestos conceptuales, otro arsenal de nociones y concepciones teóricas, ya fuera desde la hermenéutica, la filosofía o la estética, especialmente la denominada «estética social», según la propuesta del francés André Leroi-Gourhan, o la Poética, acorde con los planteamientos del también francés Paul Ricoeur, tal y como los interpretan aquí los autores.

Romper los compartimentos estancos, proponer preguntas y lograr respuestas desde otras disciplinas, son parte de los logros de los dos textos que conforman este libro: *La poética*. De la casa de patio a la casa moderna, y *Los cambios en la vivienda*. Discursos y percepciones. En esa medida, sus autores entienden las dinámicas y cambios de la arquitectura doméstica a partir de otras categorías de análisis poco usuales en la concepción tradicional de la arquitectura. Por tanto, el abordaje que hacen no es únicamente por la taxonomía formalista sino por lo que ocurrió en el mundo social y cultural que implicó otras demandas, otros imaginarios, otras cotidianidades, por lo cual las respuestas ya no se centran sólo en el diseñador sino también en el receptor de la obra arquitectónica. Si bien, especialmente en el segundo texto, se mantienen las tipologías como eje de la evolución de la vivienda, su surgimiento no se muestra como hecho aislado o ellas mismas como configuraciones per se, sino que, por el contrario, son entendidas y explicadas en la manera que las dinámicas sociales, políticas, económicas, las demandaron o las impusieron. Y así, se podrían mostrar otros ejemplos del enriquecimiento de la comprensión del discurso arquitectónico.

Hay pues, en estos dos textos, una nueva manera de leer y entender la arquitectura. Si bien en otros ámbitos ya existían avances en tal sentido, no en nuestro limitado mundo investigativo académico y editorial. Este libro marcó de alguna manera una nueva relación disciplinar con las ciencias sociales, algo que con tanto ahínco ha promovido la Escuela del Hábitat desde los tiempos del Centro de Estudios del Hábitat Popular —Cehap— en la década de los ochenta del siglo xx, obviamente ahora enriquecida con aportes que hicieron los docentes de Estética a los autores del libro en su proceso de formación académica durante la última década del siglo xx.

Ahora bien, ese mismo carácter transdisciplinar ha hecho que un libro de arquitectos interese a historiadores, antropólogos, sociólogos, trabajadores sociales, etc., quienes lo consultan y lo tienen como texto relevante o punto de partida para sus nuevos análisis, razón fundamental para que la Escuela del Hábitat ponga en circulación esta edición, corregida en sus aspectos formales y con algunas reescrituras.

#### Contenidos:

##### Parte 1 Introducción

1. La mirada poética permite la comprensión de los fenómenos estéticos.
2. La poética de la casa de medio patio o casa de fachada.
3. La poética de la casa moderna.

##### Parte 2 Introducción

1. Poética y arquitectura: hacia una estética de la recepción en la vivienda.
2. Los cambios.
3. Nuevos mitos, nuevas formas de vivienda y nuevos imaginarios 1950-1990.
4. El decir. Realidad y ficción en el negocio de la vivienda.

**Gilberto Arango Escobar** Arquitecto, docente e investigador de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional de Colombia Sede Medellín 1975-2001, Profesor Emérito 1998 y profesor invitado actualmente en la Maestría en Hábitat de la Escuela Hábitat Cehap. Especialista en Semiótica y Hermenéutica de Arte de la Facultad de Ciencias Humanas y Económicas de la Universidad Nacional de Colombia y Especialista en Housing design, Planning and Building del Instituto for Housing Studies —IHS Rotterdam— Holanda. Consultor en Entidades nacionales e internacionales sobre la cuestión de la vivienda.

**Pedro Pablo Peláez Bedoya** Arquitecto, profesor asociado e investigador adscrito a la Escuela de Hábitat —Cehap—. Maestro en hábitat de Cehap. Estudios de postgrado en Planeamiento urbano regional Politécnico de Polonia, Diseño, planeamiento y construcción de viviendas IHS Rotterdam; Plani-

ficación del desarrollo regional —UNCRD, Nagoya, Japón— y Arquitectura, energía y medio ambiente —HDM Lund Suecia.

**Gilda Wolf Amaya** Arquitecta, profesora asociada Universidad Nacional de Colombia Sede Medellín. Maestría en Estética de la Facultad de Ciencias Humanas y Económicas de la Universidad Nacional de Colombia. Y candidata a doctorado en Gestión y preservación del patrimonio de la Universidad de Granada. España.

