

TESIS DOCTORAL

ABRIL 2015

## DESIGUALDAD SOCIAL EN LA " CIUDAD NEGOCIO "

El modelo inmobiliario en la construcción social de Madrid durante el desarrollismo

**Alejandro Tamayo Palacios**

Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid

**Director: Fernando Roch Peña**

Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid

**Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio**

Programa "Periferias, sostenibilidad y vitalidad urbana"

Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid

Av. Juan Herrera s/n. Madrid.



a María, por su paciencia, comprensión y confianza  
a Félix, Julián y Elisa por su confianza



# ÍNDICE



<b>I INTRODUCCIÓN, HIPÓTESIS Y OBJETIVOS.....</b>	<b>1</b>
I.01 PREÁMBULO .....	5
I.02 INTRODUCCIÓN .....	7
I.03 OBJETIVOS.....	17
I.04 HIPÓTESIS DE PARTIDA.....	21
I.05 METODOLOGÍA.....	25
I.05.01 Teorías y modelos de explicación de la organización social en las áreas urbanas.....	25
I.05.02 El espacio social de Madrid a través de las teorías y modelos analizados .....	25
I.05.03 Los sistemas urbanos durante los procesos de crecimiento acelerado. El caso de Madrid .....	31
I.05.04 Conclusiones la ciudad Negocio .....	32
<b>II TEORÍAS Y MODELOS DE EXPLICACIÓN DE LA ORGANIZACIÓN SOCIAL EN LAS ÁREAS URBANAS .....</b>	<b>33</b>
II.01 DIFERENTES PERSPECTIVAS RESPECTO A LA ORGANIZACIÓN DE LAS ESTRUCTURAS SOCIALES URBANAS .....	35
II.02 ECONOMÍA URBANA .....	37
II.02.01 Conceptos clave en el campo de la economía tradicional.....	37
II.02.02 Bases de las teorías económicas tradicionales aplicadas al suelo urbano.....	38
II.02.03 Von Thünen y su Teoría de utilización del suelo .....	40
II.02.04 Teorías de los lugares centrales.....	41
II.02.05 Teorías de los lugares centrales aplicadas a las zonas metropolitanas .....	45
II.02.06 Teoría de la base económica y su relación con los lugares centrales .....	47
II.02.07 Las Teorías Económicas del Mercado del Suelo Urbano.....	49
II.02.08 Evolución posterior de los planteamientos basados en el mercado del suelo .....	52
II.03 GEOGRAFÍA CLÁSICA .....	61
II.03.01 Teoría de las zonas concéntricas.....	66
II.03.02 Teoría de sectores .....	72
II.03.03 Teoría de los núcleos múltiples .....	75
II.03.04 Teoría del gradiente de densidad .....	76
II.03.05 Crítica a la Escuela de Chicago .....	78
II.04 GEOGRAFÍA CONDUCTISTA.....	83
II.05 ANÁLISIS FACTORIAL .....	97
II.06 ECONOMÍA POLÍTICA. EL SECTOR INMOBILIARIO Y EL ESPACIO SOCIAL .....	101
II.07 FACTORES IMPLÍCITOS EN LAS DIFERENTES TEORÍAS SOBRE ORGANIZACIÓN SOCIAL .....	127
II.07.01 El medio físico .....	127
II.07.02 Las infraestructuras .....	130
II.07.03 Estructuras sociales preexistentes .....	130
II.07.04 El planeamiento .....	131
II.07.05 El parque residencial .....	133
II.07.06 Los procesos de desarrollo acelerado.....	137
II.08 HACIA UNA SÍNTESES SOBRE LOS MODELOS Y HERRAMIENTAS DE EXPLICACIÓN DE LA ORGANIZACIÓN DE LAS ESTRUCTURAS SOCIALES URBANAS. DE MODELOS A PROCESOS.....	139

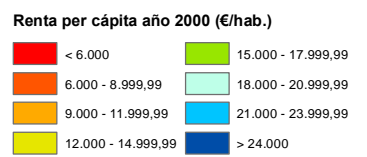
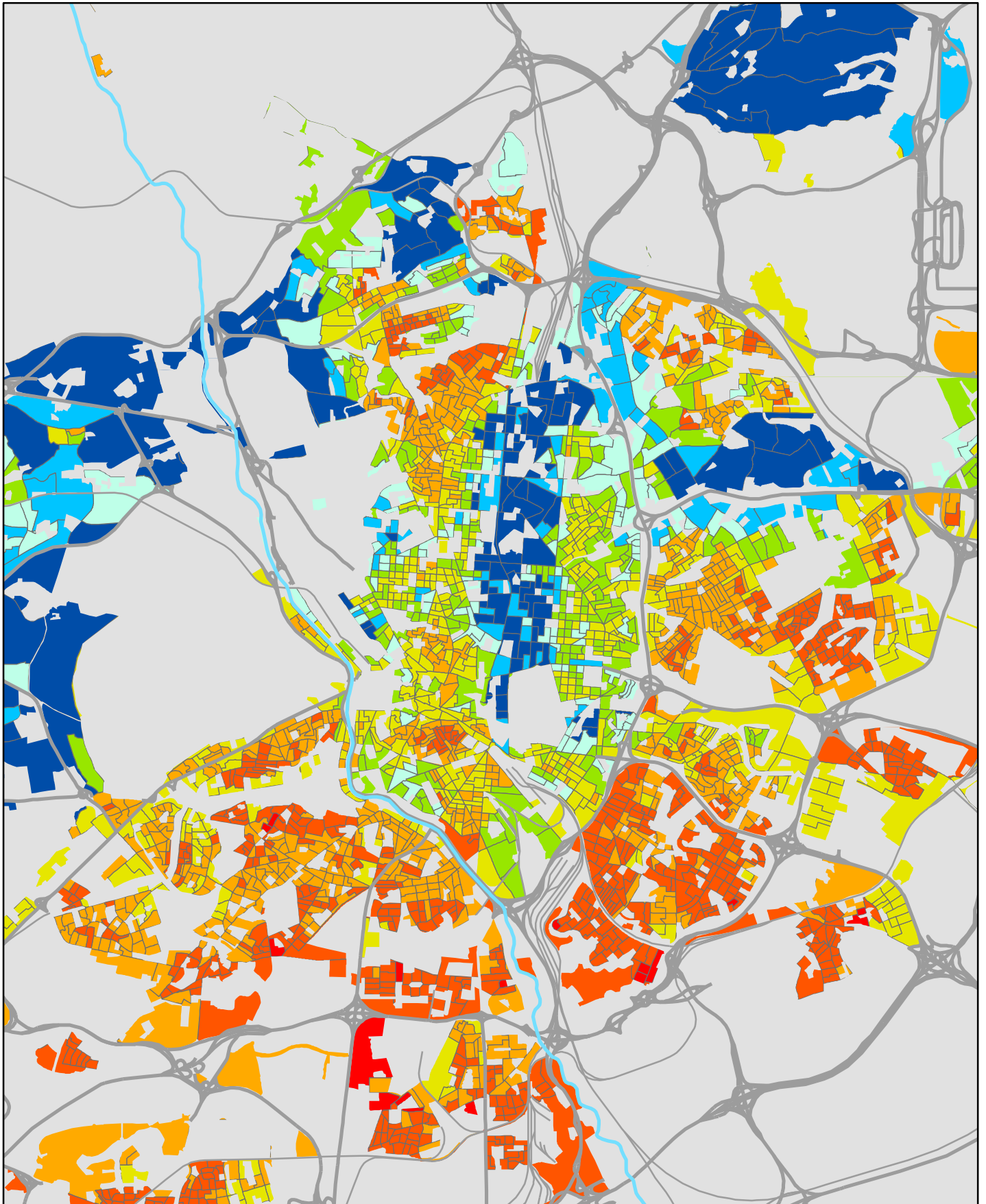
<b>III EL ESPACIO SOCIAL DE MADRID A TRAVÉS DE LAS TEORÍAS Y MODELOS ANALIZADOS</b> .....	<b>147</b>
III.01 INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DE CASO.....	149
III.02 ANÁLISIS FÍSICO Y SOCIAL DEL MADRID DE FINALES DE SIGLO.....	157
III.03 ECONOMÍA URBANA. PLANOS EXPLICATIVOS.....	233
III.04 GEOGRAFÍA CLÁSICA. PLANOS EXPLICATIVOS.....	251
III.05 CONDUCTISMO. PLANOS EXPLICATIVOS.....	263
III.06 ANÁLISIS FACTORIAL. PLANOS EXPLICATIVOS.....	287
III.07 ECONOMÍA POLÍTICA. PLANOS EXPLICATIVOS.....	323
III.08 OTROS FACTORES IMPLÍCITOS EN LAS TEORÍAS. PLANOS EXPLICATIVOS.....	393
III.09 INFORMACIÓN ADICIONAL.....	417
III.10. EL ESPACIO SOCIAL DEL MADRID DE FINALES DEL SIGLO XX. CONSIDERACIONES ACERCA DE LAS TEORÍAS SOBRE ORGANIZACIÓN SOCIAL EN LAS CIUDADES. APLICACIÓN AL ESPACIO SOCIAL DE MADRID.....	425
<b>IV LOS SISTEMAS URBANOS DURANTE LOS PROCESOS DE CRECIMIENTO ACELERADO. EL CASO DE MADRID</b> .....	<b>433</b>
IV.01. MARCO GENERAL.....	437
IV.02. LOS PROCESOS DE CRECIMIENTO ACELERADO VISTOS POR LAS TEORÍAS SOBRE ORGANIZACIÓN SOCIAL DE LOS SISTEMAS URBANOS.....	457
IV.03. EL MADRID DEL DESARROLLISMO (1955-1975).....	461
IV.03.01 Introducción al Madrid de los sesenta.....	461
IV.03.02 Marco económico.....	472
IV.03.03 El sector industrial.....	487
IV.03.04 La industria de la construcción.....	502
IV.03.05 El sector financiero.....	508
IV.03.06 Estructura económica.....	518
IV.03.07 Marco general de la vivienda en el Madrid de los cincuenta y sesenta.....	521
IV.03.08 La regularización y el control de la inversión inmobiliaria. Marco jurídico y urbanístico.....	534
IV.03.09 El parque residencial.....	546
IV.03.10 El sector inmobiliario.....	571
<b>V CONCLUSIONES. DESIGUALDAD SOCIAL EN LA "CIUDAD NEGOCIO".</b> .....	<b>583</b>
V.01. UNA VISIÓN CRÍTICA DE LOS TRADICIONALES MODELOS DE EXPLICACIÓN DE LA ORGANIZACIÓN DE LAS ESTRUCTURAS SOCIALES URBANAS. DE MODELOS A PROCESOS.....	585
V.02. EL ESPACIO SOCIAL DEL MADRID DE LA SEGUNDA MITAD DEL SIGLO XX COMO ESPACIO DE ACUMULACIÓN.....	591
V.03. LA CONSTRUCCIÓN SOCIAL DEL ESPACIO DURANTE EL DESARROLLISMO MADRILEÑO.....	599
V.04 LA CIUDAD NEGOCIO.....	615
V.05. NUEVAS LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN.....	623

<b>VI BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>625</b>
VI.01. BIBLIOGRAFÍA GENERAL.....	627
VI. 02. ESPAÑA-MADRID.....	635
VI.03. PONENCIAS Y ARTÍCULOS YA ELABORADOS POR EL AUTOR Y RELACIONADOS CON EL TEMA .....	639
<b>VII ANEXO 1. LISTADO DE PROMOCIONES INMOBILIARIAS UTILIZADAS.....</b>	<b>541</b>
<b>VIII ANEXO 2. DOSSIER DE PUBLICIDAD DE VENTA DE PISOS .....</b>	<b>659</b>



## I INTRODUCCIÓN, HIPÓTESIS Y OBJETIVOS





**Figura 1.01.** Plano de distribución de las rentas en el Área metropolitana de Madrid en el año 2000.

Fuentes:

Mapa de Rentas de la Comunidad de Madrid (2000)

Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)

Base cartográfica: Instituto Geográfico Nacional, IGN (2012)



## I.01 PREÁMBULO

Cuando uno mira una foto de grupo en la que sabe que aparece, lo primero que hace es buscarse con la mirada, luego observa a los demás y acaba comparando como han salido unos y otros.

Supongo que aquellos que viven, o han vivido en Madrid, lo primero que habrán hecho al observar la imagen con la que arranca esta Tesis Doctoral es buscar su barrio, luego, mirar alrededor, revisando zonas conocidas, y acabar comparando como “han salido” unos y otros barrios.

Este es el punto de partida de la investigación, el análisis de la representación de un determinado grupo social: el Madrid de finales del siglo XX.

La Imagen, formada por la distribución de las rentas en el área metropolitana de la ciudad, es un buen reflejo de su espacio social.

La búsqueda de un discurso capaz de explicar este mapa social y el modo en que se ha configurado constituyen la comuna vertebral de todos los trabajos contenidos en esta Tesis Doctoral.



## I.02 INTRODUCCIÓN

En la revista *Urban*, editada por el Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Escuela de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid, se publicó, en el número de marzo de 2012, un singular artículo que recogía los resultados de un cuestionario realizado a un grupo numeroso de reconocidos pensadores en los ámbitos del urbanismo, la arquitectura, la sociología, la geografía y la antropología (Sevilla 2012, pág.107-137).

En dicho cuestionario se planteaba entre otras cosas cuál era, para cada entrevistado, el conflicto más importante de la ciudad contemporánea. Respondieron Adrian Atkinson, Pedro Bannen Lanata, Robert Beauregard, Harald Bodenschatz, Mike Davis, Simin Davoudi, Manuel Delgado, Jean-Pierre Garnier, Kanishka Goonewardena, Mark Gottdiener, Peter Hall, Gita Kewalramani, Rob Krier, Lucien Kroll, Vittorio Magnago Lampugnani, Luigi Mazza, Alberto Mioni, Alain Musset, Michael Pacione, Nuno Portas, Ivor Samuels, Saskia Sassen, Jianfa Shen, Michael Sorkin, Loïc Wacquant y Max Welch Guerra. El conflicto más mencionado por ellos fue la “desigualdad social” en los sistemas urbanos y sus consecuencias.

Esta Tesis pretende, precisamente, profundizar en los mecanismos a partir de los cuales se dibuja el mapa de la desigualdad social en los sistemas urbanos actuales.

Con la intención de entender este proceso en profundidad se inicia esta investigación estudiando el campo teórico existente sobre la evolución de los procesos de organización social mediante una revisión crítica de las principales teorías que se han preocupado por esta temática desde la ciudad industrial a la ciudad posfordista. Se han analizado para ello los planteamientos enmarcados dentro de la Geografía Clásica, la Economía Urbana, el Conductismo, la Ecología Factorial y la Economía Política.

La pretensión de este trabajo es, por tanto, revisar críticamente todos estos planteamientos desde una visión espacial que desarrolle aquellos aspectos enunciados fundamentalmente en el campo teórico y contrastar, cuestionar y completar los que han abordado el problema desde una mayor “especialización”.

Esta revisión nos indica cómo algunos de los planteamientos parten de análisis descriptivos para generar modelos deterministas que no profundizan en los procesos que hay detrás de los resultados y dejan de tener sentido al aplicarse en contextos socio-económicos diferentes.

Otras posturas, mucho más centradas en los propios procesos de formación del espacio social, evidencian una importante desconexión con la “especialidad” y el contexto socio-económico del problema enunciado.

Los planteamientos de la Economía política sobre el papel del modelo inmobiliario en la construcción social sí profundizan en el contexto socio-económico y abren una nueva vía para intentar explicar el fenómeno pero se quedan en el ámbito de los procesos, desvinculándose también del espacio, y no llegan a generar un modelo que permita explicar la configuración física y social de los sistemas urbanos contemporáneos, objetivo último de esta investigación.

No obstante, recogiendo muchos de los aspectos apuntados por las teorías de base descriptiva y arrancando de los posicionamientos de los autores enmarcados dentro de la Economía Política, se puede elaborar una suerte de discurso de explicación general del proceso que habría que enmarcar en la configuración física de los sistemas urbanos actuales para poder contrastar con casos concretos.

El objetivo de centrar el estudio en los sistemas urbanos contemporáneos nos lleva a profundizar en los procesos de crecimiento acelerado que dieron lugar a buena parte de las actuales áreas metropolitanas de estas ciudades durante la segunda mitad del siglo XX. En este sentido la mayoría de los autores consultados sitúan en este periodo una importante transformación de los sistemas urbanos y de sus sistemas de producción social vinculando dicha transformación a la consolidación del régimen de acumulación fordista.

Es interesante señalar que buena parte de los planteamientos de la Geografía Clásica surgieron, precisamente, para intentar explicar lo que estaba pasando, desde el punto de vista socio-espacial, en el rápido crecimiento de Chicago durante ese fenómeno.

El régimen de acumulación fordista en su dimensión urbana destacaba por dar lugar a un proceso de acumulación de la producción a gran escala y el surgimiento del consumo de masas y los mecanismos de bienestar social actuales.

Por otro lado desde la Economía Política se apuntaba que los sistemas urbanos presentan, a partir de este momento, propiedades muy vinculadas al modelo inmobiliario que rige en ellos y que los diferencian de sus predecesores.

Hasta ese momento la ciudad seguía manteniendo comportamientos “pre capitalistas”

respecto a las relaciones sociales internas, todavía relativamente integradoras, pero el incremento de liquidez característico del capitalismo no podía seguir oculto en su dimensión urbana. La ordenación y asimilación de ese brusco aumento del capital en la ciudad llevó a su completa transformación.

Como describe Soja “La igualdad total jamás se ha alcanzado en ninguna sociedad. Lo que sucede, en cambio, especialmente en aquellos periodos de cambio social rápido, tal y como ha ocurrido durante los últimos treinta años, es una remodelación de las jerarquías sociales, una nueva forma de ubicación de las teselas del mosaico social que hoy parece haberse hecho más complejo y más caleidoscópico que nunca antes” (2000 pág. 385)

Volviendo a la intención inicial de contrastar, cuestionar y completar los modelos analizados, y a la pretensión de “especializar” los planteamientos eminentemente teóricos en el contexto señalado, se ha escogido un sistema urbano que refleja con claridad la transformación que sufrió durante el periodo descrito, el Madrid de finales del siglo XX.

Dentro de un país recién incorporado al capitalismo, Madrid se había convertido en la “Capital del Capital” y su nuevo espacio social, representado por la imagen que abre esta Tesis (1.01), comenzaba a reflejar de forma muy nítida una radicalidad en la segregación de sus barrios muy diferente a la que había mostrado en la primera mitad del siglo XX. En el Madrid pre-capitalista todavía se apreciaba una relación centro-periferia que luego se desdibujaría y se podía encontrar una relativa mezcla de población extendida tanto por su núcleo central como por sus ensanches (Brandis 1983).

La aplicación al caso escogido de las teorías y modelos que abordan la organización social del espacio urbano desde la Geografía Clásica, la Economía Neoclásica, el Conductismo o la Ecología Factorial al espacio social madrileño de finales del siglo XX confirma sus carencias a la hora de explicar, en buena parte de su territorio, unas condiciones de jerarquía y orden muy radicales.

Si bien varios autores de los llamados “clásicos”<sup>1</sup> señalan cuestiones que se podrían aplicar con cierto éxito a determinados ámbitos del espacio analizado, éstas no son suficientes para

---

<sup>1</sup> Los modelos que forman parte de lo que se ha acabado denominando Geografía Clásica fueron clave en la interpretación de los procesos de construcción social de las grandes áreas metropolitanas norteamericanas.

entender el mosaico social madrileño ni explican su proceso de configuración.

Los planteamientos de la Geografía Clásica se basan en que unos "tipos sociales" compiten por otros "tipos espaciales" pero no contemplan el proceso de formación de esos unos y otros "tipos" ni la relación compleja que se produce entre ellos en el marco del proceso de construcción social. El caso de estudio muestra que estos análisis descriptivos no son capaces de generar un modelo que supere las coyunturas en las que se planteó. En este sentido la competición ecológica que plantean pierde sentido al considerar los tejidos construidos a través del régimen de tenencia de las viviendas y el contexto socio-económico en el que se construyeron.

No obstante hay aspectos abordados por estos planteamientos como el contagio, la sucesión o la propia consideración de tipos sociales (que podríamos ampliar al concepto de estructura social preexistente) que sí encuentran su reflejo en el caso de estudio analizado.

Los planteamientos de Ecología Factorial arrojan mayor luz sobre la configuración de esos "tipos sociales" incluyendo un mayor número de indicadores pero siguen moviéndose en la esfera de los modelos descriptivos y no abordan los procesos.

Por otro lado la aplicación al caso de estudio del papel de las aspiraciones de la población y su vinculación a los grupos sociales, apuntada por el Conductismo, muestra sus deficiencias al no contemplar los procesos inmobiliarios en su contexto temporal ni la rígida jerarquía tanto de las capacidades económicas como de la oferta residencial.

Si embargo el estudio de la percepción de la población, dentro del marco de la estructura social preexistente, sí es capaz de explicar determinados aspectos del espacio social analizado. Aparece así una relación entre la estructura social y la percepción de vital importancia para la explicación del fenómeno perseguido.

En cuanto a los planteamientos de la Economía Urbana el estudio realizado refuta totalmente el concepto de la tendencia hacia el equilibrio mediante la competencia por las localizaciones que mayores beneficios reportan. La capacidad económica de la población tiene una relación evidente con el espacio social pero el proceso no parece funcionar por una simple ecuación de competencia. Lo que muestra el estudio es cómo la estructura social, vinculada a los rangos económicos, tiende a reproducirse sobre el espacio en su jerarquía y orden.

En estos planteamientos, además, se utilizan como elementos principales en la asignación de valor, la distancia y el transporte, cuestiones que el análisis realizado refuta completamente.

En cambio, las propuestas de la Economía Política, y el papel que éstas atribuyen al modelo inmobiliario en el proceso de construcción social bajo el régimen de acumulación fordista si parecen señalar un camino aplicable al caso de estudio escogido, si bien no completan un discurso que salga del campo teórico para especializar sus propuestas y explique con cierto detalle las peculiaridades del espacio social madrileño.

Algunos de los autores encuadrados en este campo recogen el concepto de la percepción pero lo enmarcan sobre una ciudad concebida por el modelo inmobiliario y la administración en función de sus intereses y necesidades abriendo una vía de investigación interesante.

Dentro de los intereses de este modelo inmobiliario sitúan la obtención de beneficios y la garantía del mantenimiento del valor a la que obliga el sector financiero, parte fundamental del modelo. Estos aspectos, que pueden parecer relativamente simples, imponen un diseño social muy claro en cuanto a la definición de la jerarquía de los barrios y la segregación radical entre ellos y obligan a retomar el concepto de estructura social preexistente, cuestiones todas ellas que parecen verse claramente reflejadas en el espacio social analizado.

El ordenamiento social previo conformaría la clientela de un negocio que tendría que dar beneficios por lo que estaría obligado a producir un espacio social que reprodujera la capacidad económica de cada nivel económico incorporando en ella su capacidad de endeudamiento a largo plazo.

En este sentido se explica cómo las oscilaciones de la estructura social y sus rentas influyeron en la ciudad que iba a concebir el modelo inmobiliario estableciendo un puente entre el contexto socio-económico de la población y la producción del espacio. La percepción de esta nueva producción influyó, a su vez, en la valoración de los tejidos existentes alterando las relaciones centro periferia.

La competencia y, por tanto, la tendencia hacia el equilibrio, sólo funcionarían en ámbitos ya prefijados y dirigidos a un determinado grupo social.

A partir de todo lo anterior deberíamos entender el espacio social del Madrid de finales del siglo XX considerando, por un lado, la transformación social que se produjo a mediados de

siglo y, por otro, los complejos procesos de producción que dieron lugar a los nuevos desarrollos mediante la confluencia del planeamiento con los intereses de los sectores inmobiliario y financiero.

La relación entre la estructura social y el modelo inmobiliario, en ambos sentidos, explica que la transformación social que tuvo lugar encontrara su correlación con la también transformación de un modelo inmobiliario que dio forma a una suerte de reproducción social sobre el espacio urbano (y que a su vez influyó de forma importante en la evolución de la primera).

Llegados a este punto, la constatación de las peculiaridades del espacio social producto del régimen de acumulación fordista madrileño y la comprobación de las diferencias de éste dibujo con el que muestran tanto los tejidos desarrollados en las décadas precedentes como los datos obtenidos sobre el Madrid de los años cuarenta, obligan a superar la descripción del espacio social resultante y exigen analizar en detalle el fenómeno de producción de ese concreto espacio social. Con la intención de profundizar en este proceso de producción del espacio, describir sus mecanismos, y analizar sus consecuencias, se estudiará lo que ocurrió en Madrid durante el periodo que va desde finales de los cincuenta hasta principios de los setenta, periodo comúnmente denominado desarrollismo.

El estudio comienza con el inicio del primer gran ciclo de crecimiento de la promoción privada de viviendas y acaba al final de la década de los años sesenta, momento en el cual ya se habían desarrollado, o estaban en fase de desarrollo, buena parte de las grandes operaciones inmobiliarias que dieron forma a su área metropolitana.

La conversión durante el periodo de estudio del modelo inmobiliario basado en el alquiler que reinaba en la ciudad "pre-moderna", en el que, sustentado en la venta y financiación, caracterizó al régimen de acumulación fordista, y la capacidad de desarrollo del segundo modelo frente al estancamiento que representaba el primero, confirman que se trata de dos sistemas de construcción social con características muy diferentes que deben responder a dos discursos también distintos.

Por otro lado, la constatación de que la distribución de las rentas en el Madrid de finales del siglo XX refleja, con mucha fidelidad, el mapa de precios de las viviendas construidas durante

los años estudiados<sup>2</sup> apoya la idea de que existieron ciertas regularidades en el funcionamiento del modelo inmobiliario y sugiere estudiar la vinculación entre la actuación del sector y la estructura social (también ordenada y jerarquizada) que constituyó su clientela.

Esta relación aseguraba el destinatario para cada elemento producido por el sector inmobiliario y garantizaba la inversión del financiero. Los desarrollos madrileños de aquellos años muestran, así, un fenómeno conjunto de producción inmobiliaria y reproducción social.

Además, la sociedad que se materializaba en el campo de los precios de la vivienda, constituía por primera vez, gracias al régimen de acumulación fordista imperante, una masa asalariada con unos patrones de consumo que pasaban por dejar de ser inquilina y convertirse en propietaria, aunque esto supusiera su endeudamiento a largo plazo.

Las condiciones de entorno de la transformación del modelo inmobiliario estaban formadas por una regulación del planeamiento que aseguraba la adquisición de derechos durante el proceso de desarrollo desde el suelo urbanizable hasta su posterior transformación en suelo urbano, la también regulación del valor de la vivienda, el establecimiento de mecanismos que facilitasen la financiación y la venta de viviendas como objetos de consumo independientes, la liquidación del modelo de alquiler, el gran aumento de liquidez y financiación, el impulso del sector industrial asociado a la construcción, el ya mencionado aumento de la masa social asalariada, un contexto internacional de bonanza económica y energía barata y la activación del sector inmobiliario mediante grandes operaciones de vivienda social.

Se estaba produciendo así, como ya se ha avanzado, una transformación tanto de la estructura social como del modelo inmobiliario y las dos transformaciones estaban muy vinculadas.

En cuanto a la evolución del modelo inmobiliario destaca el papel que asumió dentro de él un sistema financiero cuyos mecanismos de regulación tuvieron mucho que ver en la materialización final del espacio social y en la posterior evolución del modelo.

El resultado de todo esto, como ya se verá, acabó siendo un espacio social de acumulación y

---

<sup>2</sup> En el desarrollo de la Tesis se recoge tanto la distribución de la renta en la comunidad de Madrid en el año 2000, a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, como el mapa de precios de las promociones residenciales obtenidos de anuncios en prensa diaria de la década de los sesenta..

exclusión que debía ser fácilmente percibido en estos términos. Estas tres características, acumulación, exclusión y percepción, fundamentales para la evolución del fenómeno analizado, se desarrollarán ampliamente a lo largo de la Tesis.

La constatación de que el inicio del fenómeno analizado resultó del producto de una doble transformación, la del modelo inmobiliario y la de la estructura social, unido a la radical materialización de este proceso conjunto sobre el territorio, y la explicación del porqué se formalizó de esa manera, indican que lo que realmente se produjo fue un “cambio de fase” en la evolución del sistema urbano.

El estudio de las condiciones del entorno que facilitaron la doble transformación, el análisis de los intereses que movían al nuevo sistema y los mecanismos internos a través de los cuales operaba, darán paso a una nueva interpretación del fenómeno que permitirá completar la explicación del proceso de formación del espacio social resultante y su posible evolución.

En cuanto a esta pretendida explicación, una vez analizadas las observaciones realizadas y a partir del análisis teórico realizado, se ha elaborado un discurso que, recogiendo buena parte de los planteamientos teóricos, matizándolos y completándolos, considera el fenómeno como un proceso de concepción y construcción social donde el modelo inmobiliario tiene un especial protagonismo (y con él el sistema financiero) y contemplando que éste persigue reproducir una estructura social asalariada y jerarquizada (en función de sus condiciones de entorno) de tal forma que se garantice su beneficio y se asegure la inversión. El discurso se completa incorporando el papel de la percepción tanto de la ciudad preexistente como de la concebida por el modelo inmobiliario, cuestión fundamental en la asignación de valor a una y otra.

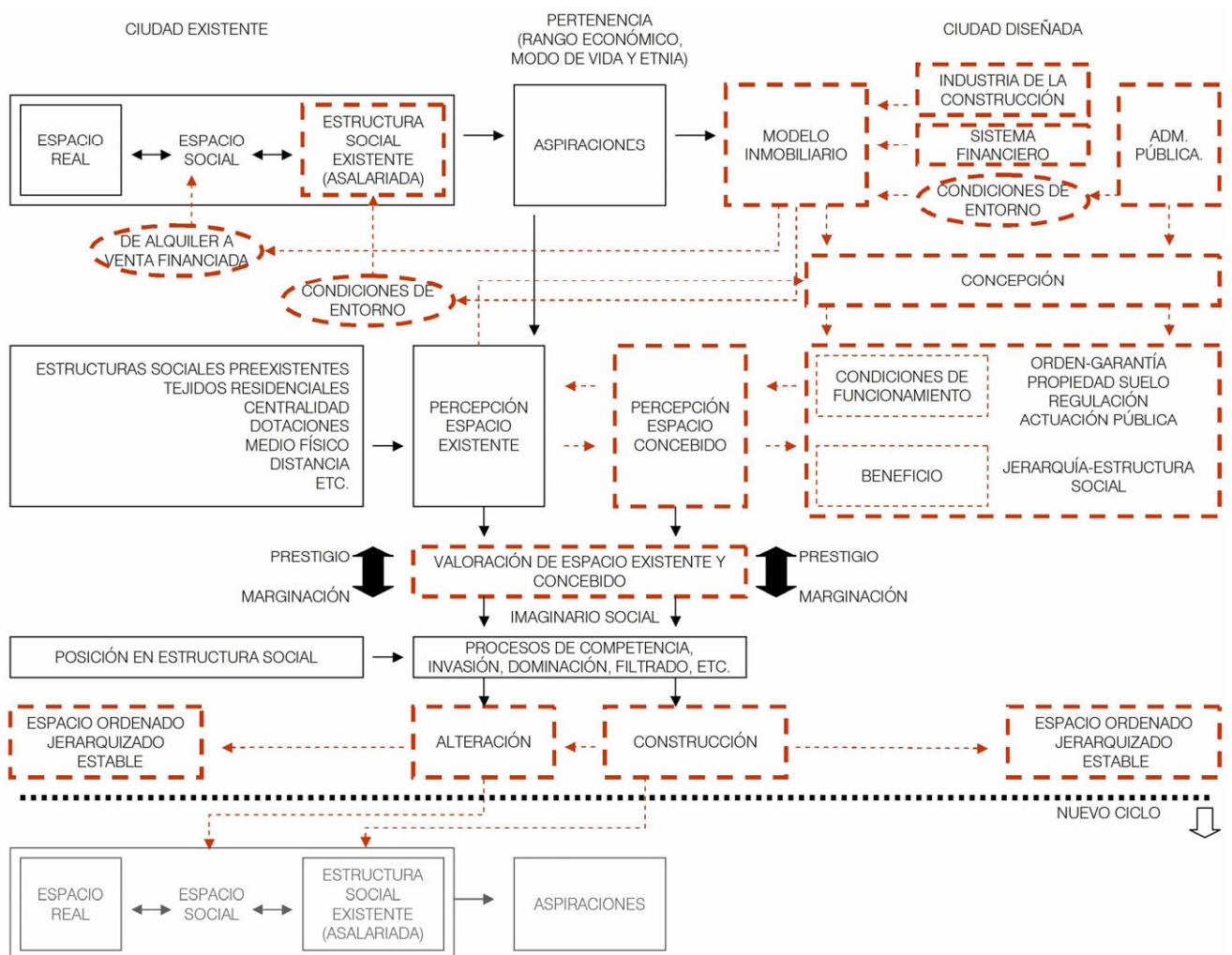
A continuación se adjunta un esquema que desarrolla el discurso elaborado donde los elementos enmarcados en líneas discontinuas señalan las aportaciones de esta investigación.

En el esquema se puede observar cómo a las cuestiones analizadas por las diferentes teorías como elementos de valoración del espacio urbano hay que sumar la ciudad concebida por un modelo inmobiliario muy determinado por las condiciones del entorno y que responde a sus propios condicionantes, entre los que se encuentra una vinculación estrecha con la estructura social existente y la obligación de generar un espacio ordenado, jerárquico y excluyente.

La percepción de esta nueva ciudad concebida distorsionará la imagen de la existente dando como resultado un conjunto que responde a los señalados condicionantes del modelo inmobiliario.

Los procesos de competencia, invasión, dominación y filtrado actuarían sobre un espacio social ya predestinado por este complejo proceso.

Por último se puede apreciar cómo el proceso deriva en una nueva ciudad conformada a su vez por nuevo espacio físico ordenado y una nueva estructura social reproducida en cuanto a su jerarquía.



Esquema de proceso de construcción social bajo el régimen de acumulación fordista. (Figura 5.02)

A partir de todo lo anterior se puede concluir que realmente estaríamos formulando un nuevo modelo de ciudad, un modelo que hemos denominado "Ciudad Negocio". La vinculación de la evolución de los sectores financiero e inmobiliario, cuyos objetivos principales no son otros que realizar negocios que den beneficios, con la constitución del nuevo modelo de ciudad, da sentido a la elección de su denominación.

La descripción de esta "Ciudad Negocio" llevará aparejada, inevitablemente, la definición de sus condiciones de reproducción y explicará la configuración del espacio social del Madrid de finales del siglo XX como un espacio de acumulación y exclusión e indicar sus patologías.

La posterior desvinculación del modelo descrito con las condiciones de entorno que le dieron sentido inicial, sumado a las políticas neo-liberales de impulso a los sectores financiero e inmobiliario, y la consiguiente invasión que realizó a casi todas las esferas de la economía, conducirá, como veremos, a un fracaso como modelo autónomo que tendrá importantes consecuencias para el conjunto de la sociedad.

Resumiendo, la confirmación de que estamos ante un nuevo modelo de ciudad que genera un, también nuevo, tipo de espacio social, la definición de ese espacio a través del proceso de construcción social que le da forma, y las consecuencias sobre el conjunto de la sociedad del fenómeno de transformación analizado, constituyen los objetivos últimos de esta investigación.

Una vez definido el nuevo modelo, y entendidos los mecanismos de funcionamiento con los que "produce y reproduce ciudad", se abre un nuevo campo de investigación que tiene que ver con la evolución del mismo y con su comportamiento ante escenarios muy diferentes a los que provocaron su aparición.

La adaptación o no de este modelo y su capacidad de supervivencia ante el cambio de las condiciones del entorno que facilitaron e impulsaron su aparición, es un campo de estudio muy pertinente en el contexto de principios del siglo XXI.

### I.03 OBJETIVOS

El objetivo final que mueve todos los trabajos realizados en esta Tesis doctoral, como ya se ha avanzado, es arrojar más luz sobre los procesos de conformación del espacio social en los sistemas urbanos post-fordistas.

Para ello, en primer lugar se pretende realizar una revisión crítica de los diferentes planteamientos desde los que se ha abordado dicha problemática dentro del campo asociado al urbanismo. Esta revisión perseguirá, por un lado, llevar al espacio aquellos planteamientos que se hayan quedado en el ámbito teórico y por otro, cuestionar los modelos espaciales propuestos.

A partir de ahí, siempre con la intención de “especializar” los modelos analizados, se pretende intentar explicar, a través de dichas perspectivas, un caso concreto: el espacio social del Madrid de finales del siglo XX

Una vez constatado que, dentro del espacio social madrileño, aquel que es producto del régimen de acumulación fordista de los años del desarrollismo destaca respecto del conformado con anterioridad por su dibujo especialmente clasificado y jerarquizado, se establece, como nuevo objetivo, explicar cuándo y por qué comenzó este fenómeno de tan radical "clasificación social".

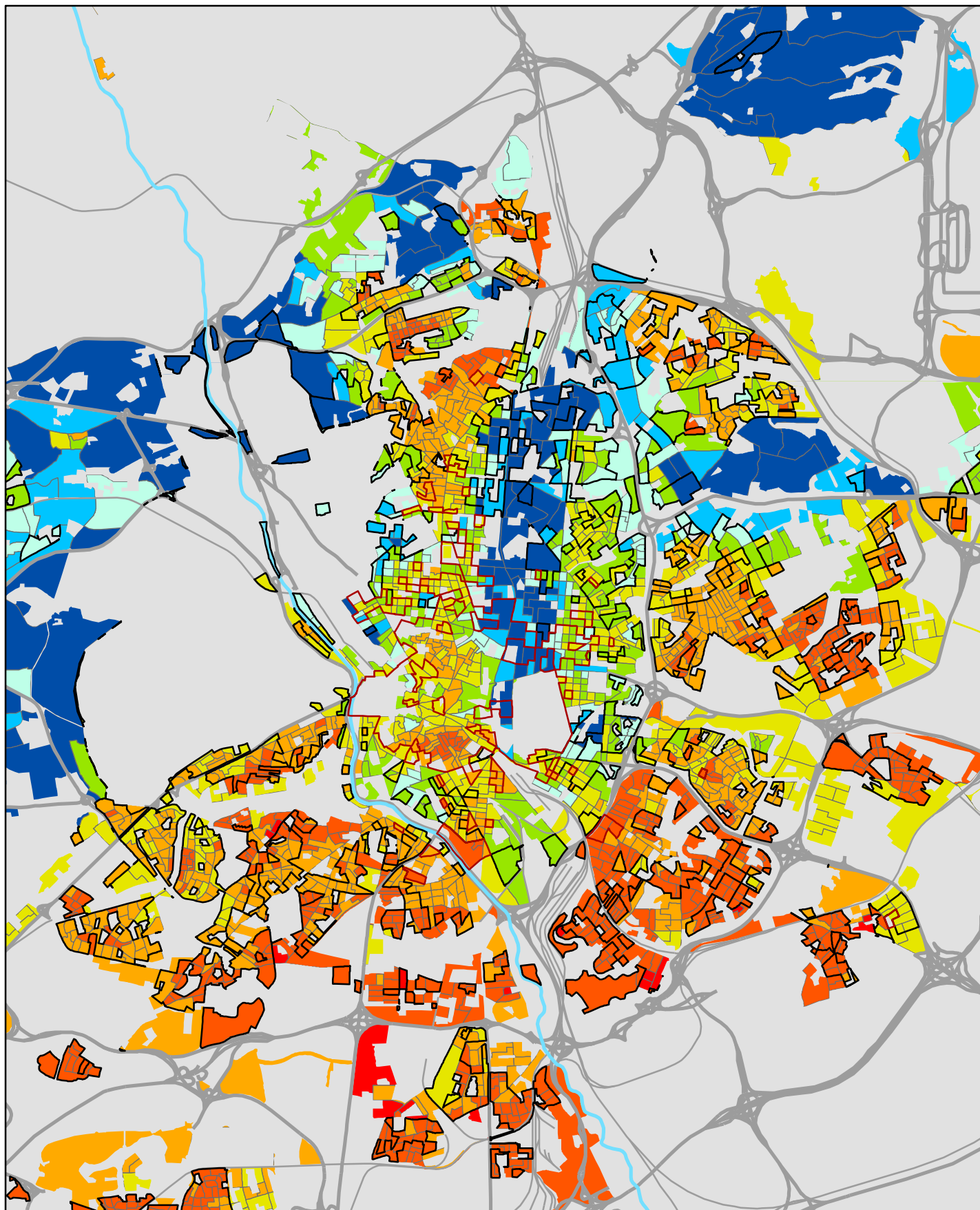
A continuación se propone confirmar que sólo mediante, por un lado, la percepción de la ciudad preexistente y, por otro, la concepción y construcción de la planeada por un modelo inmobiliario (con su propia regulación) obligado a reconstruir en su mapa de precios una estructura social cambiante, se puede generar un discurso de explicación del espacio social analizado.

Con el objetivo anterior, pasaríamos a analizar tanto la transformación social que se produjo durante el régimen de acumulación fordista como la que protagonizó durante aquellos años el modelo inmobiliario. Respecto a este último se pretende definir los elementos que lo integran, sus objetivos y sus mecanismos de regulación y funcionamiento.

Por otro lado, una vez comprobado que esa doble transformación supuso un cambio de fase en la evolución del sistema urbano y su materialización física, se perseguirá formular el nuevo

modelo urbano resultante y relacionarlo con las condiciones de entorno que provocaron su aparición.

Posteriormente se intentará describir la evolución normal del modelo urbano formulado y se volverá a relacionar este proceso con el posible cambio en las condiciones de su entorno.



Época de desarrollo por secciones censales

- Predomina antes 1940
- Predomina 1961 - 1980

Renta per cápita año 2000 (€/hab.)

- < 6.000
- 6.000 - 8.999,99
- 9.000 - 11.999,99
- 12.000 - 14.999,99
- 15.000 - 17.999,99
- 18.000 - 20.999,99
- 21.000 - 23.999,99
- > 24.000

**Figura 1.02.** Delimitación de las zonas desarrolladas principalmente antes de 1940 y durante el período 1961-1980 sobre el plano de distribución de las rentas en el Área metropolitana de Madrid en el año 2000.

Fuentes:  
 Ramón López de Lucio (1999), Luis Moya (1983), Brandis (1983)  
 Mapa de Rentas de la Comunidad de Madrid (2000)  
 Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)  
 Base cartográfica: Instituto Geográfico Nacional, IGN (2012)



## I.04 HIPÓTESIS DE PARTIDA

El punto de partida de esta investigación es comprobar cómo los planteamientos tradicionales sobre la conformación del espacio social muestran carencias en cuanto a la explicación del proceso y su resultado.

Una vez realizada esa revisión crítica, y con la intención de poder desarrollar una explicación completa del fenómeno anterior aplicable a un caso concreto, se pretende constatar que el espacio social del Madrid de finales del siglo XX, representado por el mapa de rentas de la página anterior, destaca por reflejar un mosaico muy preciso en sus condiciones de jerarquía y orden, cuestión que se hace especialmente patente en los tejidos surgidos durante el régimen de acumulación fordista de los años sesenta (Figura 1.02).

A partir de lo anterior surgen las preguntas de cuándo el fenómeno de construcción social alcanzó tal nivel de clasificación y cuáles son las causas de que lo hiciera con tal intensidad.

Como respuesta a estas preguntas se plantea como hipótesis que fue durante el régimen de acumulación fordista que dio forma al sistema metropolitano madrileño durante los años sesenta y su modo de regulación asociado, cuando el espacio social madrileño se convirtió, por primera vez a esa escala, en un espacio de acumulación y exclusión con un radical dibujo social que permitía percibir claramente su clasificación.

Respecto a la definición de los principales elementos que operaron bajo ese régimen de acumulación, se considera como siguiente hipótesis que durante aquellos años se produjo una transformación del sistema urbano donde destacan dos aspectos: el surgimiento de un nuevo modelo de producción inmobiliaria liderado, a su vez, por el sistema financiero, y la transformación de una estructura social que pasaría a conformar una nueva sociedad “asalariada”, “normalizada” y “estratificada” que, una vez consolidada la por otro lado pobre industrialización del área metropolitana, accedería al crédito y pasaría de inquilina a propietaria. La siguiente hipótesis es, por tanto, que el fenómeno de construcción social que produjo unas periferias de una clasificación social sin precedentes tuvo que ver con estas transformaciones de largo recorrido más que con cuestiones coyunturales.

A partir de todo lo anterior podríamos considerar que en el periodo descrito se produjo un auténtico cambio de fase en la evolución del modelo urbano que consistió, por un lado, en una

variación sustancial de las condiciones que sustentaban la estructura social de la ciudad, que pasó a estar formada por una sociedad con capacidad de endeudamiento que percibía perfectamente la jerarquía social sobre el territorio, y, por otro, en una transformación paralela, pero muy relacionada, de un modelo inmobiliario basado en el alquiler, con limitada financiación y escasa capacidad de crecimiento, a un modelo basado en la venta y financiación de viviendas, protagonizado por una gran expansión financiera y capaz de un crecimiento urbano sin precedentes que podría abarcar todos (o casi todos) los rangos económicos en los que se dividía la estructura social.

Una vez descrita esa doble transformación se plantea que es precisamente la vinculación entre la estructura social “asalariada”, “normalizada” y “estratificada” y la producción del sector inmobiliario lo que garantiza la pervivencia del sistema. Llegaríamos, así, a describir un fenómeno de producción inmobiliaria vinculado a una obligada reproducción social.

Como consecuencia de la afirmación anterior, y a partir del recorrido efectuado por las diferentes teorías analizadas y su aplicación al caso de estudio, se pretende plantear un discurso de explicación del proceso de formación del mosaico social de la ciudad a finales del siglo XX, incorporando el fenómeno de construcción protagonizado por ese nuevo modelo de ciudad a un esquema que incluya los procesos de percepción del espacio social previo y los de concepción del nuevo.

En el fenómeno de construcción aparecerá como fundamental el papel de un nuevo modelo inmobiliario protagonizado por el sistema financiero, dependiente de sus propias condiciones internas de funcionamiento, y en los procesos de percepción del espacio social se incorporará al tradicional discurso sobre el papel de los lugares de prestigio y marginación, la influencia de la valoración de la ciudad concebida, sobre la percepción de la ciudad preexistente.

El análisis de los mecanismos de producción y reproducción que conforman ese nuevo espacio social nos lleva a describir el también nuevo modelo de ciudad, el cual hemos denominado Ciudad Negocio. Este nuevo modelo se explica, en líneas generales, a partir del entendimiento de que la concepción, construcción y venta de la propia ciudad constituyen un negocio que se desvincula de las necesidades reales.

En resumen podríamos afirmar que la nueva Ciudad Negocio sería el producto de un modelo inmobiliario de venta de viviendas financiadas que, debido a sus propios objetivos y sus

obligados mecanismos de funcionamiento, requeriría, para poder actuar con totales garantías, de un espacio social muy ordenado, jerarquizado, estable y que estas cualidades se percibieran con claridad.

Se plantea, finalmente, que se trata de un modelo de ciudad con unos mecanismos de reproducción tales que, como veremos más adelante, su evolución le acabará alejando de las condiciones de entorno en las que surgió.

El resultado de todo este planteamiento sería que los sistemas urbanos post-fordistas estarían protagonizados por procesos de construcción social cuyos principales objetivos son los beneficios de las operaciones inmobiliarias basados, a su vez, en una radical reproducción espacial de la estructura de rentas y en la estabilidad del dibujo social producido.

Tendríamos, así, que el producto de la Ciudad Negocio es un espacio de acumulación, excluyente y estable.

Las políticas neo-liberales imperantes en este nuevo modelo de ciudad llevarían a un mayor alejamiento del proceso de construcción social que opera en ella respecto de las condiciones de entorno que impulsaron su aparición convirtiéndose el espacio social resultante en una imagen "financiada" con una fragilidad y unas patologías muy importantes.



## I.05 METODOLOGÍA

### I.05.01 Teorías y modelos de explicación de la organización social en las áreas urbanas

El inicio del recorrido de esta investigación se localiza en un análisis de las principales teorías que se han ocupado del problema de la conformación del espacio social de los sistemas urbanos actuales. Se ha estudiado, por tanto, lo aportado por la Geografía Clásica, la Economía Neoclásica (también denominada Economía Urbana) el Conductismo, la Ecología Factorial o la Economía Política.