**Crisis económica y cambios en el sistema financiero**, Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ. Los libros de la cata-rata, Madrid, 2014; 14 x 21 cm; 128 pp; pvp. 16,00 €; ISBN: 978-84-8319-879-7

Analizar los motivos que desencadenaron la crítica situación que ha atravesado el sistema financiero español y proponer los cambios que se deben llevar a cabo para poner fin a uno de los periodos más convulsos de nuestra economía son el objetivo que Julio Rodríguez López, colaborador habitual de la Revista con su Observatorio Inmobiliario, se plantea en este libro. La crisis financiera internacional que se inició en 2007 en Estados Unidos por el problema de las hipotecas basura y que llevó a la quiebra de Lehman Brothers en 2008 provocó un colapso de los mercados financieros que se transmitió rápidamente a Europa. Aunque el sector financiero español resistió inicialmente la crisis mejor que otros países, el cierre de los mercados financieros mayoristas llevó a una fuerte restricción crediticia que desató la «tormenta perfecta» que se produjo en el negocio inmobiliario y de la construcción en España y en las entidades de crédito que lo habían financiado; en ese mismo año comenzaba así la crisis que pondría al descubierto otro de los problemas del sistema financiero: la gestión de las cajas de ahorros. Desde entonces se han sucedido toda una serie de medidas políticas y económicas por parte de los distintos gobiernos cuyo impacto, aunque ya se esté hablando del fin de la recesión, no ha supuesto ni de lejos el final de la crisis. Como advierte el autor, no se puede afirmar que el proceso haya terminado, a la vista de la enorme restricción de crédito que sufren las empresas y familias españolas, de la elevada morosidad que afecta a las carteras de crédito de las entidades financieras y de las mediocres cuentas de resultados que han registrado, así como por la posible mayor concentración que puede tener lugar cuando el sector público liquide su participación en un significativo segmento del sistema financiero.

En el primer capítulo de este libro se describen los aspectos más relevantes de la fase de auge económico antes citada. En ella, la expansión del crédito y el elevado volumen que alcanzó la construcción de viviendas fueron los hitos más destacados. Esta etapa se caracterizó por la presencia de Una intensa «burbuja» inmobiliaria. Se dice que hay una burbuja en el mercado de cualquier producto o activo cuando

los precios aumentan encima de lo que justifican sus fundamentos. En este periodo también fue significativo el crecimiento de economía, en el que la tasa de desempleo alcanzó los niveles más reducidos desde que se dispone de los datos sobre el mercado de trabajo aporta la Encuesta de Población Activa (EPA), que obtiene el Instituto Nacional Estadística (INE).

En el capítulo segundo se comentan las consecuencias derivadas del «pinchazo» de la burbuja inmobiliaria después de 2007. Dentro de dichos cambios destaca el comportamiento negativo que registraron la mayoría de las variables económicas más representativas. Lo más destacable fue el descenso de las ventas de viviendas, el fuerte retroceso de la construcción residencial, la disminución de los precios de la vivienda y, sobre todo, el descenso de la actividad productiva y del empleo. En este periodo llegaron a desaparecer unos 3,7 millones de puestos de trabajo en España, cerca del total de empleos que había en 2007. El descenso relativo del empleo (número de ocupados de la EPA) resultó ser bastante más intenso que el sufrido por la actividad productiva, cuya evolución se mide por medio del Producto Interior Bruto de la economía (PIB).

En el capítulo 3 se analizan algunos de los cambios que ha experimentado el sistema financiero, integrado por los bancos, las cajas de ahorros y las cooperativas de crédito (en su mayor parte cajas rurales). Unos cambios que fueron consecuencia del impacto que tuvo en las entidades financieras el fuerte descenso de las ventas en el mercado de vivienda. Una parte sustancial de la cartera de préstamos de las entidades financieras se había concentrado en los préstamos ligados a este mercado. Dichos préstamos incluyen los destinados a la promoción y construcción de nuevas viviendas y también los concedidos a hogares para la compra de vivienda. El aumento de los impagos produjo en poco tiempo un importante aumento de la morosidad bancaria.

La situación del sistema financiero se complicó más en el transcurso de 2012. A ello contribuyó la dubitativa reacción de la política económica ante la situación del sistema financiero entre 2008 y 2011. En esa actuación influyeron numerosos factores, como el carácter compartido de la supervisión bancaria de las cajas de ahorros entre el Banco de España y las comunidades autónomas y el propósito del Gobierno de España de dicho periodo de que el ajuste del sistema financiero se efectuase sin aportaciones de gasto público. En el capítulo 4 se resumen las actuaciones públicas más relevantes adoptadas frente a la crisis financiera desde su inicio hasta 2011.

A la situación de 2012 se llegó por el intenso ajuste de la normativa bancaria que desarrolló el nuevo Gobierno en ese ejercicio. La nueva normativa clarificó la situación de las entidades de crédito españolas, pero a corto plazo esto produjo un empeoramiento sustancial en sus cuentas de resultados y una reducción importante de su solvencia.

En el verano de ese año, el Gobierno español solicitó financiación al Eurogrupo para reforzar los niveles de recursos propios de las entidades de crédito españolas más afectadas por el empeoramiento de la situación de los activos bancarios. El Eurogrupo abrió una línea de financiación con dicho propósito, aunque a cambio impuso, por medio de un «Memorándum de Entendimiento» firmado con el Gobierno español, el cumplimiento de un amplio conjunto de reformas en el sistema financiero. Entre las novedades que se introdujeron destaca la creación del denominado «banco malo» (Sareb), que ha adquirido a los bancos más problemáticos un amplio paquete de activos. En el capítulo 5 se analiza la implantación en 2104 de los cambios derivados del apoyo financiero conseguido del Eurogrupo.