Una vez revisado este campo teórico se han analizado algunos aspectos que si bien no formaban parte central en los discursos estudiados, sí aparecían como factores secundarios. Se han incorporado con la denominación de "Factores Implícitos".

Posteriormente se ha realizado una suerte de discurso de síntesis que integra todas las aportaciones con la intención de dar una respuesta lo más completa posible y revisar críticamente el conjunto de las teorías.

### I.05.02 El espacio social de Madrid a través de las teorías y modelos analizados

A continuación se ha intentado explicar el espacio social del Madrid de finales del siglo XX a través de las teorías y modelos analizados de cara a poder contrastar dichos planteamientos. Para ello se han realizado los siguientes trabajos:

**TRABAJOS PREVIOS.** En primer lugar sobre el plano de secciones censales del área metropolitana de Madrid obtenido del Instituto Nacional de Estadística se han diferenciado los espacios ocupados por las infraestructuras y los elementos significativos del medio natural y se han definido las barreras conformadas por todos ellos.

Para poder plasmar esta información sobre el plano de secciones censales se ha utilizado la **Base Topográfica Nacional** (Instituto Geográfico Nacional 2012) y la base cartográfica del Sistema de Información sobre la Ocupación del Suelo en España (SIOSE 2005).

A continuación se han localizado las secciones censales cuyo uso principal es industrial, aquellas destinadas principalmente a dotaciones, las de uso terciario y los terrenos sin

edificaciones. La fuente utilizada ha vuelto a ser la base cartográfica del SIOSE (2005).

A partir de toda la información recopilada se ha desarrollado un plano de secciones censales, donde sólo aparecen aquellas secciones cuyo uso principal es residencial y las grandes barreras conformadas por accidentes físicos o infraestructuras. A este plano se le ha denominado Plano Base.

Este novedoso aunque evidente plano tiene una importancia sustancial y se considera una clara aportación al campo de estudio tanto metodológica como práctica ya que permite observar las conexiones y desconexiones reales entre los diferentes tejidos residenciales y permite entender las continuidades y rupturas en la distribución de los rangos económicos de la población. La práctica habitual de utilizar planos de secciones censales que ocupan todo el territorio (conteniendo en su interior las grandes zonas verdes, las infraestructuras, los grandes equipamientos, etc.) para luego estudiar las estructuras sociales refleja imágenes muy engañosas ya que muestra continuidades entre áreas asignadas a la población de cada sección censal que realmente no existen. Un ejemplo claro son los barrios aislados por infraestructuras o separados entre sí por áreas verdes de grandes dimensiones. En el caso de Madrid se pueden observar muchos casos de este tipo.

Por último, con la intención de poder analizar los procesos desde una perspectiva temporal, se han diferenciado los tejidos construidos antes de los años cuarenta del siglo XX y los realizados entre 1960 y 1980. Para este trabajo se han utilizado los datos del Censo de Población y Vivienda de 2001 (Instituto Nacional de Estadística 2001) manejados por el Atlas de la Edificación Residencial realizado por el Ministerio de Fomento (2013).

**ANÁLISIS FÍSICO Y SOCIO-ECONÓMICO.** Para realizar este análisis se ha partido del Plano Base generado añadiendo buena parte de los indicadores empleados por el Atlas de Vulnerabilidad Urbana elaborado por el Ministerio de Fomento (2012), otra vez a partir de los datos del Censo de Población y Vivienda de 2001 (Instituto Nacional de Estadística 2001)

Dentro de los indicadores disponibles se han utilizado, en primer lugar, algunos de los manejados por el Atlas para el análisis contextual: población sin estudios, hogares con un adulto y un menor o más, población mayor de 75 años, población extranjera, población en viviendas sin servicio ni aseo, población que percibe problemas de escasez de zonas verdes, viviendas en edificios en mal estado de conservación, superficie media por habitante,

viviendas con menos de 30 m<sup>2</sup>, población que considera que tiene malas comunicaciones, población que percibe problemas de ruidos exteriores, población que percibe problemas de delincuencia y población que percibe problemas de contaminación.

Posteriormente se han usado índices sintéticos de vulnerabilidad urbana según criterios subjetivos y según criterio residencial, indicadores también desarrollados por el Atlas de Vulnerabilidad Urbana elaborado por el Ministerio de Fomento (2012) a partir de distintos datos del Censo de Población y Vivienda de 2001 (Instituto Nacional de Estadística 2001). Estos índices sintéticos contienen una evaluación general de la vulnerabilidad desde dos perspectivas, una subjetiva y otra residencial, a partir de la conjugación de aquellos indicadores que tienen que ver con la percepción por un lado y con la vivienda por otro.

A continuación, mediante los datos del Atlas de edificación Residencial mencionado, se ha elaborado un plano de viviendas por hectárea, dos que clasifican las secciones en función de la superficie media de las viviendas y otro de tejidos anteriores a 1900.

Con los datos obtenidos del SIOSE (2005) se ha realizado, también, una serie de planos específicos que localizan los usos industriales, los usos terciarios exclusivos, las dotaciones, el resto de usos no residenciales y la combinación de todos estos factores.

A partir de aquí, mediante otras fuentes documentales (López de Lucio (1999); Moya, (1983); Sambricio, (1999); Brandis (1983), entre otros) se ha realizado una serie de planos inéditos que resultaban fundamentales para contrastar sobre el caso escogido las teorías analizadas.

En primer lugar se han incorporado las informaciones recogidas por Dolores Brandis del resumen estadístico del Ayuntamiento de Madrid (1943) y del Plano de información de viviendas del Plan General de Ordenación de Madrid (1942) sobre el espacio social madrileño de los años cuarenta. La documentación gráfica elaborada a partir de estos datos se ha localizado al final del capítulo.

Por otro lado entre los planos realizados a partir de fuentes secundarias se encuentra uno con las principales promociones de vivienda social que se construyeron a raíz del desarrollo del Plan de Urgencia Social de 1959; otro que sitúa las agrupaciones de áreas comerciales y los primeros centros comerciales; uno más con las agrupaciones de uso terciario (ya sea este un uso exclusivo o esté localizado en tejidos complejos de uso principal residencial); y otro de las

principales actuaciones realizadas en los tejidos urbanos existentes o en sus proximidades entre 1975 y 2000, considerando entre estas operaciones las de renovación, remodelación o nueva construcción.

Por último, fundamentalmente a través de la documentación recopilada para la redacción de los Planes de Actuación Inmediata, se ha elaborado otro plano inédito formado por la delimitación aproximada de las diferentes determinaciones pormenorizadas del planeamiento que dieron lugar al tejido construido o remodelado desde 1939 hasta finales de los setenta, ya sea a través de la delimitación establecida por las ordenanzas o como consecuencia del planeamiento de desarrollo (José Ruiz de Elvira, 1979; Álvaro Hernández Gómez, Jose Luís García Fernández, 1981; Diego Pérez Medina 1981; M. Paredes, Fernando Prats, 1982; Enriqueta Sagastizábal Puig, 1981; Carlos de La Guardia Pérez-Hernández, 1980; Miguel Aguilera Moyano, 1983; José Miguel Colmenares, 1982; Rodolfo García-Pablos Ripoll, 1982; Rodolfo García-Pablos Ripoll, 1982(2); Rodolfo García-Pablos Ripoll, 1982(3); M. Paredes, Fernando Prats, 1982(2)).

Combinando algunos de los planos anteriores se han elaborado unos esquemas de centralidad y modos de vida que simplifican la información y la hacen más manejable.

Posteriormente, con la intención de reflejar la clasificación de la población en función de su capacidad económica, y a partir de los datos recopilados por el Mapa de Rentas realizado por la Comunidad de Madrid (2000), se han elaborado, utilizando como base el Plano Base donde sólo parecen las secciones de uso principal residencial y los bordes conformados por el medio físico o las infraestructuras, dos planos de la distribución de las rentas por secciones censales, también inéditos en cuanto al reflejo de las continuidades y discontinuidades, que son fundamentales a la hora de intentar entender la conformación del espacio social madrileño. La clasificación se ha realizado a partir de la desviación a la media, estableciendo escalones de un 20%.

ANÁLISIS DE LA ACTUACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO DURANTE LOS AÑOS DEL DESARROLLISMO. Por otro lado, de cara a poder abordar el papel del sector inmobiliario, se han estudiado las promociones inmobiliarias desarrolladas en la década de los sesenta elaborando un completo análisis de la distribución de los precios de venta de viviendas durante aquellos años.

Para ello se han analizado las promociones de cierta entidad desarrolladas por el sector inmobiliario en aquel periodo a través de la información recogida en la prensa diaria de la época, única forma de obtener datos reales sobre las características y precios de promociones concretas. Para poder clasificar las promociones en función de su precio y año de construcción y para que la clasificación sea suficientemente descriptiva, se han utilizado periodos bianuales: 1959-1960, 1965-1966 y 1969-1970.

Ya con el campo de trabajo acotado, y a partir de un amplio<sup>3</sup> muestreo, se ha realizado el análisis de aquellas promociones publicitadas en la prensa diaria que contenían datos sobre el precio total de la vivienda o sobre el coste de la entrada inicial. De esta forma se han estudiado anuncios en prensa de operaciones desarrolladas o en fase de desarrollo durante la época que va desde los últimos años de la década de los cincuenta hasta principios de los setenta.

Una vez obtenida esta información se ha asignado un valor a esas promociones, por un lado, mediante el precio total de la vivienda y, por otro, a través del precio de la entrada<sup>4</sup> comparando cada dato obtenido con la media en su periodo. Las clasificaciones se han realizado a partir de la desviación a la media, estableciendo escalones de un 20% hacia arriba o hacia abajo, con lo que se obtienen el mismo número de escalones y el mismo porcentaje de desviación que se ha utilizado para realizar el mapa de rentas.

A partir de la clasificación de las promociones por periodos, de cara a facilitar la comparación de la información obtenida con la actual distribución de rentas en Madrid, se han realizado para cada periodo (1959-1960, 1965-1966 y 1969-1970) unos planos del área metropolitana (otra vez a partir del Plano Base) dando a las secciones censales el valor asignado a las promociones estudiadas que se encuentran en su interior<sup>5</sup>. Como hay promociones que sólo

---

<sup>3</sup> Se ha realizado un análisis que ha abarcado al 30% de las páginas del diario ABC donde aparecía la palabra "pisos" durante cada periodo (era del diario de mayor tirada en Madrid esos años). Se ha escogido, además, el 30% más relevante según la propia hemeroteca digital del diario.

<sup>4</sup> Únicamente se han eliminado las valoraciones de pisos de menos de dos dormitorios para que los datos sean más fácilmente comparables. No se ha querido calcular el precio por m<sup>2</sup> para que la clasificación determine el coste total que podía asumir cada comprador.

<sup>5</sup> Cuando había más de una promoción en una sección censal se ha realizado la media de los valores

tienen valoración a partir de su precio total, otras que sólo reflejan el valor de su entrada inicial y unas terceras que muestran los dos valores, se han elaborado tres tipos de planos: unos reflejan exclusivamente las valoraciones por precio, otros el valor de las entradas y los últimos combinan ambos datos.

En los que se recoge la combinación de datos se han superpuesto, en cada periodo, los datos sobre el precio total de las viviendas sobre los que reflejan el precio de la entrada establecida para la compra (siempre que existan ambas informaciones).

Finalmente se han realizado tres planos combinando los datos de todos los periodos superpuestos donde cada uno aporta las promociones clasificadas en función de la media de su periodo<sup>6</sup>. Se obtiene así un plano de las promociones desarrolladas entre 1959 y 1970 clasificadas en función de su precio total, otro con las promociones clasificados por el valor de su entrada inicial y un tercero combinando ambos datos. De esta forma se ha obtenido una imagen bastante amplia de la actuación del sector inmobiliario.

APLICACIÓN DE LAS TEORÍAS Y MODELOS SOBRE DIFERENCIACIÓN SOCIAL EN LA CIUDAD AL MADRID DE FINALES DEL SIGLO XX. A continuación se han intentado aplicar al caso de estudio las teorías y modelos que abordan los procesos de conformación del espacio social de la ciudad, estudiadas con detalle en el bloque anterior (la Economía Urbana, la Geografía Clásica, el Conductismo, la Ecología Factorial o la Economía Política<sup>7</sup>)

Para ello se ha desarrollado, casi siempre sobre el Plano Base, toda una serie de planos que combinan la información elaborada hasta el momento generando relaciones entre la centralidad y la renta, entre los modos de vida y las zonas verdes, entre las rentas y la superficie de las viviendas, etc.

---

obtenidos. Por otro lado cuando una promoción abarcaba más de una sección censal se ha dado forma a la promoción a partir de la suma de secciones censales que ocupaba.

<sup>6</sup> Cuando ha existido conflicto entre los datos de un periodo y otro, caso no muy frecuente, se ha elegido el valor del periodo más reciente.

<sup>7</sup> Como ya se ha comentado, con estas denominaciones se ha intentado recoger las principales líneas de análisis de la distribución social en los sistemas urbanos.

A partir de la combinación de todos estos factores se han intentado representar, siempre en el contexto elegido, los diferentes modelos de las teorías de diferenciación social como pueden ser los esquemas de Bürguess, Hoyt, etc. elaborando esquemas explicativos generales cuando se ha considerado necesario contrastar modelos teóricos que también se basaban en este tipo de esquemas.

Por otro lado, a partir de los datos sobre los precios de la vivienda, y después de elaborar la documentación gráfica que la refleja, se han estudiado los factores tratados por la Economía Política como son el parque residencial o las áreas homogéneas.

También se han elaborado una serie de planos que recogen cuestiones concretas que aparecen en las teorías analizadas pero no tienen un protagonismo en ellas que las haya hecho ser merecedoras de estructurar los discursos y se ha añadido un plano de situación que permite situar los diferentes barrios y topónimos utilizados durante la investigación.

Por último, a partir de toda la documentación elaborada, se ha realizado un análisis crítico de la respuesta del marco teórico analizado al caso de estudio.

### I.05.03 Los sistemas urbanos durante los procesos de crecimiento acelerado. El caso de Madrid

Llegados a este momento el siguiente paso ha sido realizar un estudio de las características fundamentales del régimen de acumulación fordista protagonista de la construcción del área metropolitana de Madrid y de la transformación del modelo inmobiliario que se produjo durante ese periodo a través del estudio de los intereses que le movían y los mecanismos a través de los cuales operaba.

Para realizar este trabajo se ha partido de los estudios realizados por analistas reconocidos como Soja, Castelles, Harvey, Roch, Capel, Tamames, Brandis, Sambricio, de Terán, Juliá, o Naredo, entre otros, y posteriormente se ha contrastado, todo lo posible, los estudios analizados con la información disponible en el Instituto Nacional de Estadística con la intención de cuantificar y cualificar todos los aspectos planteados en el caso de España y Madrid.

#### I.05.04 Conclusiones. La ciudad negocio

Una vez concluido el recorrido expuesto, se han confirmado las hipótesis planteadas y se ha definido un nuevo modelo de ciudad y sus patologías.

## II TEORÍAS Y MODELOS DE EXPLICACIÓN DE LA ORGANIZACIÓN SOCIAL EN LAS ÁREAS URBANAS



## II.01 DIFERENTES PERSPECTIVAS RESPECTO A LA ORGANIZACIÓN DE LAS ESTRUCTURAS SOCIALES URBANAS

La organización social de la ciudad se ha abordado desde varios posicionamientos, en unos casos claramente enfrentados y en otros mediante trayectorias paralelas y, por tanto, sin contacto entre sí. Aunque en muchas ocasiones unos y otros planteamientos llegan a resultados parecidos, no suelen partir de los mismos supuestos.

Así, unas posturas se basan en un determinismo ambiental y espacial que considera que es posible generar un nuevo orden social a través de la modificación del ambiente espacial de la ciudad. De forma opuesta, otros posicionamientos parten del convencimiento de que los procesos urbanos poseen su propia dinámica interna y esta genera una determinada forma espacial. En esta última visión la planificación y la alteración ambiental sólo pueden retrasar, reducir o ampliar las tendencias.

En cuanto a la visión determinista, nos encontramos tanto con teorías que intentan explicar las dinámicas urbanas a partir del estudio de su relación con las estructuras espaciales urbanas como con procedimientos derivados del análisis factorial de numerosos indicadores que no llegan a formalizar teorías en sentido estricto, ya que, aunque pretenden establecer modelos, no desarrollan discursos que los expliquen más allá de plantear la tendencia natural a que se produzcan esas asociaciones y no otras.

Los planteamientos que provienen del determinismo ambiental y espacial provocaron el desarrollo de investigaciones descriptivas que generaban modelos morfológicos, pretendiendo que las regularidades observadas en la forma en que las estructuras sociales se posicionaban en ese territorio podrían hacer prever los procesos y facilitar, incluso, llegar a alterarlos. Buenos ejemplos de estos planteamientos son las propuestas de Burgess sobre las zonas concéntricas o el modelo de sectores de Hoyt. Estas teorías han adquirido ya el estatus de "Teorías clásicas" en el campo de la geografía (Bailly 1978).

La Ecología Factorial, si bien parte también de un estudio descriptivo de la ciudad, aunque en esta ocasión a partir de numerosos indicadores, da un paso más en lo que podríamos llamar un entendimiento de la complejidad urbana al aumentar el número de factores socioeconómicos pero no llega a establecer modelos alternativos completos.

En el marco de las teorías preocupadas por los procesos urbanos como “generadores de orden” nos encontramos a su vez con dos visiones muy diferentes, aquellas que provienen del campo disciplinar de la economía llamada neoclásica y que se basan en la “racionalidad económica” de los individuos y en el equilibrio de mercado para intentar explicar los fenómenos espaciales ligándolos con las condiciones del mercado del suelo y las que apuntan a los mecanismos internos de funcionamiento del sistema económico como los verdaderos artífices de la organización del espacio social.

En línea con este último planteamiento hay toda una corriente de pensamiento vinculada a la ciudad “post-fordista<sup>1</sup>” que aborda el análisis de los mecanismos de producción urbana como principal agente de organización social y desvincula el resultado todavía más de las morfologías urbanas en una suerte de desvinculación espacial.

Si bien de estos últimos planteamientos la corriente asociada a la economía neoclásica ha sido desarrollada en múltiples casos concretos, el estudio del papel en la ciudad actual de los mecanismos del sistema capitalista, en general, y de la influencia del modelo inmobiliario, en particular, todavía tiene recorrido de estudio y aplicación para el desarrollo de un nuevo paradigma de la ciudad “post-fordista”.

Respecto a los discursos que circulan en “paralelo” a los planteamientos mencionados nos encontramos con propuestas que pasan por integrar la forma y los procesos desde el estudio del comportamiento, propuestas descritas normalmente bajo el nombre de conductismo.

Por último una serie de aspectos que aparecen en muchas de las teorías, pero no llegan a tener el protagonismo que requerirían completan el marco teórico a analizar.

Con el análisis de todo el campo teórico anterior se pretende llegar a desarrollar un discurso que incorpore las distintas aportaciones y consiga explicar los procesos de diferenciación social, más que los resultados.

---

<sup>1</sup> La ciudad “post-fordista” (o post-industrial) es un término muy utilizado para enfocar el análisis en las ciudades que ya se habían desarrollado con suficiente profundidad durante su etapa industrial pero seguían sufriendo procesos de transformación asociados a las consecuencias de los desarrollos económicos posteriores a dicha industrialización fordista. Entre los autores que han citado este término con profusión se pueden citar a Soja, E o a Harvey D.

## II.02 ECONOMÍA URBANA

La Economía Urbana como disciplina, también llamada Geografía Económica (Johnston 1981), tiene sus raíces en el auge del capitalismo a finales del siglo XIX y principios del XX y se basa en la aplicación al análisis de los procesos urbanos de los planteamientos de la economía neoclásica.

La primera preocupación que surge desde esta perspectiva se refiere al estudio de la localización de los diferentes tipos de asentamientos en el territorio y a las relaciones entre sí de éstos, siempre desde una perspectiva espacial que se consideró como novedosa en las preocupaciones de la economía.

El estudio de las localizaciones de las ciudades y su intención de encontrar en él las claves de su fundación y crecimiento, junto al análisis a nivel regional de las relaciones entre ciudades llevó a un discurso que pretendía aunar la morfología de las redes de ciudades con su funcionamiento económico. Así en el estudio de estas organizaciones se parte del determinismo ambiental para llegar al determinismo económico.

### II.02.01 Conceptos clave en el campo de la economía tradicional

Las diferentes teorías que veremos a continuación se basan en una serie de cuestiones que convendría abordar en primer lugar. Entre ellas nos encontramos con el omnipresente equilibrio de mercado que se produce entre productor y comprador y con la consideración del hombre como "homo economicus", concepto aportado por la escuela neoclásica de economía para describir el comportamiento humano desde una perspectiva económica. Según este planteamiento el hombre recibe una completa información económica que racionaliza y condiciona su comportamiento.

Fue en el siglo XIX y gracias a la aportación de los críticos de la obra de John Stuart Mill sobre economía política cuando surgió el término hombre económico (Persky1995).

La visión que tenía Mill de ese modelo de hombre se refiere a un ser que actúa de tal forma que puede conseguir, con el mínimo trabajo, satisfacer sus necesidades y apetencias y obtener el mayor número tanto de cosas como de comodidades.

El término "Homo economicus" recoge el modelo Homo sapiens y lo desarrolla, desde una

visión economicista, como un arquetipo cuyo único objetivo es obtener el máximo grado de bienestar a partir de la información que recibe dentro del marco de sus oportunidades, limitaciones y capacidades. Insertando este nuevo modelo humano en la sociedad de mercado, las limitaciones y las oportunidades pasan a dividirse entre las naturales y las institucionales.

El “Homo economicus” se comporta “racionalmente” desde una visión utilitarista y pretende alcanzar sus objetivos con el mínimo coste. Esta racionalidad es, por tanto, únicamente económica, no contempla aspectos psicológicos o sociales, se basa en la individualidad, huye de los planteamientos estructurales y no contempla una visión vital a largo plazo.

A partir de este planteamiento surgieron a finales del siglo XIX varios autores, entre los que destacan Léon Walras y Vilfredo Pareto, que desarrollaron modelos matemáticos que pretendían generar un nuevo campo de conocimiento relacionado con el comportamiento humano en sociedad. Pareto, en concreto estableció el denominado “Óptimo de Pareto” como el estado de equilibrio en el cual no se puede hacer ningún cambio para beneficiar a nadie sin perjudicar a otros.

Más adelante, ya en el siglo XX, Lionel Robbins, a partir del concepto de “homo economicus”, desarrolló la teoría de la elección racional, teoría que ocuparía un lugar central en el campo de la economía neoclásica y que partía de considerar que el hombre actúa desde una “racionalidad” que persigue un incremento de riqueza apoyada en un conocimiento sin limitaciones debido a su propio interés por conseguir sus objetivos. Se establece así un puente muy claro entre las teorías capitalistas sobre el funcionamiento del mercado libre y la toma de decisiones del hombre, considerando a éste, lógicamente, desde la individualidad.

## II.02.02 Bases de las teorías económicas tradicionales aplicadas al suelo urbano

Para acercarnos desde la economía a la diferenciación social de la ciudad debemos partir de las que se han denominado en numerosas ocasiones teorías económicas tradicionales, que si bien están más relacionadas con las jerarquías territoriales entre los diferentes usos del suelo o los tipos de ciudad, no dejan de ser la base de todo un desarrollo posterior que, luego sí, entra de lleno en la organización socio-económica de las ciudades.

Las teorías económicas tradicionales, siguiendo a los economistas neoclásicos, consideraban

el suelo como un bien que es posible valorar por su utilidad y contemplaban que, a través del mecanismo “natural” del mercado, se llegaría a un cierto equilibrio donde el precio resolvería los conflictos entre el número de localizaciones productivas y las necesidades de un número grande de áreas de consumidores distribuidas espacialmente. En relación con este equilibrio se utilizaba el ya avanzado “óptimo de Pareto” como objetivo “natural” de los procesos socio-económicos urbanos.

Muchas voces han atacado estas teorías por no contar con aspectos importantes como la delimitación de espacios, la “interpenetrabilidad” de las áreas de mercado, etc. La crítica utilizaba en ocasiones para ejemplificar sus reparos cuestiones como el suministro de bienes públicos impuros<sup>2</sup>.

Un pequeño ejemplo lo obtenemos de los análisis de la Kerner Comisión (1968) respecto a los supermercados, claros bienes públicos impuros. Se podría suponer que estos negocios se localizarían en función de un equilibrio entre necesidades de consumo y coste y distancia de transporte. La Kerner Commission descubre que no existen dichos servicios en los guetos.

Puede ser un caso extremo donde la demanda de consumo altere en exceso las condiciones pero otros estudios sobre curvas de consumo y distancia también cuestionan ese equilibrio en términos generales.

En este sentido Harvey afirma que respecto a los centros comerciales en EEUU no se puede afirmar que se llegue a los equilibrios perseguidos.

“Existen suficientes imperfecciones (a través de la diferenciación de productos, etc.) e interdependencias como para dejar a un lado todo supuesto acerca de una eficacia competitiva “natural” incluso en el caso de que existiese, en primer lugar, una distribución del ingreso éticamente aceptable [...] no es disparatado esperar que los empresarios se instalen inicialmente en aquellas zonas donde sean mayores sus plusganancias, y de aquí la tendencia

---

<sup>2</sup> Se entiende por bienes públicos impuros aquellos servicios públicos (privado o no) que se comportan como recursos sin precio, no suministrados a través de los mecanismos del mercado.

“natural” a que las zonas opulentas sean provistas de servicios mucho antes que las zonas de bajos ingresos, y esto, como siempre, significa una redistribución implícita del ingreso real” (Harvey 1973, 88-89).

Así las bases de las teorías agrupadas bajo la denominación de economía urbana, apoyadas en la economía neoclásica, se encuentran con un importante cuestionamiento de partida.

### II.02.03 Von Thünen y su Teoría de utilización del suelo

Más allá de las críticas “estructurales” a estos planteamientos, se debería profundizar algo en su aportación al entendimiento de los procesos de organización social de la ciudad. Para ello se puede comenzar por analizar los trabajos de Von Thünen sobre los terrenos agrícolas en torno a las ciudades anteriores a la industrialización, enmarcados en lo que se ha denominado la Teoría de utilización del suelo. (Bailly 1978)

Von Thünen teoriza sobre cómo se posicionaría la agricultura en una llanura homogénea cercana a un centro urbano donde debería vender sus productos.

En este escenario, la competencia por los terrenos más cercanos al centro derivados de los costes de transporte hace que estos adquieran un precio más alto y acojan las actividades con una mayor influencia de costes de transporte sobre los de producción. A parte de las consideraciones de orden físico, ya que el modelo de una llanura homogénea, igualmente comunicada y con un único centro de distribución, dista mucho de la realidad,

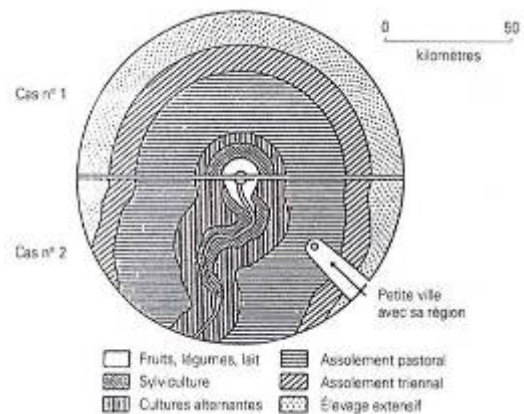


Figura 2.01: Modelo de utilización del suelo de Von Thünen  
 Fuente: Smith 1986, pág 221

la teoría suscitó otras críticas relacionadas con las propias características de producción de cada explotación y su necesidad de suelo.

Según estas críticas la consideración únicamente de los gastos de transporte desvirtúa el funcionamiento real basado en la rentabilidad bruta de los diferentes tipos de explotación (Bailly 1978 pag. 30)

Este planteamiento, no obstante, es reconocido como un punto de apoyo fundamental para el campo de la economía urbana y muchas de sus posteriores teorías.

#### II.02.04 Teorías de los lugares centrales

A partir de las teorías de Von Thünen (1826), Christaller (1933) y Lösch (1940), desde la Escuela Alemana de la Localización<sup>3</sup>, desarrollaron las Teorías de los lugares centrales dando lugar a un hito fundamental en el estudio de la organización de las estructuras urbanas.

Sus planteamientos teóricos pretendían entender la lógica de los desarrollos urbanos y su implantación en el territorio en entornos de marcado carácter agrícola o comercial. En líneas generales se trataba de teorías y modelos de jerarquía urbana entre centros de diferentes niveles vinculados por medio de flujos que privilegian las funciones productivas y comerciales. Fueron aplicadas por diversos autores que acabaron completando el cuerpo teórico original.

La teoría de los lugares centrales de Christaller, si bien se basa en los trabajos de Von Thünen, adquiere un posicionamiento diametralmente opuesto en ciertos sentidos. Mientras que Von Thünen consideraba la producción del sector primario como fórmula de ocupación del territorio, Christaller imaginaba un espacio continuo e indefinido geográficamente ocupado por una agricultura también homogénea y establecía, como elemento de estructuración del espacio, la localización de las actividades terciarias en función de su dominio de áreas de mercado.

---

<sup>3</sup> La denominada Escuela Alemana de la Localización surgió a principios de siglo XX a causa de la preocupación de diversos autores por las consecuencias territoriales de la fuerte industrialización de finales del siglo XIX en Alemania. Con la pretensión de entender estas dinámicas a nivel territorial se intentó incluir el espacio en los análisis realizados según la perspectiva del marco económico imperante, la teoría económica neoclásica.

En su propuesta establece que cada servicio ofertado ocupa un punto en el espacio marcado por la distancia máxima a la que puede servir ese servicio concreto. Así, servicios iguales se irían distribuyendo por el territorio a una distancia marcada por sus posibilidades y servicios diferentes coincidirían aprovechándose de la economía de aglomeración<sup>4</sup>.

La agrupación interesada de servicios diversos provocaría una masa suficiente para poder acoger otros nuevos de rango superior y daría pie a la formación de una malla jerarquizada en relación a los diferentes niveles de agrupación de servicios donde cada núcleo incluiría todos los que le corresponde por su nivel y todos aquellos que pertenezcan a rangos inferiores.

El autor rechazó toda componente geográfica pero incorporó como elemento de distorsión el desarrollo de los ejes de transporte.

Considera así, que la opción de elección de los prestadores de servicios en el territorio, en función de las fuerzas económicas del mercado, es la que genera una estructura territorial que debe ser relativamente regular, ya que el mecanismo de transporte funciona para todos de forma proporcional a su sector.

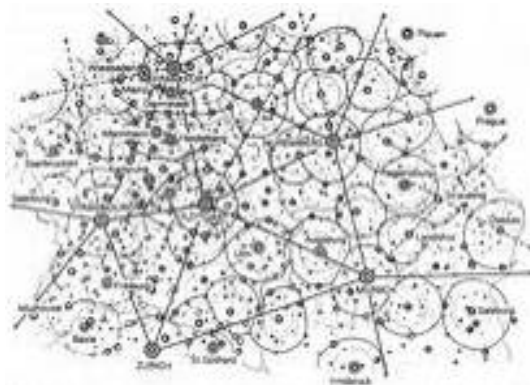
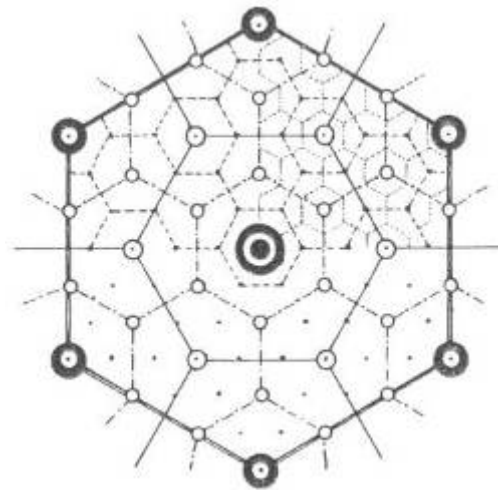


Figura 2.02: Las áreas de influencia complementaria en el sistema de los lugares centrales.  
Fuente: Christaller 1933 pág. 71

---

<sup>4</sup> La economía de aglomeración se basa en los beneficios obtenidos por los diferentes productores que se sitúan próximos para funcionar mediante el ahorro en los elementos comunes y el aprovechamiento de lo que uno de ellos aporta al resto. Dentro de estas sinergias habría que situar la fijación de la población, el aumento de la fuerza del trabajo, etc.

También se deduce de su propuesta que la aglomeración de servicios será la opción elegida por los que pretendan instalarse a la hora de situar servicios inexistentes en esas aglomeraciones, siempre que no sean capaces de crear por si mismos un centro de entidad. Como dice Claval (1966, pág 133), por debajo de ciertos límites no tiene sentido crear un nuevo lugar de intercambio y se utiliza uno existente.

En las consideraciones de Christaller no sólo se habla del transporte como factor de delimitación de áreas de influencia, también se menciona la importancia del poder de compra de los habitantes, la capacidad de venta de un determinado servicio y la distorsión producida por el propio posicionamiento de la administración.

Relacionadas con los planteamientos de Christaller, aunque desarrolladas en paralelo, las teorías de Lösch (1940) establecen que el modelo de producción, el de consumo y la relación entre ambos a través de series de elasticidad respecto a precios e ingresos varía considerablemente de un bien a otro y genera una solución jerárquica.

Lösch pretende, a partir del funcionamiento de un sistema económico, elaborar una teoría de equilibrio de las localizaciones que contemple las relaciones entre el espacio general y las localizaciones individuales en los dos sentidos. Para ello considera también una llanura uniforme donde, en este caso, lo que esta uniformemente repartido son los recursos.

A partir de ahí analiza la posible localización de las empresas considerando que estas abarcan zonas de una determinada dimensión en función de las áreas mínimas de mercado para conseguir ventas y el coste de transporte.

La propuesta de Lösch se representa a través de una red de áreas comerciales de forma hexagonal donde los puntos centrales se corresponden con concentración de los centros de producción.

El esquema se rige, así, por la distancia de transporte de los productos, la capacidad de producción y la competencia, y se apoya en el beneficio máximo de los individuos, todo desde la consideración de las mínimas unidades de producción necesarias.

En cuanto a los efectos exteriores al mercado, Lösch considera la posible discontinuidad de la población y versiona su esquema en función de la definitiva ubicación de los centros de menor rango (Figura 2.03) o de la existencia de sectores económicos demasiado bajos (Figura 2.04).

Las primeras críticas que suscitó esta propuesta, que no deja de estar basada en una capacidad de producción distribuida de igual forma por el territorio, fueron, precisamente, la diferencia cualitativa de unas producciones con otras, las alteraciones provocadas por la forma de actuar de cada productor, ya sea con los precios o con los productos elegidos, y la desigual accesibilidad del espacio.

El esquema se diferencia del propuesto en la misma época por Christaller, más allá de su apuesta por el sector de producción frente al sector terciario como estructurador del territorio, por una mayor flexibilidad en cuanto a la forma en que los diferentes centros ocupan la red y por la posibilidad de que dichos centros alberguen productores de diferentes rangos a los que estrictamente le corresponderían en el esquema de Christaller.

No obstante, tanto las condiciones de equilibrio como su consideración del territorio y la forma en que este "tiende" a ocuparse son muy similares.

En cuanto a las lagunas que presentan para otros autores (Bailly 1978) éstas son en buena parte coincidentes en ambos planteamientos: la ausencia de previsión de los movimientos de la población, la nula relación del sistema con el exterior, la omisión de la variación de las densidades rurales, el no considerar la falta de racionalidad de los compradores y sus preferencias y la ausencia de estudio del precio del suelo.

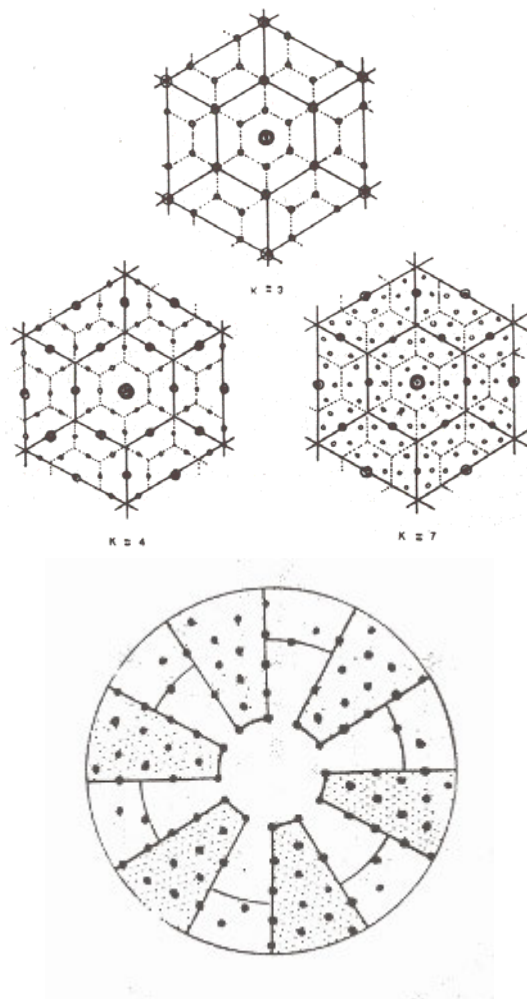


Figura 2.03: Diferentes sistemas de redes de áreas de mercado, según Lösch

Fuente: Bailly 1978, pág. 39

Figura 2.04: Imagen teórica de un paisaje económico.

Sectores ricos en ciudades

Fuente: Prost.1965 pág.69

Este último aspecto, como luego se verá, adquiere una dimensión significativa en el cuerpo teórico posterior.

Actualmente, por otro lado, la transformación de la movilidad a escala regional y global sumada al establecimiento de un mercado también global desmonta parcialmente estas teorías y las acota a cierto tipo de servicios.

Respecto a los objetivos concretos de esta investigación, si bien estos planteamientos se refieren exclusivamente a las jerarquías urbanas, y no abordan concretamente la organización social del interior de las áreas urbanas, tienen una importancia fundamental para seguir el discurso teórico sobre el papel del mercado en la explicación de la organización social de la ciudad y son el punto de partida utilizado por muchos otros autores que si analizaron la organización social en el interior de las áreas metropolitanas (Berry 1971).

#### II.02.05 Teorías de los lugares centrales aplicadas a las zonas metropolitanas

El desarrollo matemático de las Teorías de los lugares centrales y su aplicación a las áreas metropolitanas dio lugar a una serie de formulaciones basadas en la física que llevaban el campo de estudio de las jerarquías urbanas, al de las áreas de centralidad en los sistemas metropolitanos.

Berry (1971), a través de estudios empíricos sobre el comercio en el sudoeste de Iowa, estableció una teoría sobre la localización de los diferentes tipos de comercio y sus relaciones utilizando como base una serie de comercios significativos.

Según sus análisis, partiendo de una evolución de mercado basada en las sucesivas revoluciones industriales, agrarias y de transporte, se establece que el alcance de un bien depende de las características de la empresa y de la competencia entre sí de los lugares centrales, lo que conduce a una especialización de los centros y a una tendencia al crecimiento de unos pocos centros principales en detrimento de los secundarios.

Aplicando las teorías sobre la jerarquía de los lugares centrales a la organización comercial del área metropolitana de Chicago y estudiando el tamaño y las especializaciones de los comercios concluyó que eran totalmente aplicables a ésta.

La estructura jerárquica de lugares centrales se asemeja en cierta medida, para el autor, a la

jerarquía funcional de comercios considerando tanto los lugares centrales tradicionales como los nuevos centros comerciales planificados.

No considera, sin embargo, cuestiones que otros trabajos revelaron fundamentales (Rushton, Goddell y Clark 1967), como la importancia de las preferencias de los ciudadanos en relación a la distancia y a su propio imaginario.

Por otro lado, según el autor, la evolución de los medios de transporte y el crecimiento del nivel de vida aumentan las áreas de influencia y provocan una mayor especialización que altera la jerarquía funcional.

Estos planteamientos difieren en cuestiones importantes de los de Christaller y Lösch, ya que plantean los modelos en función de los comportamientos reales de la población y de acuerdo con el funcionamiento de los diferentes tipos y tamaños de comercios, estableciendo una estructura con más alcance, más especializada y menos jerárquica.

En este sentido los trabajos de Dzierwonski (1966,1967 y 1968a) comprueban como estas nuevas cuestiones son fundamentales a la hora de estudiar las estructuras comerciales de unas nuevas aglomeraciones regionales de rápido crecimiento donde la distancia importa cada vez menos.

Respecto a esto Claval considera que la teoría de los lugares centrales ha quedado sobrepasada con carácter general y sólo mantiene el valor en el análisis del pequeño comercio (1973b).

Estas conclusiones son recogidas por Bailly quién establece que “la ciudad es a la vez lugar central, centro de transporte y zona de funciones especializadas” y explica que los lugares centrales del pasado perviven en el interior de unas ciudades que se integran en grandes sistemas dejando de ser “construcciones cuyo equilibrio depende de las condiciones locales” (1978, pág.64).

Así, aunque permanezcan de alguna forma en los discursos teóricos las jerarquías y superposición de centros definidos por Christaller y Lösch, se abandonan los rígidos planteamientos donde una llanura isomorfa estaba ocupada por una población uniforme y se organizaba según una geometría definida.

No obstante, la influencia de estos planteamientos a la hora de explicar los mecanismos de organización y reorganización social son fundamentales en cuanto al papel que juega en éstos el concepto de centralidad, desplegado aquí en su componente espacial.

#### II.02.06 Teoría de la base económica y su relación con los lugares centrales

La evolución de los discursos teóricos que provenían de la economía afianzó el entendimiento de la ciudad desde las relaciones económicas y sociales que tienen lugar en ella. Se comenzaron a investigar los flujos entre las diferentes localizaciones de la ciudad y entre esta y el exterior.

Este proceso generó dos planteamientos distintos: la técnica de las tablas input-output y la teoría de la base económica.

La técnica de las tablas input-output tenía que ver con el funcionamiento general de los mecanismos económicos que operan en el interior de las áreas metropolitanas (Bailly 1978 pág.107) y la relación del complejo resultante con su contexto pero no abordó la configuración interna del espacio social urbano.

En cuanto a la teoría de la base económica, si bien tampoco estudió las leyes que rigen la estructura social de la ciudad, si que abrió una nueva vía sobre la relación entre la estructura de las actividades económicas y el funcionamiento general de las áreas centrales.

Partiendo de la concepción de principios del siglo XX de la ciudad como consumidora de alimentos y materias primas, y productora de productos elaborados y servicios, este planteamiento intentaba entender los mecanismos económicos de la ciudad a través del análisis de las diferentes actividades que lo integran. (Dziewonski, 1968c),

A partir del estudio de unas ciudades norteamericanas en continuo y acelerado crecimiento se estableció una diferenciación tanto de actividades como de la población que se ocupa de ejercerlas: las primarias o básicas y las secundarias o no básicas.

Las primeras tienen que ver con los servicios o productos prestados al exterior y las segundas con los trabajos destinados a satisfacer las demandas de la población primaria.

Partiendo de este simple esquema se hicieron toda una serie de estudios empíricos que, en

principio, intentaban relacionar estos aspectos con el crecimiento de los sistemas urbanos y con la relación de éstos con su entorno.

Aunque la teoría en sí misma tampoco abordaba el problema del espacio social, la evolución posterior del planteamiento sí que dio pie a interesantes formulaciones en este sentido.

Así, a partir del desarrollo de estos planteamientos y su aplicación a varias ciudades norteamericanas surgió el estudio de fenómenos concretos de especial interés para el análisis de las estructuras socio-económicas. El primero de ellos fue el proceso denominado "dominación".

La idea de dominación<sup>5</sup> en las áreas metropolitanas tiene que ver con el funcionamiento espacial del mercado y las "invasiones" de determinadas áreas por grupos de población que expulsan a sus ocupantes originales alterando la estructura socio-espacial de la ciudad.

Para explicar este proceso se estableció que la organización social de la ciudad lleva de la competencia individual a la "cooperación competitiva".

Por otro lado, el intento de unir los planteamientos de la teoría de base económica con las teorías de los lugares centrales y su aplicación al interior de las áreas metropolitanas llevó a los geógrafos y economistas norteamericanos a revisar las teorías de la escuela alemana de los años 30 y 40 del siglo XX.

Si las teorías sobre los lugares centrales se apoyaban en la localización de las actividades de intercambio, los planteamientos de la base económica se ocupan de estudiar la relación entre las actividades y el funcionamiento general.

De la unión de ambas perspectivas los teóricos se encontraron con el problema de la delimitación de las zonas y su superposición, generando una nueva forma de entender la centralidad donde los lugares centrales dejaban de tener el mismo tamaño y se superponían entre sí las zonas de influencia (Claval 1966).

En este contexto Carrière y Pinchemel, a partir del estudio del funcionamiento de los núcleos y

---

<sup>5</sup> Los fenómenos de dominación e invasión aplicados al espacio urbano surgieron de los planteamientos de la Geografía Clásica que veremos más adelante y de su transposición de los procesos animales y vegetales al funcionamiento de la ciudad.

su relación con el entorno, concluyeron que en la jerarquía urbana quién tiene un papel determinante son las actividades terciarias (1963).

#### II.02.07 Las Teorías Económicas del Mercado del Suelo Urbano

Como consecuencia de la evolución de las teorías anteriores, y de su cuestionamiento, llegaríamos a las que estudiaban el mercado del suelo. Estas teorías, también llamadas por algunos autores "teorías de la rentas" (Bailly 1978), son modelos explicativos que partiendo de los planteamientos de Von Thünen (1826) y los economistas neoclásicos establecen cual es la importancia del mercado del suelo en la organización social de la ciudad y como opera este mercado.

Consideraban, así, el espacio como una mercancía valorada en función del coste del transporte con lo que el conjunto de los espacios de la ciudad podían sustituirse por un modelo que tendía a equilibrarse.

Este equilibrio normalmente se ejemplificaba a través del óptimo de Pareto ya mencionado, donde ningún individuo del sistema podía moverse sin perjudicar a otro, es decir se apoyaba en la eficiencia de los costes de cambio de localización.

Durante el proceso de "equilibrado", el espacio, teóricamente, se transformaría en función de las variables físicas locales.

La utilización del óptimo de Pareto perseguía evitar la problemática de la valoración social de los recursos a través de la creación de una "regla de unanimidad" y suponiendo que todos los miembros de una comunidad tienen la misma escala de preferencias (Buchanan 1968).

Habría que tener en cuenta que, tanto los planteamientos de la Escuela Alemana de la Localización, como estas teorías que persiguen el equilibrio interno, provienen en buena parte de considerar que el espacio genera unos costes de transporte que pueden ser sustituidos por otros costes implícitos en el proceso de producción.

Hay muchas cuestiones desarrolladas por diferentes autores en relación a estos planteamientos que habría que abordar en detalle.

Por otro lado, Hurd, a partir de las referencias que se han señalado, había relacionado el valor

del suelo con la renta económica, ésta con la localización, la localización con la conveniencia, y ésta última con la proximidad con lo cual había establecido un puente entre valor del suelo y proximidad (1903).

Respecto al caso concreto de la vivienda, Haig (1926) establece una relación entre renta, coste del transporte y localización que persigue el óptimo individual, es decir, la mejor asignación de recursos. La población más pudiente, o los usos más rentables, irían desplazando, a través de "invasiones", al resto a lugares con mayores costes de transporte.

Muth (1961) estudió el margen de decisión de gasto en vivienda que deja el precio del transporte considerando que cuando las preferencias son iguales el transporte marca la localización.

Alonso (1964) partió de los estudios clásicos sobre organización social (Christaller, Lösch) para apostar por un sistema inmobiliario basado en la búsqueda de las máximas ventajas totales. Introdujo otras actividades a parte de la vivienda pero consideraba que el transporte era siempre la variable que condicionaba el resultado.

Es muy interesante que para conseguir el equilibrio entre las diferentes actividades, Alonso utiliza la "Teoría de los juegos"<sup>6</sup>, donde el equilibrio que se persigue ya no tiene que corresponderse con el "Óptimo de Pareto".

En resumen podríamos decir que se consideraba el suelo urbano como un bien de utilidad que dependía finalmente de la proximidad pero quedaba abierto como se construía la escala de valor de los lugares a los que se pretendía estar próximo.