En el capítulo 6 se comenta la conveniencia de avanzar en la Unión Bancaria Europea. Se ha observado que, desde el inicio de la crisis, ha tenido lugar una creciente fragmentación entre los sistemas financieros de los Estados miembros de la eurozona, un hecho que impide que las políticas monetarias de estímulo desarrolladas por el Banco Central Europeo (BCE) incidan del mismo modo en cada uno de ellos. Esto afecta sobre todo a las condiciones de la financiación obtenida por las empresas españolas, que aparecen entre las más menos favorables del conjunto de la eurozona, lo que influye de forma negativa sobre el ritmo de crecimiento de la economía.

En el último capítulo se resumen los cambios que se han producido en el sistema financiero y se analiza alguna de las modificaciones provocadas en la economía española desde el inicio del ciclo en 1997 hasta 2013. En la economía española de 2013 (fin del ciclo) destacan, respecto de 1997 (inicio del ciclo), aspectos tales como el descenso de presencia en la economía del sector de la construcción, el importante incremento de la deuda pública sobre el PIB y la fuerte dependencia de las entidades de crédito respecto los mercados mayoristas de dinero. La reducción endeudamiento público deberá lograrse combinando el rigor presupuestario con el desarrollo de actuaciones que favorezcan un mayor ritmo de crecimiento económico.

### Índice de contenidos

- Introducción.
- La formación de la burbuja inmobiliaria. El ladrillo invadió los balances bancarios. La década 'prodigiosa' 1997-2007.
- La tormenta perfecta de 2007-2008. Un largo periodo de recesión.
- El largo y tortuoso proceso de reestructuración del sistema financiero. Los problemas de la supervisión bancaria compartida.
- 2012: El año de todos los peligros. De los Reales Decretos 'Guindos' al 'banco malo'.
- Implicaciones de la unión bancaria.
- Reflexiones sobre un proceso no acabado.

**Julio Rodríguez López:** Doctor en Ciencias Económicas por la Universidad Complutense de Madrid y estadístico superior del Estado (INE) en situación de excedencia, ha sido economista titulado del Banco de España, consejero de Economía e Industria de la Junta de Andalucía (1982-1985), presidente del Ban-

co Hipotecario de España (1985-1994) y presidente de la Caja de Ahorros de Granada (1994-2001). Pertenece al colectivo «Economistas frente a la crisis» y entre sus publicaciones destacan Una estimación de la función de inversión en vivienda en España y Políticas de vivienda en un contexto de exceso de oferta.

## Normas para la presentación de originales

1. **Originales:** los trabajos serán necesariamente originales e inéditos en ninguna otra publicación ni lengua. La presentación del manuscrito original a CyTET implica el compromiso ético formal por parte del autor de no haberlo enviado antes o simultáneamente a ningún otro editor para su publicación. Una vez acusada puntualmente su recepción por la Revista y antes de notificar el resultado del arbitraje de su evaluación científica tampoco podrá ser remitido a otros editores, salvo que el autor solicite por escrito retirarlo sin esperar el resultado de la evaluación. Otro proceder anómalo por parte del autor será éticamente reprobado en los círculos editoriales.
2. **Extensión:** no sobrepasará 18 páginas formato UNE A-4 (DIN A4) mecanografiadas en TNR cuerpo 12 a un espacio y numeradas, incluidas en su caso las ilustraciones.
3. **Título del trabajo:** será breve, como máximo ocho palabras, pudiéndose añadir un subtítulo complementario de menor extensión. No contendrá abreviaturas, ni notas o llamadas a notas al pie en el mismo. Las referencias sobre su procedencia, origen o agradecimientos irán en nota al pie.
4. **Descriptores:** se incluirán cuatro o cinco descriptores de las referencias temáticas por los que se pueda clasificar el artículo, a juicio del autor. No obstante, la editorial se reserva su homologación con el tesoro y descriptores propios para confeccionar los índices anuales de la Revista.
5. **Autores:** bajo el título irá el nombre de cada uno de los autores (con el sistema del nombre propio en caja baja y los dos APELLIDOS en versalitas, para poder discernirlos) incluyéndose debajo la profesión o cargo principal con el que desean ser presentados y, si lo señalan expresamente, indicando su número de fax y e-mail en la red (además de los datos solicitados en §14).
6. **Resumen obligatorio:** al comienzo del texto deberá escribirse obligatoriamente un resumen o abstract de su contenido (no un índice), inferior a 250/300 palabras sobre el objeto, metodología y conclusiones del artículo, sin notas a pie, redactado en español y en inglés (la versión inglesa, en todo caso, será revisada por cuenta de la propia editorial). Lo que supere esta extensión podrá ser suprimido por estrictas razones de composición.
7. **Apartados:** la numeración de los apartados se hará sólo con caracteres arábigos de hasta tres dígitos (*i.e.*: 3., 3.1., 3.1.1). Las restantes subdivisiones inferiores llevarán letras mayúsculas y minúsculas o números [A), b), 1), i), ...].
8. **Bibliografía:** solamente de las obras citadas en el texto que se recopilarán al final del trabajo en un listado de «Bibliografía citada» y en orden alfabético de apellidos (siempre en VERSALITAS y sangrando la segunda línea), con los siguientes caracteres y secuencias:
  - (1) **De libros:**

AUTOR, nombre (año 1ª ed.): *Título del libro*, editorial, lugar, año de la edición consultada (versión,  
TRADUCTOR: *Título español*, editor, lugar, año)
  - (2) **De artículos:**

AUTOR, nombre (año): «Título del artículo», en: *Título del libro o nombre de la Revista*, volumen:  
*número*: paginación, editorial y lugar.Quando las referencias de cada autor(es) sean varias se ordenarán cronológicamente, y las del mismo año se ordenarán añadiéndoles una letra [(1996a; 1996b; etc.)].

Los segundos y siguientes coautores irán siempre precedidos del signo & (*et latino*) para diferenciar los apellidos compuestos [RAMÓN Y CAJAL], pudiendo colocar su nombre o inicial seguido del apellido [GARCÍA, José & Luis ÁLVAREZ & José PÉREZ]. Para una sistematización de referencias bibliográficas más complejas se facilitará a quien lo solicite un breviarío de apoyo.
9. **Citas:** (textuales o referencias bibliográficas): deberán insertarse *en el propio texto* entre paréntesis con un solo apellido, remitiendo a la bibliografía final (de §8), indicando solamente: (*cfr.* o *vide* AUTOR, año: pp. interesadas) [*i.e.*: «cita textual» (PÉREZ, 1985: 213-8)].
10. **Notas a pie de página:** irán numeradas correlativamente por todo el texto; serán publicadas siempre al pie de la página, pero el autor también las entregará al final del manuscrito en *una hoja aparte*. Las notas al pie contendrán exclusivamente comentarios ad hoc, mas *nunca* se utilizarán sólo para citar referencias bibliográficas, las cuales deben ir *siempre* en el texto (ver §9) y recopiladas al final (ver §8).

11. **Abreviaturas:** acrónimos o siglas (organismos, revistas, etc.): se incluirá su listado detrás de la bibliografía.
12. **Ilustraciones:** (1) Los planos, gráficos, tablas, cuadros, fotos, etc., se identificarán todos ellos por igual con el nombre convencional de *figura* poniendo en su título la abreviatura FIG. xx. (2) Irán correlativamente numeradas por su orden de aparición y convenientemente referenciadas en su contexto mediante la indicación (ver FIG. xx). (3) Irán acompañadas en hoja aparte de un listado con su número, pie o leyenda e inequívocamente identificadas en su borde, marco o soporte. (4) *Se indicará siempre su procedencia o fuente de referencia de autor y, en caso de comportar reproducción de gráficos ajenos, deberán contar con la pertinente autorización respectiva de la editora y autor.*
13. **Número y soporte de las figuras:** serán, como máximo, 10 figuras. Siempre que sea posible las figuras se entregarán digitalizadas *en ningún caso fotocopia*, ni en b/n ni en color. Por limitaciones técnicas, la editorial se reserva el derecho de seleccionar la calidad, cantidad y formato de las ilustraciones publicables, por lo que deberán venir preparadas para el caso de que la reproducción deba ser en blanco y negro.
14. **Datos académicos:** al final del trabajo o en hoja aparte deberá incluirse una breve referencia sobre su respectivo autor o autores, con extensión máxima de 10 líneas, en la que se reflejen los datos de su nombre y dos APELLIDOS, lugar y año de nacimiento, título académico, experiencia profesional más destacable, actual posición profesional y principales publicaciones realizadas, dirección postal, teléfono, fax, e-mail, página en la red, etc., del centro de trabajo, para uso exclusivo en las referencias internas de la Revista.
15. **Original y copias:** los trabajos completos se enviarán en soporte informático con dos copias: una original completa y otra en la que se *habrá suprimido nombre y señales identificadoras del autor* (para poder enviarlas a evaluar anónimamente).
16. **Evaluación y arbitraje de excelencia:** todos los trabajos recibidos en la Redacción serán sometidos (sin el nombre del autor) a evaluación sobre su calidad científica y técnica ante sendos expertos anónimos o *referees* especialistas en la o las materias tratadas, tanto miembros asesores editoriales de la Redacción como externos a ésta, quienes emitirán un informe de evaluación. En caso de notoria divergencia entre ellos se someterá a informe de un tercer árbitro. Si los árbitros sugirieran al Consejo de Redacción observaciones, correcciones o enmiendas puntuales, incluso su rechazo, se transmitirán textualmente al autor quien, con ello, recupera plena libertad para introducir las y reenviarlo para nueva evaluación o desistir de publicarlo. Al publicarse se hará constar al pie del artículo las fechas de su primera recepción y las de sus correcciones sucesivas, en su caso. Se espera que los autores sepan agradecer expresamente dichas correcciones y sugerencias a los árbitros anónimos hechas en beneficio de la calidad científica de los trabajos publicados en CyTET.
17. **Corrección pruebas:** los autores se comprometen a corregir las primeras pruebas de imprenta en un plazo de *cinco días* desde su recepción, entendiéndose que, de no tener respuesta, se otorga la conformidad con el texto que aparece en ellas. No se podrá modificar sustancialmente el texto original a través de esta corrección de pruebas, limitándose a corrección de erratas y subsanación de errores u omisiones.
18. **Separatas:** una vez publicado el artículo, se entregarán a su autor o autores, a título gratuito, un ejemplar del correspondiente número de la Revista y, se enviará por correo electrónico, una copia en formato pdf del mismo.
19. **Cláusula de responsabilidad:** los trabajos firmados expresan únicamente la opinión de sus autores y son de su exclusiva responsabilidad, a todos los efectos legales.
20. **Dirección:** toda la correspondencia y demás actuaciones referentes a los contenidos y confección editorial con la Revista, deberán dirigirse a la siguiente dirección:

CIUDAD Y TERRITORIO **Estudios Territoriales**  
 Ministerio de Fomento  
 Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo  
 Subdirección General de Urbanismo  
 Pº de la Castellana, 67 - 28046 MADRID (España)  
 Teléfono: (34) 91 597 7517 (Paloma Pozuelo)  
 Fax: (34) 91 597 5061  
 correo electrónico: CyTET@fomento.es

## Author's Guidelines

1. **The papers** published in CyTET must be original and unpublished works, plagiarism and integral self-plagiarism is not acceptable. Authors, by submitting a paper for evaluation, do certify this fact. Papers being evaluated in other Journals do not qualify for being accepted in CyTET. In the case of papers derived from works previously presented in congresses they cannot be exactly the same in extension nor in contents, and must state this fact in a footnote indicating the name of the congress, edition and data of celebration. The same apply for papers derived from thesis, which should indicate the academic program from which they originate.
2. **Presentation of your paper.** Full-length papers should be 7,000-9,000 words long (including notes, references and Figures).  
**PLEASE NOTE:** any file uploaded as 'main document' should have the contact details removed, for the peer review process. Anything designated as 'supplemental file for review' will also be made available to the reviewers. If you want to include a manuscript file with identifying information, please upload this as 'supplementary file not for review'.
3. **Contributors are asked to include a brief biographical note** with their submissions including contact information.
4. **Submission** of a manuscript implies the author's commitment to publish in this journal. If an author submits a manuscript to CyTET, it should not be submitted to another journal; nor should the manuscript repeat information published elsewhere in substantially similar form or with substantially similar content. Authors in doubt about what constitutes prior publication should consult the editors.
5. **Keywords** Keywords should be include in the subject discussed (approximately four Keywords, separated by dots).
6. **Abstract.** Your paper should begin with an abstract of about 250/300 words that go into some detail about the methods, findings and conclusions of the paper and should allow users of these to make an informed decision as to whether your paper will be of relevance and interest to them. Do not include any references in your abstract.
7. **References.** Please avoid using footnotes wherever possible. However, where their use is unavoidable, please use superscript numbers within the text corresponding with the number of the relevant footnote.

### References in the text should be made in the following ways:

As SCOTT (1996) points out, this may not be so.

However, this might not be so (SCOTT, 1996).

(JONES, 1995, 17; SMITH, 1998).

(JONES, 1995; 1997).

For a reference with three or more authors, name only the first with et al. Do not use 'ibid.' when referring to the same work twice in succession.

You must make sure that all references which appear in the text are given in full in the references section. Where there is more than one reference to the same author for the same year, they should be listed as 1995a, 1995b etc.

The references section should be a continuous alphabetical list. Do not divide the list into different sections (books, reports, newspaper articles etc.). Where there is more than one reference to the same author, that author's references should appear in chronological order, with references to that author in conjunction with others coming after the last reference to the author alone. For example:

JONES (1992)

JONES (1994)

JONES & CAMPBELL (1989)

### Websites. Online resources should be listed in a format similar in the following examples:

GRANT, M. (1999): *Planning as a Learned Profession*, <http://www.planning.haynet.com/refer/docs/990115.htm> (accessed 27 January 1999).

RAFAELLI, M. (1997): *The Family Situation of Street Children in Latin America: A Cross National Review*, Lincoln, NE, University of Nebraska, <http://digitalcommons.unl.edu/psychfacpub/104> (accessed 11 May 2007).

[Please note that access dates are required for all Web references.]

**Books.** The order of information should be as in the following examples:

CASTELLS, M. (1978): *City, Class and Power* Macmillan. London,

FALUDI, A. & H. VOOGD, (eds) (1985): *Evaluation of Complex Policy Problems: Case Studies and Reports*, Delftsche Uitgers Maatschappij. Delft,

**Journal papers and book chapters.** The order for references to articles/chapters of books should be as in these examples:

DAVIDOFF, P. (1965): 'Advocacy and pluralism in planning', *Journal of the American Institute of Planners*, 28, 331-38.