Como veremos más adelante desde las teorías del comportamiento se ha criticado bastante que estos planteamientos no tenían cabida en un contexto de incertidumbre en cuanto a la

---

<sup>6</sup> La Teoría de los juegos se le atribuye a John Von Neumann y se basa en el proceso de toma de decisiones de los individuos de un grupo donde las decisiones de cada integrante afectan a los demás y todos los integrantes del grupo lo saben por lo que las tienen que tener en cuenta. Esta Teoría demuestra como en ocasiones por el propio mecanismo de funcionamiento del proceso sobre el que se toma la decisión, ningún individuo de forma individual puede cambiar su situación sin empeorar pero no se llega a alcanzar el Óptimo de Pareto. A este equilibrio se le denomina el equilibrio de Nash en honor a su descubridor John Nash.

información, ya que la propia jerarquía y percepción de la información distorsiona absolutamente un supuesto mercado homogéneo.

Otra cuestión es si el mercado es efectivamente libre y homogéneo, pero ese aspecto se abordará más adelante.

En cuanto a la comprobación sobre casos reales, Muth (1969) aplicó los planteamientos a Chicago y llegó a la conclusión de que resultaban correctos salvo en lo que se refería a determinadas comunidades étnicas discriminadas por el mercado de la vivienda, cuestión que avanza que el mercado de vivienda no funciona buscando siempre el equilibrio y en ocasiones se apoya en regulaciones propias eligiendo la forma en que se despliega por el territorio en función de sus propias necesidades.

En este sentido estas teorías necesitan apoyarse en la ocupación total del espacio y en la cobertura de todas las demandas.

Por otro lado, en cuanto al planteamiento base sobre el equilibrio, Isard (1956) indicó que había un problema que denominó de retroacción generado por los propios cambios de población que se producen durante la búsqueda del equilibrio y las alteraciones que esto provoca en unas condiciones espaciales que dejan de ser punto de partida fijo.

Varios autores coincidieron en señalar que los propios cambios en la forma espacial producto del proceso de crecimiento de la ciudad impedían el acercamiento a ese teórico equilibrio.

Otra cuestión importante, como ya señalaron algunos de los autores mencionados, es el peso real en la teoría de las variables físicas locales que intervienen a la hora de materializar físicamente el equilibrio del proceso social. En los planteamientos teóricos se mencionan como tal pero no forman parte realmente del cuerpo teórico final.

Los ejemplos donde se aplican las teorías siempre son espacios relativamente abstractos, planos y continuos. Posiblemente de otra manera no es que se distorsionaría el equilibrio es que dejaría de tener objeto como tal.

En este sentido Harvey (1973) considera que esta cuestión hace que las teorías económicas sobre el mercado del suelo pueden llegar a ser operacionales sólo en muy reducidas ocasiones.

## II.02.08 Evolución posterior de los planteamientos basados en el mercado del suelo

La evolución posterior del estudio del mercado del suelo produjo una gran y compleja producción teórica que descartaba el factor transporte como único elemento de valoración y abría el campo a otros planteamientos que tenían más que ver con la forma, el funcionamiento y el crecimiento de la ciudad estableciendo un puente con las posturas de la economía política que veremos más adelante.

Alonso (1964) introdujo en las variaciones económicas generales el crecimiento demográfico, la evolución del transporte, los impuestos sobre el territorio y la zonificación pero el factor principal seguía siendo la distancia a un centro único (Bailly 1978 pag.134).

Por otro lado, este autor también mencionó una cuestión fundamental, aunque no la abordó con la necesaria profundidad, la dimensión del lugar, de la parcela, como factor desestabilizador.

Wingo (1961) también se planteó el efecto que podía tener la reducción de jornada, la mejora del mismo y la “deslocalización” de actividades sobre el papel del transporte en el precio del suelo.

Este autor también aclaró que el tiempo de transporte no era una gráfica lineal, ni siquiera en los ejes principales, sino que aumentaba a mayor ritmo en las zonas centrales hasta llegar a una distancia donde aun aumentando lo hacía con una pendiente menor.

No obstante todos los modelos seguían partiendo de que la gente vivía más o menos en las afueras y se desplazaba al centro a trabajar o vivía y trabajaba en el centro, pero la realidad era muy diferente.

Zikmund (1971) demostró, a partir de un amplio trabajo de encuestas, recogido por Bailly (1978 pag 145), que en Radnor, una zona de la llamada “suburbia” de Filadelfia, una gran parte de los encuestados no utilizaba el centro ni por razones laborales ni por no laborales.

Muchos otros como Winsborough (1964) o Claval (1970) confirmaron esta afirmación.

A partir de las bases sobre la que descansa la economía neoclásica también surgieron propuestas que ponían el acento en uno u otro factor a la hora de activar la competencia

individual por la localización. A continuación se señalan varias de ellas.

Lowry (1964), apoyándose en la física, y utilizando la teoría de la gravitación universal, relacionó la vivienda con el empleo. Así, la relación entre los polos de actividad y la densidad de viviendas unida a la actividad terciaria asociada a las viviendas daban forma a un proceso de "atracción" proporcional a la distancia y al tamaño de ambos aspectos.

J. Herbert y B. Stevens (1960 y 1967) proponen, por otro lado, considerar únicamente el máximo alquiler que pueden pagar las familias y las mínimas rentas que estaban dispuestos a obtener los propietarios, y a partir de ahí establecen un equilibrio donde se persigue encontrar el nivel de utilidad y satisfacción.

Harris (1966), en cambio, abogó por que existe relación entre la utilidad y el nivel de satisfacción (considerados a través de la calidad y dimensión de la vivienda) y determinados perfiles socio-económicos (renta, número de personas en la familia, porcentaje de inquilinos sobre propietarios y raza) introduciendo el concepto calidad de parque residencial, cuestión que se abordará más adelante con más detenimiento.

Esta teoría dio muy buenos resultados en su aplicación sobre Nueva York (casi un 98% de varianza explicada) (Bailly 1978)

Granelle (1967), utilizando planteamientos de Mayer (1965), estableció cuatro factores, el precio de los terrenos agrícolas, el coste de los equipamientos, la renta de anticipación y escasez<sup>7</sup> y la distancia y duración del transporte a los diferentes centros existentes en el entorno.

Según sus observaciones de la realidad a partir de estas premisas, como la escasez es baja en la periferia pero tiende a subir debido al crecimiento demográfico y la motorización, se produce un proceso de evolución de los precios marcada por el aumento de escasez en las áreas exteriores que se extiende hacia el interior pero, por otro lado, también se produce un aumento o disminución de los precios en las zonas centrales ligado al impulso o abandono de

---

<sup>7</sup> El concepto "escasez", producto de la competencia dentro de un supuesto mercado libre, aparece aquí aplicado al mercado del suelo. Este concepto, como luego se verá, tiene un largo recorrido en las críticas a la "libertad" de ese mercado desde la Economía Política.

dichas áreas que se extiende hacia la periferia.

Granelle después de desarrollar estos análisis acabó haciendo hincapié en la importancia del transporte por un lado y del planeamiento por otro.

Anderson (1962) amplió los factores fundamentales establecidos abriendo nuevos campos teóricos al considerar, los lugares centrales y los ejes de transporte, la red de relaciones sociales, los valores comunitarios de grupo y el poder político y financiero de los subgrupos.

Respecto a esta última postura habría que señalar que mientras muchos estudios se han ocupado con detenimiento de los primeros aspectos señalados, muy pocos lo han hecho del resto.

Por otro lado Nelson (1972) también planteó cuestiones que creaban nuevos caminos al establecer que la clave estaba en la calidad del medio físico, el ocio, el paisaje, el patrimonio y el ambiente. Para desarrollar su planteamiento utilizó conceptos de la teoría de la utilidad pero le resultó muy difícil hacer operativas estas cuestiones y ponderarlas.

Otro autor, Bailly, a partir de la crítica a las teorías del mercado del suelo, aunque apoyándose en las bases de funcionamiento del mismo, desarrolla todo un marco que integra muchos más factores que la distancia y el lugar de trabajo. El autor afirma que para que este modelo funcionara como tal, debería existir "transparencia del mercado, libre posibilidad de instalarse a condición de pagar un canon y localización óptima en cada instante" (1978 pág. 141).

Según el mismo autor, además, el análisis clásico ignoraba "la calidad del parque inmobiliario" (Bailly 1978 pág. 141).

Esta última cuestión nos llevaría a dos temas fundamentales: cómo se establece esa calidad y cuál es la influencia en ella de aspectos como los mecanismo del sector inmobiliario, el planeamiento, la financiación, las expectativas de la población, la diferenciación social, etc.

Como vuelve a afirmar Bailly "no cabe estudiar la tierra sin tener en cuenta el mercado inmobiliario; aparte de su localización, su valor depende del medio, de la red de infraestructuras, de la legislación (derecho de ocupación y tasas), del sistema social y, por último, del mercado inmobiliario" (1978 pág. 141).

Otra cuestión que también Bailly (1978) critica es la consideración de todo el parque residencial como un espacio homogéneo, el olvido del papel de la topografía, la diferencia en el coste de los transportes en función de la estructura de éste y la ya mencionada hipótesis de que la ciudad sigue siendo mono-nuclear.

Según Bailly “la localización de las actividades residenciales es función de tres factores: el medio social (clase social, amigos, instituciones) el medio físico (tranquilo, buen mantenimiento, estilo) y el acceso al centro de la ciudad y al lugar de trabajo” (1978 pag. 130).

Harvey, en su crítica a las teorías del mercado del suelo, no sólo considera la importancia del ambiente físico debido a su heterogeneidad y discontinuidad, también introduce el problema de su significación (1973).

No habría que olvidar que todos los planteamientos dentro de las Teorías sobre el Mercado del Suelo Urbano seguían basándose en que el uso del suelo era producto de la competitividad entre clases de diferentes rentas y por lo tanto capacidades.

La aplicación de este planteamiento al espacio urbano es muy incierta para autores como Lave (1970), ya que la preferencia de los más ricos establece las dinámicas que pueden llevar a los más desfavorecidos a hacinarse en residencias de precios altos para evitarse el gasto de desplazamiento mientras los más acomodados eligen las zonas suburbanas o, al contrario, en el caso de grandes aglomeraciones en las infraestructuras puede empujar a las clases bajas a la periferia obligando a sus integrantes a viajar al lugar de trabajo grandes distancias mediante medios de transporte económicos para dejar las áreas centrales a los que pueden permitirse evitar esas aglomeraciones.

Un buen ejemplo de la importancia de la aportación de Lave es el caso recogido por Harvey (1973 pag 141) sobre diversas ciudades de EEUU que durante la década de los cincuenta del pasado siglo XX sufrieron un proceso de “suburbanización” de las actividades productivas unido a un desarrollo residencial suburbano dedicado en exclusiva a promociones de precios altos que trajo consigo las demandas de Organizaciones pro derechos humanos reclamando una ordenación no discriminatoria.

Como se ha indicado ya, las teorías sobre el mercado del suelo se apoyaban en los principios de la economía neoclásica para analizar el mercado de la vivienda. El mercado encontraría su

equilibrio mediante el óptimo de Pareto al entrar en juego una población con una distribución de ingresos dada.

Este planteamiento presenta deficiencias que provienen de una consideración inicial de distribución de ingresos donde no se incluyen los “beneficios supletorios” que genera la distribución de usos en la ciudad (Harvey 1973).

El estudio en cierta profundidad de esos “beneficios supletorios” y el análisis de los posibles “efectos exteriores” a cada área, introducen el papel de cuestiones importantes que quedan fuera de las fórmulas de equilibrio y que forman parte de las estructuras de formación de los sistemas urbanos.

La ubicación de determinadas actividades públicas o privadas y su cambio de localización tienen un efecto fácilmente visible en la distribución de los denominados “beneficios supletorios”.

Así, la ubicación de un aeropuerto, la polución provocada por una determinada industria o los cambios de localizaciones de las actividades económicas, entre muchas otras cuestiones, tienen una influencia fundamental.

En el caso del cambio de localización de las actividades económicas en relación con los puestos trabajo, el gasto en transporte y las oportunidades de alojamiento hace que surjan nuevos desequilibrios constantemente.

Respecto a los efectos exteriores la forma en que se localiza el sector inmobiliario merece una puntualización aparte ya que el propio funcionamiento de este y sus mecanismos de desarrollo sobrepasan la consideración de “efecto exterior” y pueden llegar a formar parte del cuerpo central del diseño del espacio social.

Así, los cambios de localización de la actividad edificatoria y de las actividades generadoras de puestos de trabajo, unidos a la evolución del transporte y a la generalmente poco elástica redistribución de ofertas baratas, fijada por las reservas disponibles, desarrolla un desequilibrio que adquiere dimensiones propias.

También Davis y Whinston (1964,443) consideraron fundamental la alteración del supuesto equilibrio que generan los factores exteriores. Creían en la posibilidad de alcanzar el óptimo de

Pareto mediante la acción individual pero sólo en el caso de que hubiera total independencia. Si ésta no era completa, consideraban que los mecanismos de mercado no podían producir precios con el suficiente contenido de información como para llegar a ese óptimo de Pareto.

Es importante señalar que cuando mencionaban el concepto independencia se referían a que a la utilidad asignada por una persona a una vivienda no le afectara la elección de una u otra vivienda por una segunda persona, cuestión insalvable en el mercado inmobiliario.

Los autores planteaban la única solución a este problema desde la actuación coordinada en grupo, en áreas físicas estancas y en un espacio de tiempo igual para todos ya que la diferente velocidad volvería a establecer efectos exteriores.

Esta posible solución conllevaba la capacidad de que grupos se auto organizaran y actuaran de forma conjunta en zonas concretas coordinándose económicamente dentro de un definido marco legal.

De esta postura se obtiene que los únicos grupos que en la práctica pueden actuar al mismo ritmo en todos los aspectos, a parte de la administración, son los conjuntos empresariales del sector inmobiliario y financiero apoyados por su cercanía al poder político.

A partir de lo anterior se puede afirmar que frente a una posible intención de la administración de luchar contra los efectos externos en el mercado de viviendas, el sector inmobiliario es capaz de crear y manipular estos efectos de forma más o menos homogénea en todo un área desde un interés determinado.

La actuación del sector inmobiliario sería capaz, así, de crear grandes bolsas homogéneas que garantizarían la estabilidad de precios en el sector y generarían importantes efectos externos tanto entre los diferentes conjuntos como dentro de los mismos.

Esta afirmación nos alejaría de los planteamientos de la Economía Urbana y nos metería de lleno en los posicionamientos de la Economía Política que más adelante veremos.

Otra cuestión tal vez poco estudiada, pero también importante, es la localización de los servicios públicos y su relación con la redistribución de ingresos.

Para estudiar este aspecto, Harvey (1973) se apoya inicialmente en las teorías ya

mencionadas de Lösch pero el autor indica como el establecimiento de precios realistas para estos servicios, la propia estructura monopolista de producción de servicios y sus continuas transformaciones dificultan su tipificación.

Algo similar ocurriría al considerar los bienes públicos impuros que generan costos.

Los estudios sobre el ruido o el control de las zonas cercanas a los aeropuertos, indican que se empezó a valorar la cuestión pero no llegaron a formar parte del cuerpo de valoración del suelo.

Por otro lado, desde el análisis de los datos empíricos obtenidos por diferentes autores, se podía concluir definitivamente que las teorías que surgen de la economía neoclásica no explican completamente las realidades observadas.

Según ellas los suburbios se supondrían ocupados por viviendas en baja densidad a menor precio a costa de un mayor gasto en transporte pero la realidad habla de todo tipo de situaciones, edificios colectivos de alta densidad, viviendas de baja densidad de precios altos, etc.

De hecho, una encuesta de 1969 realizada por Stegman mostraba realidades muy diferentes a las planteadas por estas teorías (Bailly 1978):

- 1 En el extrarradio se valora más la calidad del barrio que la accesibilidad
- 2 El porcentaje de población que utiliza el coche es muy parecido tanto en el centro como en la periferia
- 3 Es una opinión compartida por todos que la calidad de barrio refleja la posición social
- 4 La movilidad y la "deslocalización" de actividades extiende la accesibilidad a todos los lugares

Según esta encuesta quedaba bastante claro que la cuestión principal no era la elección entre la localización y el gasto en transporte y que el factor principal era la "calidad del barrio" entendiéndola en lo que respecta al urbanismo y la arquitectura pero también en lo que se refiere a la "calidad social" (los entrevistado hacían referencia comúnmente a buenos vecinos o conocidos).

Por otro lado también quedaba claro que el empleo ya no se circunscribía exclusivamente al centro urbano y que existía una componente de diferenciación individual que tenía que ver con la edad, la familia, el nivel social, la etnia, el conocimiento del mercado y la interpretación del paisaje.

A partir de todo lo anterior ya se adivinaba la importancia del sector inmobiliario en la materialización, de acuerdo con sus intereses, de muchas de las cuestiones que los propios ocupantes establecían como fundamentales a la hora de elegir una determinada zona.

Si además añadimos la complejidad de los mecanismos propios del sector inmobiliario nos encontramos con todo un nuevo campo de estudio.

En este sentido Harvey (1973,65) es muy claro:

“un mercado libre no puede dar lugar a precios que conduzcan al óptimo de Pareto y [...] el mercado de la vivienda, debido a su propia lógica espacial interna, debe contar con la acción de grupo si quiere funcionar de modo coherente. Esto explica, a su vez, por qué el mercado de viviendas es tan susceptible a las presiones económicas y políticas, dado que sólo organizado y aplicando estas presiones pueden los individuos defender o aumentar el valor de sus derechos de propiedad en relación con los de los demás”.

A partir de todo lo anterior podemos afirmar que el cuestionamiento fundamental al marco teórico enmarcado dentro de la Economía Urbana era la aceptación por éste del método de competencia como factor exclusivo y la creencia en la consecución del equilibrio.



## II.03 GEOGRAFÍA CLÁSICA

El campo teórico que algunos autores han denominado “Geografía Clásica” ha sido también calificado con diferentes nombres que incluyen Geografía Humana, Sociología Urbana, Ecología Humana o Ecología Humana Clásica (Theodorson 1959; Burgess y Bogue 1964; Timms 1971; Johnston, Derek y Smith 1981).

Donde parece que sí hay acuerdo es en que el origen se encuentra en el determinismo ambiental de los años 20 y 30 (Burgess 1923) si bien los precedentes se sitúan en los precursores trabajos sobre la expansión urbana de Hurd en 1903.

En esos años 20 y 30 la preocupación por las diferencias de entorno y comportamiento de diferentes partes de la ciudad llevó a una serie de autores que acabaron conformando la Escuela de Chicago<sup>8</sup>, a realizar estudios descriptivos sobre modos de vida y su relación con la estructura urbana, estableciendo un paralelismo con la vida animal y vegetal que se puede observar en la utilización de términos que provienen del estudio de comunidades de seres vivos como “dominación”, “invasión” o “sucesión” también utilizados, por cierto, desde la economía urbana.

La dominación aplicada a los sistemas urbanos tenía que ver con la capacidad de imponerse de un grupo o uso, en un marco de competencia espacial por determinadas localizaciones que daría como resultado que ganara el “más fuerte”.

El concepto invasión se utilizaba en los procesos urbanos para definir el fenómeno en sí de la ocupación de un espacio concreto por un determinado grupo social o uso y la consiguiente expulsión de los anteriores ocupantes del mismo. Se encontraba vinculado a la capacidad de renta de unos y otros.

---

<sup>8</sup> La Escuela Sociológica de Chicago es el nombre que tradicionalmente se asocia a los autores de una serie de trabajos especializados en sociología urbana que aparecieron entre los años 1920 y 1930. La denominación se vincula fundamentalmente al Departamento de Sociología de la Universidad de Chicago al que está adscrita desde finales del siglo XIX la revista *American Journal of Sociology*. Entre los principales investigadores de esta escuela relacionados con el estudio de la organización de las estructuras sociales urbanas están Robert Ezra Park, Ernest Burgess y Roderick D. McKenzie.

En cuanto a la sucesión se trataría del resultado final de diferentes procesos de invasión y conllevaría las alteraciones finalmente producidas por estas dinámicas en cuanto a utilización del suelo o al perfil de los ocupantes del mismo.

Así, en el contexto de este marco teórico tanto Park como Burgess, dos de los más importantes representantes de la Escuela de Chicago, entendieron la ciudad desde una perspectiva ecológica que la define como un espacio creado por el hombre, donde este compete y se posiciona tanto social como espacialmente en función de su capacidad de adaptación, estilo de vida, especialización de funciones, etc. dando forma a una organización estable sujeta a un marco de restricciones sociales que Park (1926) denominó "orden social".

En cuanto a estas restricciones sociales, los autores no se interesaron en relacionarlas en profundidad con las estructuras económicas del sistema de mercado (Harvey 1973, pág. 137).

Según Soja se trataba de abordar los fenómenos urbanos como procesos naturales de "invasión y sucesión, competición y cooperación, evolución y regresión describiéndolos desde la ecología urbana como abstracción metafórica del funcionamiento del medio natural. (Soja 2000 pág. 137)

Así, la cuestión de la competencia entre individuos o usos utilizada por Park entroncaba con las bases planteadas por la economía neoclásica y su derivada territorial de las teorías sobre el mercado del suelo.

Desde esa perspectiva "ecológica", los sociólogos de la Escuela de Chicago parten de las condiciones de equilibrio de los economistas a través de la competencia pero introducen la morfología urbana y plantean cuestiones como la cultura o la política si bien no llegaron a incorporar éstas últimas de forma clara a sus modelos.

El papel atribuido a la competencia entre individuos en los procesos naturales en los entornos urbanos queda claro a partir de la siguiente cita de Park:

"La competencia, que es el principio organizativo fundamental en las comunidades vegetales y animales, desempeña un papel casi tan importante en la comunidad humana. En las comunidades vegetales y animales ha tendido a introducir: a) una distribución ordenada de la población; y b) una diferenciación dentro del hábitat. En el caso de la población humana operan los mismos principios" (recogido por Timms 1971, pág.153).

Otro de los principales integrantes de la Escuela de Chicago, McKenzie, es muy explícito en cuanto al papel de la capacidad económica en estos procesos:

“normalmente existe un atributo de selección que domina sobre los otros y que se convierte en el factor determinante de la segregación particular. La segregación económica es la forma más primaria y general. Es el resultado de la competencia económica y determina las unidades básicas de la distribución ecológica. Otros atributos de segregación, tales como el idioma, la raza o la cultura, funcionan dentro de las esferas de los distintos niveles económicos” (recogido por Timms 1971, pág.153).

Respecto a la consecución del equilibrio se consideraba que sólo se llegaría a él una vez se hubieran completado los procesos de sucesión.

En relación a la “instrumentalización” de estos planteamientos sobre el estudio de los sistemas urbanos la nueva visión aportada por la Escuela de Chicago sobrepasa el factor transporte como eje central de la localización y se vincula al espacio a través de “áreas naturales” que si bien contienen el valor de la accesibilidad también conllevan, como veremos a continuación, otros factores.

Burgess describe el concepto área natural como una unidad del territorio donde la acción espontánea de procesos ecológicos y sociales es la responsable de las características físicas, económicas y culturales que la diferencian de las demás. (1964)

Este autor, por tanto, acepta el papel del medio físico, uniéndolo a la economía para conformar un factor ecológico e incluye las cuestiones culturales y políticas.

Antes Zorbaugh había establecido una definición más detallada:

"La estructura específica de cada ciudad (...) se materializa en torno al esqueleto constituido por la infraestructura de transportes, los sistemas de parques y bulevares, la industria y la organización de los negocios y los accidentes topográficos. Todo ello rompe la ciudad en numerosas áreas que podemos denominar áreas naturales en tanto que son espontáneas, productos naturales del crecimiento de la ciudad.

El ferrocarril y los cinturones industriales, los sistemas de parques y bulevares, los ríos y las colinas, al actuar como barreras frente a los movimientos de la población, tienden a fijar los

límites de estas áreas naturales (...) En la competencia por una localización, la población se segrega en las distintas áreas naturales de la ciudad" (recogido por Timms 1971 pág 21).

Este autor también habló del efecto de amplificación de la segregación a través de una polarización de valores que retroalimentaba el proceso introduciendo los factores culturales como elementos de ocupación y expulsión.

Para Soja estas áreas naturales provenían de la consideración de una "especificidad espacial idealizada del urbanismo" provocada por la "acción no planificada de las fuerzas ecológicas y sociales" (Soja 2000 pág. 138).

En este sentido, aunque estas áreas naturales respondían a un proceso no planificado, su propia configuración, como afirma Park, en la siguiente cita, también se debería a la competencia entre los individuos:

"Todas y cada una de las áreas denominadas naturales o funcionales de una comunidad metropolitana - por ejemplo el slum, el área de área de habitaciones realquiladas, el área central de compras, el centro financiero – deben su existencia directa al factor dominante e indirecta a la competencia (recogido por Timms 1971 pág 154).

Respecto al poder de definición de estas áreas Park afirma que, "cada área natural tiende a recoger los individuos particulares predestinados a ella" (recogido por Timms 1971 pág 21).

La interpretación de McKenzie matiza el concepto y lo asocia a aspectos como la renta, la raza, el idioma o la ocupación con una visión más descriptiva (1923).

Park añadió que si se observaban factores diferenciales culturales y políticos pasaríamos a encontrarnos más que con áreas naturales con "unidades vecinales" (1952).

La aparición de la unidad vecinal unida a las diferentes visiones del concepto área natural introdujo una importante confusión que afectaba en cierto modo a la raíz de muchas de las cuestiones que se desarrollaron desde la Escuela de Chicago y en las teorías influidas por ellas.

No obstante, los conceptos de "áreas naturales" o "unidades vecinales" dentro de estas teorías implican cuestiones importantes que en ocasiones van más allá de las que explicitan

los modelos resultantes de ellas.

Volviendo a la cuestión del papel de la competencia dentro de ese funcionamiento “ecológico” de la ciudad, como se puede comprobar en el siguiente texto de Zorbaugh, se introdujo el concepto de elección de la comunidad donde uno se quiere localizar, cuestión que conllevará importantes cambios de perspectiva, como veremos mas adelante.

“Las relaciones económicas íntimas que ligan entre sí a todas las personas en una ciudad son, en cierto sentido, las de competencia con los demás. Es una competencia impersonal – cada individuo desconoce a sus competidores -. Los valores por los que se establece la competencia no se reducen exclusivamente a aquellos representados por el dinero. Una de las formas que toma la competencia es la lucha por una localización en la comunidad” (recogido por Timms 1971 pág. 153).

Así conceptualizaron la ciudad como un “organismo pseudobiológico” y “universalizaron su morfología de forma liberal como parte de un proceso natural y social de evolución “orgánica” o “darwinismo social” (Soja 2000 pág. 137).

Metodológicamente todo este marco teórico pretendía ser consecuencia de los resultados de los trabajos de descripción de los comportamientos de la población y su vinculación con el espacio urbano pero cargaba, como ya se ha comentado, con parte de la base conceptual de la teoría de la renta del suelo en cuanto a la creencia de que era posible alcanzar el equilibrio mediante la “libre” competencia entre los individuos.

Esta última cuestión, el grado de libertad de los individuos en la competición por el espacio urbano, como se verá más adelante es el origen de las mayores críticas a estas teorías.

Respecto a la producción de los estudios descriptivos concretos que trajeron consigo estos planteamientos, los primeros, de Park, Burgess y McKenzie, se refirieron a las agrupaciones de población de bajos ingresos y de determinados grupos étnicos e intentaron relacionar éstas con las regularidades formales que habían encontrado en las ciudades.

A partir de ahí, con la intención de encontrar las leyes que marcaban las “determinaciones” formales, se realizaron toda una serie de trabajos que ampliaban su campo de estudio a sistemas urbanos completos. Comenzaron centrándose en la ciudad de Chicago, donde se produjeron toda una serie de modelos que han tenido una gran repercusión.

En estos estudios, en un primer momento, (al igual que ocurrió en el planteamiento inicial de las teorías de base económica que hemos visto y con quien comparten, lógicamente, referencias) se comenzó estudiando las relaciones entre ciudades y las regiones que las contenían antes de pasar a intentar identificar las leyes que regían en el interior de los sistemas urbanos.

No se puede olvidar, por otro lado, el contexto donde todo este marco teórico acabó materializándose en los diferentes modelos conocidos<sup>9</sup>, un Chicago de rápido crecimiento que desde los años cuarenta del siglo XIX se había apoyado en grandes infraestructuras<sup>10</sup> pero no tenía un espacio urbano mercantil de entidad previo. Se trataba de una ciudad relativamente llana con un único núcleo dominante donde los inmigrantes ejercieron como dinamizadores del proceso de distribución de la población.

### II.03.01 Teoría de las zonas concéntricas

Dentro de este amplio marco teórico es obligado estudiar en profundidad las teorías que tienen su origen en diversos trabajos de la Escuela de Chicago sobre las regularidades formales asociadas a las agrupaciones de población de bajos ingresos y los grupos étnicos. La primera concreción de estos planteamientos llevó a Burgess a enunciar la denominada Teoría de las zonas concéntricas (1926).

Esta teoría, desarrollada desde el entendimiento de la ciudad como un “organismo social” (Bailly 1978, pág. 112) que se equilibra de forma natural, se apoyó en el estudio de Chicago pero estaba muy relacionada con los anteriores planteamientos de Von Thünen sobre los cinturones agrícolas (Dunn 1954).

En el planteamiento se describen las regularidades observadas en Chicago mediante su representación en un modelo teórico formado por un núcleo central rodeado de una serie de anillos concéntricos ocupados por diferentes tipos de individuos.

---

<sup>9</sup> A continuación se verán los modelos más destacados desarrollados por los integrantes de la Escuela de Chicago

<sup>10</sup> En 1848 se inaugura el canal de largo recorrido que mejoraba ostensiblemente la comunicación entre los grandes lagos y los ríos Ohio y Missisipi y en 1852 se abre la comunicación en ferrocarril con la costa este.

Burguess se apoya en la consideración de un crecimiento radial y en el papel dominante de un núcleo central, denominado Central Business District (CBD), y reconstruye teóricamente tendencias de cualquier ciudad expandiéndose desde ese CBD (1926).

El núcleo central estaría ocupado por el centro económico y financiero y la conexión de las principales vías de comunicación por lo que conformaría el foco de vida comercial, social y cultural, garantizaría los precios más altos, se trataría del área de mayor accesibilidad e incluiría sólo bolsas de viviendas puntualmente.

Rodeando el núcleo central se localizarían ciertos usos desubicados o marginados como la venta al por mayor, los almacenes o determinadas industrias ligeras.

El anillo dos o zona de transición, antigua zona residencial deteriorada con la también antigua industria exterior al CBD, estaría ocupada por un conjunto de viviendas decadentes alquiladas por habitaciones y ocupadas frecuentemente por inmigrantes y la primera generación de marginados.

Se trataría, no obstante, de un área

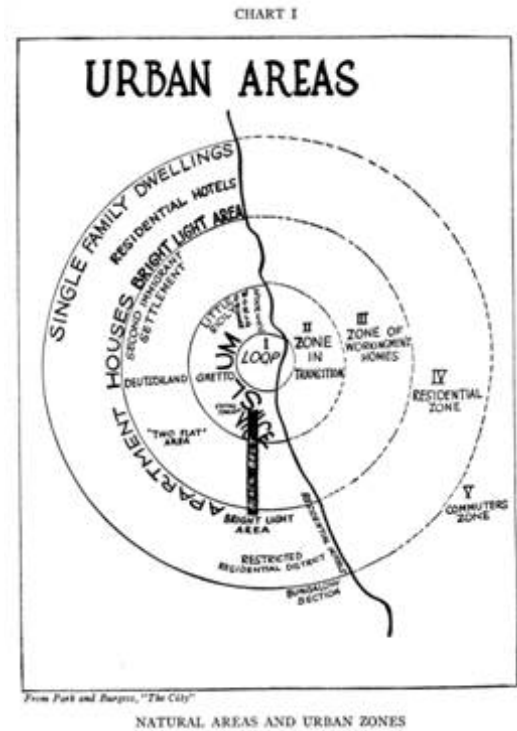


Figura 2.05: Modelo de Burgess para Chicago.  
Fuente: Burgess (1926, pág.51)

heterogénea ocupada tanto por delincuentes y marginados como por cosmopolitas que querrían acercarse a los espacios más centrales.

Los propietarios sólo estarían interesados en el beneficio a largo plazo que pudiera provocar la expansión del CBD y por eso alquilaban por habitaciones y no actualizaban. El resultado sería un espacio con pocos niños y mucha movilidad, es decir con pocas familias tradicionales norteamericanas.

El siguiente anillo lo ocuparían trabajadores independientes que habrían podido escapar de la zona anterior pero todavía necesitaban un acceso económico al lugar de trabajo, algunas fábricas y cierta clase trabajadora.

Este último anillo estaría rodeado, en líneas generales, por zonas residenciales de población más acomodada según aumentara la distancia al núcleo central.

Así a una distancia asequible se encontraría una clase media con viviendas en propiedad, centros comerciales, y pequeños núcleos de centralidad y a una distancia algo mayor (a 30-60 minutos de viaje) los denominados "conmuters" ocupando viviendas unifamiliares y conformando un área dormitorio no estrictamente homogénea ya que incluiría comunidades ricas y cultas pero también antiguos pueblos incorporados a la ciudad.

Los siguientes anillos estarían formados por el suelo agrícola y el hinterland de la metrópolis.

Como se puede observar el modelo no es exactamente descriptivo ya que cuenta con el proceso económico de ascensión de un anillo a otro en función de la evolución de los individuos.

Se trataría más bien de una escalera socio-económica, cultural y racial por la que la población intentaría ascender en una serie de "sucesiones"<sup>11</sup>.

Así, según este modelo, los diferentes "tipos" de individuos se agrupan buscando la interacción interna.

En el entorno de estos planteamientos habría que señalar como antecedente la descripción

---

<sup>11</sup> Como ya se ha mencionado, los sociólogos utilizaron para este proceso los términos ecológicos de "invasión" o "sucesión"

que Engels hace de Manchester ochenta años antes (1844).

Engels ya había identificado claramente el fenómeno de los anillos concéntricos en relación a las clases económicas de la ciudad introduciendo también el papel desempeñado por los ejes de comunicación y concluyendo que precisamente la escasez de control de la administración desenmascara las consecuencias territoriales del sistema capitalista con lo que llega bastante más lejos que Park y Burgess.

En este sentido Harvey (1973, pág.138) aprecia que el modelo socio-espacial descrito por Engels podría ser aplicado a buena parte de las ciudades norteamericanas de finales del siglo XX:

“zonas concéntricas con buenas oportunidades de transporte para los ricos que viven en zonas suburbanas, cinturones de circunvalación para evitar que éstos vean la suciedad y la miseria que es la otra cara de la riqueza, etc.”

El modelo de Burgess no dejaba de ser un principio teórico (que no se cumplía exactamente ni siquiera en Chicago) pero fue muy criticado, incluso por los "deterministas" por no considerar diversas cuestiones como la densidad<sup>12</sup>, la diversidad de centros, la industria pesada, las actividades comerciales o las infraestructuras.

En este sentido el propio Burgess reconocía que existían otros factores como condiciones climáticas, tipos de trazados de calles, barreras físicas que pueden afectar a la configuración de la estructura social de la ciudad (1953).

Respecto a esto último Bailly en su recopilación sobre teorías de organización urbana (1978), se atreve a desarrollar el mismo modelo pero adaptándolo a las vías de comunicación.

El proceso sobre el que descansa el modelo se apoyaba, como ya se ha dicho, en la ecología clásica de competencia impersonal pero también necesitaba, lógicamente, de la existencia de la propiedad privada y un planeamiento débil.

Se sobreentiende, también, un concepto de riqueza muy relacionado con el poder, donde el rico seleccionaba las localizaciones y las clases menos pudientes se ubicaban en los espacios

---

<sup>12</sup> Más adelante se abordará la Teoría del gradiente de densidad

sobrantes, es decir se consideraba que los propietarios podían hacer lo que quisieran sin normas restrictivas y que existían gran variedad de empresas comerciantes e industriales actuando libremente (Timms 1971 pág.374).

El modelo, además, aunque se apoyaba en el propio proceso más que en la estructura física, describía ese proceso mediante una “instantánea” estática dentro de una evolución muy dinámica que estaba condicionada por circunstancias concretas como una expansión urbana rápida y sin restricciones, una población numerosa y también en rápido crecimiento, una gran presión de la inmigración extranjera, la existencia de población heterogénea con variadas ocupaciones, cierta diversidad de antigüedad de inmigrantes y un marco físico de relativo tamaño. (Timms 1971)

Otras hipótesis implícitas eran la mayor accesibilidad del centro, que esta disminuyera con la distancia, que existieran medios de transporte eficaces desde la periferia hacia el centro, y que el valor máximo del suelo se localizara en las áreas centrales.

También es importante resaltar la importancia de los diferentes “modos de vida” que aparecían en el modelo y que eran elegidos en función de las circunstancias

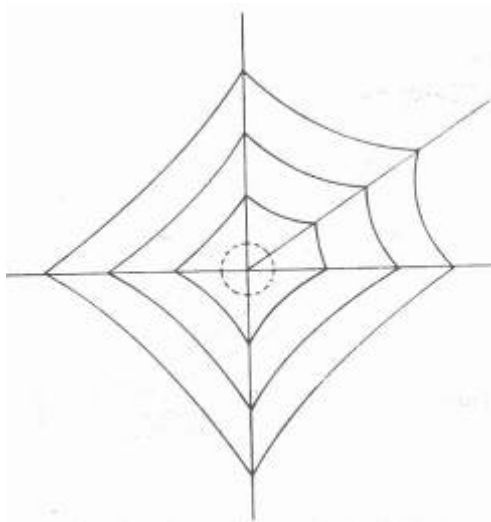


Figura 2.06: Modelo de las zonas concéntricas modificado por la presencia de ejes de transporte.  
Fuente: Bailly (1978, pág.116)

familiares. Para expresar este factor se acuñó el término "familismo".

En este sentido parece que el modelo asociaba modos de vida a riqueza ya que eran los ricos los que podían situarse en nuevas áreas residenciales pero esta cuestión no quedaba clara ya que el anillo exterior era muy grande y podía albergar al que quisiera ese modo de vida y se pudiera pagar el transporte.

En las críticas recibidas por esta teoría un aspecto bastante común fue la consideración de la homogeneidad de las zonas sin prestar atención a los tejidos residenciales concretos y su contexto histórico.

Respecto a la tendencia a abandonar el centro, tan presente en el Chicago de aquellos años, Caplow también la observó en las ciudades latinoamericanas de gran crecimiento donde cuanto más grande era la ciudad más se acercaba al modelo de Burgess.

Soja explica el proceso de formación de esos anillos concéntricos desde una perspectiva determinista utilizando, al igual que había hecho Engels, el Manchester del siglo XIX como precursor de la ciudad capitalista industrial:

"lo que estaba sucediendo no era sólo el comienzo de la suburbanización de la "clase media"-aquello que Fisham (1987) llamaría luego la creación de las "utopías burguesas"-sino también los comienzos de una gran inversión del prestigio de los lugares en la zonificación concéntrica del espacio urbano (...) las nuevas clases del capitalismo industrial-urbano entraron en la ciudad en zonas concéntricas segregadas espacialmente: los trabajadores y el ejército de reserva en la zona interior más densa y azarosamente mezclada, la nueva burguesía de "clase media" se estableció en el segundo anillo organizado según una cuadrícula más regular y la alta burguesía en una zona urbana periférica compuesta por villas con jardines y fincas rurales. Si bien la zonificación concéntrica fue, al menos desde Ur, una parte integral del tejido espacial de la ciudad, nunca estuvo tan claramente definida, tan homogéneamente compuesta y en una sintonía tan fina con los intereses de la clase dominante (...) el gradiente prestigio de los lugares residenciales en relación con la distancia al centro de la ciudad se vio virtualmente invertido; creando no sólo una nueva fuerza centrífuga que empujaba hacia fuera las fronteras de la región de la ciudad, sino también una nueva dinámica de circulación interna que comenzó a girar cada vez en mayor medida alrededor del viaje cotidiano cada vez más largo al trabajo" (Soja 2000 pág. 128-130).

Para Timms no se trataba de aceptar un marco universal sino más bien había que buscar un marco de referencia para entender cómo se relacionan entre sí determinados factores simples.

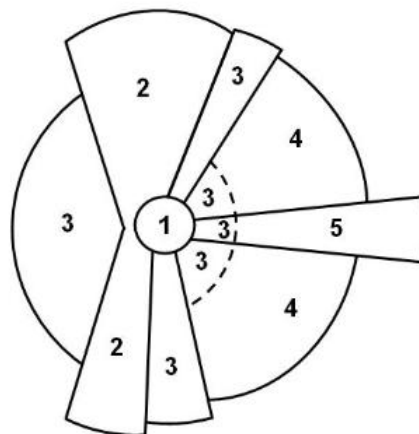
Por otro lado el propio entendimiento en clave económica y cultural de los modelos concéntricos, de cara a poder abordar la polarización social, abrió un nuevo campo a desarrollar.

### II.03.02 Teoría de sectores

Siguiendo los precursores planteamientos de Hurd (1903), y a partir de las críticas que suscitó la teoría de las zonas concéntricas de Burgess, Hoyt estudio en detalle la ciudad de Chicago (1933) incorporando cuestiones nuevas y luego aplicó sus conclusiones a otras 142 ciudades de EEUU (1939).

Hurd había apuntado la importancia de las vías de comunicación en la formación de los precios del suelo y Hoyt lo utilizó adaptándolo a sus propias observaciones para concluir que las diferentes formas y grados de utilización y valoración del suelo se desplazarían a lo largo de ejes lineales, condicionados por las propias características del territorio, hacia el exterior de la ciudad.

### Hoyt's Sector City Model



- 1 CBD**
- 2 Wholesale, light manufacturing**
- 3 Low-class residential**
- 4 Medium-class residential**
- 5 High-class residential**

Figura 2.07: Teoría de los sectores de Hoyt  
Harris y Ullman. 1945 pág. 281

Además de introducir la importancia de las infraestructuras, de la conformación del territorio y de los usos anteriores, Hoyt desarrolló un tipo de desplazamiento social muy diferente al de Burgess. En lugar de producirse invasiones lo que se producía eran "contagios" o influencias territoriales.

Uniendo, por tanto, los planteamientos ecológicos de la Escuela de Chicago con la recuperación de ciertos aspectos de la economía clásica desarrolló un nuevo modelo en base al mercado del suelo y la vivienda utilizando sectores relacionados con los ejes de transporte.

Metodológicamente los estudios de Hoyt eran muy esquemáticos y se basaban en la distribución de precios de alquiler de 142 ciudades (1939).

Según el autor la renta elevada se movía en los mismos sectores donde se asentaba mientras que el crecimiento de la ciudad conllevaba el desplazamiento de ésta al exterior de la ciudad y a que las rentas inferiores ocuparan su escalón, normalmente de forma gradual.

El motivo de este desplazamiento es que no había, en las zonas ya construidas, casas de suficiente calidad para las rentas altas de acuerdo con sus nuevas pretensiones en evolución y se debían ocupar nuevas zonas generalmente en la prolongación del mismo sector.

También se podían producir "saltos" de sector pero normalmente los promotores anticiparían este movimiento y reservarían suelo.

Se suponía, también, que este movimiento podría comenzar en el núcleo central establecido por Burgess ya que los usos más rentables que el residencial podrían llegar a expulsar a las residencias de las clases más pudientes.

Según Hoyt el desplazamiento se produciría a lo largo de las líneas de transporte hacia zonas comerciales, terrenos elevados libres de inundaciones, a lo largo de bahías, lagos, ríos o costas o de líneas de transporte rápido.

La interpretación de este planteamiento por algunos autores como Timms, llevó a considerar que la dirección de los desplazamientos, si bien de forma espontánea no variaba casi, podían hacerla variar los promotores según sus propias estrategias (1971 pág. 386-387).

No se trataría de un esquema lineal sino de un modelo en abanico de acuerdo con el desarrollo de los modos de transporte donde uno o más sectores de rentas elevadas crecían de forma radial.

Dentro del planteamiento, lógicamente, también se incluía el concepto de competencia a partir del cual los individuos se posicionaban, en función de sus posibilidades, para generar una suerte de equilibrio socio-espacial.

En este sentido quien regía la utilización del suelo que quedaba libre eran las residencias de las clases más acomodadas y a partir de su extensión se iba conformando el resto de actividades y clases.

Según Timms tampoco se trataría de un tipo "ideal" sino de una generalización empírica basada en las rentas que podría facilitar las decisiones financieras.

Las hipótesis de partida sobre el tipo de ciudades de los estudios de Hoyt tienen muchos elementos en común con las de Burgess: consideran que existe un único centro dominante, se apoyan en la existencia de un importante sector comercial e industrial, parten de procesos de crecimiento demográfico y urbano y consideran un mercado libre apoyado en

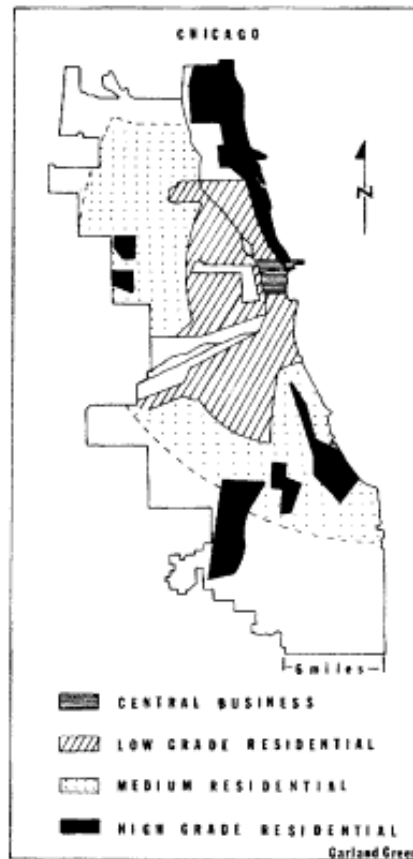


Figure 2.08.  
Clasificación de anillos y sectores en Chicago, 1920.  
Fuente: Hoyt 1939.

una competencia personal también libre (Timms 1971)

Respecto a la última cuestión, Hoyt llegó a asociar este planteamiento a una defensa del mercado libre frente a una “socialización de los EEUU” (1950) reconociendo que su modelo no tendría sentido con un fuerte intervencionismo de la administración.

En el fondo podría llegar a entenderse como una reagrupación de los anillos de Burgess modificados por los condicionantes que no consideró el primer autor.

No obstante introdujo una serie de cuestiones muy importantes, la valoración de la configuración del territorio, la existencia de áreas verdes de calidad o la ubicación de áreas con riesgos de inundación, entre otras.

Desde un punto de vista descriptivo habría que señalar que no se contemplaba el nuevo papel de la movilidad. De hecho en escritos posteriores reconoció que el coche diluía sus sectores congestionando las avenidas buenas y facilitando el acceso a la periferia, si bien esta cuestión no es contraria, según otros autores como Timms, a que “los nuevos suburbios jardín podían seguir situándose en primitivos sectores de calidad” (1971 pág.389).

### II.03.03 Teoría de los núcleos múltiples

Con la intención de cubrir ciertos aspectos que los modelos concéntricos y sectorial no abordaron, Harris y Ullman dieron un nuevo impulso a la perspectiva ecológica con “The nature of cities” (1945).

Así, siguiendo fundamentalmente la línea marcada por Hoyt, estos autores estudiaron las ciudades norteamericanas durante el proceso de transformación de la movilidad urbana intentando recoger los conceptos anteriores para aplicarlos a unas nuevas ciudades formadas por múltiples núcleos de actividad conectados entre sí por grandes ejes de comunicación.

Los autores consideraron que había varias cuestiones que impulsaban la consideración de estos múltiples núcleos: la ubicación de los centros comerciales en las áreas más accesibles del interior, la dificultad para competir en el mercado de ciertas actividades con poco rendimiento en su consumo de suelo, la tendencia a agruparse de determinados usos y la imposibilidad de hacerlo de otros.

Harris y Ullman también partieron de que cuanto más grande y complejo era un sistema urbano más probable era que recogiera un mayor número de núcleos en su seno.