DROR, Y. (1986): 'Planning as fuzzy gambling: a radical perspective in coping with uncertainty', in D. MORLEY & A. SHACHAR (eds): *Planning in Turbulence*, Jerusalem, The Magnes Press, 28 (3) 331-38).

NEWMAN, D. & L. APPELBAUM, (1992): 'Recent ex-urbanisation in Israel' in GOLANYI & al. (eds): 20--29.

**Papers/working papers/reports etc.** These need an explanation of what they are in parentheses after the title. The title can be in inverted commas or in italic, depending on whether the work was published or not (published, use italic; not published, use inverted commas). For example:

SMITH, J. (1995): 'Contemporary urban transport' (paper delivered to the Conference on Urban Transport, Bristol, 14-15 September).

SMITH, J. (1995): 'Contemporary urban transport' (unpublished PhD thesis): University of Bristol, Bristol.

SMITH, J. (1995): *Contemporary Urban Transport* (Working Paper No. 5): Essex County Council, Chelmsford.

SMITH, J. (1995): *Contemporary Urban Transport* (report to the Working Group on Urban Transport), Chelmsford, Essex County Council.

When the authoring/editing body is generally referred to in its abbreviated form, it should appear in the references following the convention:

BRITISH MEDICAL ASSOCIATION (BMA) (1998): *Health and Environmental Impact Assessment: An Integrated Approach*, Earthscan. London

In this way, references in the text can be kept short (BMA, 1998).

8. **Figures and tables.** All maps, diagrams, charts and photographs should be referred to as 'Figures' and should be numbered in a single sequence in the order in which they are referred to in the paper. To show where in the text you would ideally like figures or tables to appear, please put 'INSERT FIG. 1 AROUND HERE' at the appropriate point. All figures should have brief descriptive captions. Figures should be supplied digitally where possible, as tiff, or jpg files at a resolution of 320dpi and a size appropriate to the page size of the journal. Please do not embed figures within the Word document of the paper itself. Please note that the Review could be printed in black and white, and all illustrations, including charts and graphs, should be designed to be suitable for reproduction in black and white.
9. **Quotations.** Quotations in the text of more than 30 or so words should be pulled out of the text and indented, using indents, not tabs. They should have a line space above and below them. Indented quotations should not be put in quotation marks. Italicise only those parts of the quotation that were in italics in the original, unless you specifically want to stress part of a quote, in which case you should add '(emphasis added)' after the quotation.
10. **Responsibility clauses.** Opinions contained in the published papers are responsibility of authors, and do not necessarily reflect the opinion of editors. All the persons listed as authors are responsible for the contents of the research reported, since they have substantially contributed in its realization materially and/or intellectually. Authorship means the recognition of intellectual contributions to the field of study, for that reason it is the duty of principal author to get a consensus inside the group that carried out the research on the authors and the order in which it will appear in a paper.
11. **Submission to:**

CIUDAD Y TERRITORIO **Estudios Territoriales**

Ministerio de Fomento

Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo

Subdirección General de Urbanismo

Pº de la Castellana, 67 - 28046 MADRID (España)

Teléfono: (34) 91 597 7517 (Paloma Pozuelo)

Fax: (34) 91 597 5061

correo electrónico: CyTET@fomento.es

## Declaración ética sobre publicación y malas prácticas

La redacción de la revista CIUDAD Y TERRITORIO ESTUDIOS TERRITORIALES está comprometida con la comunidad científica en garantizar la ética y calidad de los artículos publicados. Nuestra revista tiene como referencia el **Código de conducta y buenas prácticas** que, para editores de revistas científicas define el Comité de Ética de Publicaciones (COPE). Al mismo tiempo, garantiza una adecuada respuesta a las necesidades de los lectores y autores, asegurando la calidad de lo publicado, protegiendo y respetando el contenido de los artículos así como la integridad de los mismos. El Comité Editorial se compromete a publicar las correcciones, aclaraciones, retracciones y disculpas cuando sea preciso.

En cumplimiento de estas buenas prácticas, CIUDAD Y TERRITORIO ESTUDIOS TERRITORIALES tiene publicado el sistema de arbitraje que utiliza para la selección de artículos así como los criterios de evaluación que deben aplicar los evaluadores externos —anónimos y por pares— CIUDAD Y TERRITORIO ESTUDIOS TERRITORIALES mantiene actualizados estos criterios, basados exclusivamente en la relevancia científica del artículo, originalidad, claridad y pertinencia del trabajo presentado.

Nuestra revista garantiza en todo momento la confidencialidad del proceso de evaluación: el anonimato de los evaluadores y de los autores, el contenido evaluado, el informe razonado emitidos por los evaluadores y cualquier otra comunicación emitida por los comités editorial, asesor y científico si así procediese.

De la misma forma, se mantendrá la confidencialidad ante posibles aclaraciones, reclamaciones o quejas que un autor desee remitir a los comités de la revista o a los evaluadores del artículo.