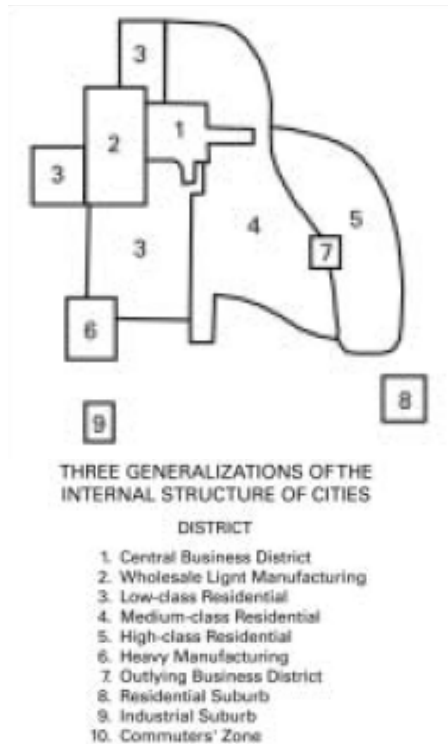
Tiempo después de enunciar la teoría, Ullman demostró que buena parte de la nueva estructura suburbial de las ciudades norteamericanas seguían estos principios.

De hecho este planteamiento, aplicado a la complejidad de los centros urbanos y su organización en múltiples centros, se utilizó a la hora de planificar los centros comerciales.

En muchos aspectos se podría decir lo mismo sobre las teorías de Ullman y Harris que sobre las de Burgess y Hoyt, sobre todo en lo que se refiere a su interpretación de los procesos sociales ya que no dejaba de entenderse la ciudad como un organismo natural donde la competencia individual conseguía ciertos equilibrios.

#### II.0.3.04 Teorías del gradiente de densidad

Otros planteamientos que tienen que ver con la evolución posterior de las teorías de organización social, si bien se refieren casi exclusivamente a la distribución



1. Centro financiero
2. Industria ligera y almacenes
3. Residencias de clase baja
4. Residencias de clase media
5. Residencias de clase alta
6. Industria pesada
7. Extrarradio residencial
8. Zona de migraciones

Figure 2.09.

Teoría de los núcleos Múltiples.

Fuente: Harris y Ullman (1959, pág.281)

cuantitativa del conjunto de la población por el territorio, son las denominadas teorías del gradiente de densidad.

Este nuevo marco teórico tenía mucho que ver con las dificultades que aparecieron a la hora de aplicar los modelos de Burgess a las ciudades durante los procesos de crecimiento acelerado.

Según este nuevo planteamiento las “invasiones” previstas por Burgess irían asociadas a unos aumentos de densidad que se desplazarían del centro a la periferia formando un “escalonamiento de la cresta de alta densidad” (Bailly 1978, pág.114) y distorsionarían las condiciones teóricas que planteaba el modelo de los anillos concéntricos.

Respecto al origen de estas teorías aunque Park en 1936 ya había valorado el decrecimiento de la densidad unido a la distancia al centro no es hasta mediados del siglo XX cuando surgen planteamientos que intentan establecer ciertos grados de densidad del parque residencial de forma matemática. (Stewart 1948 y 1958)

Clark (1951) desarrolla una fórmula exponencial que relaciona la distancia con la densidad independientemente de la organización interna de las ciudades y estudia 36 casos concluyendo que en las

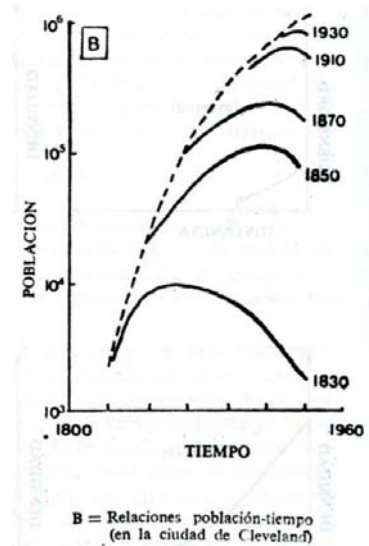
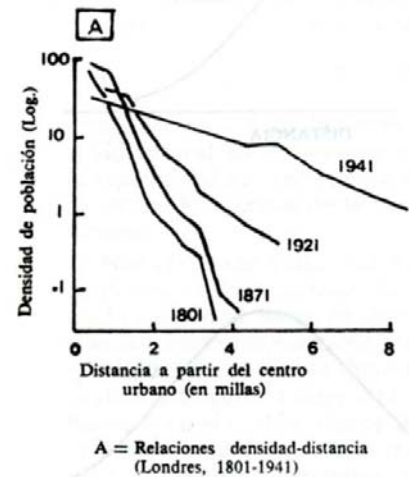


Figura 2.10: Relaciones densidad-distancia (Londres) y Población-tiempo (Cleveland)  
Fuente: Haggett, 1976 pág. 229

desarrolladas sin grandes agrupaciones étnicas se cumplen las regularidades estudiadas.

Más adelante Muth (1969), Berry, Simmons y Tennant (1963) demostraron que estas regularidades variaban también con la edad de la ciudad.

A partir de todo esto se llegaron a plantear modelos matemáticos de crecimiento urbano (Newling 1969) y se especificó que en las grandes ciudades el límite lógico de desconcentración provoca un nuevo incremento de las zonas más centrales (Duncan 1962).

Estas teorías, aunque no dejaban de ser una reconstrucción cuantitativa de la realidad urbana observada, al unirlas a los planteamientos de Wilson (1975) sobre la maximización de la entropía en las ciudades, dieron lugar a estudios como el de Bussièrè (1972) sobre la explicación de los crecimientos de la población en el territorio y su relación con el coste, la densidad y la distancia.

Por otro lado este planteamiento adquiere vital importancia en el campo de la Geografía Clásica, ya que distorsiona los modelos de anillos concéntricos y sectores impulsando, por un lado, los desplazamientos de población y generando, por otro, dinámicas de vuelta al centro cuando se alcanza el límite lógico de desconcentración comentado.

### II.03.05 Crítica a la Escuela de Chicago

La primera cuestión observada por quienes revisaron los planteamientos de la Escuela de Chicago fue, lógicamente, su excesiva vinculación a ciudades "tipo Chicago", de crecimiento rápido, con escaso poder del planeamiento y cierto grado de libertad en el mercado del suelo (Timms 1971)

Como ya hemos descrito, Chicago se encontraba desde los años cuarenta del siglo XIX en un proceso acelerado de crecimiento apoyado en grandes infraestructuras territoriales, tenía escaso tejido mercantil, un único espacio central, un terreno sin grandes condicionantes de topografía y una importante inmigración.

La peculiaridad de este contexto (por otro lado representativo de buena parte de ciudades en un determinado momento de desarrollo) invalidaba para muchos autores su aplicación a otro tipo de contextos tanto físicos como temporales.

De los intentos de aplicación de estos modelos a diferentes ciudades se obtienen conclusiones variadas.

En muchas ciudades europeas los análisis mostraban que lo que ocurría no se correspondía a ciudades de su estado de desarrollo (Combaire y Cahnman 1959). Funcionaban, en parte, como las ciudades pre-industriales.

En este sentido Sjoberg demostró como en el caso de las ciudades europeas más tradicionales se mantenía la asociación entre el estatus alto y el interior de la ciudad (1955)

Tanto en estas ciudades como en otras de origen colonial en África y en Centroamérica parecía tener relevancia, según varios autores, la cercanía al lugar de toma de decisiones y el control de gobierno. (Pons 1956, Caplow 1949)

Por otro lado la crítica abordaba cuestiones tal vez de mayor calado tildando los planteamientos de ecologismo simplista. Criticaba su énfasis en los procesos naturales y su olvido del espacio al considerar la ciudad como un papel en blanco donde se desarrollaban libremente los procesos sociales, psicológicos, culturales y económicos (Shevky y Bell Social 1955)

En este sentido habría que volver a señalar los propios comentarios de Burgess acerca de la cantidad de factores que podían influir en el valor atribuido a una determinada zona (1953).

Por otro lado el mismo Park, en ocasiones cuestionaba la analogía biológica en las sociedades humanas hablando de la complejidad de la economía comercial.

Park hablaba de dos niveles organizativos, el biótico y el cultural. En este último, según él, intervendrían la comunicación y el acuerdo y es donde se produciría la segregación étnica.

Respecto al factor cultural se podría decir que si bien los ecólogos de Chicago llegaron a incluir el nivel sociocultural como elemento de influencia en el comportamiento, en ocasiones incluso por encima de la competencia económica, lo cierto es que esta cuestión no participó de forma clara en los modelos teóricos donde la distancia seguía prevaleciendo. Las propuestas de Hoyt tal vez fueron las únicas que lo incorporaron.

Timms es muy claro en este aspecto: "Conceptos como modernidad de parque residencial,

servicios de acuerdo con modelo de familia, incluso modelos más sofisticados de posicionamiento urbano (como la gentrificación) eran considerados, pero lo cierto es que todo se basaba en la descripción de procesos observados - generalmente en ciudades donde primaba el mercado libre - y no se planteó un sistema general que los incorporara” (1971 pág. 13-14)

A la hora de trasladar a sus esquemas el modelo de competencia, consideraban los aspectos socioculturales y las preferencias en cuanto a las forma de vida pero de una forma muy contextual y relacionándolo exclusivamente con las observaciones empíricas.

Un ejemplo de esto último es su consideración de ciertos lugares cercanos a los centrales donde los propietarios no actualizan su parque residencial y obtienen pocas rentas ante la expectativa de una remodelación urbana provocada por la introducción de otros usos más rentables o a la espera de una alteración de la movilidad por la creación de nuevas infraestructuras.

En general, de los estudios que intentaron confirmar la validez de los modelos de la Escuela de Chicago, sólo se extrae cierta relación de la distribución de la población en cuanto a su estatus económico. Sobre cuestiones como los modos de vida hay pocos datos y muy confusos, sobre todo cuando abordan ciudades europeas.

El mismo Timms considera que la reducción de factores diferenciadores es errónea: “La diferenciación residencial de la población urbana se desarrolla de modos muy distintos y en función de muchos atributos. Casi cualquier criterio que se pueda utilizar para establecer diferencias entre individuos y grupos puede constituirse en la base de su separación física. El proceso de separación puede iniciarse y desarrollarse en función de la fuerza, en función de una serie de sanciones, en función de la agrupación voluntaria que surge como defensa frente a ideas o costumbres extrañas o como solución a la persecución y la discriminación y en función de la selección de las fuerzas del mercado” (Timms 1971 pág. 13-14)

Entre los diferentes factores que se han echado en falta en todos estos modelos nos encontraríamos, por ejemplo, con el papel de la propia configuración física del parque residencial y su influencia tanto en la estructuración del mercado de la vivienda como en las limitaciones de su “libertad”.

En este sentido es interesante que el propio Burgess, al realizar planos de estudio, los hiciera sobre manzanas de edificios si bien este factor no entró como tal en sus modelos.

También sería importante, como ya se ha mencionado, la transformación de la movilidad.

Otra cuestión clave, señalada también por Timms, es el planeamiento, las reglas y regulaciones y su capacidad de alterar la competencia.

Este autor, haciendo un balance de las posturas de diferentes autores ante la Escuela de Chicago, señala también la escasa influencia del papel del simbolismo en las teorías finales: "Quienes han sido críticos con la analogía biológica de competencia han considerado fundamental el simbolismo, los lugares simbólicos dependen de para quién y su influencia a la hora de tomar decisiones, diferenciando además ese simbolismo en función de varios posicionamientos, modelo de familia, etnia, símbolos de ciudades. Hay estudios sobre Boston (Firey, Land Use) que lo corroboran pero no se ha llegado a sistemas de organización como tal. Se podría decir que se trata de aspectos complementarios que alteran en determinadas ocasiones los esquemas generales de Chicago pero no llegan a plantear alternativas" (Timms)

En este sentido, más allá de la ausencia de uno u otro factor en los procesos de competencia planteados, el aspecto que reunió el mayor número de críticas fue la vinculación de la toma de decisiones a esa competencia impersonal de la que hablaba Park. (Park et al. 1925)

También se reprochó frecuentemente la ausencia en el modelo del impacto del sistema de producción industrial en la organización del espacio urbano y su apuesta única por el individualismo en la toma de decisiones.

En línea con esto, Soja(2000), desde una perspectiva histórica de los procesos socio-económicos, considera que el resultado observado por los autores de la Escuela de Chicago realmente tenía que ver con lo que ocurría cuando la nueva burguesía industrial empezaba a controlar la pequeña ciudad mercantil convirtiendo sus espacios más densos en el hogar tanto de la clase trabajadora como del "ejército de reserva" (según la denominación que mucho antes habían establecido Marx y Engels) y comenzó a desarrollarse lo que luego sería el "Central Business District" de Burgess (CBD) por lo que consideraba que se trataba de unos modelos totalmente "contextuales".

Soja también criticaba que bajo los modelos subyacía una consideración de "especificidad

espacial idealizada del urbanismo” (Soja 2000 pág. 138)

En este sentido, como Timms había señalado, la consideración del mercado de vivienda como mercado libre era ficticia en ciudades con control político sobre el planeamiento (1971, 382).

No obstante, muchas de las críticas hacia las ausencias en los planteamientos de los ecólogos no desprecian el valor de sus teorías ni pretenden plantear modelos contrapuestos, más bien intentan resolver las lagunas observadas en su aplicación.

Podríamos decir que los únicos planteamientos que de verdad proponen un rotundo giro respecto de esta Escuela provienen de los neo marxistas, quienes consideraban, como veremos más adelante, que la base de la competencia individual esta completamente desvirtuada por la propia estructura del sector inmobiliario y sus mecanismos de funcionamiento.

## II.04 GEOGRAFÍA CONDUCTISTA

La constatación durante la década de los años 60 del pasado siglo XX de que los planteamientos agrupados bajo la Economía Urbana y la Geografía Clásica no explicaban multitud de situaciones en diferentes ciudades provocó el desarrollo de una nueva corriente teórica que pretendía cubrir estas lagunas a partir del entendimiento del comportamiento de los individuos o grupos y su relación con el medio físico, simbólico y cultural.

Se podría afirmar, de hecho, que las propias críticas respecto de la consideración del "homo economicus"<sup>13</sup> "llevaron a incorporar a los análisis urbanos al "hombre social" producto del llamado "behaviorismo" o "conductismo".

El Behaviorismo es una corriente de la psicología que se ocupa exclusivamente del estudio del comportamiento humano y su relación con el contexto.

Según estos nuevos planteamientos la elección de una determinada localización vendría determinada por la cantidad de datos obtenida y perseguiría, normalmente, la satisfacción personal o familiar, no "lo óptimo".

Como consecuencia de lo anterior, Bailly llegó a la conclusión de que la teoría de los juegos utilizada desde la economía urbana sólo podría tener sentido en un entorno de total certidumbre que no se daba en la realidad de las ciudades.

También en la crítica de las teorías de la localización fue un territorio relativamente común la consideración de la importancia de las preferencias personales de los ciudadanos en relación a la distancia y a su propio imaginario, cuestión que algunos trabajos empíricos revelaron como fundamental (Rushton, Goddell y Clark 1967).

Timms, en su trabajo de recopilación de las diferentes posturas ante el estudio de la organización social, recuerda como la principal reacción de quienes revisaron el determinismo de la ecología clásica fue apostar por el enfoque de los "valores sociales" y considerar que en

---

<sup>13</sup> Como ya se ha comentado Homo economicus es una denominación del concepto utilizado en la escuela neoclásica de economía para tipificar el comportamiento humano. Esta representación teórica se comportaría de forma racional ante estímulos económicos siendo capaz de procesar adecuadamente la información que conoce y actuar en consecuencia.

la toma de decisiones de una familia intervienen la necesidad, los deseos, la capacidad y la información (1971, pág. 169).

En este sentido la ya mencionada encuesta de Stegman de 1969 mostraba la predominancia de estas preferencias respecto de otros factores como la accesibilidad o la distancia real (Bailly 1978).

Según esta encuesta la cuestión principal a la hora de la elección no tiene que ver con el coste del transporte sino con la “calidad del barrio” entendiendo esta calidad desde sus características tanto espaciales como sociales. En este sentido los entrevistados habitualmente hacían referencias a la importancia de que existieran “buenos vecinos” o conocidos.

No obstante algunos trabajos de la Escuela de Chicago ya habían demostrado la correspondencia entre la imagen que los individuos tienen del medio ambiente urbano y del parque de viviendas en general y las migraciones hacia las áreas periféricas<sup>14</sup> pero la concepción implícita en los modelos clásicos de la percepción del sujeto era que todos más o menos tenían una imagen y preferencia común del barrio y de la clase de viviendas donde posicionarse (Jonhston 1971).

A partir de esa imagen compartida los individuos, según los ecólogos, tendrían una idea común de los sectores socioeconómicos y aquellos que pudieran se intentarían situar en los escalones que les correspondían o estaban inmediatamente por encima. Las clases más acomodadas tenderían a ocupar nuevas zonas con una imagen mejor aún donde todavía hubiera espacio para construir las y abandonarían espacios que serían ocupados por sus inmediatos “perseguidores” provocando una revalorización continua de la periferia construida para las clases acomodadas.

Bailly afirma algo parecido: “En un mercado libre, las personas se las arreglan para vivir en un barrio correspondiente a su clase social económica y tratan de acercarse a las clases inmediatamente superiores (...) El sujeto inscribe en lo real la sintaxis de su propio discurso, que, de hecho, es el discurso de su clase socioeconómica: mi residencia, en tanto que algo visible, me inserta en el circuito de expresión urbana” (1978, pág 173)

---

<sup>14</sup> En concreto se realizaron muchos análisis que confirmaban esta afirmación en la Escuela de Sociología Urbana de Chicago (Park 1925)

Estos planteamientos son cuestionados por diversos autores que contemplan la diferente percepción que tiene la población de los mismos lugares.

Irrumpe, así, la consideración de una componente de diferenciación individual que tiene que ver con la percepción personal, el conocimiento del mercado y la interpretación del paisaje.

En cuanto a las “leyes” de esa percepción individual Timms habla del importante papel de la comunidad local en el “proceso inicial de integración social y como suministradora de las referencias para cualquier tipo de composición social” (1971 pág. 427)

Según el autor la diferencia de las características poblacionales entre áreas es notoria pero hay un número reducido de propiedades generales a la hora de diferenciar, que serían, economía, “familismo<sup>15</sup>”, etnia y movilidad-urbana. La interacción entre ellas generaría una determinada estructura de elección de la población y determinaría la construcción de la ciudad.

La decisión individual se basaría, según Timms, en las aspiraciones, y se instrumentalizaría a través de una búsqueda y evaluación apoyadas en las preferencias sobre rango social, el llamado familismo y la etnia pero se encontraría enmarcada dentro de la información disponible y los recursos.

“El lugar en el que una persona vive es un símbolo del tipo de persona que es. El deseo de conseguir un determinado rango social se puede satisfacer mediante la localización en una unidad residencial que tiene la reputación a la que se aspira. (...) Por otro lado, la protección de contactos no deseables y la huida de estatus no deseados puede conseguirse abandonando la vecindad del grupo cuyo contacto se trata de evitar (así) la distancia residencial se convierte en símbolo de distancia social y en un medio para conservar las diferencias existentes” (Timms 1971 pág. 429)

La influencia de la información, encuadrada como parte de la percepción anterior al comportamiento, no podemos abordarla sin mencionar a Kevin Lynch (1960) y sus “mapas mentales” de caracterización de unas áreas que inevitablemente se relacionarían tanto con los

---

<sup>15</sup> Se denominó familismo a lo que tenía que ver con el modo de vida a que aspiraba o en el que se encontraba inserto el individuo en cuanto a estructura familiar.

estilos de vida como con el rango social.

Esta cuestión se refleja bien en un estudio de Ross en Brisbane (Timms 1971) donde demuestra, en tres barrios muy diferenciados, que las tendencias a la polarización y los procesos de “estereotipación” se reflejan en los “mapas mentales” retroalimentando y amplificando las diferencias.

En cuanto a esa información “disponible” también parecen importantes para diversos autores las áreas conocidas previamente, la prensa utilizada, las agencias cercanas y los contactos personales.

En otro estudio de Ross para Filadelfia (Timms 1971, pág. 202) la efectividad a la hora de elegir vivienda de los contactos personales es mucho mayor que el resto de factores (acercándose al 60%).

Además cada fuente de información estaría relacionada, a su vez, con el estatus y la etnia con lo que se amplifica la diferenciación social y la elección se convierte en un proceso relativamente sistemático.

Los periódicos, lógicamente, también tienen perfiles determinados y las agencias se especializan por lo que estos dos factores irían ligados indirectamente al estatus socio-económico de los individuos.

La diferenciación sería, así, el “resultado de la actuación de un sistema de fuerzas complejo” (Timms 1971, pág. 428) con importantes limitaciones y condicionantes.

Por otro lado, como Suppes y Atkinson señalaron (de acuerdo con la “cadena de Markov”) en el proceso de elección basado en el comportamiento habría que contar con el factor tiempo dentro de los procesos de prueba y error (Suppes y Atkinson 1960).

Este planteamiento dificultaría una teoría integradora pero ayudaría a definir unas líneas generales de diferenciación residencial marcadas por la estructura global social y su previsible evolución.

Por otro lado, como ya se ha dicho, una cuestión muy criticada de los planteamientos “ecológicos” y económicos fue el desprecio de estas teorías por el emplazamiento en sí, por

sus connotaciones y su atractivo ligado tanto al medio físico como al construido. (Bailly 1978, Nelson 1972)

En este sentido habría que volver a Lynch (1969) y a sus aportaciones sobre el valor de la topografía y el ambiente físico en la formación de bordes o corredores y la influencia de estos en la generación de mapas mentales.

En otros trabajos importantes Lee (1968) y Steinitz (1968) corroboran las afirmaciones de Lynch y añaden que en la ciudad se suelen acotar áreas que constituyen pequeñas comunidades ya estén estas limitadas o no por barreras físicas.

En unas encuestas sobre el motivo de desplazamiento hacia el suburbio de Chicago, Bell, obtuvo que el 81% se había mudado hacia una zona con más naturaleza y persiguiendo una vida "al aire libre" porque "era mejor para los niños". (Timms 1971, pág.186)

También Harvey hace hincapié en el valor de la significación de los ambientes físicos más allá de sus condiciones reales. (1973)

Por otro lado, respecto a las teorías que ponían el foco en el estudio de la conducta a la hora de elegir una localización, no se puede olvidar que esa elección se hace, en cierta medida, entre parques residenciales "tipo" que ya llevan incorporado el estatus económico en su propia confección.

Timms, como ya hemos visto, reconocía como válidos los mapas mentales y el estudio de las preferencias de los planteamientos conductistas pero afirmaba que sería importante no caer en la consideración de "bagaje neutro".

Para el autor "tanto la percepción como los cambios de localización se producen dentro de un marco que ya está estructurado" por lo que habría que destacar la importancia de lo físico e introducir la actuación de grandes empresas inmobiliarias ya que "áreas enteras de la ciudad pueden quedar marcadas por edificaciones diseñadas específicamente para atraer a capas particulares de la población" (1971 pág. 208)

Respecto al objeto último de elección, diversos autores han hecho hincapié en el papel desempeñado por los parques residenciales construidos intentando clasificar sus propiedades. Esto complica aún más la cuestión puesto que no se restringen exclusivamente

a los conjuntos de edificaciones, ni tan siquiera a las edificaciones en sí, sino que abarcan las propias características espaciales y físicas de las viviendas.

En este sentido Foote, Nelson, Abu Loghod, Foley y Winnick (1960) a partir de estudios empíricos sobre elección residencial detectaron que las características de la vivienda eran más importantes que las del barrio y diferenciaban el nivel de esa preferencia en función de la edad.

Desde todas estas premisas los “conductistas” desarrollaron sus análisis intentando desentrañar como se forjan las imágenes, cómo varían éstas y cuáles son los condicionantes

Se realizaron multitud de estudios y análisis que pretendían prever las decisiones a través del estudio de la difusión de determinados datos o a través de encuestas de actitud pero este campo se complicó excesivamente al incorporar la problemática del lenguaje y la diferencia de entendimiento.

Entre estos estudios habría que destacar los realizados por Gettys (1940), Firey (1947) o Ellis (1966).

En concreto Firey demuestra como lugares emblemáticos de Boston, asociados a clases altas e intelectuales, generan una simbología de sentimientos colectivos hacia ellos que hacen que se alteren de forma clara los esquemas de competitividad asociados a distancias o sectores.

Las conclusiones del trabajo de este autor son muy claras en cuanto a la crítica de la “racionalidad” en la elección de localizaciones (1947).

También fueron importantes otros estudios que abordaban la situación de determinadas comunidades étnicas, como el realizado sobre la comunidad noruega en Nueva York (Jonassen 1950 pág. 269), o el que se refiere a los descendientes de italianos en New Haven (Myers 1950)

Estos trabajos parten de que establecer la competencia como vector del comportamiento es un posicionamiento excesivamente “racional” y concluyen que el aspecto fundamental es la simbología atribuida por los habitantes.

A su vez establecen que esta imagen colectiva tendría que ver con la diferente forma de

percibir y valorar y, por tanto, con la propia organización social y su red de relaciones. Este aspecto, la valoración de los símbolos, puede parecer inabordable pero lo cierto es que en los estudios se demuestra que existen grupos que suelen compartir visiones y disponen de una especie de imagen común.

Por tanto el espacio social que puede formar parte del imaginario colectivo estaría cargado de un simbolismo condicionado, a su vez, por la propia organización social y la historia individual o grupal.

Para entender la formación de esas simbologías y su asociación a la organización social en primer lugar habría que abordar cual es la imagen que los individuos tienen de las diferentes áreas urbanas y como las "simbolizan", cuestión que nos lleva a abordar brevemente diferentes planteamientos que se han hecho sobre la percepción del paisaje urbano.

En el entendimiento lógicamente multidisciplinar del paisaje existen varios puntos comunes por los que se ha ido avanzando a lo largo de diferentes teorías. En primer lugar hay que resaltar la importancia de tanto el sujeto como el objeto.

Desde el punto de vista del sujeto Timms relaciona la valoración de una determinada ubicación del "espacio social" con las vivencias del sujeto y la vincula a la identidad (1971).

En este sentido se ha desarrollado toda una serie de teorías sobre la percepción que incluyen la propia experiencia del que percibe, su momento vital, su nivel sociocultural, su grado de conocimiento indirecto de los diferentes escenarios y su memoria.

En cuanto a la diferente percepción que se puede tener de un mismo barrio, Adams (1969) realizó un estudio en el interior de Minneapolis y diferenció los sectores percibidos por la población llegando a la conclusión de que los lugares de interés para una determinada población eran el entorno de su vivienda, el del centro de compras, el del lugar de su empleo, el centro urbano, las áreas donde situaban sus redes sociales y los caminos que llevaban de la residencia a ellos o a los lugares exteriores más utilizados (como una posible segunda vivienda).

A esto habría que añadir la información recibida por unos medios de comunicación que normalmente prestan mayor atención a los espacios de mayor calidad, a las áreas centrales, a los barrios de la población más acomodada o las zonas conflictivas o peligrosas.

En cuanto al papel de la propia memoria, de la edad, de los estereotipos sobre modos de vida o del perfil sociocultural, hay numerosos estudios que confirman que existe una relación clara entre estas cuestiones y la creación de preferencias sobre las localizaciones (Hall 1966, Bertrand 1974)

En este último aspecto habría que señalar, no obstante, que este proceso no es igual en una dinámica ascendente que en una estacionaria, ni entre los que tienen libertad de elección y los que no. Habría que considerar, así, que las clases bajas pueden intentar interactuar e identificarse con las medias huyendo de su propia condición.

Además de todo esto, como ya se ha señalado anteriormente, el desarrollo de las teorías conductistas llevó a la consideración de la toma de decisiones asociadas a grupos de igual condicionamiento dando una nueva importancia a "lo social" y afrontando la problemática de la disparidad entre el comportamiento de grupo y el individual. (Herbert Simon 1957)

Como otros autores señalaron, eran fundamentales las relaciones internas entre los habitantes a la hora de escoger una determinada ubicación. Anderson, por ejemplo, establecía que los individuos se agrupaban en una gran variedad de subgrupos en función de su posición económica, su etnia, su cultura o a causa de vínculos sociales preexistentes. (1962)

Respecto de la "percepción grupal" varios autores hablaron de la "decisión por contagio" (Claval 1970) y consideraron que las "preferencias de los individuos vienen marcadas por su pertenencia a un subgrupo" (Bailly 1978, pág. 146-147)

También Timms en su revisión del conductismo resaltó la importancia del contacto dentro de las unidades vecinales y cómo el grado de amistad está muy relacionado con la convivencia espacial. (1971)

Otros autores llegaron a afirmar que las relaciones sociales son las creadoras de los estándares de grupo y las que generan los mecanismos de nivel de conformidad (Festinger, Schachter y Back 1950).

Timms, entrando en los pormenores de esa relación entre grupos sociales y toma de decisiones, llegó a mencionar la importancia de la opinión de los padres respecto a los posibles noviazgos de sus hijos a la hora de elegir su residencia por lo que pretendían que éstas se ubicaran donde sólo hubiera posibles cónyuges "adecuados" (1971 pág. 33).

El mismo autor también mencionó la importancia que se suele dar al entorno inmediato (colegios, vecinos y nivel educativo general) en la educación de los niños, considerando, así, que la relación entre localización y comportamiento genera una retroalimentación continua.

Este autor parte de que la elección de localización residencial se basa en el acercamiento a la población social en la que se desea formar parte y cita a Rossi (1955) "la movilidad residencial también juega un papel en la movilidad social "vertical". La localización de una residencia tiene un valor de prestigio y, en cierta medida, es un determinante de los contactos personales posibles. Las familias que están ascendiendo en la escala "ocupacional" son particularmente sensibles a los aspectos sociales de la localización y utilizan la movilidad residencial para situar sus residencias de acuerdo con sus necesidades de prestigio". (Timms 1971 pág. 172)

Como también escribe Timms "La dirección postal (...) localiza (al individuo) en el espacio social" (1971 pág. 173)

En otro trabajo muy interesante, este autor, aborda la importancia del papel de los grupos de población en la distorsión de las decisiones individuales y describe el grado de homogeneidad social de las diferentes agrupaciones y su relación con la interacción social en el interior de los grupos y entre ellos (1969, pág. 178-182).

Esa homogeneidad social, a su vez, incluiría el estatus y la etnia: "No obstante donde la etnia está absolutamente ligada a estatus puede desaparecer componente e integrarse en un único escalón. En cambio en ocasiones cuando se trata de un mismo estatus si una etnia esta estigmatizada no se asocia con los de su nivel ni con los propios de la etnia si bien dentro de la etnia no desaparecen los niveles, se reproducen a menor escala"

Relacionado con esa estructura grupal, o tal vez a modo de ejemplo, varios autores hicieron hincapié en la complejidad de los perfiles de las áreas centrales en cuanto a sus preferencias ya que se encontraban ocupadas por "cosmopolitas formados fundamentalmente por profesionales liberales que daban mucha importancia al ambiente cultural, (...) solteros o sin hijos, separados, (...) atrapados (o los llamados) tipos ciudadanos castizos" (Gans 1962 recogido por Timms 1971 pág. 188)

Los cosmopolitas, en este caso según Friedman (1964), disfrutaban del "urbanismo (...) conducen al máximo de libertad personal frente a los controles sociales y a un mínimo de

responsabilidades y de propiedades materiales que atan al individuo al hogar o a la unidad vecinal". Las áreas centrales serían, para Friedan, "las áreas más específicamente urbanas de la ciudad (donde se dan) relaciones sociales modernas, el anonimato y la relativa libertad frente a las restricciones impuestas por el grupo, generalmente asociadas a la vida urbana" (recogido por Timms 1971 pág.191)

Lo que dejaron claro todos estos autores fue la importancia del "simbolismo de grupos" lo que llevó a contemplar la influencia en ellos de factores exteriores como las operaciones especiales de la administración, fundamentales tanto para mejorar la imagen como para empeorarla (vivienda social, museos, etc.)

Al hilo de un estudio sobre cómo debe responder la administración a las demandas de localización de servicios públicos Tietbout aporta que una comunidad fragmentada en células variadas permite al consumidor elegir aquella célula que más se acerca a sus modelos de preferencia y así forma parte de la estructura de los procesos políticos de forma fragmentada. (1960)

Esta forma de expresión a través de la formación de grupos, como expresa Harvey (1973) a partir de la propuesta de Tietbout, apunta a la existencia de ciertas reglas de organización social dentro de la ciudad y a la importancia de los modelos de preferencia.

Harvey, también nos devuelve, a partir de las conclusiones de Tietbout, a la consideración ya apuntada, de que determinadas "fuerzas naturales" influyen en la organización territorial estableciendo que estas son fundamentalmente las agrupaciones étnicas o por parentesco y las comunidades con sistemas comunes de valores pero avanza que estas "fuerzas" están en constante evolución.

En este sentido también Timms había partido de la relación entre "familismo" y movilidad relacionándolo con las diferentes características de ciclo vital aclarando que si bien hay una "inercia" no alterada por cambios familiares se muestran altos niveles de movilidad relacionados con momentos concretos del ciclo vital vinculados al entorno físico (servicios, espacios abiertos, tranquilidad, recreo) (1971)

Según Rossi (1955) esta cuestión es el factor más importante de todos y se convierte en "el mecanismo mediante el cual la residencia de una familia ha de ajustarse a las necesidades de

esta” (recogido por Timms 1971 pág.184).

Dentro del estudio de las preferencias asociadas a grupos y relacionado con el análisis del papel desempeñado por las decisiones tomadas por la administración Timms acaba alejándose bastante del conductismo y enfoca al peso de cada uno de los agentes que intervienen en el proceso.

Así, según el autor, en una sociedad muy planificada tendrá gran peso las decisiones de los planificadores mientras que en un “mercado libre sin restricciones” lo tendrían las familias, los constructores y los promotores. (1971 pág. 168)

En un “estado normal”, para Timms, las decisiones se tomarían en función de cada uno de los papeles asignados y asumidos, las familias en función de sus aspiraciones y su conocimiento, los industriales, el sector financiero, los promotores y los propietarios del suelo de acuerdo con sus intereses y los límites del control público y la administración en función de su carga ideológica.

A partir de estas cuestiones la complejidad es mayúscula ya que, según otra vez el autor, cada decisión en un nivel retroalimenta el proceso de toma de decisiones del resto y el factor tiempo adquiere una importancia sustancial.

El autor, no obstante, no llega a articular una teoría completa coherente con ese modelo de interpretación de los comportamientos. En este sentido sería importante hacer una referencia a los trabajos de Horacio Capel sobre el capitalismo y la morfología urbana donde el autor desmenuza el papel y los intereses de cada uno de los agentes que intervienen en la formación o transformación de los tejidos urbanos (Capel 1975).

Por otro lado, en una revisión de todos los análisis desarrollados y examinando cuales son los elementos que afectan en estos procesos de toma de decisiones, Bailly, enumeró como factores claves la experiencia, la personalidad, el ciclo vital, la localización, la edad, el sexo, la clase social, el nivel educativo y la pertenencia al barrio.

En general todas estas cuestiones podrían relacionarse con factores como el estatus económico, el modelo de familia o familismo y la etnia.

Resumiendo, podríamos determinar que la pretensión de estos planteamientos no dejaba de

ser detectar la relación entre la aspiración social y la elección residencial.

El problema es que en muchas ocasiones lo planteado no coincide con la realidad observada por culpa de las limitaciones físicas, económicas o de información.

En este sentido, los trabajos desarrollados contemplaron la importancia de cuestiones como la limitación de precios, el precio del transporte, el tiempo de transporte, las limitaciones físicas, la información disponible y el acceso a servicios a la hora de elegir pero explicitaron que estos factores no eran regulares y tenían diferentes grados de manifestación por lo que no llegaron estructurarlos de forma clara.

Respecto a la limitación de precios, esta se podría plantear incluso para cuestiones como el transporte, donde la revolución que se había producido introdujo una variación importante ya que no toda la población pudo tener el mismo acceso a ella. Los pobres siguieron teniendo un área mínima de elección (que incluso pudo verse reducida como consecuencia de esta revolución)

Otro de los problemas considerados es la confusión que existe en el término “valor” y en las categorías clave utilizadas, en su definición precisa y en su relación con la estructura social.

Por otro lado el mismo Bailly, detectando una importante laguna de los planteamientos conductistas, diferencia entre la decisión de adaptarse a una estructura física de la intención de crearla introduciendo la importancia de la materialización física de las estrategias de las promotoras inmobiliarias.

Dentro de esta última cuestión Bailly hace hincapié en el desfase de tiempo entre las transformaciones urbanas y el filtrado de la información base del comportamiento y la consiguiente aparición de un “tiempo de los mecanismos de ajuste” que no encaja con los procesos inmobiliarios (Bailly 1978 pág. 231)

Los conductistas, en fin, no dejaban de describir desde el positivismo una serie de fenómenos subjetivos pero no construyeron estructuras teóricas que pudieran explicar los procesos.

Se podría decir que en lugar de generar nuevos sistemas que entraran en conflicto con los anteriores establecieron diferentes “niveles de análisis” pero mantuvieron los modelos preexistentes.

En este sentido, algunos autores, después de analizar las diferentes teorías de la Escuela de Chicago, intentaron, partiendo de las mismas premisas sobre la estructura ecológica de la ciudad, realizar una suerte de síntesis que pudiera abarcar un universo mayor de casos y ser más fiel a la realidad

Entre estos Berry, a partir de estudios con análisis de varianza, asoció el rango socioeconómico a una distribución en sectores mientras, por otro lado, relacionaba la variación concéntrica en función de los modos de vida.

Es interesante observar que para Berry los sectores escogidos estarían definidos por cuestiones como las vistas o la topografía (1965, pág 115).

También Anderson y Egeland hicieron un análisis de varianza en esta línea comparando sectores y anillos con rango social y estatus familiar en varias ciudades norteamericanas (Akron, Dayton, Indianápolis, Siracusa) y demostraron que la varianza en rango social es aceptable en sectores e inaceptable en anillos. Lo contrario, exactamente ocurriría con la cuestión del estatus familiar. (1961)

En el estudio de Toronto realizado por Rees ocurrían cuestiones complejas tal vez debido a la heterogeneidad étnica de la población, áreas marginales constituían un microcosmos completo similar al conjunto global (1968). Según el autor estas áreas cuando tienen cierta entidad y se ubican en grandes ciudades trastocan los anillos.

En cambio, en Roma, según McElrath, la cuestión no estaba tan clara, el tamaño de la ciudad hacía más complejo el análisis por anillos y sectores. (1968)

En los casos de Brisbane y Auckland, si bien el esquema de anillos se mostraba complicado en ambas ciudades, el modelo de sectores funcionaba condicionado por los accidentes topográficos pero presentaba salpicaduras de rango alto y bajo (Timms 1969)

De otros estudios se dedujo que en Luton, el desarrollo del coche llevó a la estructura de sectores mientras que en Derby el desarrollo del ferrocarril condujo al modelo de anillos

En resumen de muchos de estos estudios de casos se podría extraer que económicamente las ciudades tienden a definirse por sectores mientras que en relación a los modos de vida suelen aparecer los anillos.

No obstante también hay que contemplar que en ocasiones se apreciaban, en función de las características de cada ciudad, tendencias secundarias donde las relaciones eran más bien economía-anillos y familismo-sectores.

Según Timms todos estos planteamientos debían tener en cuenta la influencia del tamaño y el grado de “modernidad” de la ciudad y la homogeneidad de la población diferenciando entre la “sociedad preindustrial” y la sociedad de “economía libre de mercado” (1971 pág. 422)

El autor lo explica de la siguiente manera: “conforme el proceso de modernización va destruyendo los lazos entre rango social y estilos de vida y el desarrollo de la tecnología permite y estimula la aparición de nuevos tipos de aprovechamiento del suelo residencial, es lógico esperar que la estructura residencial urbana sufrirá una diversificación” y nuevas zonas pueden atraer determinados modos de vida mientras que el poder de atracción del centro se debilitará y el rango social invertirá la estructura de anillos considerando, no obstante, que “ciertas bolsas de poblaciones de elevado rango social pueden sobre vivir en el interior de la ciudad si poseen el suficiente valor simbólico o tienen la suficiente protección topográfica” (Timms 1971, pág.422).

La complejidad de este proceso se evidencia en otra aportación del autor: “En la ciudad moderna surge un orden social más complicado (...) el poder de atracción que ejercen las áreas ocupadas por la elite se reflejan en la distribución sectorial del rango social” (1971, pág. 431) por lo que el crecimiento de los sectores arrastra el rango social y el poder de atracción generado altera y refuerza la estructura de anillos mientras que, las zonas de transición quedan marginadas.

En resumen se podrían enumerar una serie de aportaciones que provienen del campo teórico del conductismo: el prestigio de los espacios de las elites y el alto valor asociado a sus localizaciones, el concepto de las aspiraciones vinculadas a grupos sociales, la asociación entre los modos de vida y las aspiraciones y la importancia de la imagen del parque residencial, incluyendo el barrio, los edificios y las viviendas, en la configuración del valor atribuido a las localizaciones.

## II.05 ECOLOGÍA FACTORIAL

Retomando, en cierta medida, tanto los planteamientos de la ecología urbana de la Escuela de Chicago como las propuestas del conductismo una serie de autores como Hawley (1950) y Duncan (1962) utilizaron el análisis factorial para estudiar lo que había ocurrido en ciertas ciudades y abrieron una nueva línea teórica: Ecología Factorial (o Análisis Factorial)

La inclusión de la Ecología Factorial como una teoría en sí misma, ya que en principio se podría entender como una mera herramienta más que como un cuerpo teórico, parte de interpretarla como una suerte de nuevo modelo donde se propone que lo que interviene de forma fundamental a la hora de determinar la elección de localización no es tanto la percepción de una serie de cuestiones más o menos complejas como la forma natural en que se agrupan y la relación que se produce entre ellas.

Por tanto, se trataría de un posicionamiento descriptivo que pretende entender los fenómenos de organización de la ciudad a través del estudio de las estructuras que forman de una serie de factores determinantes.

Se eligen, para ello, una serie de cuestiones concretas consideradas como claves a la hora de influir en la estructuración social de la ciudad.

En este sentido Berry apoyó que era posible entender la ciudad como un sistema modelable donde todo estaba en su sitio de acuerdo con la conjugación de elementos obtenibles estadísticamente. (1977)

Partiendo de que dentro de los complejos entramados urbanos cada individuo se puede situar en un determinado grupo o sector social en función de su propia elección y los límites económicos que marca el mercado inmobiliario y utilizando variables como el estatus económico, el estatus familiar, la etnia, la edad, el nivel de educación, el valor asociado a las viviendas y el grado de confort del barrio, los análisis factoriales perseguían encontrar las reglas internas sobre la forma de distribución de estos factores.

Con la intención de concretar esta propuesta varios autores la aplicaron a ciudades determinadas y obtuvieron importantes conclusiones exportables en buena medida a ciudades "similares". (Barry y Tennat 1965, Kitagawa y Taeuber 1963, Rees 1968).

En su desarrollo estos estudios pretendían encontrar reglas de ponderación del papel del estatus socioeconómico, familiar y étnico y concluían, en líneas generales, que la población acomodada solía escoger las zonas ambientalmente agradables mientras que los menos favorecidos acababan ocupando áreas junto a las industrias o en tejidos antiguos de malas condiciones. Respecto a la importancia de la edad y la situación familiar, mientras el centro lo ocupaban frecuentemente los mayores, los solteros y las parejas jóvenes, las familias con hijos solían elegir la periferia.

En lo que se refería a grupos étnicos y religiosos, parecía que el mercado inmobiliario reservaba determinadas áreas destinadas a cada grupo.

Haciendo una lectura desde la Geografía Clásica de los resultados obtenidos se podría decir que la organización espacial es sectorial en lo socioeconómico, concéntrica en cuanto al estatus familiar y edad y de nuevo sectorial respecto a las etnias.

Si a este planteamiento general se le añade los ejes de transporte y los centros suburbanos algunos autores ven en él una especie de síntesis de los modelos clásicos de zonas concéntricas, sectores y centros múltiples haciéndolos complementarios en lugar de excluyentes (Bailly 1978).

A partir de los resultados obtenidos por este método, Bourne y Murdie (1972), además de asegurar que según sus estudios este nuevo diseño de los modelos de la ecología urbana se cumplía en multitud de ciudades, se aventuraron a desarrollar un método propio (Figura 2.11) y establecer una clasificación territorial no excluyente que relacionaba el espacio físico con el espacio social (recogido por Bailly 1978, pág 157).

También a partir de estos trabajos, pero utilizando una metodología propia, Rancine (1973) estableció que los factores de influencia principales son el estatus socioeconómico, el familiar, la intensidad de ocupación del suelo y la centralidad y con ellos diferenció una serie de áreas comunes en el extrarradio: un extrarradio medio, un extrarradio de estatus elevado, los sectores pobres de urbanización discontinuos y los islotes singulares.

Timms también profundizó en estos estudios recopilando multitud de ellos con diferentes tipos de factores e indicadores (1971 pág. 102-105).

Figura 2.11:  
Resultados del estudio  
de Bourne y  
Murdie (1972)

Fuente: Bailly 1978  
pág.157

CUADRO 4.—RESULTADOS

Título	Descripción de los atributos sociales y físicos	Descripción espacial
Centro	Fuerte utilización del suelo. Funciones centrales. Familias poco acomodadas y móviles.	Nodal
Zonas industriales	Ferrocarril. Casas antiguas. <i>Status</i> socioeconómico bajo. Etnia italiana. Utilización heterogénea del suelo.	Sectorial
Medio suburbano	Suburbanización. <i>Status</i> familiar elevado. Unidades de vecindad homogéneas. Débil densidad.	Zonal
Etnia y suburbanización	Religión judía. Apartamentos. Rango socioeconómico elevado. Numerosos servicios públicos.	Sectorial
Zonas residenciales estables	Barrios antiguos. Utilización bastante homogénea del suelo. Estabilidad ocupacional. <i>Status</i> familiar bajo.	Zonal
Espacio periférico abierto	Débil densidad. Clase media. Tierra agrícola. Funciones no centrales.	

Según este autor si bien es difícil a partir de la diversidad de datos, técnicas y bases de datos, establecer unas conclusiones generales, los estudios marcan unas líneas generales claras donde la variación de la población está íntimamente relacionada con, por este orden, el estatus socioeconómico, los tipos familiares, la composición étnica y la movilidad.

Aunque cada ciudad, según sus conclusiones, presentaba factores específicos, las líneas generales se mantenían.

Otra cuestión aportada por los estudios de Timms es que la diferenciación es proporcional a la distancia siendo mínima en las áreas más centrales.

Para Timms el problema era cuantificar los factores que tienen que ver con las características propias de una determinada localización y establecía tres herramientas teóricas: los universos de contenido, los indicadores y las propiedades.

En cuanto a los indicadores, según el autor, no se puede llegar a obtener principios rectores pero son eficaces para examinar la relación entre determinados datos observados y ciertos componentes teóricos implícitos ya que según afirma "en términos estadísticos tradicionales la propia analítica más potente es la que tiene mayor correlación con otras propiedades de los objetos analizados" (1971 pág. 85).

La primera crítica que se podría hacer tanto a este supuesto nuevo campo teórico como al análisis factorial como instrumento es que la descripción de la relaciones entre factores no indica la causalidad sino el resultado ya que no ataca los motivos de formación de las estructuras analizadas.

Por tanto, si bien el planteamiento es muy ambicioso y cubre muchos aspectos tradicionalmente abandonados, deja fuera de su análisis cuales son las causas de formación de los grados de confort en los barrios y de las valoraciones de las viviendas.

No obstante, aun considerando que se trata de una mera descripción de resultados la inclusión como campo teórico propio de estos planteamientos, permite aprovechar las diferentes aportaciones realizadas por diversos autores en cuanto a la elección de indicadores y su relación para así poder completar el mosaico de influencias y poder llegar a establecer planteamientos integradores.

Por otro lado estos análisis han sido también criticados por que la ausencia de datos reales socioeconómicos y por qué el propio método de toma de datos desvirtuaba el resultado (Johnston 1970).

Autores como Bailly (1978), en cambio, en su gran repaso de las teorías sobre organización social, los respalda indicando que la diferencia entre estas observaciones y los modelos anteriores viene marcada por las hipótesis limitativas de éstos últimos.

Tal vez la crítica de mayor calado es la de Soja cuando afirma que todos los análisis descriptivos son puntos de vista miopes que despolitizan los procesos y los interpretan superficialmente. (2000)

## II.06 ECONOMÍA POLÍTICA. EL SECTOR INMOBILIARIO Y EL ESPACIO SOCIAL

En cuanto al contexto urbano donde surgieron los planteamientos que hemos enmarcado dentro de la Economía Política es conocida la situación del Manchester industrial del siglo XIX, objetivo de buena parte de los escritos de Engels.

Las consecuencias tanto morales como económicas de este modelo urbano impulsaron, según Soja, la aparición de la Escuela de Economía Política de Manchester de la que partieron dos líneas de acercamiento a la ciudad, la de los reformistas liberales y la de los socialistas utópicos.

El enfoque reformista liberal, dominante aquellos años, explicaba los problemas de la ciudad "como resultado de causas externas y accidentales" (Soja, 2000 pág. 133).

En cuanto a las causas externas, el sector reformista culpaba a los inmigrantes irlandeses de falta de adaptación, y en cuanto las variables accidentales, este mismo sector consideraba que quienes estaban generando los problemas de especulación eran los prestamistas y comerciantes.

Entre las soluciones propuestas se planteó, de la mano de una burguesía industrial que se tildaba de reformista, y dentro del contexto de la época, una huida hacia delante que permitiera aumentar el "laissez faire" considerando que garantizar la libre competencia mejoraría la situación.

La posición de Engels como socialista radical fue muy diferente. Consideró, en palabras de Soja, que "la imposición y el creciente poder de las relaciones de producción capitalistas industriales eran expresadas a través del sistema de producción industrial y de su contexto urbano. Incluso la mejor planificación liberal reformista sólo tendría efectos superficiales, temporales y localizados" (Soja, 2000 pág. 134)

En esta línea otros autores como Alquier, Lojkine y Lipietz estudiaron los procesos desde la producción y establecieron que: "En el sistema capitalista, el suelo urbano no constituye una demanda en sí misma, sino en cuanto permite la inserción en el organismo construido y en relación con el movimiento general del capital" (recogido por Bailly 78 pag 129)

En cuanto al origen de la llamada escuela neo marxista de economía política este se inscribe

en el cuestionamiento del campo teórico de la organización social de las ciudades, surgido en buena medida a raíz de la crisis urbana de los 60 y el deterioro del orden de las metrópolis del capitalismo colonial.

En este contexto de incertidumbre, la economía política protagonizada, en un primer momento, por sociólogos franceses e italianos y geógrafos norteamericanos y británicos, recuperó las teorías de Marx y Engels y volvió a unas concepciones “no urbanas” donde se abrían nuevas formas de interpretar el desorden, la discontinuidad y las revueltas sociales.

El interés se centraba ahora en una metrópolis fordista-keynesiana donde destacaban el proceso de acumulación de la producción a gran escala, el consumo de masas y los mecanismos de bienestar social, dando lugar a un amplio estudio sobre la ciudad capitalista industrial.

Se partía de que la necesidad inherente al capitalismo de producir y reproducir pobreza y desigualdad que generaba “una suburbanización masiva, una cultura del consumo basada en el coche, la decadencia del interior de la ciudad y una creciente segregación” donde la planificación urbana funcionaba como esclava de los dictados del capital y “el espacio urbano (como) contexto especializado para el consumo colectivo” (Soja, 2000 pág.153)

En el ámbito de la evolución teórica se podría decir que esta escuela parte de una revisión crítica mediante una visión compleja de los supuestos de la economía neoclásica aplicada al funcionamiento del mercado de la renta observado y la constatación de las cuestiones que refutaban su aplicación.

Como ya se ha comentado al hablar de la organización social desde la perspectiva de la teoría del mercado del suelo, el modelo de la renta considera implícitamente que existe transparencia total en el mercado, libre utilización del suelo en función del coste, igualdad de condiciones en la financiación y la posibilidad de elegir la localización óptima de cada individuo en cada instante despreciando la influencia de la calidad del parque residencial y su proceso de materialización (Bailly 1978).

La inexactitud de dichos aspectos en el funcionamiento real del sector inmobiliario ha sido confirmada por la mayoría de los autores que han revisado el modelo abriendo la vía de considerar la influencia, no ya de la actuación del sector inmobiliario de forma general, sino de

sus propios mecanismos de funcionamiento, de su modelo. (Timms 1971, Harvey 1973, Capel 1975, Bailly, 1978, Soja 2000, Roch 2008)

En esta misma línea se podrían encuadrar los trabajos de Dear y Scott y su *Urbanization and urban planning in capitalist society* (1981).

Incluso autores que habían abogado por la aplicación de las teorías de la economía neoclásica, como Davis y Whinston, reconocieron que no era factible que existiera una verdadera independencia de la acción individual con suficiente contenido de información que condujera al equilibrio buscado a través del Óptimo de Pareto, considerando que el simple hecho de que a una persona le afecte la elección que haya hecho otra en el pasado hace inalcanzable ese equilibrio (1964, pág. 443).

Por otro lado, Harvey, en sus primeros trabajos, sin cuestionar la posibilidad del mercado inmobiliario de garantizar la consecución del equilibrio, (cosa que según avanzaron sus escritos sí que hizo) había planteado la existencia de factores externos como grandes elementos de distorsión del proceso.

Harvey, pretendiendo seguir la estela de la economía urbana, investigó la presencia de cuestiones desestabilizadoras como la existencia de servicios “externos” al sistema, la propia estructura monopolista de producción y valoración de estos servicios o la influencia de lo que consideró bienes públicos impuros.

A partir de ahí, el autor afirmó que frente a una posible intención de la administración de luchar contra estos efectos externos en el mercado de viviendas, es el sector inmobiliario quien tiene la capacidad crearlos y manipularlos de forma más o menos homogénea desde un interés determinado.

La última derivada de esta “manipulación” sería la capacidad del sector inmobiliario de crear grandes bolsas homogéneas que garantizaran la estabilidad de precios en el sector y generasen importantes efectos externos tanto entre los diferentes conjuntos como dentro de los mismos.

En sus trabajos posteriores, Harvey, pasó a resaltar el papel de las estructuras de organización del mercado inmobiliario como factor de “desequilibrio” sistémico:

“un mercado libre no puede dar lugar a precios que conduzcan al óptimo de Pareto [...] el mercado de la vivienda, debido a su propia lógica espacial interna, debe contar con la acción de grupo si quiere funcionar de modo coherente. Esto explica, a su vez, por qué el mercado de viviendas es tan susceptible a las presiones económicas y políticas, dado que sólo organizado y aplicando estas presiones pueden los individuos defender o aumentar el valor de sus derechos de propiedad en relación con los de los demás” (1973, pág. 65)

Los planteamientos en defensa del equilibrio del sistema de la economía clásica (Alonso 1964, Beckmann 1969, Muth 1969) partían de que los individuos maximizan la utilidad al buscar una vivienda de un tamaño determinado con unas condiciones de accesibilidad y unos bienes y servicios dentro de su capacidad económica suponiendo como indiferentes las combinaciones de espacio y accesibilidad y considerando que el suplemento de vivir mejor es el que garantiza la utilidad marginal de gastar más dinero.

Otros como Herbert y Stevens (1960) habían considerado que se trataba de un problema de programación según el cual los individuos “buscan su mejor “haz residencial” de bienes dentro del mercado general de todos los sujetos a costos y a presupuestos limitados” (Harvey 1971 pág. 168).

Muth (1969) llegó más allá y desarrolló complejas fórmulas que incluían producción, usos del suelo, conducta de maximización del beneficio en función de ingresos y preferencias. (Harvey 1973 pág. 168)

Según Harvey toda esta apología del equilibrio no tiene sentido al considerar el valor de uso, el de cambio y la relación entre ellos.

En un intento por conseguir alumbrar las relaciones entre el valor de uso, el valor de cambio y los procesos sociales, Harvey establece que si bien el valor de cambio está relacionado con los valores de uso establecidos en la sociedad en sentido contrario también la renta asignada al valor de cambio puede determinar un uso que obliga a adaptarse a una sociedad que mantiene ese valor de cambio generando presiones sobre los costes y beneficios.

Según este autor, el valor de uso del suelo refleja necesidades, exigencias, hábitos, estilos de vida que se encuentran de alguna manera fuera de la esfera de la economía política mientras que sólo cuando se unen con el valor de cambio producen una mercancía capitalista.

Harvey considera que, en general, las teorías del suelo urbano suelen centrarse o en el valor de uso o en el de cambio pero no en la relación entre ambos. En este sentido pone como ejemplo de consideraciones del valor de uso, el caso de las teorías concéntricas, de núcleos múltiples, de sectores e, incluso, los planteamientos desde el análisis factorial.

Así, de acuerdo con la relación real entre valor de uso y valor de cambio como “función general de procesos que se desarrollan en sociedad (...) no puede existir nada parecido a una teoría general del uso del suelo urbano” (1973, pág. 202)

En este sentido afirma que “La economía capitalista de mercado penetra hasta tal punto en todos los aspectos de la vida social y privada que ejerce un control casi tiránico sobre el sistema de sostén de vida en el cual están inmersos los valores de uso” (1973, pág.199)

En cuanto a la preponderancia de un valor u otro, como señala Harvey, si un uso determina el valor dentro de la lógica social de la renta como mecanismo distributivo asociado a la producción capitalista, el precio de alcanzar equilibrios sería alto, pero si, por otro lado, el valor de cambio determina el uso nos encontraríamos con una inevitable especulación, con una “escasez” artificialmente creada que no tendría nada que ver con una, supuestamente organizada y eficiente, producción capitalista.

Si tenemos en cuenta que el poder monopolista garantizado por los privilegios de la propiedad privada provoca que se dé el segundo caso podemos entender como situaciones muy diferentes en países con características también diferentes pueden reflejar procesos parecidos.

Habría que añadir, además, una nueva derivada, el papel desempeñado por el interés sobre el capital en sustitución de la renta y la importancia del incremento de la renta o interés del capital frente al incremento de la producción en el mercado capitalista actual.

Además, según el mismo autor, sólo se puede llegar al “estudio de procesos que pueden desempeñar papeles específicos contribuyendo a dilucidar las condiciones existentes o estableciendo posibilidades de elección bajo un determinado conjunto de supuestos, referentes al modo dominante de producción, a la naturaleza de las relaciones sociales, y bajo las instituciones que prevalecen en la sociedad” (1973, pág.202)

El papel que cada uno de los agentes que interviene en el proceso inmobiliario desempeña

tiene que ver con su diferente consideración del valor o, como dice el mismo Harvey,: “Si una mercancía depende de la fusión del valor de uso y del valor de cambio en el acto social del cambio, entonces estas cosas que llamamos suelo y vivienda son aparentemente mercancías muy diferentes que dependen de los determinados grupos de intereses que operan en el mercado” (Harvey, 1973, pág. 173)

Mientras que los inquilinos pretenden conjugar sus aspiraciones personales y familiares en cuanto a la elección de un determinado sitio para vivir a través del valor de uso también consideran la importancia del valor de cambio como elemento de acumulación.

En cambio los agentes inmobiliarios y los propietarios de suelo persiguen el valor de cambio mientras que los constructores pretenden crear nuevos valores de uso gracias a los fuertes intereses creados.

Por otro lado las instituciones financieras mediante su importante papel en la compra y desarrollo de suelos muestran interés en conseguir valores de cambio a través de la financiación de determinadas operaciones de creación de valores de uso interviniendo en el proceso completo y sujetos a una compleja función de beneficios y riesgos.

Por último las instituciones de la administración, bajo el amparo de procesos políticos de creación de los valores de uso necesarios, intervienen actuando directamente en el desarrollo de viviendas de promoción oficial y mediante el establecimiento de un marco de garantía para constructores y financieros, apoyando al mercado, ordenándolo y gestionando los servicios fuente de redistribución externa. (Harvey, 1973, pág. 171-172)

A partir de todo lo anterior, como dice Harvey “parece difícil encajar la actuación de todos los agentes en un único marco y considerar un stock de viviendas a través de la maximización de la utilidad donde todos se reparten en función de renta y preferencias es muy arriesgado” (Harvey, 1973, pág. 172)

Volviendo a la crítica de las premisas fundamentales de las teorías de la renta del suelo Harvey también considera un error establecer que la renta es una ganancia producida por el factor de producción donde el suelo es equiparable al trabajo y éste al capital.

El autor aboga por la imposibilidad de entender la renta del suelo como factor de la producción entendiendo que es fijo en su localización y en su oferta global y no puede formar

parte como un elemento más en un juego de equilibrios.

También habría que señalar que en las teorías de equilibrio de mercado se adivinaba la consideración del valor diferencial como los excedentes del consumidor provocados por la diferencia entre lo que un consumidor paga y el máximo que llegaría a pagar para no perder la opción de un determinado inmueble.

En este sentido Harvey también apunta que la “diferenciación diferencial surge en parte porque los beneficios, los costos, las oportunidades, las accesibilidades, etc. están distribuidas diferencialmente a lo largo y a lo ancho de ese sistema artificial de recursos que es la ciudad (donde) las parcelas de terreno obtienen beneficios exteriores provenientes de todas partes” (Harvey, 1973, pág. 176)

Simplemente desde la consideración de las diferentes capacidades entre clases se puede afirmar que los más ricos compiten entre menos tirando de los precios hacia arriba (suponiendo además que éstos tengan las mismas preferencias) mientras que los pobres se desenvuelven en un único escalón fácilmente dominable de forma monopolista y con limitación de financiación.

Así, nos encontramos con la existencia de un funcionamiento intrínsecamente monopolista que desvirtúa las ecuaciones de competencia y equilibrio.

Marx, en los escritos que acabaron dando forma al libro tercero de El Capital (1894) ya había considerado que habría que valorar el papel del monopolio en las bases de producción del capitalismo y diferenciar la renta dentro de las condiciones económicas como renta monopolista, renta diferencial y renta absoluta.

Según este autor la renta monopolista no equivaldría a un valor de producción, sino al fruto de la capacidad, mientras que la renta diferencial, en línea de alguna manera con los planteamientos de Ricardo (1817), se constituiría a partir de la diferencia del precio de producción y el precio general y sería dependiente de sus propias condiciones, de su accesibilidad al transporte, etc.

La renta absoluta, por otro lado, surgiría como función del privilegio de la propiedad privada y como barrera del funcionamiento del libre mercado.

En este sentido el mismo Marx atribuye al capitalismo el establecimiento de sus propias barreras, y la consiguiente aparición de la renta absoluta, de cara a mantener una propiedad privada que es capaz de garantizar la estabilidad del sistema.

En el fondo se trata de que el mercado, autodenominado libre, necesita, dejar de serlo completamente para mantener su propia estabilidad.

Los diferentes procesos vinculados a la renta absoluta, monopolista y diferencial, y el hecho de que dependiendo de la situación una prevalezca sobre las anteriores, hacen que se den situaciones de estallido social o filtrado y las áreas centrales bajen o suban proporcionalmente al resto.

Desde la perspectiva neoclásica el concepto de renta absoluta se entendía como una manipulación artificial de la escasez donde no preocupaba cómo surgía esta ya que se suponía que el propietario manipulaba las condiciones de producción pero para Harvey está muy claro que “la escasez está socialmente determinada” (1973, pág. 193).

Las condiciones de escasez vienen marcadas por un entendimiento de los recursos que conforman este mercado desde una valoración “técnica y social”, donde tanto materiales como personas pasan a ser recursos en función de la técnica y la forma social utilizada para su utilización.

En este sentido Harvey (1973, pág. 145) define al sistema de mercado como un “mecanismo de control sumamente descentralizado para la coordinación e integración de la acción económica” que genera riqueza pero necesita instrumentos que garanticen la escasez en un entorno de aumento constante de la producción y creen y clasifiquen las necesidades.

La estructura y funcionamiento de la red formada por las entidades financieras, judiciales, políticas, educacionales, etc. sería la encargada de mantener esa escasez.

Por otro lado esta escasez depende del ámbito social y cultural, ya que es esta cuestión la que se organiza socialmente para que funcione el mercado pero no es capaz de aparecer por sí misma.

La escasez, así, se produce y controla para que funcione el mercado de precios a través del control sobre el acceso a los medios de producción y sobre el movimiento de recursos.

En sentido contrario, también habría un control de la producción para mantener las condiciones de escasez con lo que el sistema de mercado, a través de esta necesidad, acaba generando “privación, apropiación y explotación”.

Además, para que el funcionamiento de los mecanismos del mercado genere beneficios, el sistema de precios debe coordinar una multitud de decisiones descentralizadas e integrar gran cantidad de actividades, cuestiones sólo al alcance de una estructura organizativa suficientemente conectada con todas las esferas de poder económico.

Con todo esto, según Harvey, la economía capitalista concentra y absorbe el plus valor para generar escasez y define las reglas de la desigualdad social. “La organización social de la escasez y la privación asociadas con el mercado como determinante de precios hace que los mecanismos de mercado sean automáticamente contrarios a cualquier principio de justicia social” (1973, pág.119).

Harvey encuentra un buen ejemplo para explicar esta cuestión en las zonas centrales de las ciudades más pobladas de Estados Unidos donde se localiza paradójicamente la mayor superpoblación y el mayor número de casas vacías y mientras el alquiler es relativamente alto. El precio de venta es bajo pero el sector financiero no concede hipotecas ya que anticipa una renovación con finalidad comercial.

El caso descrito también muestra como la “solución”, reformista, de las subvenciones a las áreas más abandonadas empieza siendo una especie de “soborno” que garantiza la actuación del sector inmobiliario hasta que es absorbido por una nueva generación de escasez en las zonas de población más acomodada, las cuales reajustan su beneficio para volver a retener el capital, consiguiéndose así aumentar el total de beneficios del sector pero no alterar su dinámica territorial.

En este sentido Harvey es de la opinión de que el mercado de la vivienda inevitablemente impulsa la desigualdad social: “Parece que existe una fuerte tendencia a que el sistema capitalista de mercado contrarreste todo intento de desviar la corriente de fondos del territorios más beneficiosos [...] El sistema de mercado funciona sobre la base del valor de cambio, y el valor de cambio sólo puede existir si se da escasez relativa de los bienes y servicios cambiados” (1973, 116)

Respecto a esta afirmación Huberman y Sweezy (1969) también consideran que los mecanismos del mercado capitalista condicionan la consecución de sus propios fines y no concuerdan, en absoluto, con los objetivos de la justicia social

Así, la premisa del establecimiento de forma más o menos manifiesta de las condiciones de escasez para que el mercado de vivienda funcione de la manera en que lo hace desmonta la posibilidad del equilibrio previsto por las teorías economistas clásicas

Siguiendo a Marx, Harvey también apunta que “la evolución de los modelos de uso del suelo urbano sólo puede ser entendida en función de los procesos generales por los cuales la sociedad es arrastrada (sin saber cómo) hacia un modelo de necesidades sociales y de relaciones humanas (que no son ni comprendidas ni deseadas) por las fuerzas ciegas de un sistema de mercado en evolución.”(1973, pág. 199)

Soja, parece, también se apunta a la consideración de que lo que se trata a la hora de entender la organización social de la ciudad es de encontrar las claves de los mecanismos “Toda sociedad produce su propio orden; sus propias geografías y espacios, sus propias naturalezas, sus propios conocimientos y verdades, sus propios cuerpos y ciudades y textos (...) son espacios producidos socialmente, siempre en formación, siempre fluyendo, existiendo simultáneamente e indivisiblemente en dimensiones material, simbólica y vital. En tanto espacios sociales se producen por la praxis espacial (...) la operación del poder a través de la cual los espacios materiales, simbólicos y vitales se producen y ordenan jerárquicamente” (Soja 2000 pág.504-505)

Para Soja, además, en el papel del “poder” es determinante “una política de reubicación, una “posición espacial” y un “desarrollo desigual” a través del cual el orden hegemónico mantiene su posición aventajada, vía producción y ubicación de otro inferiorizado en espacios subordinados, devaluados” (Soja 2000 pág.506)

Por otro lado, al estudiar el papel de la demanda según algunos autores neo marxistas, hay que contar con que la demanda insatisfecha que se proyecta fuera de cada área puede no encontrar sitio natural debido a que las expectativas en las áreas de natural ocupación pueden no permitir usos que no garanticen el máximo valor de cambio y esa demanda insatisfecha se extienda “flotando”.

Esta última cuestión nos llevaría de nuevo a la importancia física de los tejidos construidos, materialización física de las estrategias del mercado inmobiliario

Harvey también critica al equilibrio del mercado de la vivienda al considerar las alteraciones provocadas por las expectativas de otros usos distintos del residencial que siempre permanecen bajo el valor de utilización. Cuestión que adquiere dimensiones importantes en áreas centrales de posible “terciarización” y en la influencia de este proceso en la provocación de “estallidos” de las clases bajas que activen los desplazamientos ya mencionados por lo que la renta debería relacionarse con “todas las esferas de la producción” (1973, Pág 195)

Con todo esto Harvey no considera que se trate de una suerte de conspiración de los poderosos sino más bien de las dinámicas intrínsecas a la estructura de un sistema de mercado apoyado en prácticas monopolistas que busca insaciablemente la maximización de los valores de cambio deformando el dibujo de los valores de uso.

Abriendo otra línea de investigación fundamental que tiene que ver con el papel del espacio construido, Harvey también señala que las limitaciones del espacio aportan cuestiones importantes respecto a la facilidad de cambio de uso hacia aquellos usos más eficientes desde la perspectiva del equilibrio: “Supongamos, por ejemplo, que los ocupantes están ordenados geográficamente de acuerdo a sus características de ingresos. ¿Cómo cambian las posiciones en esta situación ordenada?. Se da con frecuencia por supuesto (sin que nada evidente se ofrezca como apoyo de esta afirmación) que los consumidores tienen un insaciable deseo de viviendas (no satisfaciéndose nunca el deseo de valores de uso) y que todos se esforzarán por conseguir un mejor alojamiento en un mejor emplazamiento” (1973, pág. 180).

Estos planteamientos suponen que las clases altas se mueven y dejan espacio (“filtrado”) pero el problema es que pueden no darse estos movimientos o se pueden dar en sentido inverso mediante “estallidos” de las zonas más degradadas que asusten a la clase media y ésta huya dejando el sitio libre para la clase baja.

Según esta presión social y física desde abajo y el margen de maniobra dejado por arriba se atraparía a las clases intermedias y se las empujaría hacia las nuevas áreas suburbanas.

En este sentido Wallace Smith (1966) demostró a partir de estudios en Los Ángeles que las

poblaciones más dinámicas en la ocupación de los nuevos espacios eran las clases medias si bien lo asoció a un contexto temporal muy concreto.

Todo esto tiene que ver inevitablemente con lo que Harvey denomina “los atributos relativos al espacio (donde) el espacio relacional prevalece en la determinación general del valor de la renta en diferentes emplazamientos (y) el espacio urbano (se debe apreciar cómo) absoluto, relativo y relacional a la vez” (1973, pág. 192-193)

En la misma línea, Gaffney (1967) afirmó que el valor depende también del uso privado que se da a otras ubicaciones relacionadas, volviendo así a la consideración de los beneficios dispersos asignados y entroncando con el valor del planeamiento y la actividad directa de la administración.

También Harvey afirma que “el valor de cualquier parcela de terreno “contiene” los valores de todas las otras parcelas en el momento actual así como las expectativas de valores futuros” (1973, pág. 195)

La especificidad de los tejidos constructivos y la complejidad de las áreas de centralidad introducen, además, presiones particulares en los procesos de escala urbana donde el valor no lo adjudica la licitación competitiva sino que el proceso puede ser, como ya se ha visto, inverso.

Así los modelos de competencia pierden sentido ante la irrupción de la renta monopolista y la capacidad de manipulación de la propiedad del suelo.

En este sentido Castells indica que es la clase dominante, en función de los modos de producción y el modo de desarrollo, quien provoca que la sociedad produzca un determinado espacio (Castells 1983).

Como dice Soja “El capital se representa a sí mismo en la forma de un paisaje material creado a su propia imagen, creado como valor de uso con el fin de aumentar la progresiva acumulación de capital” (2000 pág. 149)

Harvey consigue relacionar esta cuestión no sólo con la ciudad en construcción y aborda la influencia del fenómeno sobre los tejidos construidos y su papel de garante financiero: “El desarrollo del capitalismo debe negociar un camino ubicado en el límite entre preservar los

valores de cambio de las inversiones capitalistas en la planificación urbana ya realizadas y destruir el valor de estas inversiones con el fin de generar nuevos espacios para la acumulación” (Harvey 1973, pág. 124)

Este mismo autor afirma, además, que la rigidez de los tejidos urbanos construidos es quien genera mayores problemas a la continua acumulación capitalista.

Esta imposibilidad de mover patrimonio edificado genera un importante “conflicto para el capitalismo y para la construcción social del espacio urbano capitalista” donde el “desarrollo capitalista siempre se ve obligado a negociar un precario balance entre la creación y la destrucción de su geografía específica” (Soja 2000 pág.155).

Para Harvey, como ya ha avanzado, también es importante la dimensión temporal asociada al espacio “El área urbana es edificada de modo secuencial a lo largo de un amplio periodo de tiempo y la gente y las actividades toman posiciones dentro del sistema urbano también de modo secuencial. Una vez localizadas las actividades y la gente tienden a ser particularmente difíciles de mover y la simultaneidad que suponen los modelos micro-económicos no se da en lo que es un complicado proceso: Esto indica un fallo esencial en las formulaciones micro-económicas: su incapacidad para aprehender las peculiaridades del espacio que hacen del suelo y de sus mejoras unas mercancías muy especiales” (1973 pág. 174).

En fin, según los autores “neo marxistas” un mercado en permanente desequilibrio donde nunca se llega a alcanzar el ansiado óptimo de Pareto no puede basarse en teorías de uso del suelo urbano que presuponen un equilibrio estático.

Como vuelve a decir Harvey “demasiadas imperfecciones, rigideces, situaciones inmóviles como para que el mercado pueda funcionar bien como instrumento de coordinación” (1973, pág. 174)

En este sentido también Wallace Smith (1979) llega a la conclusión de que el concepto de equilibrio entre la oferta y la demanda tiene mucha menor importancia que otros muchos aspectos de los que afectan al sector de la vivienda

A partir de todo esto aparece como fundamental el papel que adquieren los promotores inmobiliarios al tener la capacidad de intervenir activamente sobre este complejo proceso. (Timms 1971)

Desde esta nueva perspectiva, se observa que en las llamadas teorías de la Geografía Clásica se partía del estudio de las morfologías para intentar buscar las causas (en lugar de entender los procesos y a partir de ellos comprender su resultado formal) y no se profundizaba en una visión sistémica de los procesos participados por el sector inmobiliario.

Respecto de esas otras posibles visiones sistémicas Claval aboga por el análisis a través de las conexiones y estructuras para entender el origen y las características de los procesos de segregación social (1972)

Hay que señalar, no obstante, que la importancia de la forma en que se desarrolla el proceso inmobiliario ya se veía, en cierta medida, reflejada en los planteamientos de Hoyt sobre desplazamientos de población condicionados a la existencia de parques residenciales de determinada calidad pero esta cuestión se introdujo en el modelo como si dichos procesos tuvieran un funcionamiento territorial regular a través de la expansión de los sectores.

Respecto a las posibles distorsiones de este modelo el mismo Hoyt reconocía, como ya se ha comentado, que se podían llegar a producir "saltos" de sector pero que éstos estarían incorporados en el proceso por un sector inmobiliario que se anticiparía.

La realidad de los anillos concéntricos, observada en numerosas ocasiones, se explica, según Soja, debido a que se trata de una cuestión contextual que tiene que ver con el propio proceso de evolución socio-económico y morfológica de las ciudades durante su ascensión del modelo capitalista industrial:

"las nuevas clases del capitalismo industrial-urbano entraron en la ciudad en zonas concéntricas segregadas espacialmente: los trabajadores y el ejército de reserva en la zona interior más densa y azarosamente mezclada, la nueva burguesía de "clase media" se estableció en el segundo anillo organizado según una cuadrícula más regular y la alta burguesía en una zona urbana periférica compuesta por villas con jardines y fincas rurales. Si bien la zonificación concéntrica fue, al menos desde Ur, una parte integral del tejido espacial de la ciudad, nunca estuvo tan claramente definida, tan homogéneamente compuesta y en una sintonía tan fina con los intereses de la clase dominante (...) el gradiente prestigio de los lugares residenciales en relación con la distancia al centro de la ciudad se vio virtualmente invertido; creando no sólo una nueva fuerza centrífuga que empujaba hacia fuera las fronteras de la región de la ciudad, sino también una nueva dinámica de circulación interna que

comenzó a girar cada vez en mayor medida alrededor del viaje cotidiano cada vez más largo al trabajo" (2000 pág. 130)

Como ya se ha comentado al cuestionar las teorías de la Geografía clásica "lo que estaba sucediendo no era sólo el comienzo de la suburbanización de la "clase media" (las "utopías burguesas" según Fisham (1987)) -sino también los comienzos de una gran inversión del prestigio de los lugares en la zonificación concéntrica del espacio urbano (Soja 2000 pág. 128)

Si continuáramos con cuestionamiento de los planteamientos teóricos que se han estudiado hasta el momento desde esta nueva perspectiva "inmobiliaria", habría que abordar lo planteado por el conductismo

Como ya se ha visto en más de una ocasión, trabajos como la encuesta de Stegman, habían llevado a planteamientos que anteponían las preferencias individuales y se dedicaban a estudiar sus posibles reglas pero si bien parecen comprobadas las afirmaciones de Timms cuando resalta el papel de la localización en la significación socio-económica y la influencia de esta en las posteriores elecciones, no se puede pasar por alto ya que la materialización de esa significación va unida a los tipos de parque residencial y, por consiguiente, a las estructuras inmobiliarias que los dan forma.

En este sentido está claro que la elección no se realiza sobre una infinita gama de posibilidades sino que va asociada a una estructura inmobiliaria que incorpora determinados estatus económicos y ha sido materializada en función de la actividad del sector inmobiliario.

Otra cuestión sería la significación previa que pudiera condicionar la elección que el propio sector hace a la hora de concebir un tipo u otro de parque residencial.

Por otro lado, en cuanto a los tejidos ya construidos, como ya se ha comentado, frecuentemente se abordan en estos planteamientos como si se tratara de un continuo de la misma calidad y se olvidan cuestiones como la mencionada calidad del parque de residencial, el planeamiento o el medio ambiente.

Aquí nos encontramos con una interesante relación de esa "especificidad espacial del urbanismo" mencionada por Soja y la nueva dimensión que adquiere la estructura física "construida" al señalar que las "nuevas políticas se vinculan cada vez más a las especificidades espaciales de lo urbano, y a un conocimiento estratégico sobre el modo en

que el espacio actúa como un medio de subordinación y de control social” (Soja 2000 pág.224).

En este sentido, como ya hemos avanzado antes, Timms resalta el valor de la “deseabilidad” pero la vincula al proceso inmobiliario y a la percepción de su resultado:

“Áreas enteras de la ciudad pueden quedar marcadas por edificaciones diseñadas específicamente para atraer a capas particulares de la población” (1971 pág. 208)

Esta cuestión tiene mucho que ver con la valoración que hacen los propios conductistas de la importancia de las estructuras grupales coordinadas y su apreciación de que, en la práctica, únicamente los conjuntos empresariales del sector inmobiliario y financiero apoyados en el poder político, a parte de la propia administración, disponían de la capacidad suficiente para dar forma a esas estructuras.

Como dice Claval la historia de la ciudad es la historia de sus organizaciones y de sus jerarquías de dominación y colaboración. (1973b)

La observación del papel de las estructuras “creadoras” también ha sido abordada por Soja en su crítica a los planteamientos descriptivos a los que acusa de basarse en un punto de vista “miope” al considerar los procesos “despolitizados” e interpretarlos en función de las apariencias para establecer lo que Lefebvre definió como una “ilusión realista” (Soja 2000)

Soja incluso plantea, siguiendo el discurso de Lefebvre, que tampoco los planteamientos de Marx y Engels llegaron mucho más allá de una “ilusión de transparencia” y se quedaron en una “meta narrativa totalizante” donde el espacio es únicamente el resultado y no se considera ni la complejidad de dicho espacio ni su papel como protagonista en los procesos.

Como dice Harvey “debemos reconocer que una vez creada una forma espacial particular ésta tiende a institucionalizarse y, en algunos aspectos, a determinar el desarrollo futuro del proceso social” (1973, pág. 27)

Respecto a la búsqueda de las leyes que rigen las preferencias Timms (1971 pág. 168) había introducido una cuestión importante al plantear las distorsiones que se observan en los propios procesos enfocando a los agentes que toman las decisiones y el diferente papel de éstos en función del contexto.

En una sociedad con una administración muy intervencionista tendría mucha importancia la planificación mientras que en un mercado “libre” lo tendrían los individuos en función de sus preferencias y sus limitaciones, los constructores y los promotores. La diferenciación, a su vez, entre los pesos de las decisiones de éstos tres últimos nos volvería a llevar al sector inmobiliario como “agente” fundamental.

Habría que volver a recordar aquí los trabajos de Horacio Capel donde el autor estudia el papel y los intereses de cada uno de los agentes que intervienen en la formación o transformación de los tejidos urbanos

En cuanto a la forma en que se desenvuelve la relación entre estos agentes en el mercado inmobiliario es muy interesante el método CLUG (Cornell Land Use Game<sup>16</sup>) de aplicación de la teoría de los juegos para a partir del mapa de decisiones de inversores de vivienda, industria y servicios y financieros intentar prever cuál puede ser la evolución que mayor acuerdo suscita. Existen variantes de estos planteamientos que, incluso, implican a administración y técnicos.

El avance del proceso hace que la complejidad sea mayúscula ya que cada decisión en un nivel retroalimenta el conjunto.

En la fijación del precio por parte del promotor incidiría, así, el mercado financiero, la administración, la propiedad de los terrenos originales y la demanda de viviendas.

En cuanto a otra de las cuestiones fundamentales para la Economía Política, la especial evolución del modelo urbano y su reflejo en el espacio social, muchos autores abogan por que los sistemas producto del régimen de acumulación fordista presentan propiedades, muy vinculadas al modelo inmobiliario que rige en ellos, que las diferencian de sus predecesoras.

En este sentido Soja describe como tanto en el fordismo y el keynesianismo como durante la fase de reestructuración de los ciclos macroeconómicos de desarrollo capitalista durante los 60 y 70, se impulsó la “construcción sobre la base de la producción a gran escala, el consumo de masas, la urbanización masiva y el “contrato social” (...) que vinculaba al gran capital (...) con los grandes sindicatos nacionales con el fin de estimular el crecimiento y mantener la expansión del bienestar social” con el apoyo de una gran intervención estatal en la economía (Soja 2000 pág. 170 )

---

<sup>16</sup> Explicado en Anderson, Hardy, Roach and Witmer(1976)

Según otro autor, Gordon (1978), la llamada "ciudad comercial mantenía las transparencias pre capitalistas de las relaciones sociales, íntimas e integradoras (pero) las ganancias capitalistas comerciales no podían disimularse. La búsqueda de este disfraz (...) jugó un papel central al provocar un cambio hacia un nuevo y, en última instancia, más oscuro modo de acumulación capitalista" (Citado por Soja 2000 pág.173)

Volviendo a lo constatado respecto a la regularidad de las estructuras espaciales, tanto por la Escuela de Chicago en el mismo Chicago, como por Engels en Manchester, Soja, apoyándose en los escritos de Harvey, afirma que la "solución espacial" obtenida de los análisis de Chicago y Manchester no deja de ser "la creación de una nueva geografía específica diseñada para ocultar las transparencias más evidentes de la acumulación capitalista como un medio de aumentar no sólo la producción industrial per se sino también la habilidad para controlar y disciplinar a la creciente población urbana" a través de ese modelo "centralista y zonificado" (Soja 2000 pág. 172)

Así, frente a la concentración de pobreza en determinadas áreas centrales y el peligro de la creación de conciencia de clase y en el contexto primero de la depresión y luego de la 2ª Guerra mundial se establece una suerte de alianza entre el gobierno y el capital de cara a provocar un crecimiento de la producción, el consumismo y la suburbanización masiva a través de una dispersión que establece el suburbio como modo de vida generándose una metrópolis regional fordista-keynesiana que lleva a la "ville sauvage" descrita por Castells. (1983)

Soja también investiga sobre cuáles pueden ser las consecuencias de ese nuevo modelo de ciudad capitalista introduciendo el término "ciudad post-fordista" "como una variación particular de las cuestiones vinculadas a la reestructuración generada por la crisis y al desarrollo geopolítico históricamente desigual, que han estado modelando (y remodelando) los espacios urbanos desde los orígenes del capitalismo industrial y urbano (como) extensión de ese urbanismo moderno y modernista (pero representando) algo considerablemente nuevo y diferente. Se trata del resultado de una era de intensa y extensa reestructuración con un impacto más profundo (...) que en ningún otro periodo que haya tenido lugar durante los últimos dos siglos" (Soja 2000 pág. 218)

En cuanto a las consecuencias sobre la organización social del espacio de esa ciudad "post-fordista" Soja establece que "el orden social contemporáneo no puede seguir siendo definido

efectivamente a partir de ese tipo de modelos familiares y convencionales de estratificación social y de división de clases, como el de la ciudad dual de la burguesía y el proletariado". Las "viejas polaridades no han desaparecido, pero una geometría social mucho más polimórfica y fracturada ha ido tomando forma a partir de la reestructuración de largo alcance de las fronteras sociales y de las lógicas categóricas de la clase, la renta, la ocupación, la profesión, la raza, la etnia y el género que caracterizan las metrópolis modernas hasta principios de la década de los setenta."(2000 pág. 218)

Soja también señala como los mecanismos de esa primigenia ciudad capitalista-industrial, a través de los procesos de urbanización, pauperizaron la ciudad y formaron barrios de pobres inducidos vinculados a las estrategias de esa nueva estructura capitalista creando una "subclase" como material y como símbolo de amenaza para los trabajadores individuales "libres" .

Así tanto la reserva de trabajadores como la de no trabajadores y los recientes "sin tierra" tendrían que entrar en la ciudad para sobrevivir y formar parte de los nuevos "barrios pobres inducidos" creados por la propia naturaleza del desarrollo capitalista urbano-industrial (2000 pág.130)

Como afirma el mismo autor "todos los emplazamientos de la ciudad fueron transformados en mercancías a través del establecimiento de alquileres que combinaban los costes de propiedad y de alquiler de tierras, los costes del transporte y los costes de densidad (...) La toma de decisiones en relación con el uso del suelo y la elección de vivienda estuvieron cada vez más moldeados por las compensaciones monetarias entre dichos costes de ubicación y, obviamente, la capacidad para pagarlos. La lógica económica contenida en esta matriz de toma de decisiones espaciales puede ser vista tanto como productora de zonificación concéntrica de la ciudad basada en la clase, como siendo producida y reproducida por la misma lógica, otorgando un mero cálculo económico a la dialéctica socio-espacial representada en el espacio urbano y su entorno constructivo" (2000 pág. 13)

Soja localiza en el origen del proceso una dinámica espacial urbana de largo recorrido "Los primeros emplazamientos de producción industrial se encontraban ubicados en las afueras de las principales ciudades pre-industriales (...) La inserción de industrias manufactureras a gran escala en el espacio urbano fue, sin embargo, lo que constituyó el principal factor desencadenante de la tercera revolución urbana. A partir de ese momento comenzó a

desarrollarse una relación completamente simbiótica y expansiva entre los procesos de urbanización e industrialización a una escala y con un alcance nunca antes vistos (...) Fue esta relación tan extraordinaria lo que definiría al capitalismo industrial como un modo de producción esencialmente urbano" (2000 pág. 124)

A partir de ahí, el autor aboga por "interpretar este mosaico social reestructurado y sus complejos patrones, los múltiples ejes de poder y estatus diferenciales que producen y mantienen la desigualdad socio-económica (ya que) de modo inherente a los nuevos procesos de urbanización se ha dado una intensificación de las desigualdades socioeconómicas" (2000 pág 374-375)

Según Soja no se trata de características exclusivas del nuevo modelo urbano pero la dimensión de estos fenómenos si es nueva: "La igualdad total jamás se ha alcanzado en ninguna sociedad. Lo que sucede, en cambio, especialmente en aquellos periodos de cambio social rápido, tal y como ha ocurrido durante los últimos treinta años, es una remodelación de las jerarquías sociales, una nueva forma de ubicación de las teselas del mosaico social que hoy parece haberse hecho más complejo y más caleidoscópico que nunca antes" (2000 pág. 385)

Así, nos hallaríamos ante "una intensa reestructuración del sentido, del simbolismo cultural y de los discursos dominantes adheridos a lo que he denominado especificidad espacial del urbanismo y su más abstracta expresión conceptual y experiencial en el imaginario urbano, es decir, en los modos en que concebimos las ciudades y la vida urbana" (2000 pág. 220-221)

Las consecuencias sobre el espacio social son evidentes para el autor: "(las) operaciones normales del mercado libre respecto cambio de valor de la tierra, trabajo, comercio y finanzas dejan fuera a los pobres por los riesgos que entrañan. No se trata de corrupción sino del resultado de las convenciones habituales y de competencia (...) de economía del espacio urbano libre de restricciones a fin de lograr la máxima eficiencia organizativa para el desarrollo capitalista" (2000 pág. 168)

Harvey también aboga, como ya se ha visto, porque los "modos de funcionamiento normal del sistema urbano tienden a producir y reproducir una redistribución regresiva del ingreso real que beneficia de forma persistente a los ricos a expensas de los pobres (por lo que se puede entender la ciudad capitalista como una) máquina generadora de desigualdades por su propia

naturaleza, creando así un terreno fértil para el empeoramiento acumulativo de las injusticias” (Soja 2000 pág. 164-165)

Este mismo autor también describe como en las “opiniones y prácticas cotidianas de planificación urbana y de decisiones del sector público la esfera pública urbana no es un agente libre sino dentro de poderosos campos político y económico moldeados por la competencia del mercado y las condiciones dirigidas a la maximización de ganancias” (Soja 2000 pág. 165) estableciendo una importante línea de estudio, la geografía de la ciudad capitalista.

En este sentido se hace común la idea de que el “capitalismo por su naturaleza produce y reproduce permanentemente desigualdades de riqueza y poder como parte de su funcionamiento interno, es más, como uno de sus principales motores de desarrollo socio-económico” (Soja 2000 pág. 378).

Harvey parte de cuestiones de fondo que ya habían sido avanzadas por Engels y Marx en el sentido de que la renta manifiesta la estructura del plus valor bajo instituciones capitalistas y de que su consideración sin el entendimiento de los modos de producción y las instituciones capitalistas es un error. Considera que el propio “proceso capitalista de mercado exige maximizar la renta en vez de procurar un máximo de plus valor social” (Harvey 1973, pág.147).

Siguiendo con este razonamiento Harvey añade que “Dado que la renta es simplemente una de las manifestaciones posibles y parciales del plus valor, la tendencia a maximizar la renta más que el plus valor que da lugar a aquella creará tensiones en la economía capitalista” (1973, pág. 147) como la pérdida de producción provocada por el mercado inmobiliario.

Así, la manifestación de este proceso en las ciudades contemporáneas “es el resultado de la necesidad de conseguir una tasa de ganancia sobre un trozo de tierra que esté de acuerdo con el tipo de renta según el emplazamiento. Esto no tiene nada que ver con el intercambio de la producción. Este proceso está relacionado también con otras presiones” (Harvey 1973 pág.148).

Para este autor hay que superar las teorías que provienen del reformismo y su intención de resolver los problemas de desigualdades extremas mediante su desplazamiento, división o alejamiento ya que para él los planteamientos de actuación en guetos parten de la premisa de

no poner en “tela de juicio” la propia estructura del sistema económico.

En este sentido aboga por planteamientos “revolucionarios” que no se queden en meras descripciones empíricas de la segregación pero tampoco se muevan exclusivamente entre las formas abstractas.

Cuestiona, en resumen, la capacidad del suelo de convertirse en una mercancía tradicional desde el punto de vista capitalista introduciendo varias cuestiones en ese sentido (Harvey 1973 pág. 164):

- “El suelo y sus mejoras no son trasladables y garantizan “privilegios monopolistas” a quien determina su uso.
- Nadie puede prescindir totalmente del suelo
- El cambio de mano es poco frecuente sobre todo en el caso de que el inquilino sea a la vez propietario o cuando se trata de usos especiales.
- La relación entre valor de uso y cambio es muy diferente en función del uso asignado.
- El suelo permanece y tiende a mejorar su valor convirtiéndose en un gran almacén de riquezas, en un histórico depósito de valores que no requiere apenas mantenimiento.
- Mientras el valor de cambio se establece en periodos cortos el de uso tiene que ver con largos intervalos de tiempo convirtiéndose claves en la relación entre estos valores el sector financiero.
- Tanto los suelos como sus mejoras pueden albergar usos diferentes simultáneamente y son diferentemente percibidos por las personas en cada momento y de forma acusada a lo largo del tiempo.”

Por otro lado, Castells en La Cuestión Urbana estableció que “el desarrollo del capitalismo industrial (lleva a) la pérdida del particularismo ecológico y cultural de la ciudad” (1977 Pág. 21) y este, unido a la burguesía industrial, “toma el control de la producción social del espacio urbano y difunde su habilidad para edificar la ciudad convirtiendo la ciudad en un mero recipiente o lienzo para las inscripciones capitalistas” (Soja 2000 pág. 158)

Uno de los objetivos que se planteó Castells fue el de “desespacializar” la teoría urbana y atender a los procesos sociales intentando estudiar, en palabras de Soja, los “efectos estructurados y estructurantes de las relaciones sociales de producción, consumo, intercambio y administración” donde tanto la producción como el consumo se podrían entender en clave de “expresión espacial de los medios de producción” (2000 pág. 161)

Castells llegó a afirmar en este sentido que “A pesar de que las formas espaciales pueden acentuar o desviar ciertos sistemas de comportamiento, no tienen un efecto independiente y, en consecuencia, no existe un vínculo sistemático entre los diferentes contextos urbanos y los modos de vida” (1977 pág. 108)

Por tanto, para este autor, en contra de lo apuntado por muchos otros, “La especificidad espacial del urbanismo debe permanecer a la vista, pero sólo como un producto o una consecuencia de los procesos sociales, nunca como una variable explicativa en sí misma” (1977 pág. 108)

No obstante, el mismo Castells añade que el sistema ideológico “organiza el espacio marcándolo con una red de signos cuyos significantes están hechos de formas espaciales y cuyos significados son contenidos ideológicos” (1977 pág. 126-127).

Otra cuestión sería cuando esta especificidad se materializa dentro del proceso y empieza a formar parte de esas “variables explicativas”

Dentro de este campo además del mismo Harvey son fundamentales, como ya es ampliamente conocido, Lefebvre y su “la producción del espacio” (1974).

Por otro lado habría que señalar que las tendencias señaladas reciben un nuevo impulso, según varios autores, cuando los sistemas urbanos sufren periodos intensos de crecimiento.

En este sentido el llamado “crecimiento acelerado” de las ciudades conduce a un mayor peso de la renta monopolista y absoluta y provoca una especial “compresión espacio-temporal”

Como analiza Wilson (1976) la distorsión espacial causada por el rápido proceso urbanizador y la posibilidad de obtener suelos baratos impulsan a la industria y el empleo hacia las periferias y dejan en las zonas centrales “desindustrializadas” una población marginada y asilada en un proceso de segregación espacial desconocido hasta la fecha.

Soja aborda también otro concepto interesante al incorporar en el funcionamiento del sector inmobiliario de la ciudad “post-fordista”, la Psicastenia, definida por Olalquiaga como “un estado en el cual el espacio definido por las coordenadas del cuerpo orgánico se ve confundido con el espacio representativo (...) el organismo psicasténico procede a abandonar su propia identidad a fin de abarcar el espacio que se ubica más allá. Y lo realiza camuflándose con el entorno. Esta simulación lleva a cabo una doble usurpación: mientras que el organismo reproduce exitosamente aquellos elementos que de otro modo no podría aprehender, en este mismo proceso, es absorbido por ellos, desapareciendo como una entidad diferenciada (Olalquiaga 1992, pág. 1-2)

El sector inmobiliario, asociado al financiero, generaría una nueva representación de la ciudad, una imagen “planeada”, concebida por ellos y capaz de ser percibida por la población, que podría acabar por materializarse.