CIUDAD Y TERRITORIO ESTUDIOS TERRITORIALES declara su compromiso por el respecto e integridad de los trabajos ya publicados. Por esta razón, el plagio está estrictamente prohibido y los textos que se identifiquen como plagio o su contenido sea fraudulento, serán eliminados de la revista si ya se hubieran publicado o no se publicarán. La revista actuará, en estos casos, con la mayor celeridad posible. Al aceptar los términos y acuerdos expresados por nuestra revista, los autores han de garantizar que el artículo y los materiales asociados a él son originales o no infringen los derechos de autor. También los autores tienen que justificar que, en caso de una autoría compartida, hubo un consenso pleno de todos los autores afectados y que no ha sido presentado ni publicado con anterioridad en otro medio de difusión.

## Publication ethics and malpractice statement

CIUDAD Y TERRITORIO ESTUDIOS TERRITORIALES makes a commitment to the academic community by ensuring the ethics and quality of its published articles. As a benchmark, our journal uses the **Code of Conduct and Good Practices** which, for scientific journals, is defined for editors by the Publication Ethics Committee (COPE).

Our journal thereby guarantees an appropriate response to the needs of readers and authors, ensuring the quality of the published work, protecting and respecting the content and integrity of the articles. The Editorial Board will publish corrections, clarifications, retractions and apologies when necessary.

In compliance with these best practices CIUDAD Y TERRITORIO ESTUDIOS TERRITORIALES has published the arbitration system that is followed for the selection of articles as well as the evaluation criteria to be applied by the anonymous, external peer-reviewers. CIUDAD Y TERRITORIO ESTUDIOS TERRITORIALES keeps these criteria current, based solely on the scientific importance, the originality, clarity and relevance of the presented article. Our journal guarantees the confidentiality of the evaluation process at all times: the anonymity of the reviewers and authors; the reviewed content; the reasoned report issued by the reviewers and any other communication issued by the editorial, advisory and scientific boards as required.

Equally, the strictest confidentiality applies to possible clarifications, claims or complaints that an author may wish to refer to the journal's committees or the article reviewers.

CIUDAD Y TERRITORIO ESTUDIOS TERRITORIALES declares its commitment to the respect and integrity of work already published. For this reason, plagiarism is strictly prohibited and texts that are identified as being plagiarized, or having fraudulent content, will be eliminated or not published in CIUDAD Y TERRITORIO ESTUDIOS TERRITORIALES.

The journal will act as quickly as possible in such cases. In accepting the terms and conditions expressed by our journal, authors must guarantee that the article and the materials associated with it are original and do not infringe copyright. The authors will also have to warrant that, in the case of joint authorship, there has been full consensus of all authors concerned and that the article has not been submitted to, or previously published in, any other media.

## Evaluación externa por pares y anónima

El Comité de Redacción de CIUDAD Y TERRITORIO ESTUDIOS TERRITORIALES, una vez confirmado que el artículo cumple con las normas de estilo y contenido indicadas en los criterios editoriales, remitirá el artículo a dos expertos revisores anónimos y ajenos a la institución de adscripción del autor(es), según la modalidad de doble ciego.

La valoración atenderá al interés del artículo, su contribución al conocimiento del tema tratado, las novedades aportadas, las correctas relaciones establecidas, el juicio crítico desarrollado, las referencias bibliográficas utilizadas, su correcta redacción, etc., indicando recomendaciones, si las hubiera, para su posible mejora.

De acuerdo con las recomendaciones de los revisores, el director de la revista comunicará al autor(es) el resultado motivado de la evaluación por correo electrónico, en la dirección que éste haya utilizado para remitir el artículo. El director comunicará al autor principal el resultado de la revisión (publicación sin cambios; publicación con correcciones menores; publicación con correcciones importantes; no aconsejable para su publicación), así como las observaciones y comentarios de los revisores.

Si el manuscrito ha sido aceptado con modificaciones, los autores deberán reenviar una nueva versión del artículo, atendiendo a las demandas y sugerencias de los evaluadores externos. Si lo desea, el autor(es) podrá aportar también una carta al Comité de Redacción en la que indicarán el contenido de las modificaciones del artículo.

En función del grado de cumplimiento de las modificaciones solicitadas, el Comité de Redacción se pronunciará sobre si procede o no la publicación del artículo. Dicha decisión será comunicada al autor(es) por el director de la revista.

## External Anonymous Peer Review

When the Editorial Staff of the journal has verified that the article fulfils the standards relating to style and content indicated in Editorial policy, the article will be sent to two anonymous experts, no affiliation to the institution of the author(s). Editorial Staff, for a double blind review.

The assessment will be influenced by the interest of the article, its contribution to knowledge of the subject matter, its innovative contribution, the correct relationships established, the critical judgment developed, the bibliographical references used, its correct writing, etc., and it will provide recommendations, if any, for possible improvement.

The Director of the journal will communicate the result of the reviewers' evaluations, and their recommendations, to the author(s) by electronic mail, to the address used to send the article. The Director will communicate the result of the review (publication without changes; publication with minor corrections; publication with significant corrections; its publication is not advisable), as well as the observations and comments of the reviewers, to the main author.