Por último, dentro de las visiones más o menos cercanas a la Economía Política, habría que señalar los estudios de Fernando Roch sobre el caso de Madrid. En ellos llega más allá de la consideración del sector inmobiliario como constructor del espacio social y pone el foco en la relación entre la actuación del sector y la estructura social existente, colocando en el medio la percepción y la historia de la ciudad:

“no hay duda de que estamos ante la construcción de un nuevo espacio social cuyas modalidades y peculiaridades diferenciadoras están por estudiar y del que de momento sólo tenemos su expresión general: un mosaico jerarquizado de áreas de composición socio-económica progresivamente homogénea que se diferencian entre sí por los precios de sus alojamientos, que actúan como operador económico de selección, para lo cual tienen que alcanzar los valores máximos compatibles con las rentas del grupo correspondiente.”(Roch 2004, pág. 41)

Roch cuestiona el liderazgo absoluto del sector inmobiliario en el diseño del espacio social y centra su atención en la propia configuración de este espacio social, su historia, su evolución, las condiciones que le sustentan y sus aspiraciones.

Entiende, así, que hay que pasar de entender el espacio social desde la “producción” que genera el sector inmobiliario, a la “reproducción social” de un espacio clasificado de acuerdo con las necesidades de su propia reproducción. Condiciones de reproducción que vendrán

marcadas, a su vez, por la financiación de su materialización física. El protagonismo lo adquirirían, a partes iguales, la propia estructura de la que surge el proceso de construcción y reconstrucción social, sus aspiraciones y los mecanismos de los sistemas inmobiliarios y financieros.

“Dinámica cuyo objeto es construir el espacio de la ciudad en un campo de acumulación diferenciado y estratificado. Es un campo en el que los protagonistas son los grupos de clase y estatus que acumulan sus rentas a lo largo de periodos muy extensos en forma de su alojamiento, o de una sucesión de alojamientos que constituyen su biografía inmobiliaria, y todo ello en espacios de precios en los que los umbrales de renta necesarios para acceder a ellos constituyen garantías de exclusión por los grupos sociales inferiores” (Roch 2004, pág. 37).

Habríamos pasado así, de intentar entender el espacio social a partir de la actuación del sector inmobiliario a explicar la actuación del sector inmobiliario desde el análisis del espacio social del que parte. La vinculación entre el dibujo de las rentas (y la capacidad de gasto asociada) y el mapa de precios de la vivienda parecen confirmar como la estructura social existente se “reproduce” a través del mapa inmobiliario.

El sistema capitalista, funcionando bajo la carga ideológica y las políticas neoliberales, sería el encargado de crear las condiciones de “entorno” para que funcionase tanto la producción como la reproducción de esa estructura de clases tan definida espacialmente.



## II.07 FACTORES IMPLÍCITOS EN LAS DIFERENTES TEORÍAS SOBRE ORGANIZACIÓN SOCIAL

A partir de una relectura de las diferentes teorías descritas se podrían localizar una serie de factores que, aun no formando parte del eje central de los discursos, se hallan incluidos en los planteamientos, ya aparezcan en las teorías explicativas como meros mecanismos o, dentro de las de base descriptiva, como elementos secundarios.

De cara a poder abordar un espacio social concreto y relacionarlo con todo este cuerpo teórico parece fundamental intentar repasar estas cuestiones.

Por tanto, más allá de aspectos como el transporte, la distancia, el contagio, la centralidad, la significación, los modos de vida, la etnia o la estrategia del sector inmobiliario, incluidas todas ellas en los ejes centrales de las teorías que planteaban modelos concretos, habría que señalar una serie de factores que aparecen de forma más o menos implícita en esos planteamiento.

Así, tanto unas interpretaciones como otras nos desvelan cuestiones que tienen que ver con la importancia del medio físico, las infraestructuras, el planeamiento, la materialización del parque residencial, la velocidad de crecimiento o las estructuras sociales preexistentes.

En primer lugar parece interesante resaltar la importancia del medio físico, tanto en lo que se refiere a su influencia en la valoración, como en cuanto a su papel en el diseño final de los límites de las diferentes áreas (producto del resto de influencias descritas).

### II.07.01 El medio físico

Es innegable en cualquiera de las teorías señaladas el papel de las variables físicas locales a la hora de materializar físicamente el diseño del espacio social, sea este interpretado de una forma u otra.

No obstante, de forma genérica se podría afirmar que el eje central de buena parte de las teorías estudiadas descansa sobre la consideración de espacios relativamente abstractos, planos y continuos donde el equilibrio buscado o el dibujo perseguido dejarían de tener objeto como tal si se considerase de otra forma.

La Economía Política incorpora en cierto sentido el medio físico como protagonista al considerar la influencia del parque residencial como producto de la actuación del sector inmobiliario, pero esta cuestión, la definición física del parque inmobiliario la estudiaremos por separado dada su relevancia.

Además, algunos autores señalan que no sólo se trata de contar con el medio físico como tal sino que habría que darle peso a su significación (Harvey 1973).

También desde la Geografía Clásica, como ya se señaló en su momento, Burgess había apuntado el papel de las condiciones climáticas, tipos de trazados de calles, las barreras naturales o artificiales y su influencia en la configuración de la estructura de la ciudad pero estas cuestiones no entraron de forma expresa en sus modelos (1953).

Habría que resaltar, en este sentido, que en el interior de buena parte de las teorías de la Geografía Clásica se abrazó el concepto de áreas naturales con una referencia clara al medio físico. Burgess, de hecho, define el concepto área natural diferenciada como una unidad del territorio con características propias producto de la acción espontáneas en un determinado entorno físico, económico y cultural (1964).

Antes Zorbaugh había considerado que "La estructura específica de cada ciudad...se materializa en torno al esqueleto constituido por la infraestructura de transportes, los sistemas de parques y bulevares, la industria y la organización de los negocios y los accidentes topográficos. Todo ello rompe la ciudad en numerosas áreas que podemos denominar áreas naturales en tanto que son espontáneas, productos naturales del crecimiento de la ciudad. El ferrocarril y los cinturones industriales, los sistemas de parques y bulevares, los ríos y las colinas, al actuar como barreras frente a los movimientos de la población, tienden a fijar los límites de estas áreas naturales". (1929 pág. 188-197 recogido Timms 1971 pág 21).

Incluso la propia teoría de localización consideraba, como ya se ha avanzado, que durante el proceso de "equilibrado" indispensable para su planteamiento se transformaría el espacio en función de unas "variables físicas locales".

También Nelson (1972) establecía, en este sentido, que tal vez los factores más determinantes sean la calidad del medio físico, la calidad espacial disponible, el paisaje, el patrimonio y el ambiente.

Dentro de la Escuela de Chicago, Hoyt también consideraba que en los procesos de “recolocación social” el desplazamiento se produciría a lo largo de las líneas de transporte no sólo hasta zonas comerciales sino también en dirección a terrenos elevados libres de inundaciones y frecuentemente también utilizando como ejes direccionales, bahías, lagos, ríos o costas. (Timms 1971, pág. 386-387)

En la misma línea, Berry, a partir de estudios con análisis de varianza, introdujo instrumentos complementarios para describir la estructura socioeconómica como las vistas o los terrenos elevados (1965 pág. 115).

También Bailly (1978) critica, en buena parte de las teorías, la consideración de todo el parque residencial como un espacio homogéneo y el olvido del papel de la topografía. Según Bailly la localización residencial se debería relacionar principalmente con tres factores: el medio social, el medio físico y la accesibilidad (1978 pag. 130).

En este sentido, la ya varias veces mencionada encuesta de Stegman (Bailly 1978), deja claro que el factor principal en la elección de localización es la calidad del barrio, considerando ésta tanto social como física.

No habría que olvidar tampoco el papel que tiene el medio físico desde la perspectiva del conductismo, ya que en las preferencias de la población es una de las cuestiones fundamentales.

En cuanto al medio físico como elemento de formación de “bordes” se puede recuperar la cita ya señalada de Timms “ciertas bolsas de poblaciones de elevado rango social pueden sobre vivir en el interior de la ciudad si poseen el suficiente valor simbólico o tienen la suficiente protección topográfica” (Timms 1971 pág.422).

Sin embargo no se pueden olvidar otros autores que abogan por lo contrario y afirman que la evolución de los sistemas urbanos occidentales destaca por la creciente separación entre los aspectos sociales y físicos. Morris y Moge (1965)

Dentro del medio físico se podría incluir una cuestión que también tendría hueco al hablar del planeamiento, los grandes espacios libres ya correspondan a zonas verdes artificiales o a áreas que simplemente se encuentran sin desarrollar. Estos espacios libres también pueden actuar con esa doble condición de valor y borde.

## II.07.02 Las infraestructuras

En cuanto al papel de las infraestructuras habría que resaltar, el también doble papel desempeñado por éstas. Por un lado actúan como protagonistas en la elección de una localización debido a su influencia en la accesibilidad pero por otro, al igual que ocurría con el medio físico, desempeñan un importante papel como barrera entre áreas conformadas por el conjunto de influencias analizadas.

La primera cuestión, el papel protagonista de las infraestructuras en los modelos que descansan sobre la accesibilidad, ya se ha visto con detenimiento, pero su carácter de borde apenas ha sido mencionado al hablar de Kevin Lynch y sus mapas mentales.

En este sentido podría ser suficiente señalar cómo Zorbaugh estableció el papel de las infraestructuras en el diseño final de las áreas naturales "El ferrocarril y los cinturones industriales, los sistemas de parques y bulevares, los ríos y las colinas, al actuar como barreras frente a los movimientos de la población, tienden a fijar los límites de estas áreas naturales". (1929 pág. 188-197 recogido por Timms 1971 pág. 21).

## II.07.03 Estructuras sociales preexistentes

Si bien se podría considerar que las estructuras sociales preexistentes forman parte central del discurso conductista se han incluido aquí de forma aislada ya que en estos planteamientos no figuraban de forma autónoma. Se incorporaban desde la óptica de las preferencias individuales de la población pero no como elementos diferenciados y, hasta cierto punto, estructurados.

Para abordar esta cuestión podríamos, en primer lugar, volver a la afirmación de Bailly de que la localización residencial depende en buena medida del medio social (clase social, amigos, instituciones) (1978 pág. 130).

También Anderson (1962) había considerado fundamental para la ordenación de la ciudad la red de relaciones sociales y los valores comunitarios de grupo.

Cuando se estudian estructuras sociales concretas y relativamente aisladas la cuestión parece todavía más clara. En este sentido Muth (1969), aplicando la Teoría Económica del Mercado del Suelo Urbano a Chicago, indica que, en general, podría resultar correcta salvo en lo que se

refiere a las comunidades étnicas discriminadas por el mercado de la vivienda.

Zorbaugh también mencionó la retroalimentación de los procesos de segregación vinculados a la polarización de los grupos de población y la influencia de los factores culturales dentro de estos procesos en los efectos de ocupación y expulsión. Respecto a la materialización de esta cuestión este autor afirma de forma rotunda que "cada área natural tiende a recoger los individuos particulares predestinados a ella" (1929 pág. 188-197 recogido Timms 1971 pág 21).

Por otro lado desde el conductismo siempre se consideró la importancia del simbolismo de grupos, simbolismo muy vinculado, lógicamente, a los factores exteriores como las operaciones especiales de la administración (vivienda social, museos, etc.). En este sentido Tietbot aporta que una comunidad fragmentada en células variadas reconocibles garantiza que una determinada localización incorpore sus modelos de preferencia establecidos (Tiebout 1960).

Un buen ejemplo del valor de las estructuras sociales preexistentes, en éste caso relacionado con el prestigio, lo tendríamos en cómo los lugares emblemáticos de Boston, asociados a clases altas e intelectuales, distorsionaban el esquema del espacio social percibido por la población.

Harvey, también afirma que hay cuestiones como las agrupaciones étnicas o por parentesco y las comunidades con sistemas comunes de valores que influyen en la organización territorial pero añade que estas cuestiones están en constante evolución (1973).

Sería importante, además, relacionar estas estructuras sociales preexistentes con el espacio físico que las acoge y la estabilidad material del mismo. Esta cuestión con más detalle al abordar el parque residencial como factor.

#### II.07.04 El planeamiento

No hace falta señalar la importancia que en cualquiera de las teorías analizadas se ha dado al papel de la actuación de la administración y el planeamiento, tanto de forma general, estableciendo que el peso que este tenga en el conjunto de la evolución de la ciudad puede distorsionar cualquier modelo, como de forma particular, en lo que se refiere a ordenaciones y transformaciones urbanas concretas.

Así, en cualquier discurso que pretenda entender los procesos sociales, aparece el papel de la administración ya sea este por acción u omisión.

Según Harvey "El planificador [...] se encuentra íntimamente ligado con los procesos sociales que generan cambios, dado que la mayor parte de los planes anunciados es casi seguro que influirán sobre el curso de los acontecimientos (aunque no sea en la dirección determinada)" (Harvey 1973,47)

Este autor señala que las decisiones de la administración "rigen las decisiones de inversión (públicas o privadas)". Entre estas decisiones señala como fundamentales la red de transporte, las áreas industriales, la localización de los servicios públicos o la ubicación de las viviendas tanto públicas como privadas. (Harvey 1973,47).

Además de la importancia de los usos, las intensidades y las determinaciones formales que deben respetarse en el desarrollo del suelo, definido todo ello por el planeamiento, algunos autores como Timms hacen hincapié en las dotaciones y su derivada en las relaciones sociales de proximidad. (1971)

Por otro lado, de la mencionada definición de áreas naturales establecida por Zorbaugh (1929) se extrae que aquellos elementos que "coloca" el planeamiento no sólo actúan como valores, ya sean estos positivos o negativos, sino también como barreras de contención.

Parece importante hacer hincapié aquí en que cuando los diferentes autores se refieren al planeamiento no sólo mencionan el diseño de las zonas de crecimiento y la densidad y uso de éstas, también consideran el papel de la administración en la ubicación concreta de las áreas de vivienda social, los equipamientos de escala urbana o en el diseño de las infraestructuras y las zonas verdes, elementos todos ellos, que como ya se ha comentado, intervienen como posibles factores de valoración positiva o negativa y como fronteras entre áreas de diferentes características.

Como colofón a estas consideraciones no se pueden dejar de mencionar los trabajos de Álvaro Sevilla sobre el papel que tradicionalmente ha ejercido el planeamiento en el control y dominación de los procesos sociales incluso desde posturas progresistas (2012).

#### II.07.05 El parque residencial

Como ya se ha visto en los acercamientos al problema de la organización social a través de las preferencias de la población es muy importante la influencia que ejerce, en la elección de la localización, la significación socio-económica de cada zona.

Llegando un poco más allá, e intentando entender que es lo que conforma esta significación, se observa su clara vinculación a las características de los tipos de parque residencial y, por tanto, a las estructuras inmobiliarias que los dan forma.

Así se llegaría a la “especificidad espacial del urbanismo” mencionada por Soja y a la importante dimensión que adquiere la estructura física ya construida

También Timms, al abordar el valor de las preferencias de la población, vincula éste al proceso inmobiliario y a la percepción de su materialización concreta:

“Áreas enteras de la ciudad pueden quedar marcadas por edificaciones diseñadas específicamente para atraer a capas particulares de la población” (1971 pág. 208)

Así, según este autor las características concretas de un conjunto de viviendas son determinantes a la hora de configurar áreas de estatus económicos diferenciados por lo que la diferenciación residencial circula en paralelo a la diferenciación social (Timms, 1971 pág. 429)

Además el mercado inmobiliario se encarga, según Timms, de que esa graduación de calidades sea percibida ya que “una diferenciación que si no es percibida como tal en el mercado inmobiliario no se convertirá en eje de diferenciación ecológica” y por tanto no garantizará los precios perseguidos (1971 pág. 211)

Así, Timms vincula las “aspiraciones, mapas mentales, capacidades y decisiones individuales” con la información recibida y la estructura el parque inmobiliario para dar lugar a una nítida clasificación de la población en distintos tipos residenciales organizados en términos de las diferencias sociales básicas consideradas importantes en el momento y lugar de que se trate” (1971 pág. 211)

El mismo autor aclara a que se refiere cuando habla de los tipos residenciales de la siguiente forma: “características tales como el tamaño y el tipo de vivienda, la densidad de ocupación,

las características demográficas de la población y la accesibilidad al lugar adquieren un peso importante” (1971 pág.429)

Otros como Harris (1966) ya habían observado en estudios empíricos en varias ciudades la vinculación existente entre el estatus socioeconómico y la calidad y dimensión de las viviendas. Cuestión que más adelante fue comprobada por Bailly en Nueva York (1978).

En este sentido Foote, Nelson, Abu Loghod, Foley y Winnick (1960), mediante estudios descriptivos de las elecciones tomadas por la población, llegaron a la conclusión de que las características de la vivienda eran más importantes que las del barrio.

Alonso, mucho tiempo antes, también había introducido la dimensión de la parcela como factor desestabilizador si bien no lo llevó de forma expresa a sus planteamientos generales. (1964)

Además, como dice Harvey, la conformación de un conjunto residencial de un determinado “tipo” condiciona tanto su entorno actual como el futuro “debemos reconocer que una vez creada una forma espacial particular ésta tiende a institucionalizarse y, en algunos aspectos, a determinar el desarrollo futuro del proceso social” (1973, pág. 27)

En cuanto a la consideración de esta cuestión en las teorías y modelos analizados habría que decir que los sociólogos de la Escuela de Chicago también habían anticipado la importancia del universo simbólico vinculado al parque edificado pero no lo incorporaron a sus modelos de forma expresa.

El propio modelo de Hoyt basado en sectores incluía en el fondo consideraciones similares ya que, para él, el motivo del desplazamiento de la población es que para las rentas altas situadas en un área no hay casas de calidad de acuerdo con sus nuevas pretensiones en las zonas ya construidas y se acaban ocupando nuevas zonas en la prolongación del mismo sector.

En cuanto a los esquemas planteados donde se vinculaba únicamente el transporte con el precio de la vivienda, según estos, los suburbios se supondrían ocupados por viviendas de menor precio a costa de un mayor gasto en transporte pero la realidad habla de todo tipo de situaciones, edificios colectivos de alta densidad y bajo precio, viviendas de baja densidad de precios altos, etc.

De los datos observados y las encuestas realizadas parece claro que la cuestión principal no es la elección entre localización y gasto en transporte sino que es la calidad del barrio en sus dimensiones arquitectónica, urbanística y social, quién da la pauta.

En cuanto a los planteamientos de las teorías del mercado del suelo, incluso autores que se apoyaban en las bases de funcionamiento de las mismas, consideraban como su mayor deficiencia el hecho de ignorar las diferentes calidades del parque inmobiliario.

No parece discutible, como ya se ha avanzado al hablar de la crítica al supuesto equilibrio que persigue la economía urbana, que la elección de vivienda no se realiza sobre una infinita gama de posibilidades sino que va asociada a una estructura inmobiliaria concreta y rígida.

Respecto a quién toma las decisiones de cómo se va a materializar ese mosaico de tipos residenciales, Timms plantea que si bien en una sociedad muy planificada tendrán gran peso las decisiones de los planificadores, en un supuesto mercado libre lo tendrían las familias, los constructores y los promotores. (1971 pág. 168)

Según este autor "De modo más general parece que la combinación de las decisiones individuales sobre la localización, el flujo de información sobre ofertas en el mercado inmobiliario y la estructura existente de características residenciales, dan nacimiento a un sistema de diferencias que es ordenado y estable" (1971 pág. 209)

No obstante, la realidad constatada por muchos autores es que el único grupo con la capacidad suficiente para dar forma a esas estructuras residenciales más allá de una posible intervención activa de la administración son los conjuntos empresariales del sector inmobiliario y financiero.

En este sentido Bailly, cuestionando las teorías que se apoyan en el estudio de las preferencias, diferencia entre la decisión de adaptarse a una estructura física concreta de la intención de crearla abogando por la importancia de las estrategias de las promotoras inmobiliarias. (1978)

Así llegaríamos a Claval y su consideración de la historia de la ciudad como la historia de sus organizaciones y de sus jerarquías de dominación y colaboración. (1973b)

Según Timms, en el fondo de todo esto radica que una clara definición de clases urbanas

facilita las decisiones financieras, por lo que la vinculación de este sector financiero al inmobiliario se convierte en imprescindible.

También Harvey se interesa por las consecuencias del funcionamiento del sector inmobiliario:

“un mercado libre no puede dar lugar a precios que conduzcan al óptimo de Pareto y [...] el mercado de la vivienda, debido a su propia lógica espacial interna, debe contar con la acción de grupo si quiere funcionar de modo coherente. Esto explica, a su vez, por qué el mercado de viviendas es tan susceptible a las presiones económicas y políticas, dado que sólo organizado y aplicando estas presiones pueden los individuos defender o aumentar el valor de sus derechos de propiedad en relación con los de los demás” (1973,65)

En los estudios sobre la influencia del grado de desarrollo de las ciudades en la configuración de sus estructuras sociales, cuestión comentada al hablar de la perspectiva de la economía política, se hace un análisis del grado de estabilidad de la estructura social que es interesante de cara a entender el papel del parque residencial y, dentro de él, el de los tejidos históricos existentes.

En este sentido se pueden aportar varios estudios desde el análisis factorial, como el de Bell en San Francisco durante los años 40, donde se demuestra la existencia de estructuras subyacentes que funcionan de forma autónoma respecto de las derivas de organización social.

El mismo autor también demuestra en Auckland cómo en el periodo 1926-1966 (en 1926 esta ciudad ya se podía considerar muy desarrollada) existe una clara estabilidad de los tejidos “históricos”.

Según otros estudios se podría llegar a afirmar que en Europa es bastante frecuente que los tejidos históricos tengan una influencia tan importante en los procesos de organización social que pueden llegar a invalidar los modelos de la ecología o la economía urbana (Combaire y Cahnman 1959 o Sjoberg 1955).

Así queda claro que no se puede abordar el conjunto del parque residencial como un tejido continuo donde es posible elegir la calidad independientemente de la localización y hay que contemplar la propia interpretación que el sector inmobiliario hace del resto de factores antes de materializar una estructura que se vuelve a su vez otro factor, tal vez el más importante.

#### II.07.06 Los procesos de desarrollo acelerado

Tanto los planteamientos de lo que hemos denominado Economía Política como los trabajos apoyados en la Ecología Factorial coinciden en señalar la importancia de un aspecto asociado al grado de desarrollo de las ciudades: la alteración de los procesos de organización social en los contextos de rápido crecimiento del parque residencial.

Respecto a esta cuestión Harvey (1973) indica que el equilibrio perseguido por las teorías de mercado se aleja con el tamaño, la complejidad y el crecimiento de los sistemas urbanos. En este sentido en los propios análisis de aquellos que confiaban en el equilibrio en los sistemas urbanos se constata el problema de la velocidad de las distintas partes de la ciudad y los desequilibrios provocados por el desfase de tiempo entre transformaciones urbanas que conducen a un filtrado de la información base del comportamiento y la consiguiente aparición de un “tiempo de los mecanismos de ajuste” que distorsiona las conductas (Bailly 231)

Timms indica que el grado de desarrollo de los sistemas urbanos “evidencian un conjunto de tendencias en la naturaleza de las ventas de propiedades, en las curvas de crecimiento de la población y en los rasgos demográficos relativos al sexo y la edad, en la naturaleza de la economía empresarial y en las características profesionales” (1971, pág.222)

Otros autores como McElrath (1968) relacionaron, también, las nuevas áreas metropolitanas de crecimiento acelerado con importantes cambios en la distribución social (recogido por Timms pág. 228-230)

En varios estudios realizados al respecto se constató que la clasificación apoyada en los conceptos rango social y estatus familiar variaban ostensiblemente en función de los tipos de ciudades llegando a la conclusión de que en los tejidos urbanos “pre-modernos”, el llamado familismo se desdibujaba hasta hacerse muy confuso como factor.

Por todo ello podríamos decir que está totalmente aceptado el hecho de que los crecimientos urbanos producto de los procesos de crecimiento acelerado conformen un espacio social con características propias y diferentes.



## II.08 HACIA UNA SÍNTESIS SOBRE LOS MODELOS Y HERRAMIENTAS DE EXPLICACIÓN DE LA ORGANIZACIÓN DE LAS ESTRUCTURAS SOCIALES URBANAS. DE MODELOS A PROCESOS.

No es fácil sintetizar todos los planteamientos abordados en relación a los procesos de diferenciación social en la ciudad ya que, como se ha comentado, en unas ocasiones se trata de posturas contradictorias y en otras de discursos que circulan en planos paralelos.

Así, unas veces nos encontramos con modelos descriptivos que pretenden encontrar en las regularidades formales las tendencias implícitas de los sistemas urbanos y otras con teorías que estudian procesos pero no llegan a elaborar modelos. Incluso se han visto aspectos que podrían ser considerados como herramientas más que como teorías.

Partiendo de esta complejidad inicial se va a hacer un esfuerzo por desarrollar una suerte de síntesis que incorpore todas las aportaciones estudiadas intentando llevarlas a un único plano.

En primer lugar parece posible abordar la diferenciación social de la ciudad a partir de las tres dimensiones que establecieron los autores tildados de conductistas al considerar que la población se sitúa en la ciudad dependiendo de su modo de vida, (familismo), el rango social al que pertenecen y aspiran y su pertenencia o no a determinados subgrupos étnicos o religiosos.

Es decir, situaríamos las aspiraciones de la población, en función de su pertenencia a un grupo u otro, como punto de partida posible. Estas aspiraciones irían condicionadas por los medios disponibles y la información, por lo que irían ligadas a la estructura social existente. Aquí habría que señalar el importante papel del rango económico en esa pertenencia a grupos sociales (o en el conjunto de la estructura social).

La pertenencia, por tanto, a un determinado rango económico o vital, o aun subgrupo étnico-religioso, establece una posición de cada individuo en una estructura social que es el punto de partida del proceso.

Sería fundamental, por otro lado, las condiciones del entorno que definen esa estructura social preexistente y su evolución.

La limitación a las aspiraciones que generan los medios disponibles nos llevaría a otro cuerpo de teorías aparentemente muy lejanas pero que tienen una evidente relación desde este enfoque, la economía urbana y su consideración del hombre como un “homo economicus” que compite por las localizaciones de las que mayores beneficios recibe, de tal forma que se acabaría llegando teóricamente a una suerte de equilibrio que colocaría a cada uno en función de sus capacidades.

Siguiendo el discurso aglutinador se entendería que esos mayores beneficios provienen de encontrar la localización que mejor se adapta a los intereses de cada individuo. Esos intereses, si hiciéramos caso a los planteamientos del conductismo, no tienen por qué coincidir con el máximo beneficio económico, con lo que nos alejaríamos de la concepción economicista de que cada individuo actúa con “racionalidad económica”.

Así, podríamos llegar a una síntesis de dos visiones aparentemente lejanas, la del estudio de las preferencias y la de la competencia económica, sin poder evitar reformular ambas.

Según esta reformulación, tanto a la hora de acceder a un determinado rango social como dentro de las posibilidades que existen en cada “modo de vida” o en el caso de los subgrupos étnicos o religiosos, irrumpe como condicionante de la elección la competencia y los procesos de dominación e invasión, vistos en el apartado de economía urbana.

A partir de ahí, y siguiendo tanto los discursos del conductismo como los de la Economía Política, pasaríamos a considerar la percepción como el vehículo a través del cual esas aspiraciones buscan su lugar en la ciudad. Aquí enlazaríamos con dos imágenes a percibir, la real o espacial, formada por el tejido residencial, las estructuras sociales preexistentes, el medio físico, la distancia, etc., y la todavía sólo proyectada, concebida a través de la unión del planeamiento con los planes de la asociación del sector inmobiliario con el financiero.

Para establecer la valoración de lo percibido, en primer lugar deberíamos diferenciar, a través de los distintos posicionamientos, la imagen a percibir. La imagen real o espacial vendría valorada por una serie de aspectos que aparecen en unas u otras teorías.

En primer lugar deberíamos mencionar la cuestión principal en los discursos de la economía urbana apoyados en los trabajos de Von Thünen, por un lado, y de Christaller o Lösch y su Escuela Alemana de la Localización, por otro: la distancia como factor de valoración.

Si bien en estos discursos nos encontramos con unos en los que la clave está en la distancia a los espacios centrales y en otros a los posibles consumidores o a los usos terciarios, la cuestión es que para ellos el valor es una función del coste del transporte.

Podríamos establecer que si bien la distancia puede llegar a tener una correlación con la alteración gradual del rango social, respecto a los modos de vida actúa de forma muy diferente estableciendo una clasificación no necesariamente gradual.

Los modos de vida parecen relacionarse más con la configuración física de los tejidos construidos, con la propia evolución de éstos y con el avance de las aspiraciones arquitectónicas y urbanísticas respecto a los tejidos existentes. Las zonas más periféricas y fragmentadas funcionalmente se asocian frecuentemente con los modos de vida familiares donde los hijos son los principales protagonistas.

Por otro lado, los grupos étnicos o religiosos se podrían entender en general como agrupaciones en células que conforman tejidos sociales propios.

Según los planteamientos de la Geografía Clásica (los cuales sitúan los diferentes rangos sociales, los distintos modos de vida o los subgrupos étnicos partiendo de estudios descriptivos) se compete, en este caso desde una perspectiva ecológica, por tejidos concretos que debido a su propia disposición y configuración son proclives a figurar en un determinado escalón y a alojar un determinado tipo de población. Se trataría de plantear "tipos sociales" y, a partir de la observación de la experiencia, asociarlos a "tipos espaciales" para deducir que el resultado ha sido fruto de la competencia.

Todo esto podríamos asimilarlo a la estructura social existente y su relación con la imagen real percibida.

Según este campo teórico, la distancia es importante a la hora de establecer rangos pero esta actúa no únicamente en su vertiente de separación respecto del centro urbano.

Su interpretación de la distancia es bastante diferente. Por un lado se analizan los tejidos en función de ésta, considerando modelos de ciudad con un centro único, una industria antigua en la periferia de ese centro y unos tejidos residenciales que van disminuyendo de densidad hacia el exterior. Con todo esto, Burgess, sitúa geográficamente los diferentes "tipos" de población en anillos concéntricos.

Dentro de esa división inicial Hoyt introdujo una nueva visión al considerar que los tejidos no son sólo función de la distancia y llegó a la conclusión de que en cada anillo de crecimiento se diferenciaban ciertas áreas de distintas "calidades" sectoriales que se irían extendiendo hacia el exterior, con el crecimiento de la ciudad, por contagio.

Más adelante, como ya se sabe, el nuevo matiz vino de considerar que podía no existir un único centro y se llegó a la teoría de los centros múltiples.

Así, a partir del proceso de competencia y persiguiendo el equilibrio, pero introduciendo la variable de que diferentes perfiles de población (estructura social), compiten por también distintos espacios (imagen real), en base a unas preferencias que se pueden conocer a través de la experiencia (cuestión mucho más conflictiva por su determinismo), llegaríamos a una diferenciación basada en la caracterización y valoración de los tejidos existentes donde de aparecen, como factores fundamentales, la distancia, las características de los nuevos desarrollos, la fragmentación funcional y el contagio de las áreas socio-económicas próximas.

Se competiría, por tanto, por los posicionamientos asociados a los mayores rangos económicos pero dentro de cada grupo social y se entendería que el espacio por el que se compite es la imagen real percibida a través de áreas naturales que incorporan el medio físico, las infraestructuras, los tejidos históricos, las dotaciones especiales, las zonas verdes e incluso el clima, considerando que estos aspectos no sólo actúan como elementos de valoración sino también como elementos de borde.

En cuanto a la distancia también se incorporó más adelante un nuevo argumento importante. La Teoría de Gradiente de Densidad, según la cual en función de la evolución de los sistemas urbanos se produce un escalonamiento gradual de la densidad que se va desplazando hacia el exterior modificando los esquemas centro- periferia hasta llegar al "límite de descongestión", momento en el cual se pueden llegar a distorsionar las tendencias sobre valoración y modos de vida.

Todo se complica aún más al considerar la transformación de la movilidad o el desplazamiento de las actividades que dan base al empleo con lo que el factor distancia puede desvirtuarse en exceso.

Relacionado con lo anterior nos encontramos con que precisamente la valoración se polariza

en los nuevos desarrollos de las ciudades producto del régimen de acumulación fordista mientras se hace más confusa en las zonas centrales.

De todas estas aportaciones nos encontramos con que los tejidos existentes y la evolución de los mismos son, en cierta medida, el marco donde actúa el juego de competencia establecido por unos y otros.

Por otro lado los trabajos empíricos apoyados en la Ecología Factorial introducen nuevos matices que provienen de profundizar en la gama de perfiles socio-económicos posibles diferenciando urbanitas, solteros, etc. y vinculándolos, de nuevo, a tejidos concretos.

Varios autores dan una vuelta de tuerca más a los tipos socio-económicos y afirman que la deriva de éstos tiene más que ver con la dinámica de grupos de individuos que con los individuos aislados.

Una vez valorada la imagen real deberíamos pasar a abordar la diseñada. Esta representación sería producto, por un lado, de la planificación y, por otro, de las estrategias y planes que surgieran bajo el modelo inmobiliario imperante.

Las estrategias y planes “inmobiliarios” serían fruto, a su vez de dos aspectos: la búsqueda de beneficio y los mecanismos de funcionamiento del modelo. Entre éstos últimos destaca las fórmulas ideadas por el sector financiero, parte fundamental del modelo inmobiliario, de cara a asegurar la inversión mediante áreas de valor ordenadas, jerarquizadas y estables en el tiempo. Se enlazaría, así, la valoración con la propia concepción inmobiliaria.

En cuanto a la búsqueda del beneficio la imagen diseñada debería enlazar con la estructura social existente o prevista, es decir, se debería garantizar el puente entre las rentas y los precios de las viviendas.

La percepción de esa imagen, todavía sólo concebida pero fuertemente asociada a la estructura social que la va a ocupar, alteraría la valoración de la otra imagen, la de la ciudad real con sus preexistencias, etc.

Se entendería bien, por tanto, que un quiebro, en cualquier sentido, de la evolución de la estructura social se trasladaría inmediatamente a la imagen concebida, primero, y a la real después.

Esa ciudad concebida además se acabaría construyendo y entraría a formar parte de la imagen real distorsionando definitivamente el valor de ésta.

Las condiciones de entorno que definen el modelo inmobiliario, más allá de aspectos coyunturales, serían, de acuerdo con todo lo anterior, también fundamentales en el proceso de concepción y construcción social, y una variación en éstas podría suponer una importante distorsión en la evolución del proceso.

No habría que olvidar, por otro lado, el papel, en esa imagen todavía irreal, de la actuación de la administración cuando define todos los elementos que intervienen en la diferenciación de las distintas áreas: ubicación de zonas verdes o de promociones de vivienda social, establecimiento de la densidad y compacidad de los futuros tejidos, etc.

Llegados a este punto, y enmarcando los procesos de diferenciación social en los sistemas urbanos contemporáneos en cuanto a su grado de desarrollo, velocidad de crecimiento, complejidad interna y fragmentación funcional externa, nos encontramos con que los tipos de tejidos característicos del crecimiento de la ciudad fordista parecen estar, según los planteamientos de la Economía Política, muy determinados por la actuación del sector inmobiliario.

Así, desde las teorías de la Economía Política, se llega la conclusión de que quién, a partir de las influencias indicadas, tiene la capacidad de concebir y construir los nuevos tejidos, de acuerdo con sus intereses y sus necesidades de funcionamiento, son el sector inmobiliario y su socio el sector financiero.

Se podría, considerando exclusivamente lo anterior, cuestionar que las influencias son anteriores a la actuación del sector inmobiliario y que este actúa como mero conductor pero, según lo planteado de forma general por la Economía Política, en el modelo inmobiliario tiene especial peso un sector financiero que tiene sus propias condiciones de desarrollo y garantía y éstas le obligan a diseñar un futuro espacio social donde destaca una clara diferenciación socio-económica estable muy reconocible.

El sector inmobiliario, así, sólo utiliza la competencia y el equilibrio de la economía urbana cuando el mosaico establecido cumple con las expectativas del sector financiero.

Desde lo que se ha llamado Neo-Marxismo se plantearía que el sector inmobiliario, a la hora

de concebir y construir, es capaz de deformar el valor de uso en función de la maximización el valor de cambio mediante prácticas monopolistas muy alejadas de la racionalidad del equilibrio de un supuesto mercado libre.

En resumen, reuniendo en un único discurso los aspectos abordados por unas y otras teorías, podríamos entender el espacio social como el resultado de un proceso de construcción social, enmarcado en un contexto físico y social determinado y determinante, donde los grupos sociales persiguen sus propias aspiraciones sociales y vitales dentro de una imagen concebida y construida por un sector inmobiliario que depende de su propio marco de funcionamiento, donde destaca su asociación con un sistema financiero que establece entre sus mecanismos el diseño de un espacio ordenado, jerárquico y estable.

Se trataría del fenómeno conjunto de producción inmobiliaria y reproducción social.

Por otro lado, las condiciones de entorno tanto de la estructura social como del modelo inmobiliario establecerían el marco necesario para la forma en que se desarrolla ese proceso de construcción social.

Como afirma Fernando Roch en un artículo dedicado al papel del sector inmobiliario en los sistemas urbanos contemporáneos: "El mercado inmobiliario (...) no tiene ninguna racionalidad que no sea la de reproducir de forma cada vez más depurada y más estricta la jerarquía social (conformando un) automatismo que en manos de los operadores inmobiliarios lo que hace es confirmar-reproducir-con bastante precisión el espacio de clases y la jerarquía que le informa" (2008).



### III EL ESPACIO SOCIAL DE MADRID A TRAVÉS DE LAS TEORÍAS Y MODELOS ANALIZADOS



### III.01 INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DE CASO.

La intención inicial de esta investigación de abordar la explicación del espacio social de los sistemas urbanos contemporáneos nos ha llevado, de acuerdo con el estudio del campo teórico realizado, a profundizar en los procesos de conformación de este espacio durante las décadas precedentes, décadas que destacan por acoger un régimen de acumulación fordista bajo el que se construyó buena parte de las áreas metropolitanas de estas ciudades.

En este periodo se materializaron, como veremos más adelante, unos desarrollos urbanos de características muy diferentes a sus precedentes que influyeron en el conjunto de los sistemas urbanos donde surgieron.

En este sentido casi todos los autores estudiados para realizar el recorrido por las teorías que se han ocupado de esta problemática coinciden en señalar que bajo el régimen de acumulación fordista se produjo una importante transformación de los sistemas urbanos y de sus sistemas de producción social.

Según estos autores, las ciudades sufrieron durante este periodo un proceso de acumulación de la producción a gran escala y el surgimiento tanto del consumo de masas como de los mecanismos de bienestar social actuales, cuestiones que participaron de forma importante en la transformación de las mismas.

Parte de los planteamientos consideran también que a partir de este momento el modelo inmobiliario evolucionó adquiriendo un papel protagonista en la construcción social de la ciudad.

Este periodo, además, vio cómo se transformaban unas relaciones sociales relativamente inclusivas, que hasta ese momento seguían manteniendo comportamientos “pre capitalistas” respecto de su capacidad de integración, en unas relaciones protagonizadas por una segregación y exclusión sin precedentes.

La nueva “ciudad capitalista” crecía de forma acelerada e incrementaba su liquidez repartiendo este incremento sobre el espacio de forma muy desigual.

Este crecimiento acelerado mostraba unas características, según casi todos los autores que han revistado las teorías analizadas, que invalidaban buena parte de los discursos.

Con la intención, por tanto, de profundizar en la explicación del espacio social producto de dicho contexto, y con el objetivo de contrastar, cuestionar y completar el campo teórico analizado sobre un caso que permita observar su dimensión espacial, se ha escogido un sistema urbano que lo ejemplifica bien, el Madrid de finales del siglo XX.

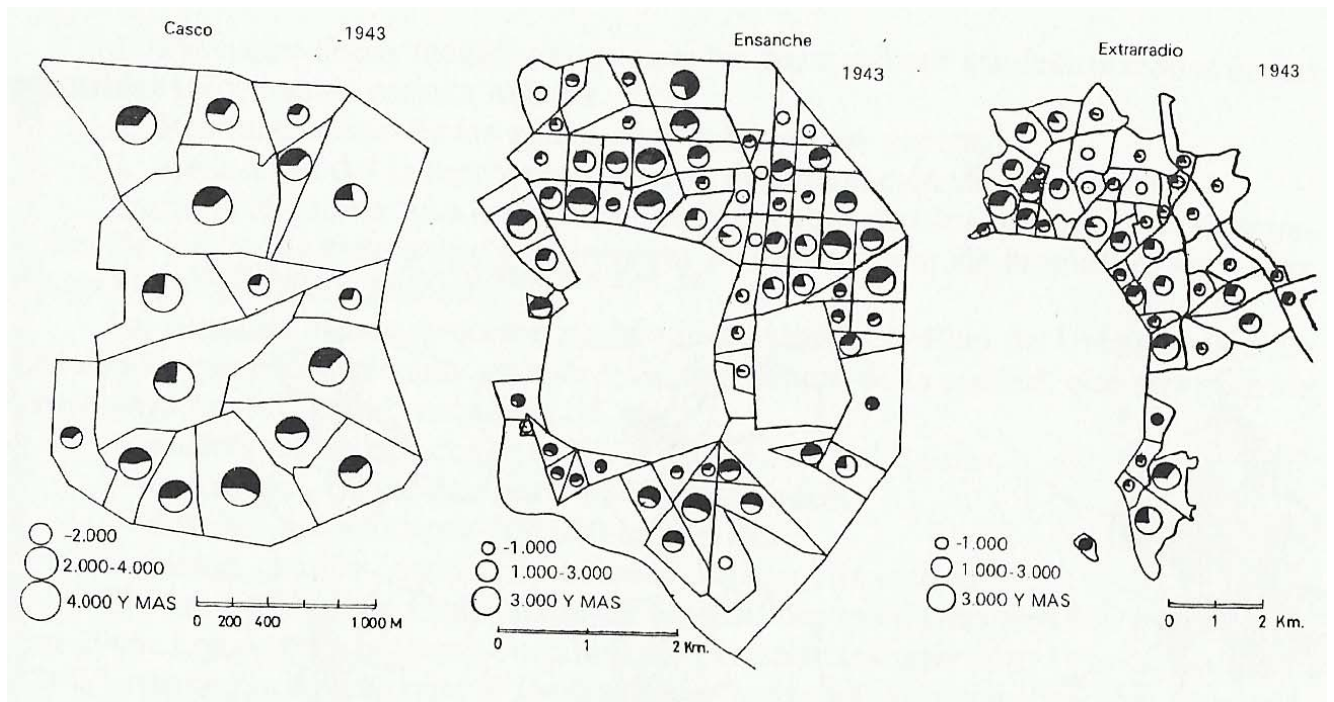
Como ya se avanzó en la introducción, Madrid se había convertido desde los años sesenta del pasado siglo XX en la "Capital del Capital" de un país que se acababa de incorporar de forma decidida al capitalismo imperante y su espacio social comenzaba a reflejar una segregación de sus barrios muy diferente a la que había mostrado en las décadas pasadas.

Frente a la imagen del espacio social del Madrid de finales del siglo XX como un mosaico muy radical en su separación de las rentas (representada por el plano que abre esta Tesis Doctoral (1.01)), en el Madrid pre-capitalista todavía se apreciaba una relación centro-periferia donde la distancia y el transporte desempeñaban un papel central (que luego se desdibujaría) y se podía encontrar una relativa mezcla de población extendida tanto por su núcleo central como por sus ensanches. Esta mezcla social se reflejaba en la conjugación de grandes y costosas viviendas exteriores compartiendo edificio y manzana con pequeñas y económicas viviendas interiores (Brandis 1983).

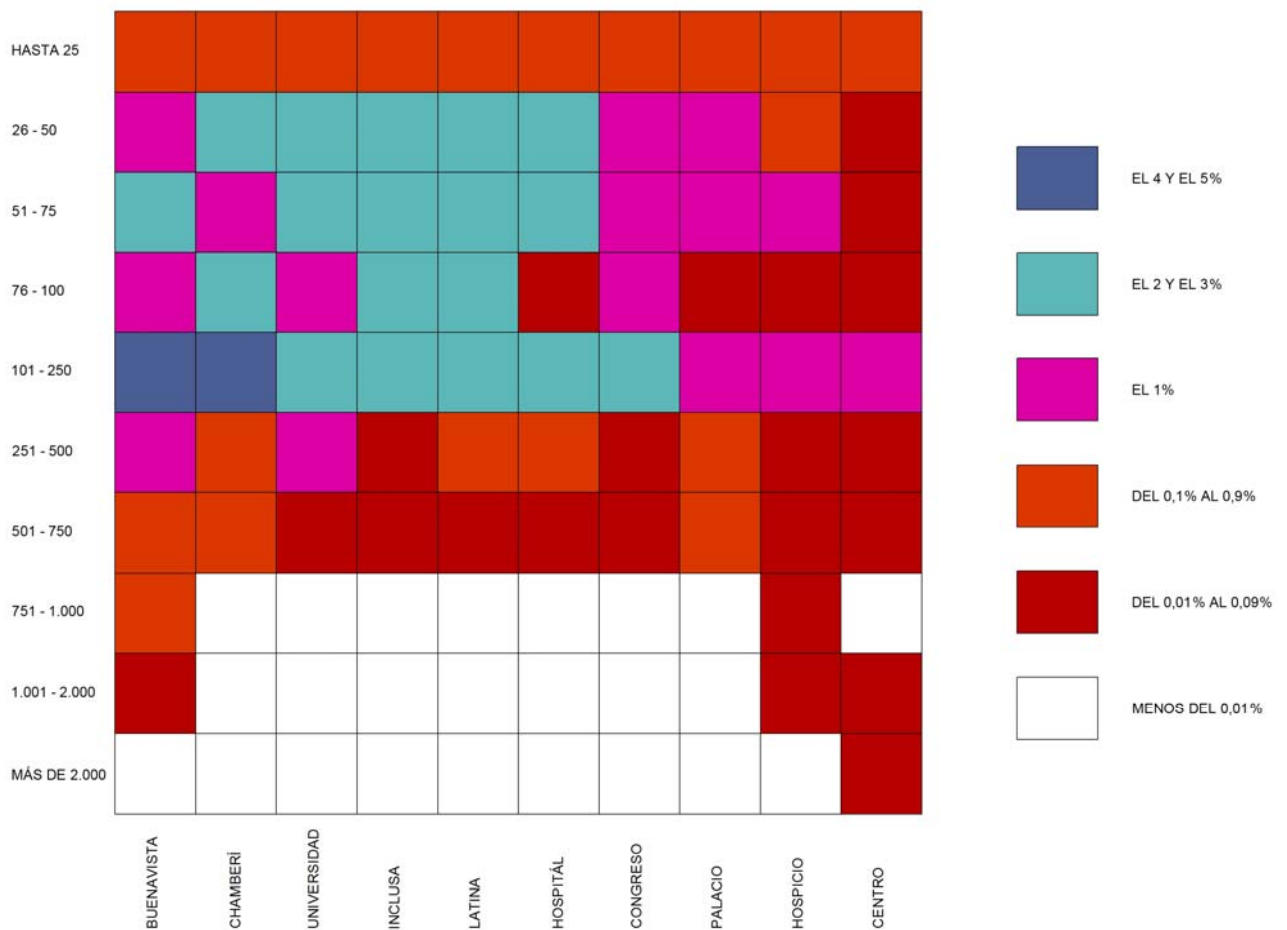
Los análisis de Dolores Brandis (1983, 199) sobre el Madrid de los años cuarenta, realizados a partir del Plano de información de viviendas del Plan General de Ordenación de Madrid (1942), muestran con mucha claridad cómo convivían, tanto en el casco antiguo como en los ensanches, supuestamente clasificados para las distintas clases sociales, tipologías de vivienda destinadas a sectores económicos muy diferentes. En la única zona donde no se aprecian viviendas interiores es en la zona del Paseo de la Castellana ya que en ese área la tipología casi única era el palacete.

Respecto al precio del alquiler de las viviendas, los datos recogidos por Brandis (1983, 200) del Resumen Estadístico del Ayuntamiento de Madrid (1943) reflejan una estabilidad por distritos en la variedad de rangos que constata la complejidad social de aquel Madrid central ocupado por más de tres cuartas partes de la población de la ciudad (Brandis 1983) y donde la norma era la mezcla de clases sociales.