If the manuscript has been accepted with modifications, the authors will have to resubmit a new version of the article, addressing the requirements and suggestions of the external reviewers. If they wish, the authors can also send a letter to the Editorial Staff, in which they will indicate the content of the modifications of the article.

Considering the degree of compliance with the requested changes, the Editorial Staff shall decide whether or not the article is published. This decision will be communicated to the author by the editor of the journal.



# BOLETÍN DE SUSCRIPCIÓN

## SUSCRIPCIÓN ANUAL (4 números):

España: 30 € (IVA incluido)  
Extranjero: 42 € (Precio sin IVA)

## NÚMERO SENCILLO:

España: 9 € (IVA incluido)  
Extranjero: 12 € (Precio sin IVA)

correo electrónico: [CyTET@fomento.es](mailto:CyTET@fomento.es)

Por favor, escriba con letras mayúsculas y claras.  
Haga un círculo en la respuesta que corresponda, de las alternativas presentadas.

Institución/ Apellidos:

Nombre:  CIF/ NIF:  Teléfono de contacto:

Domicilio fiscal:  CP:

Localidad, Provincia:  Actividad institucional/ Experiencia:

Profesión/ Cargo profesional (años):

¿Desea recibir puntual información complementaria sobre actividades (seminarios, conferencias) que organice la revista?

NO  SI

Envío cheque nº:  del Banco/ Caja:  por la suscripción anual

PUEDE ENVIAR ESTE BOLETÍN:

Por correo:  
Centro de Publicaciones  
Pº Castellana, 67 - 28046 Madrid

Por correo electrónico: [cpublic@fomento.es](mailto:cpublic@fomento.es)

Por teléfono: +34 91 597 7261

Los datos personales que nos facilita serán tratados por este Ministerio con la finalidad exclusiva de gestionar su suscripción a la revista. Podrá ejercer en todo momento sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición presentando un escrito en registro presencial ( Pº Castellana 67 ) o en el registro electrónico (<http://sede.fomento.gob.es>) del Ministerio de Fomento, dirigido al Centro de Publicaciones.

**CIUDAD Y TERRITORIO ESTUDIOS TERRITORIALES** se ofrece como medio de expresión para cuantos deseen exponer trabajos de investigación, estudios, teorías, metodologías, informaciones y noticias que supongan una aportación sobre algunos de los siguientes temas:

- Ordenación del Territorio
- Urbanismo
- Ciencia regional
- Infraestructuras territoriales y urbanas
- Planificación y desarrollo
- Vivienda y suelo

La correspondencia para todo lo referente a Redacción, diríjase a:

**CIUDAD Y TERRITORIO ESTUDIOS TERRITORIALES**  
Ministerio de Fomento  
Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda  
Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo  
Subdirección General de Urbanismo  
P.º de la Castellana, 67  
28046 Madrid - España  
Teléfono: 91 597 75 17 - Fax: 91 597 50 61  
correo electrónico: [CyTET@fomento.es](mailto:CyTET@fomento.es)

Administración y suscripciones:  
Ministerio de Fomento  
Pza. San Juan de la Cruz, s/n  
28071 Madrid

La Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo y la Redacción de la Revista no se hacen partícipes de las opiniones expresadas por los autores en los artículos que se insertan.

**Edita:**

Ministerio de Fomento © Secretaría General Técnica  
Centro de Publicaciones

**Redacción:**

Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo

**Diseño original**

Nic & Will, S.L.

**Creación ilustración de portada**

Anaïs García Pérez

**Maquetación:**

Phoenix comunicación gráfica, S. L.

**Suscripción Anual:**

España: 30 euros / Extranjero: 42 euros

**Números sueltos:**

España: 9 euros / Extranjero: 12 euros

**NIPO:** 161-14-038-8

Catálogo de publicaciones de la Administración General del Estado  
<http://publicacionesoficiales.boe.es>

Centro virtual de publicaciones del Ministerio de Fomento  
[www.fomento.gob.es](http://www.fomento.gob.es)

Centro virtual de publicaciones del Ministerio de Fomento:  
[www.fomento.gob.es](http://www.fomento.gob.es)

Catálogo de publicaciones de la Administración General del Estado:  
<http://publicacionesoficiales.boe.es>

Título de la obra: **CIUDAD Y TERRITORIO, ESTUDIOS TERRITORIALES. CyTET, N° 181**  
**Vol. XLVI. Cuarta época, n° 181, otoño 2014**

Autor: Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo; Centro de Publicaciones, Ministerio de Fomento

Año de edición: septiembre 2014

**Edición digital:**

1ª edición electrónica: septiembre 2014

Formato: Pdf

Tamaño: 20 MB

NIPO: 161-14-038-8

I.S.B.N.: 1133-4762 (papel)

P.V.P. (IVA incluido): 4,50 €

**Edita:**

Centro de Publicaciones  
Secretaría General Técnica  
Ministerio de Fomento©

**Aviso Legal** Todos los derechos reservados. Esta publicación no podrá ser reproducida ni en todo, ni en parte, ni transmitida por sistema de recuperación de información en ninguna forma ni en ningún medio, sea mecánico, fotoquímico, electrónico o cualquier otro.