A continuación se muestran las gráficas señaladas:



Localización de las viviendas interiores en distintos sectores de Madrid en 1942. Los círculos son proporcionales al total de las viviendas de cada sector. En color negro se indica el porcentaje de viviendas interiores. (Brandis, 1983, 199, Figura 105) (Figura 3.92)

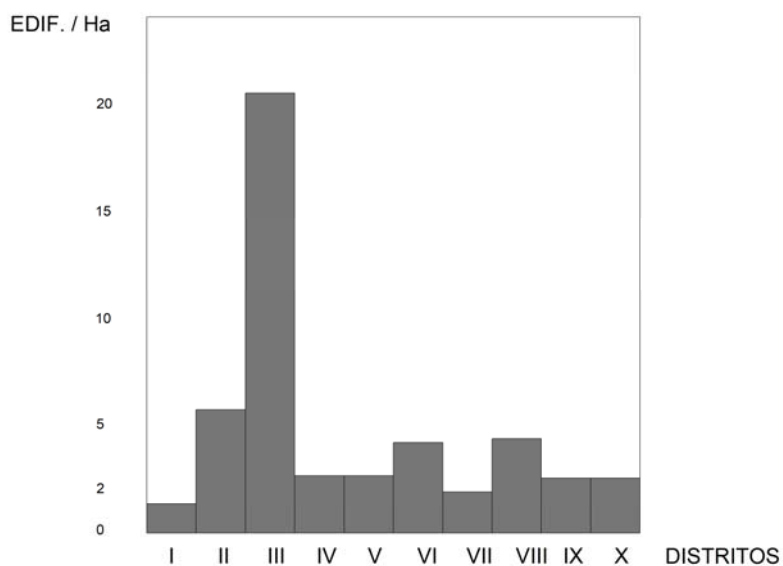


Porcentaje de alquileres en cada distrito de los tejidos más consolidados respecto al total en 1943. Datos en pesetas. (Brandis, 1983, 200, Figura 109) (Figura 3.92)

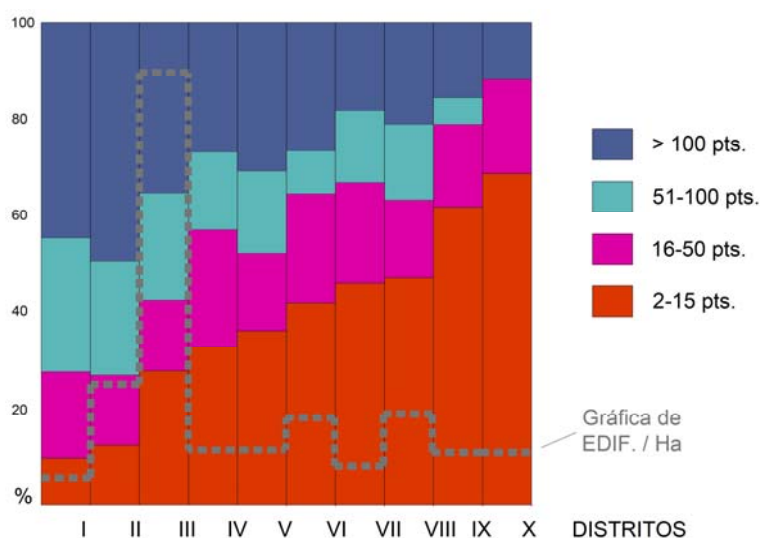


Dónde sí se podía apreciar una mayor segregación era entre las zonas más centrales de la ciudad y las zonas circundantes conformadas, en buena parte, a partir de autoconstrucciones. Esta relación centro-periferia, tan vinculada a la distancia y característica de las ciudades del siglo XIX, se vería también profundamente alterada durante la segunda mitad del siglo XX.

En las siguientes gráficas se aprecia claramente la distribución de precios a principios de siglo como una función derivada de la distancia al centro pero también se observa que las áreas más consolidadas mostraban una importante mezcla de clases sociales.



*Distribución de edificios por hectárea (Hauser 1902, recogido por Brandis 1983 pág. 117, Figura 65 (Figura3.93)*



*Distribución de la cuantía de los alquileres en 1900 sobre el dibujo generado por la distribución de edificios por hectárea (Hauser 1902, pág. 494 recogido por Brandis 1983 pág. 127, Figura 69) (Figura3.93)*



Llevando los datos de la gráfica sobre densidad de edificios a la de distribución de la cuantía de los alquileres se puede comprobar cómo las zonas más consolidadas muestran una variedad importante en los precios.

Así, la constatación de las peculiaridades del espacio social madrileño desarrollado durante la segunda mitad del siglo XX frente a las características de la ciudad en las décadas anteriores, y las diferencias que todavía se aprecian en el Madrid de finales del siglo en los tejidos desarrollados antes de los años cuarenta (mostrada en el plano 1.02) obligan a analizar en detalle el fenómeno de producción que dio lugar a ese concreto espacio social. Para ello se estudiará lo que ocurrió en Madrid durante el periodo que va desde finales de los cincuenta hasta principios de los setenta, periodo comúnmente denominado desarrollismo.

La etapa escogida comienza con el inicio del primer gran ciclo de crecimiento de la promoción privada de viviendas y acaba al final de la década de los años sesenta, momento en el cual ya se habían desarrollado, o estaban en fase de desarrollo, buena parte de las grandes operaciones inmobiliarias que dieron forma a su área metropolitana.

La transformación general que sufrió el contexto socio-económico madrileño en aquel periodo, si bien se abordará con detalle en el bloque siguiente, se puede resumir aquí en una serie de aspectos fundamentales: una regulación del planeamiento que aseguraba la adquisición de derechos durante el proceso de desarrollo desde el suelo urbanizable hasta su posterior transformación en suelo urbano, la también regulación del valor de la vivienda, el establecimiento de mecanismos que facilitaban la financiación y la venta de viviendas como objetos de consumo independientes, la liquidación del modelo de alquiler, el gran aumento de liquidez y financiación, el impulso del sector industrial asociado a la construcción, el ya mencionado aumento de la masa social asalariada, un contexto internacional de bonanza económica y energía barata y la activación del sector inmobiliario mediante grandes operaciones de vivienda social.

En cuanto al modelo inmobiliario, durante aquellos años se produjo una transformación de un sistema basado en el alquiler a otro sustentado en la venta financiada. La capacidad de desarrollo del segundo modelo frente al estancamiento que representaba el primero refleja la aceleración que sufrió el ritmo de crecimiento de los sistemas urbanos bajo el régimen de acumulación fordista.

Una vez justificado que el espacio social del Madrid de finales del siglo XX y su conformación durante los años cincuenta, sesenta y setenta son un buen campo de estudio para, de acuerdo con el planteamiento de esta investigación, revisar el marco teórico existente sobre la construcción social de los sistemas urbanos actuales, pasamos a describir como se han estructurado los trabajos que pretenden realizar este trabajo<sup>1</sup>:

En primer lugar, a partir de indicadores físicos y socio-económicos, fuentes secundarias y utilizando diversas fuentes cartográficas, se ha elaborado una serie de complejos planos que pretenden reflejar el Madrid de finales del siglo XX. Con ellos se muestra la compleja imagen de su mosaico social y se pretende confirmar que se trata de un espacio social con unas condiciones muy diferentes al de épocas precedentes. El desarrollo de los datos obtenidos a nivel de sección censal sobre una cartografía que refleja exclusivamente las secciones donde el uso principal es residencial, las infraestructuras principales y los grandes elementos del medio físico, permite que se aprecien por primera vez las conexiones y desconexiones entre las diferentes áreas de forma real.

Por otro lado se ha realizado un extenso estudio sobre las principales promociones de vivienda privada desarrolladas por el sector inmobiliario desde finales de los cincuenta hasta principios de los setenta valorándolas, clasificándolas y situándolas sobre la cartografía elaborada.

Tanto el espacio social obtenido en los primeros trabajos como la información elaborada sobre la actuación del sector inmobiliario, nos han servido para chequear las teorías y modelos planteados por la Economía Urbana, la Geografía Clásica, el Conductismo, la Ecología Factorial o la Economía Política<sup>2</sup> y aquellos factores que si bien no son parte visible del desarrollo final de los modelos propuestos por estas teorías si que están implícitos en ellas.

Finalmente, a partir de los trabajos realizados, se ha realizado un análisis crítico de la respuesta del marco teórico estudiado al caso de escogido de cara a poder cuestionar, matizar o completar dichos planteamientos con la intención última de desarrollar un discurso que sea capaz de explicar la configuración del espacio social del Madrid de finales del siglo XX.

---

<sup>1</sup> La compleja metodología utilizada se ha desarrollado con detalle en el capítulo "1.05 METODOLOGÍA"

<sup>2</sup> Con estas denominaciones, se ha intentado recoger las principales líneas de análisis de la formación del espacio social en los sistemas urbanos.

### III.02 ANÁLISIS FÍSICO Y SOCIAL DEL MADRID DE FINALES DE SIGLO.

Antes de analizar el caso escogido a través de los numerosos indicadores seleccionados habría hacer una pequeña descripción del mismo. Se trata de una ciudad formada por un gran tejido central con escasas zonas verdes, tradicionalmente llamado Almendra Central, rodeado por una gran infraestructura, la M-30 en casi todo su perímetro. En el lado oeste, el borde citado coincide con un río fundamental en el origen y la evolución de la ciudad, el Manzanares. En la única parte en que la Almendra central no se encuentra delimitada por la M-30, en el norte, aparece otra vía que si bien no genera un límite tan infranqueable también ejerce su papel de borde: la Avenida de la Ilustración.

En cuanto a los tejidos que se encuentran fuera de la almendra central se puede observar como se trata, en general, de bolsas de viviendas colocadas en el perímetro de la almendra y aisladas por grandes vías de comunicación entre ellas. El único ámbito del perímetro de la almendra no ocupado por una de estas bolsas es la zona situada al oeste, donde se ubica la gran zona verde del municipio madrileño: la Casa de Campo.

Respecto al análisis físico no se ha abordado el contexto territorial, ya que se escapa del alcance de este trabajo, pero sí que habría que señalar algunas cuestiones. El núcleo central de la ciudad se encuentra situado entre dos pequeños valles, al este y al oeste de la almendra central, que comunican, de alguna forma, la sierra próxima, situada al norte y oeste de la ciudad, con la vega del sureste. Por estos dos valles circulan o circulaban a su vez dos pequeños ríos o arroyos que se unían conformando un único valle que forma parte del Parque Regional del Sureste.

Así, la parte norte y oeste del área metropolitana se encuentran en zonas de una mayor calidad ambiental y paisajística. El monte de El Pardo, un gran espacio natural situado en el noroeste de la almendra central, y la Casa de Campo, al este, actúan introduciendo parte de esa calidad ambiental en el núcleo urbano. El único de los dos ríos que conserva más o menos su trazado, el Manzanares, que atraviesa el municipio de noroeste a sureste por el borde oeste de la almendra central, y el Retiro, el único gran espacio verde de la zona central, completan los elementos de valor ambiental del núcleo urbano analizado.

En cuanto a la realidad socio-económica actual del área metropolitana de Madrid los planos aportados a continuación reflejan cuestiones interesantes que se explicarán más adelante.

Para elaborar estos planos se ha partido de la delimitación de las secciones censales del área metropolitana de Madrid obtenido del Instituto Nacional de Estadística del Censo de Población y Vivienda (2001).

Sobre este plano se ha colocado la cartografía de la **Base Topográfica Nacional** (Instituto Geográfico Nacional 2012) para situar la ubicación de las infraestructuras y los elementos significativos del medio natural y definir las barreras conformadas por todos ellos.

Posteriormente se ha añadido la información del Sistema de Información sobre la Ocupación del Suelo en España (SIOSE 2005) de cara a ocultar todas aquellas secciones censales cuyo uso principal no es residencial. Al este plano se le ha denominado Plano Base.

Cómo ya se comentó en la metodología, este plano de elaboración propia es una novedad en el estudio de Madrid pero resulta ser fundamental para observar las conexiones y desconexiones reales entre los diferentes tejidos residenciales y estudiar las continuidades y discontinuidades en la distribución de los rangos económicos de la población.

Los planos comúnmente utilizados están formados por secciones censales que ocupan todo el territorio (conteniendo en su interior las grandes zonas verdes, las infraestructuras, los grandes equipamientos, etc.) y muestran imágenes muy engañosas en cuanto a las relaciones entre las secciones censales ya que reflejan contactos que no existen y obvian barreras importantes.

Sobre el plano elaborado (Plano Base), con la intención de obtener una imagen "territorializada" de la situación social de la población y del estado de las viviendas, se han localizado los valores de diversos indicadores de los manejados tanto por el Atlas de Vulnerabilidad Urbana como por el Atlas de edificación Residencial, elaborados ambos por el Ministerio de Fomento (2012) (a partir de los datos del Censo de Población y Vivienda de 2001 del Instituto Nacional de Estadística).

A continuación se ha localizado sobre el mismo Plano Base determinados usos como el industrial, el terciario, etc. Para ello se ha utilizado la información del Sistema de Información sobre la Ocupación del Suelo en España (SIOSE 2005).

Por otro lado, a partir de fuentes secundarias se ha elaborado una serie de planos que reflejan las principales promociones de Vivienda Social desarrolladas durante los sesenta, el

planeamiento pormenorizado de aquellos años, las principales áreas comerciales, las agrupaciones de uso terciario o las principales operaciones de renovación, remodelación o nueva construcción realizadas entre 1975 y 2000,

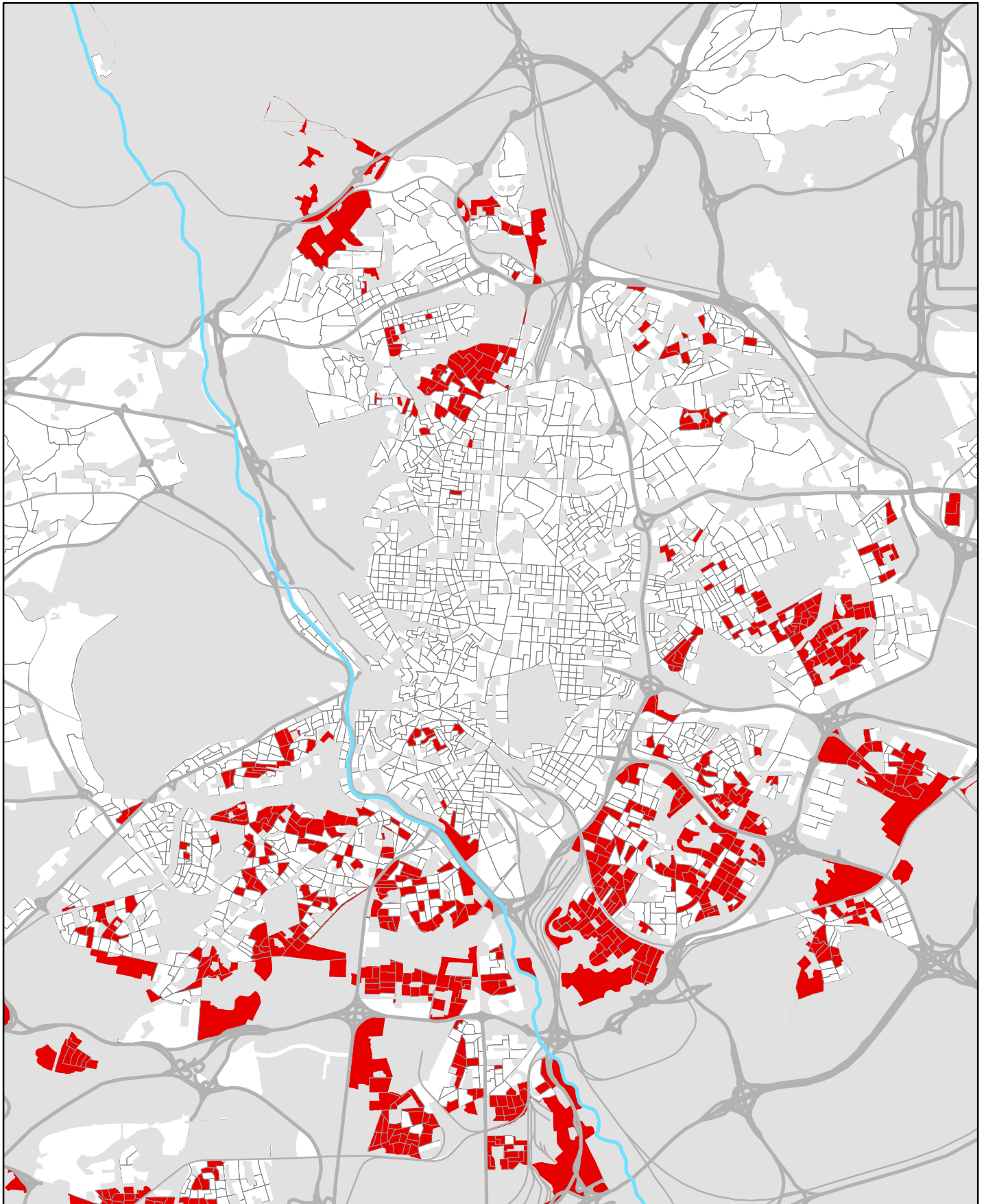
A partir de los planos anteriores, además, se han elaborado unos importantes esquemas de centralidad y de “modos de vida” que nos servirán para chequear las teorías analizadas.

Por último se incluyen dos planos que reflejan la distribución de las rentas de la población en el año 2.000, uno contiene ocho escalones y el otro se ha simplificado a la mitad. La utilización del Plano Base para situar esta información permite analizar con detalle la estructura física de los rangos sociales de la población. Estos planos se han elaborado a partir de los datos de la Comunidad de Madrid (2000).

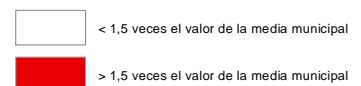
Es importante señalar que al final de este bloque, en el apartado III.09 INFORMACIÓN ADICIONAL, se ha añadido un plano de situación “desplegable” con las denominaciones y los topónimos utilizados en el texto de tal forma que sea fácil localizar las ubicaciones a las que se alude.

Otro de los planos del final, el 3.89 (*Tejidos en función de la época en la que se desarrollaron sobre el mapa de rentas en el año 2000*), también se ha realizado de forma que se pueda desplegar con la intención de que se pueda comparar la distribución de rentas y la antigüedad de los tejidos con cualquiera de los datos manejados.





Porcentaje de población analfabeta y sin estudios de 16 años o más, sobre el total de población de 16 años o más en la sección censal (%)



**Figura 3.01.** Porcentaje de población sin estudios sobre las secciones censales de uso residencial en Madrid (2001).

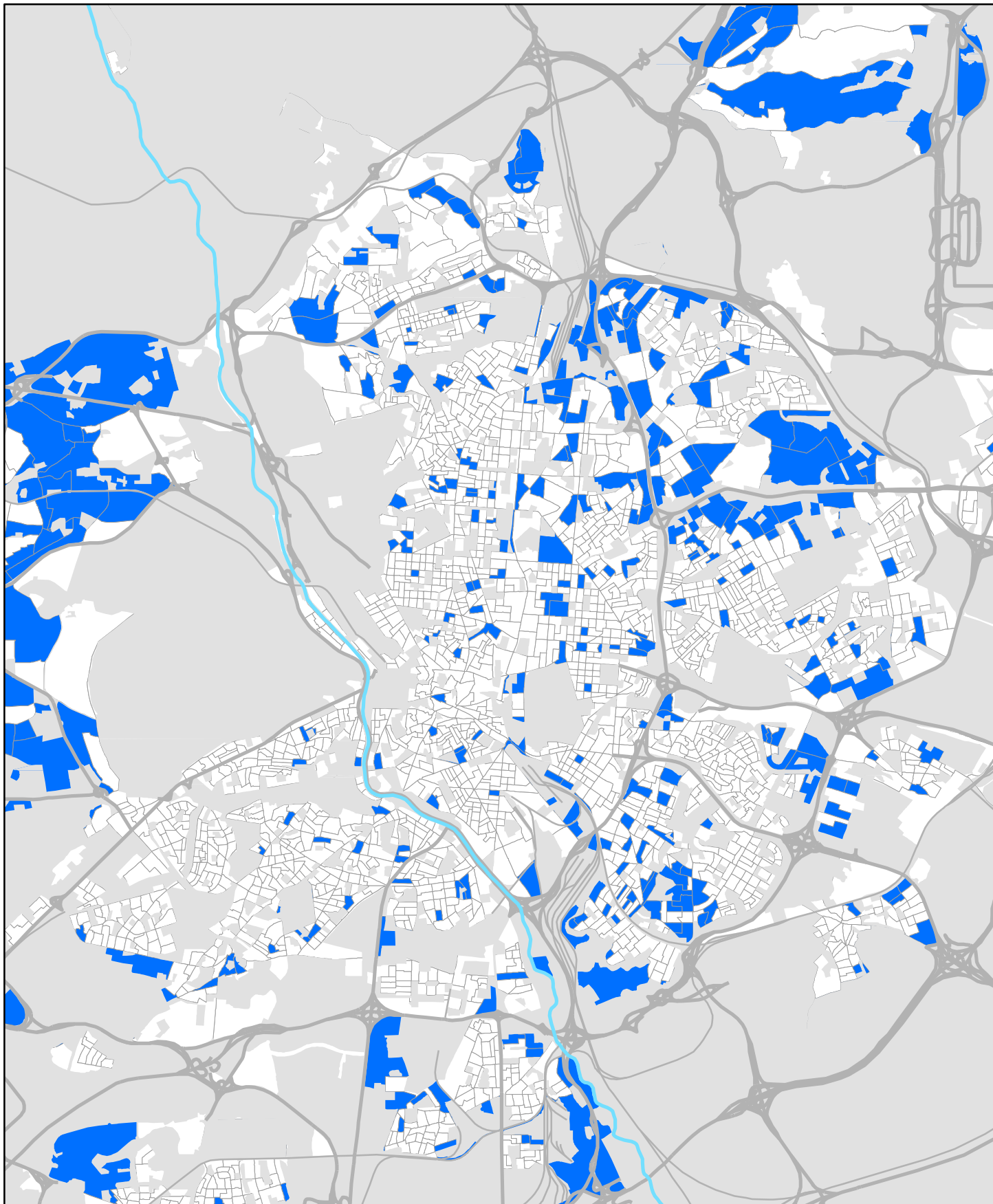
Fuentes:

Ministerio de Fomento (2012) Atlas de la Vulnerabilidad Urbana. Instituto Nacional de Estadística, INE. Censo de población y Vivienda (2001)

Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)

Base cartográfica: Instituto Geográfico Nacional, IGN (2012)





Porcentaje de hogares con un adulto y un menor o más, sobre el total de hogares en la sección censal (%)

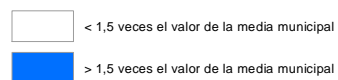
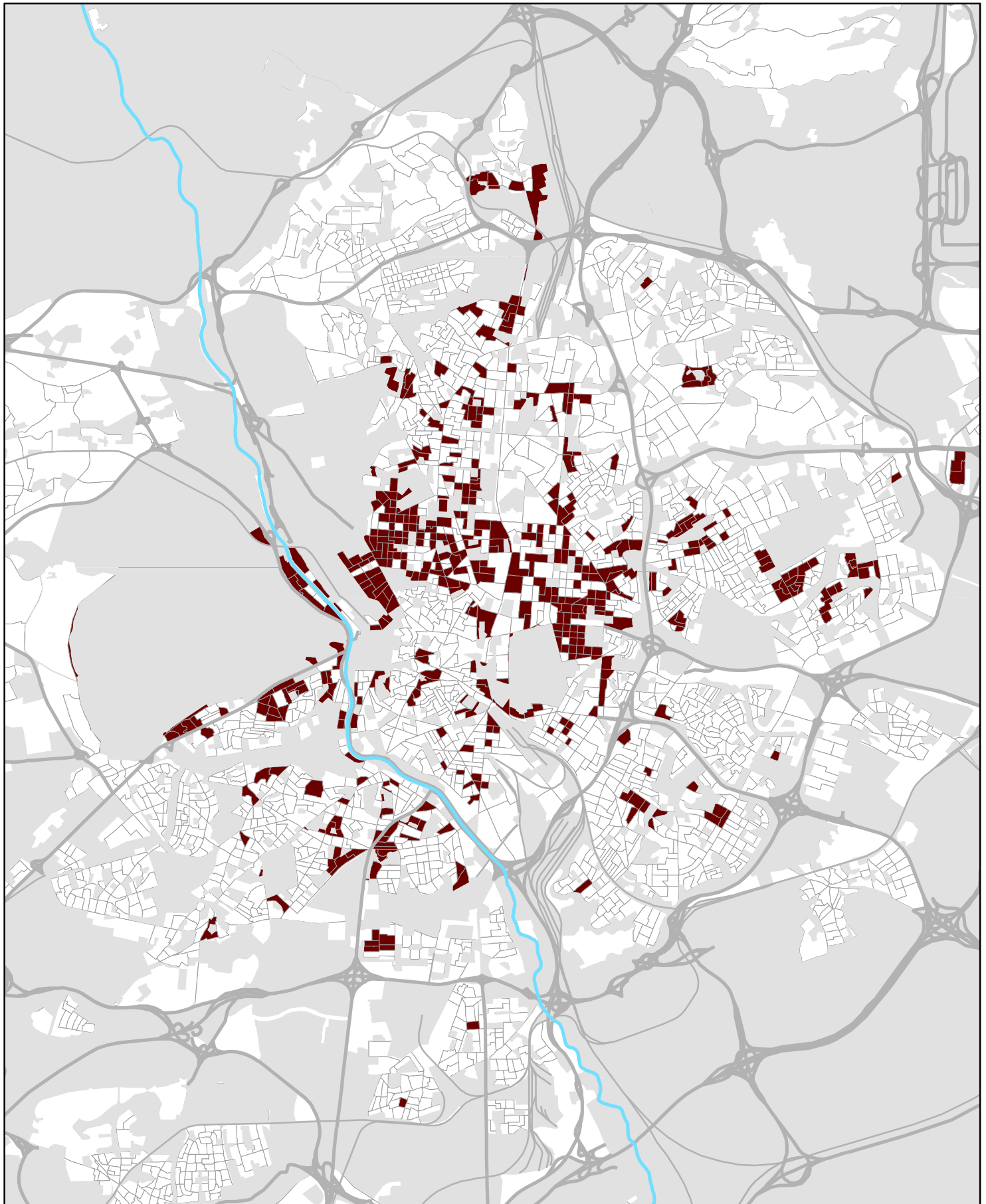


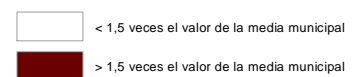
Figura 3.02. Porcentaje de hogares con un adulto y un menor o más sobre las secciones censales de uso residencial en Madrid (2001).

Fuentes:  
 Ministerio de Fomento (2012) Atlas de la Vulnerabilidad Urbana. Instituto Nacional de Estadística, INE. Censo de población y Vivienda (2001)  
 Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)  
 Base cartográfica: Instituto Geográfico Nacional, IGN (2012)



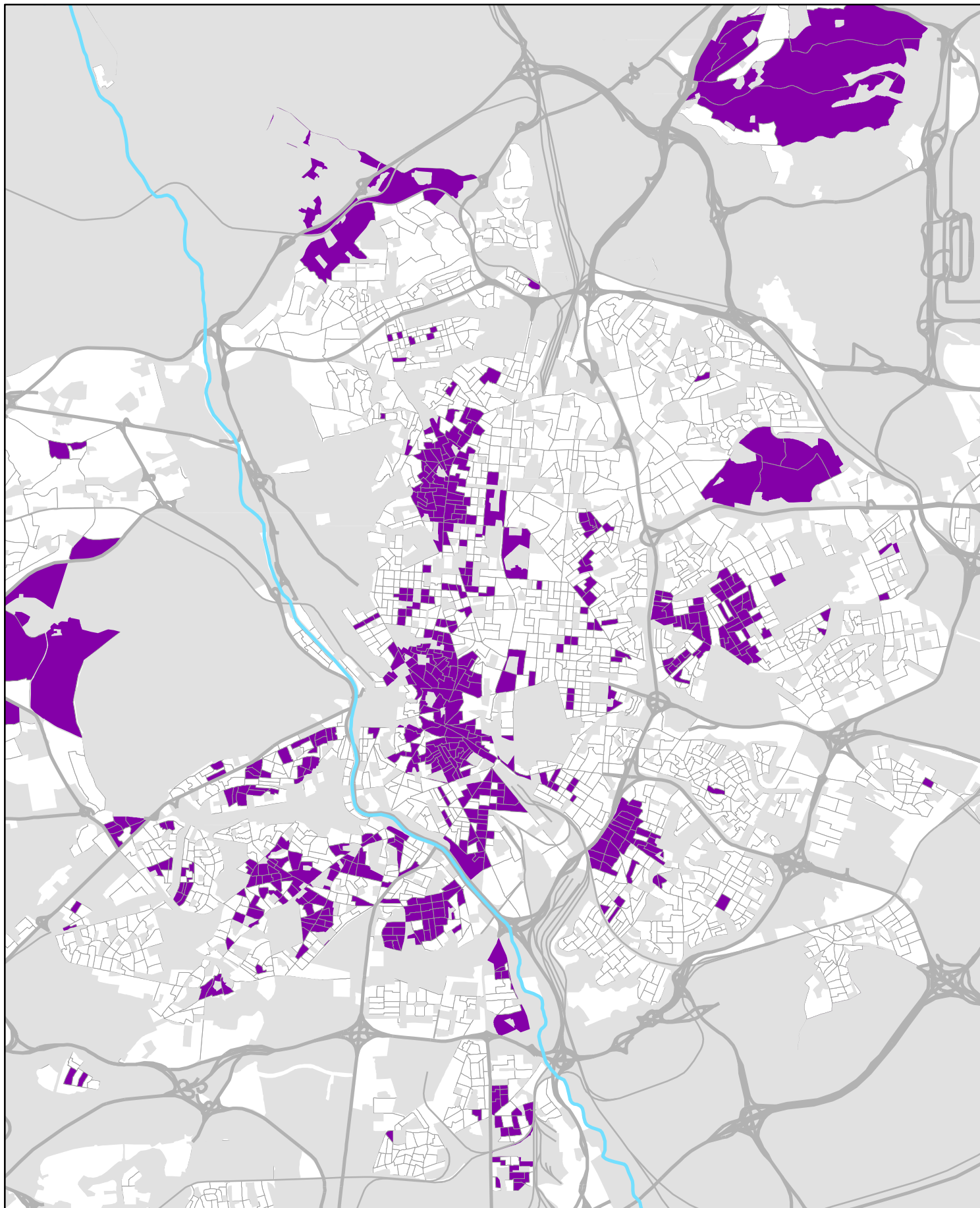


Porcentaje de personas de 75 años o más,  
sobre el total de la población en la sección censal (%)

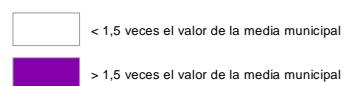


**Figura 3.03.** Porcentaje de población mayor de 75 años sobre las secciones censales de uso residencial en Madrid (2001).  
Fuentes:  
Ministerio de Fomento (2012) Atlas de la Vulnerabilidad Urbana. Instituto Nacional de Estadística, INE. Censo de población y Vivienda (2001)  
Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)  
Base cartográfica: Instituto Geográfico Nacional, IGN (2012)





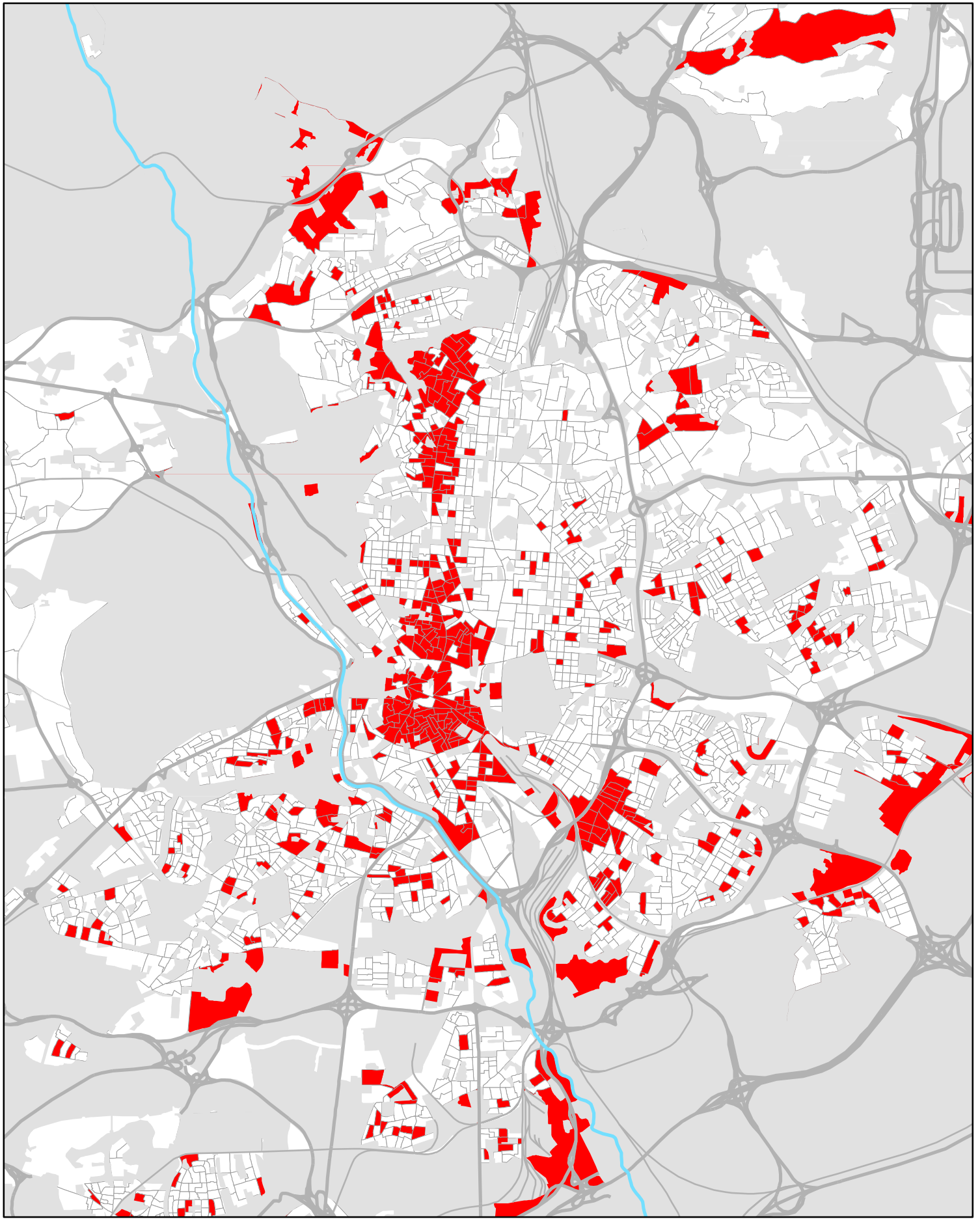
Porcentaje de personas de nacionalidad extranjera, respecto al total de población en la sección censal (%)



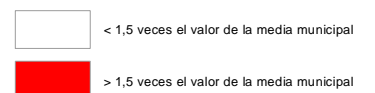
**Figura 3.04.** Porcentaje de población extranjera sobre las secciones censales de uso residencial en Madrid (2001).

Fuentes:  
 Ministerio de Fomento (2012) Atlas de la Vulnerabilidad Urbana. Instituto Nacional de Estadística, INE. Censo de población y Vivienda (2001)  
 Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)  
 Base cartográfica: Instituto Geográfico Nacional, IGN (2012)



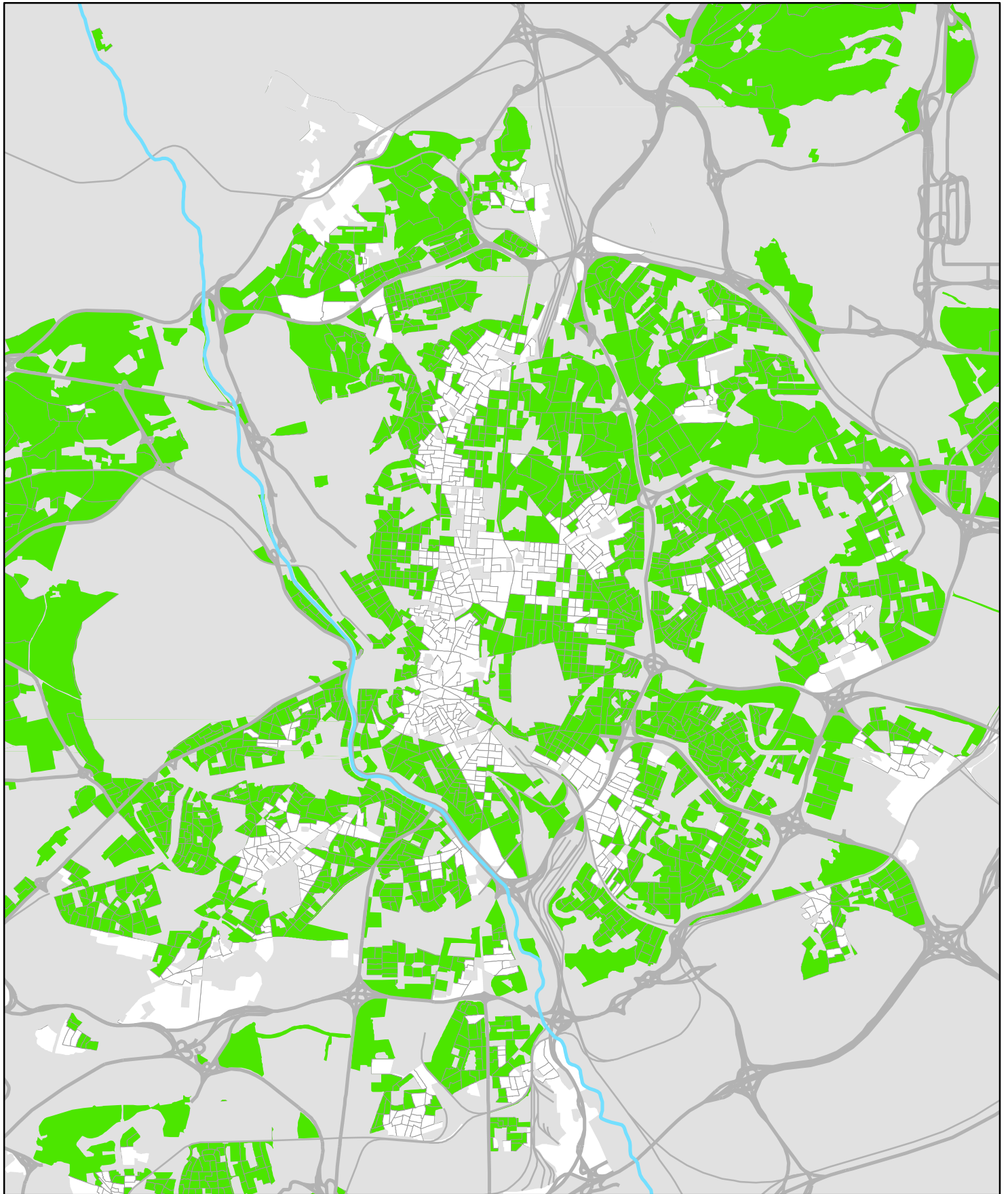


Porcentaje de población en viviendas familiares principales convencionales sin servicio o aseo dentro de la misma, sobre el total de población en viviendas familiares principales convencionales (Variable problemas de la vivienda) en la sección censal (%)

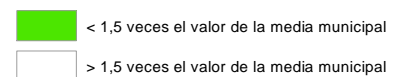


**Figura 3.05.** Porcentaje de población en viviendas sin servicio ni aseo sobre las secciones censales de uso residencial en Madrid (2001).  
 Fuentes:  
 Ministerio de Fomento (2012) Atlas de la Vulnerabilidad Urbana. Instituto Nacional de Estadística, INE. Censo de población y Vivienda (2001)  
 Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)  
 Base cartográfica: Instituto Geográfico Nacional, IGN (2012)





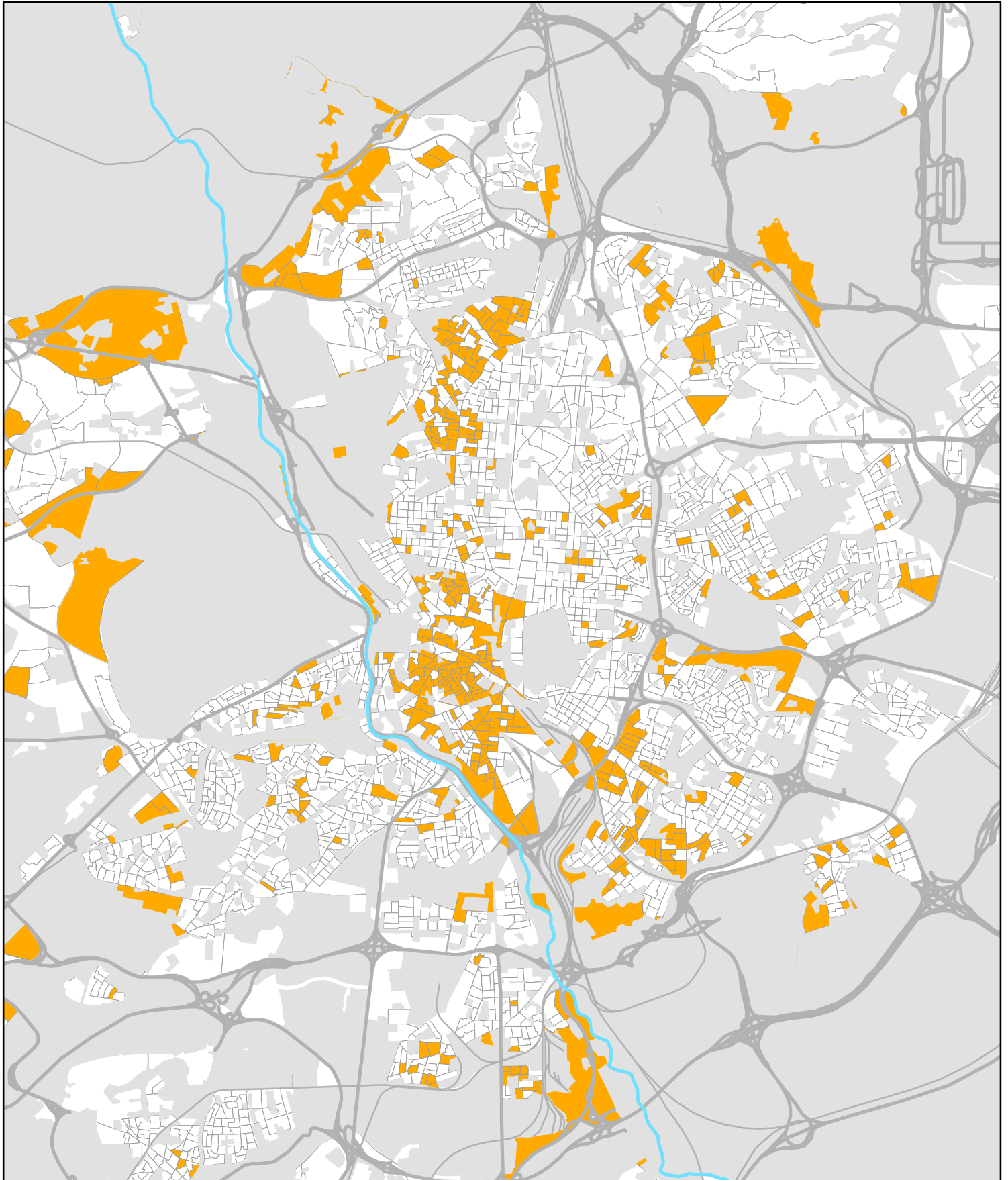
Porcentaje de población en viviendas cuya persona de referencia considera que su vivienda tiene pocas zonas verdes en su proximidad (parques, jardines...), sobre el total de población en viviendas familiares en la sección censal (%)



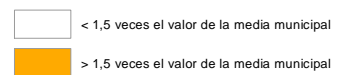
**Figura 3.06.** Porcentaje de población con problemas de escasez zonas verdes sobre las secciones censales de uso residencial en Madrid (2001).

Fuentes:  
 Ministerio de Fomento (2012) Atlas de la Vulnerabilidad Urbana. Instituto Nacional de Estadística, INE. Censo de población y Vivienda (2001)  
 Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)  
 Base cartográfica (secciones censales): Instituto Geográfico Nacional, IGN (2012)





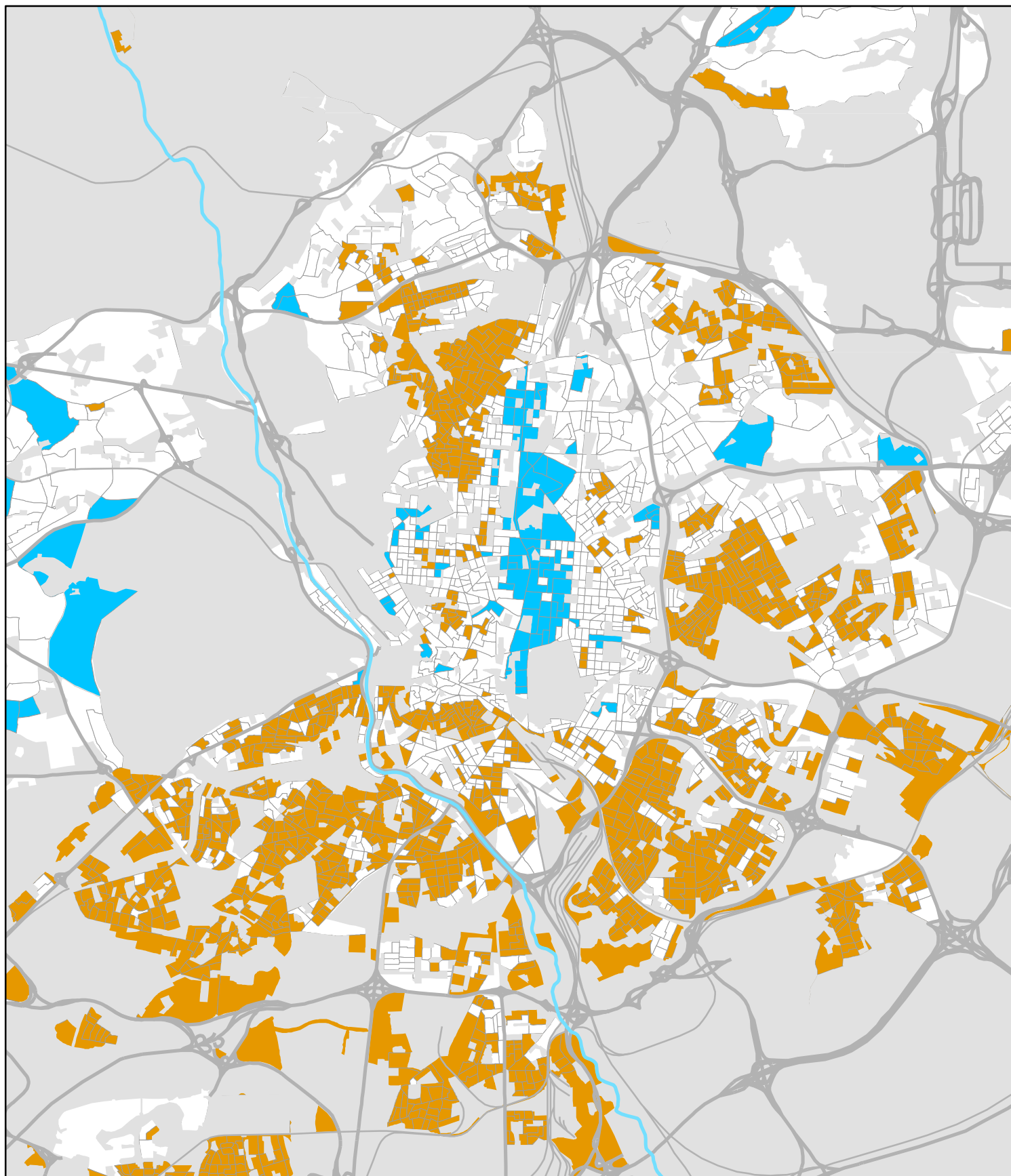
**Porcentaje de viviendas familiares principales convencionales situadas en edificios en situación ruinososa o deficiente respecto al total de viviendas familiares principales convencionales en la sección censal (%)**



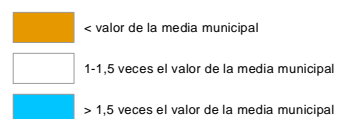
**Figura 3.07.** Porcentaje de viviendas en edificios en mal estado de conservación sobre las secciones censales de uso residencial en Madrid (2001).

Fuentes:  
 Ministerio de Fomento (2012) Atlas de la Vulnerabilidad Urbana. Instituto Nacional de Estadística, INE. Censo de población y Vivienda (2001)  
 Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)  
 Base cartográfica (secciones censales): Instituto Geográfico Nacional, IGN (2012)



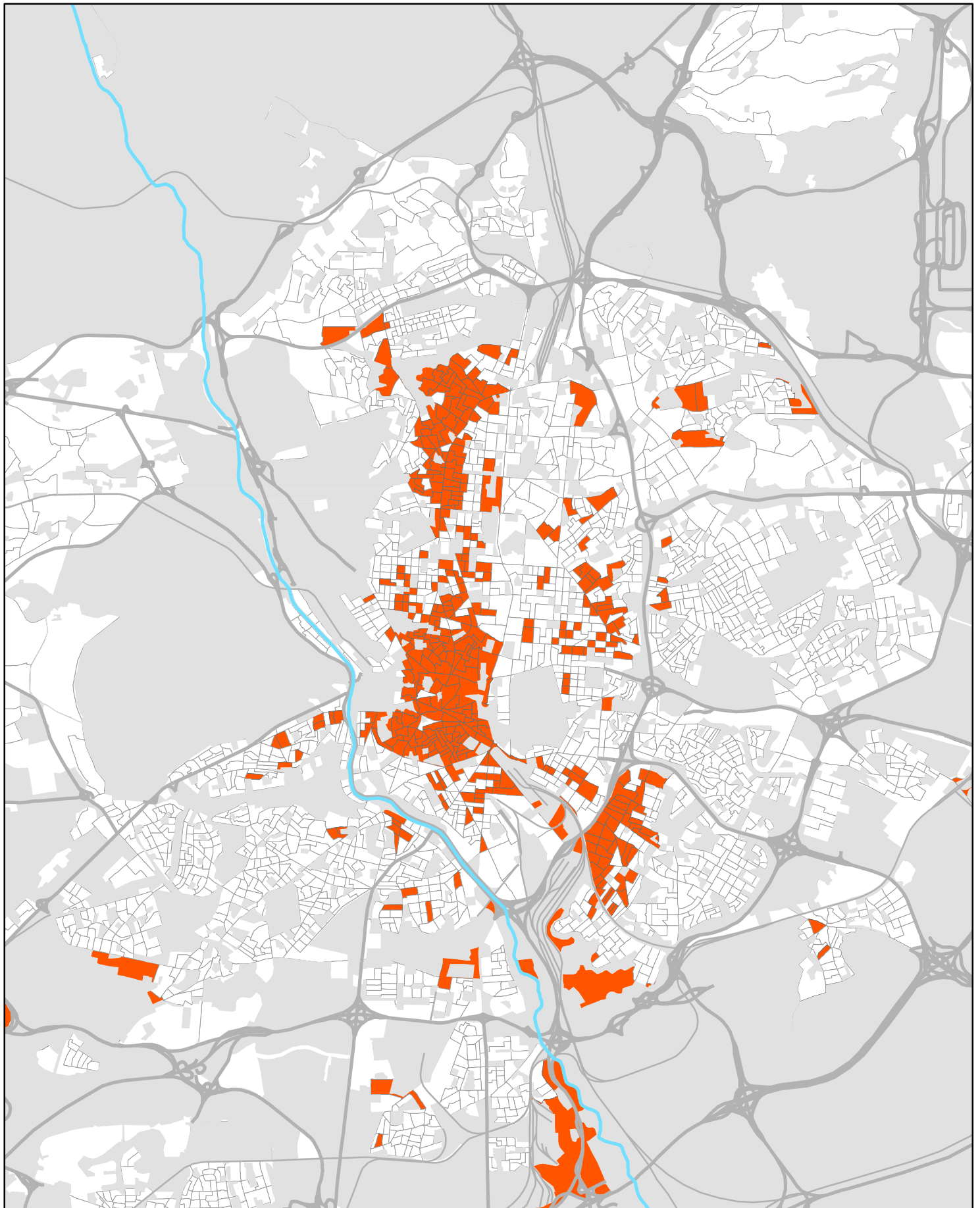


**Superficie media útil por habitante en las viviendas familiares principales convencionales (m<sup>2</sup>) en la sección censal**

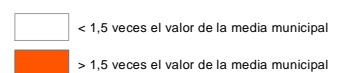


**Figura 3.08.** Superficie media por habitante sobre las secciones censales de uso residencial en Madrid (2001).  
 Fuentes:  
 Ministerio de Fomento (2012) Atlas de la Vulnerabilidad Urbana. Instituto Nacional de Estadística, INE. Censo de población y Vivienda (2001)  
 Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)  
 Base cartográfica (secciones censales): Instituto Geográfico Nacional, IGN (2012)





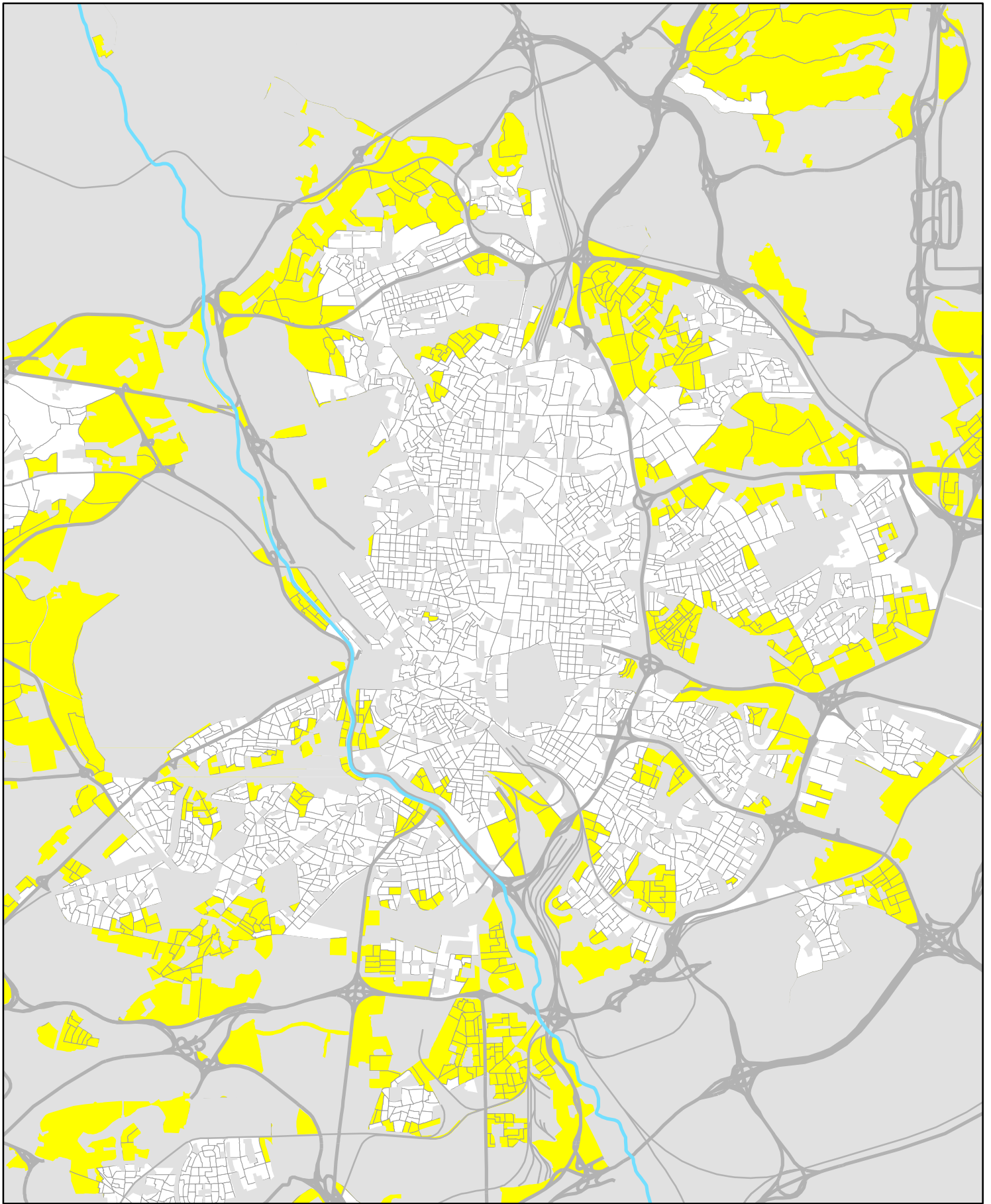
**Porcentaje de viviendas familiares principales convencionales con menos de 30 m<sup>2</sup> útiles, sobre el total de viviendas familiares principales convencionales en la sección censal (%)**



**Figura 3.09.** Porcentaje de viviendas con menos de 30 m<sup>2</sup> sobre las secciones censales de uso residencial en Madrid (2001).

Fuentes:  
 Ministerio de Fomento (2012) Atlas de la Vulnerabilidad Urbana. Instituto Nacional de Estadística, INE. Censo de población y Vivienda (2001)  
 Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)  
 Base cartográfica (secciones censales): Instituto Geográfico Nacional, IGN (2012)





**Porcentaje de población en viviendas cuya persona de referencia considera que su vivienda tiene malas comunicaciones, sobre el total de población en viviendas familiares en la sección censal (%)**

- < 1,5 veces el valor de la media municipal
- > 1,5 veces el valor de la media municipal

**Figura 3.10.** Porcentaje de población con problemas de malas comunicaciones sobre las secciones censales de uso residencial en Madrid (2001).

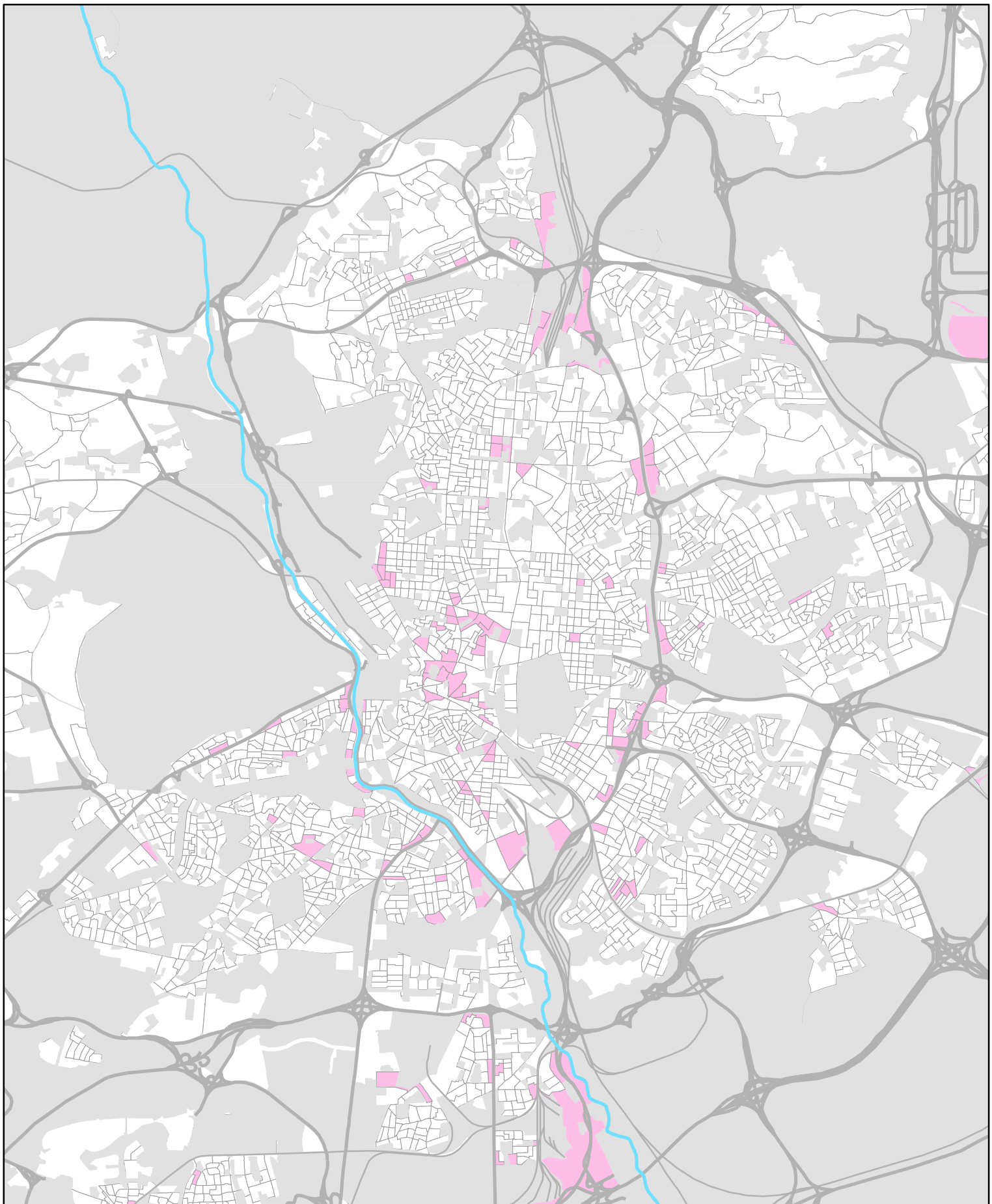
Fuentes:

Ministerio de Fomento (2012) Atlas de la Vulnerabilidad Urbana. Instituto Nacional de Estadística, INE. Censo de población y Vivienda (2001)

Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)

Base cartográfica (secciones censales): Instituto Geográfico Nacional, IGN (2012)



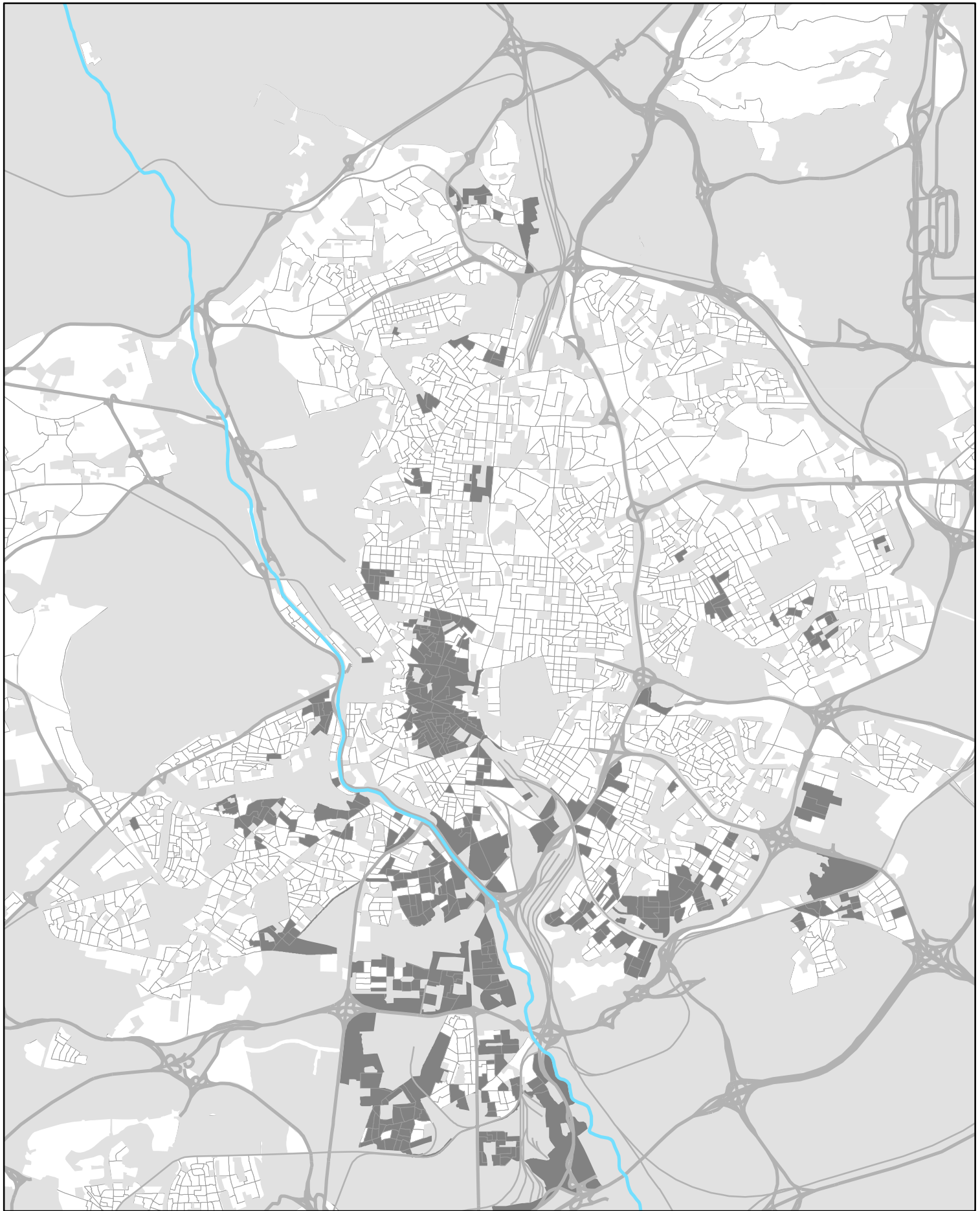


Porcentaje de población en viviendas cuya persona de referencia considera que la vivienda está afectada por ruidos exteriores, sobre el total de población en viviendas familiares en la sección censal (%)

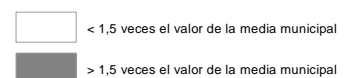
- < 1,5 veces el valor de la media municipal
- > 1,5 veces el valor de la media municipal

**Figura 3.11.** Porcentaje de población con problemas de ruidos exteriores sobre las secciones censales de uso residencial en Madrid (2001).  
 Fuentes:  
 Ministerio de Fomento (2012) Atlas de la Vulnerabilidad Urbana. Instituto Nacional de Estadística, INE. Censo de población y Vivienda (2001)  
 Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)  
 Base cartográfica (secciones censales): Instituto Geográfico Nacional, IGN (2012)





Porcentaje de población en viviendas cuya persona de referencia considera que sufre problemas de delincuencia o vandalismo en el entorno de su vivienda, sobre el total de población en viviendas familiares en la sección censal (%)



**Figura 3.12.** Porcentaje de población con problemas de delincuencia sobre las secciones censales de uso residencial en Madrid (2001).

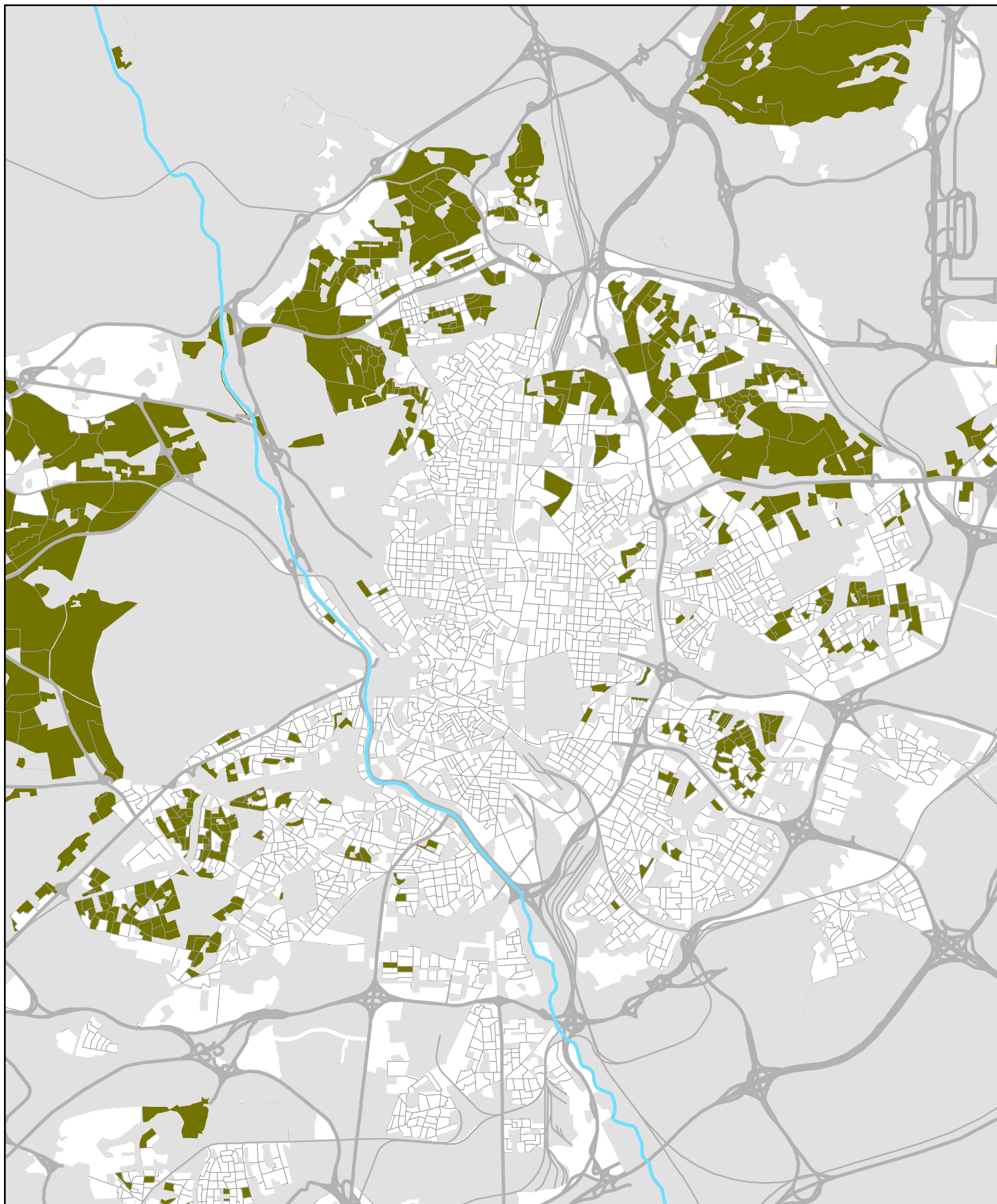
Fuentes:

Ministerio de Fomento (2012) Atlas de la Vulnerabilidad Urbana. Instituto Nacional de Estadística, INE. Censo de población y Vivienda (2001)

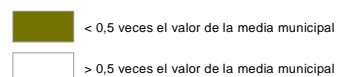
Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)

Base cartográfica (secciones censales): Instituto Geográfico Nacional, IGN (2012)



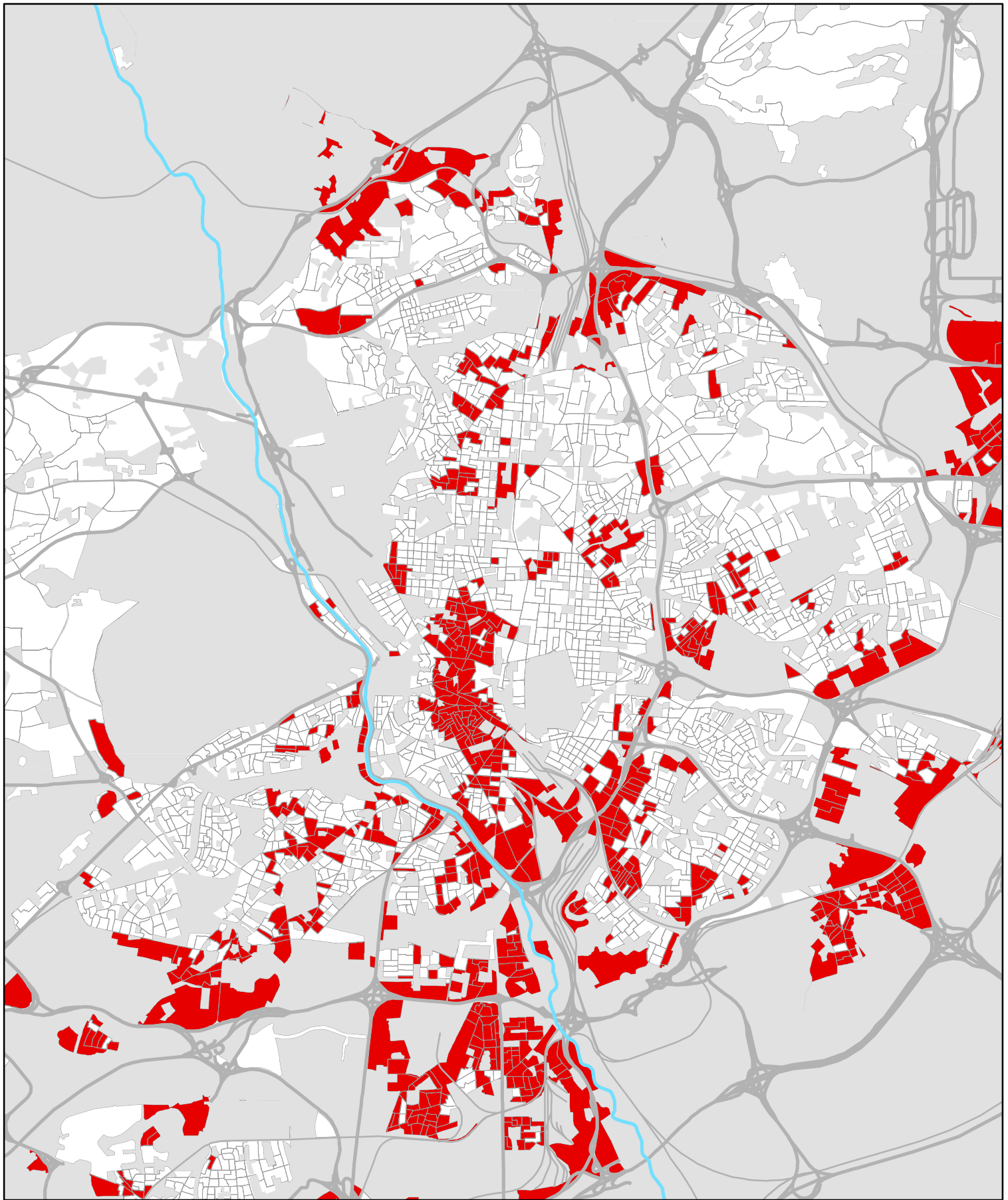


Porcentaje de población en viviendas cuya persona de referencia considera que su vivienda está afectada por contaminación o malos olores provocados por la industria, el tráfico, etc., sobre el total de población en viviendas familiares en la sección censal (%)



**Figura 3.13.** Porcentaje de población con problemas de contaminación sobre las secciones censales de uso residencial en Madrid (2001).  
 Fuentes:  
 Ministerio de Fomento (2012) Atlas de la Vulnerabilidad Urbana. Instituto Nacional de Estadística, INE. Censo de población y Vivienda (2001)  
 Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)  
 Base cartográfica (secciones censales): Instituto Geográfico Nacional, IGN (2012)



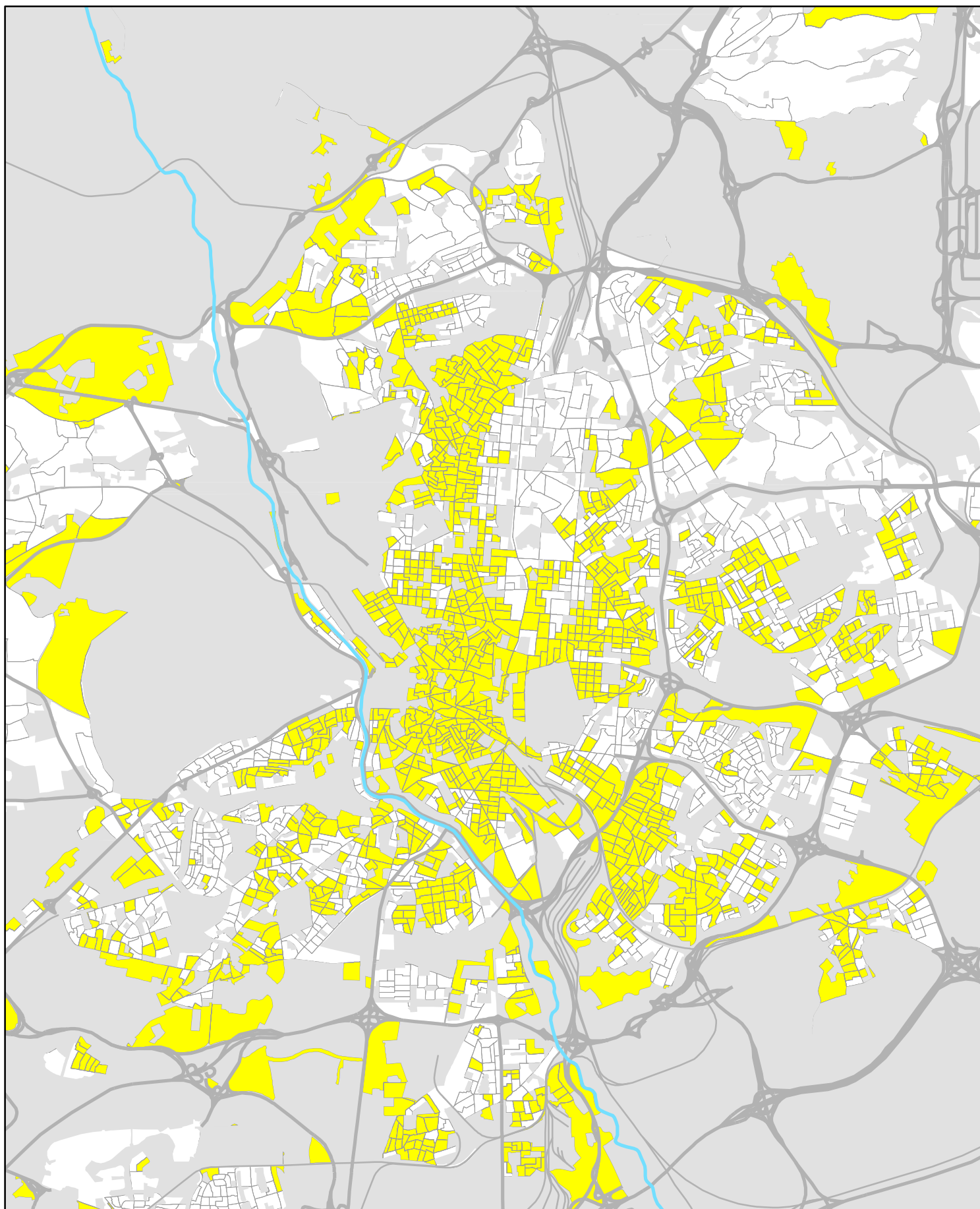


Índice de vulnerabilidad urbana.  
 Clasificación por Comunidad Autónoma según criterios subjetivos

> 0,82 (35% de las secciones censales con índice más alto)

**Figura 3.14.** Índice de Vulnerabilidad urbana según criterios subjetivos sobre las secciones censales de uso residencial en Madrid (2001). Clasificación multicriterio contextual (por Comunidad Autónoma)  
 Fuentes:  
 Ministerio de Fomento (2012) Atlas de la Vulnerabilidad Urbana. Instituto Nacional de Estadística, INE. Censo de población y Vivienda (2001)  
 Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)  
 Base cartográfica (secciones censales): Instituto Geográfico Nacional, IGN (2012)



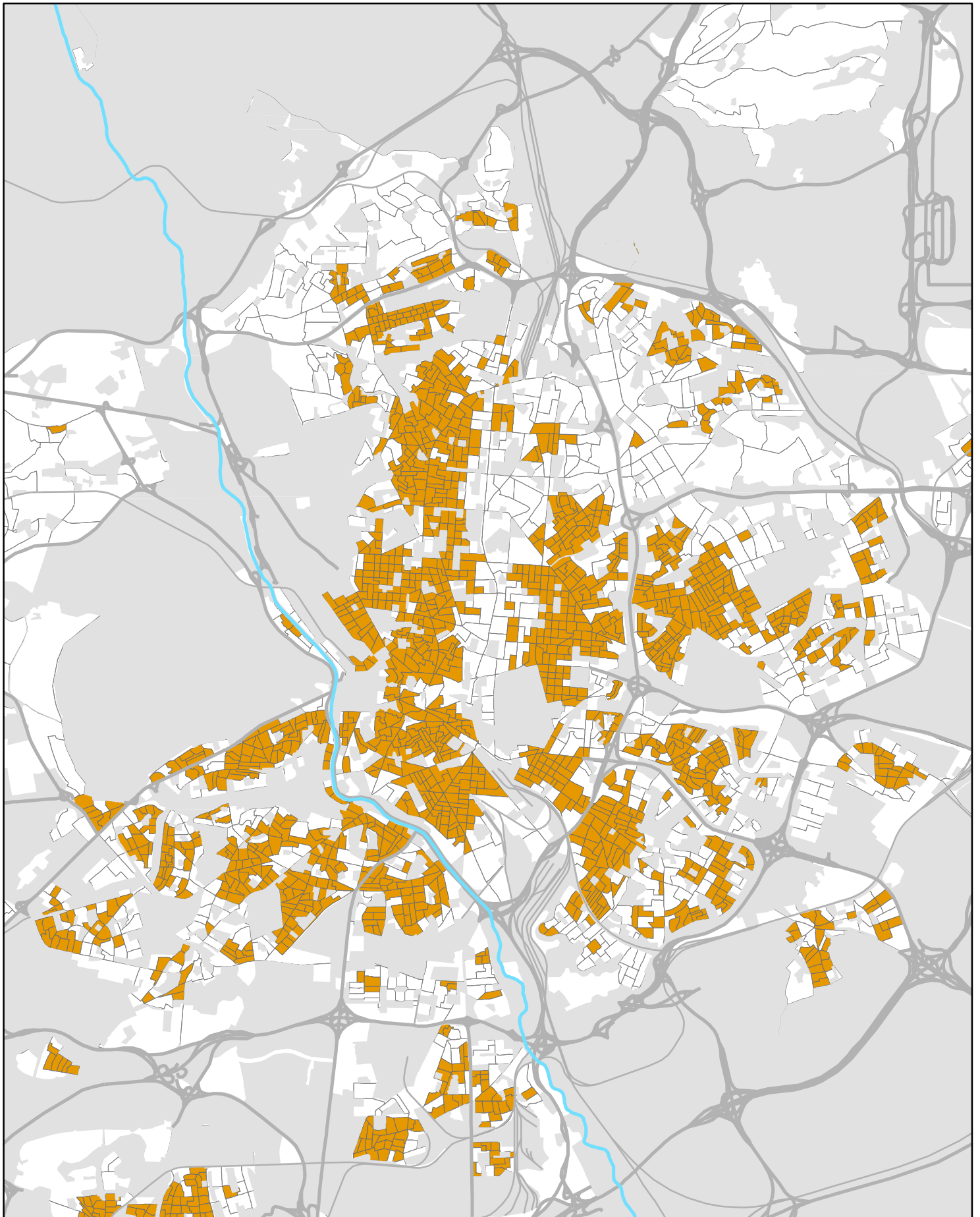


**Índice de vulnerabilidad urbana.**  
**Clasificación por Comunidad Autónoma según criterios residenciales**

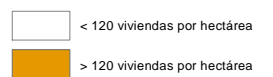
> 0,95 (30% de las secciones censales con índice más alto)

**Figura 3.15.** Índice de Vulnerabilidad urbana según criterios residenciales sobre las secciones censales de uso residencial en Madrid (2001). Clasificación multicriterio contextual (por Comunidad Autónoma)  
 Fuentes:  
 Ministerio de Fomento (2012) Atlas de la Vulnerabilidad Urbana. Instituto Nacional de Estadística, INE. Censo de población y Vivienda (2001)  
 Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)  
 Base cartográfica (secciones censales): Instituto Geográfico Nacional, IGN (2012)





Densidad de viviendas por hectárea



**Figura 3.16.** Viviendas por hectárea sobre las secciones censales de uso residencial en Madrid (2001).

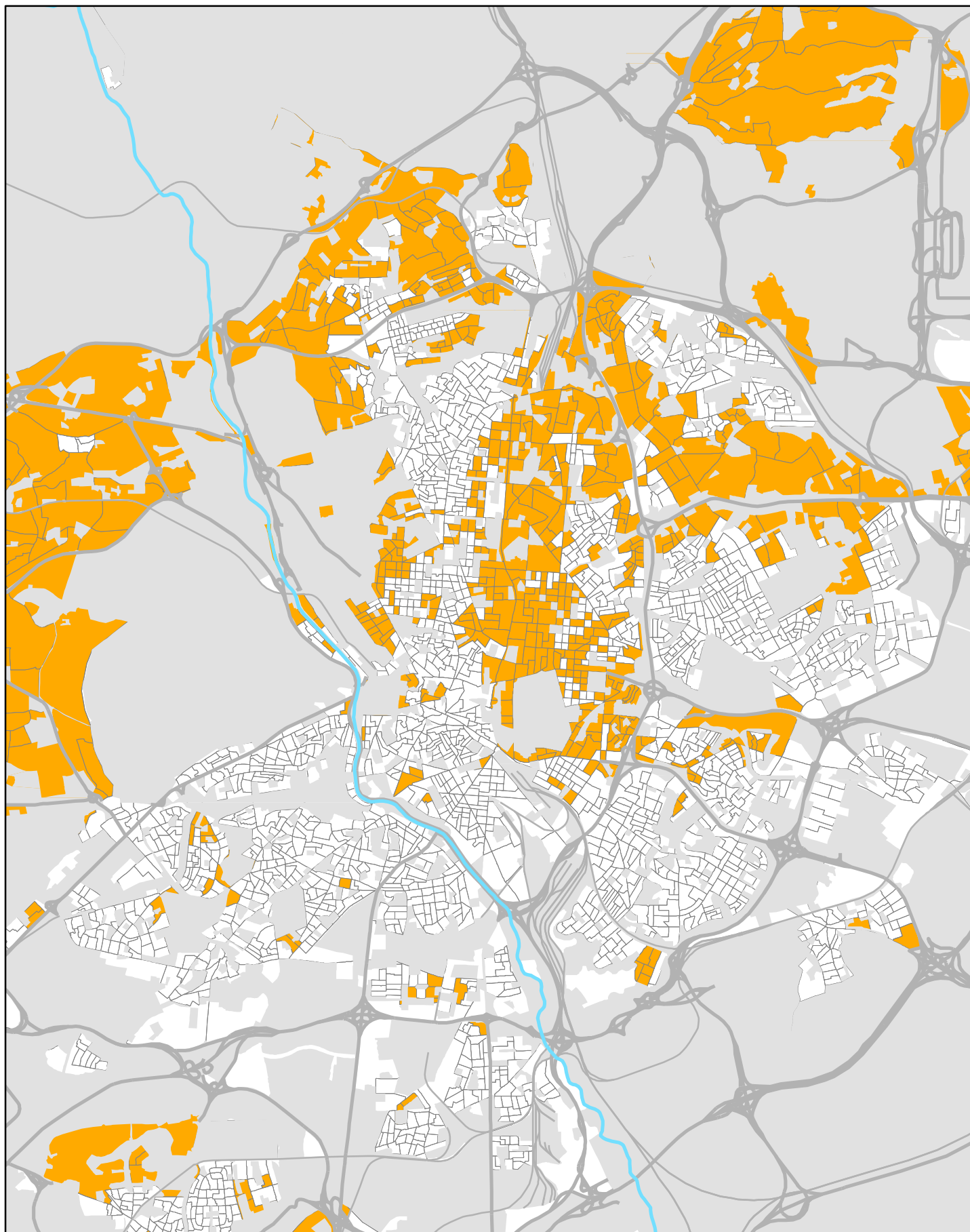
Fuentes:

Ministerio de Fomento (2013) Atlas de la Edificación Residencial. Instituto Nacional de Estadística, INE. Censo de población y Vivienda (2001)

Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)

Base cartográfica (secciones censales): Instituto Geográfico Nacional, IGN (2012)





Superficie media útil de las viviendas pertenecientes a la sección censal



**Figura 3.17.** Superficie media útil de la vivienda sobre las secciones censales de uso residencial en Madrid (2001).

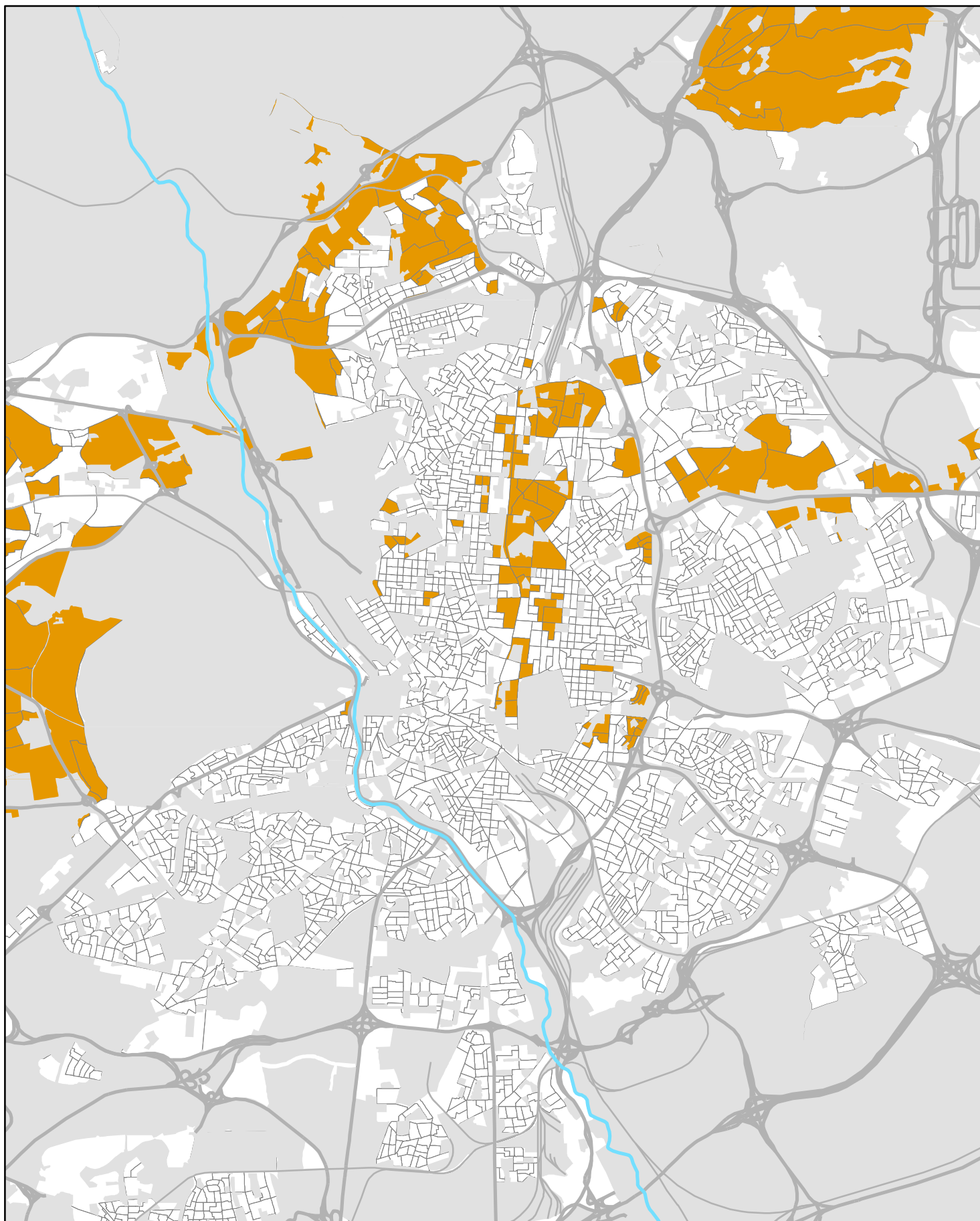
Fuentes:

Ministerio de Fomento (2013) Atlas de la Edificación Residencial. Instituto Nacional de Estadística, INE. Censo de población y Vivienda (2001)

Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)

Base cartográfica (secciones censales): Instituto Geográfico Nacional, IGN (2012)



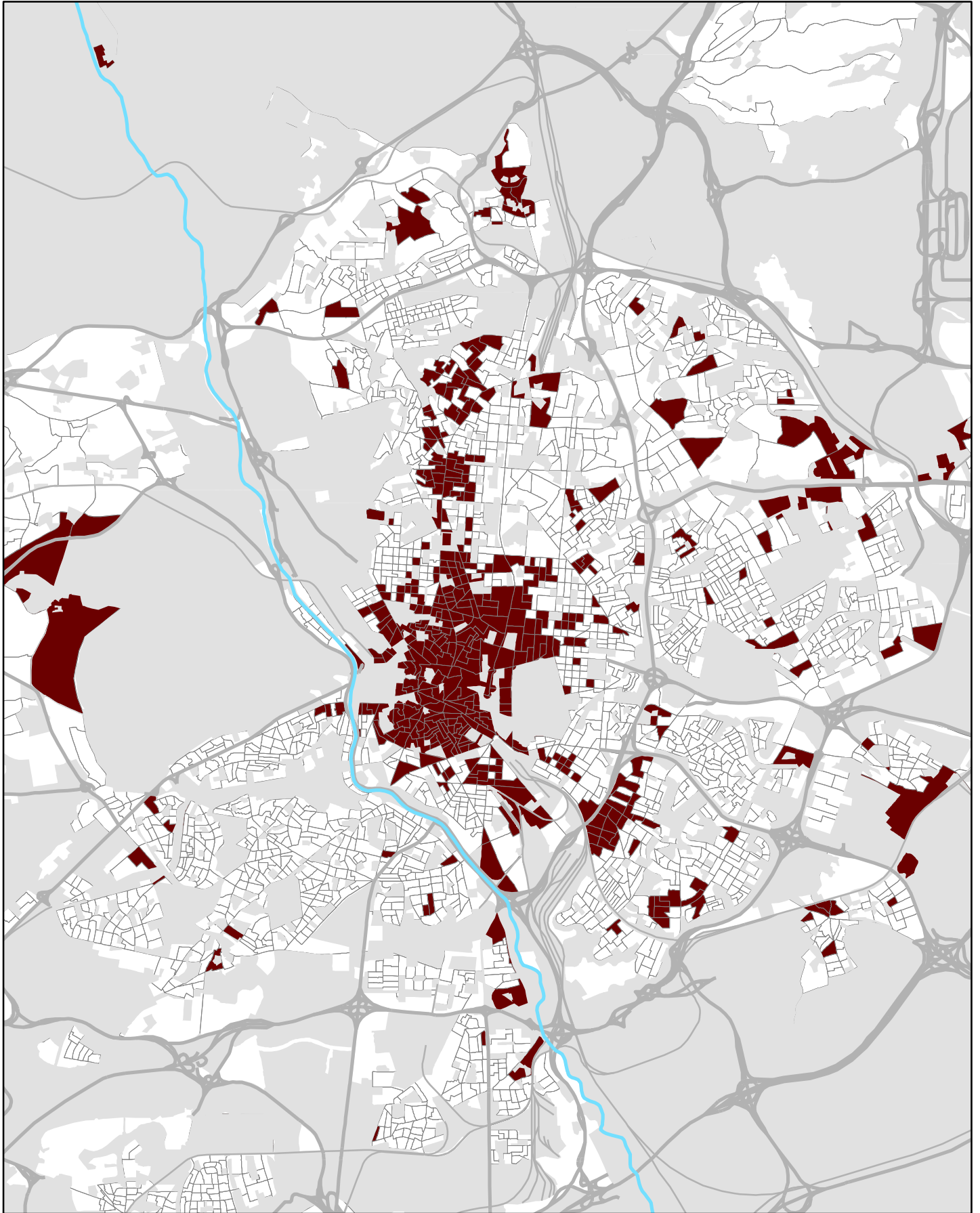


Superficie media útil de las viviendas pertenecientes a la sección censal



**Figura 3.18.** Superficie media útil de la vivienda sobre las secciones censales de uso residencial en Madrid (2001). Viviendas mayores de 120 m<sup>2</sup>.  
Fuentes:  
Ministerio de Fomento (2013) Atlas de la Edificación Residencial. Instituto Nacional de Estadística, INE. Censo de población y Vivienda (2001)  
Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)  
Base cartográfica (secciones censales): Instituto Geográfico Nacional, IGN (2012)





Porcentaje de viviendas existentes en 2001  
construidas antes de 1900



**Figura 3.19.** Tejidos construidos antes de 1900 sobre las secciones censales de uso residencial en Madrid (2001).

Fuentes:

Ministerio de Fomento (2013) Atlas de la Edificación Residencial. Instituto Nacional de Estadística, INE. Censo de población y Vivienda (2001)

Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)

Base cartográfica (secciones censales): Instituto Geográfico Nacional, IGN (2012)

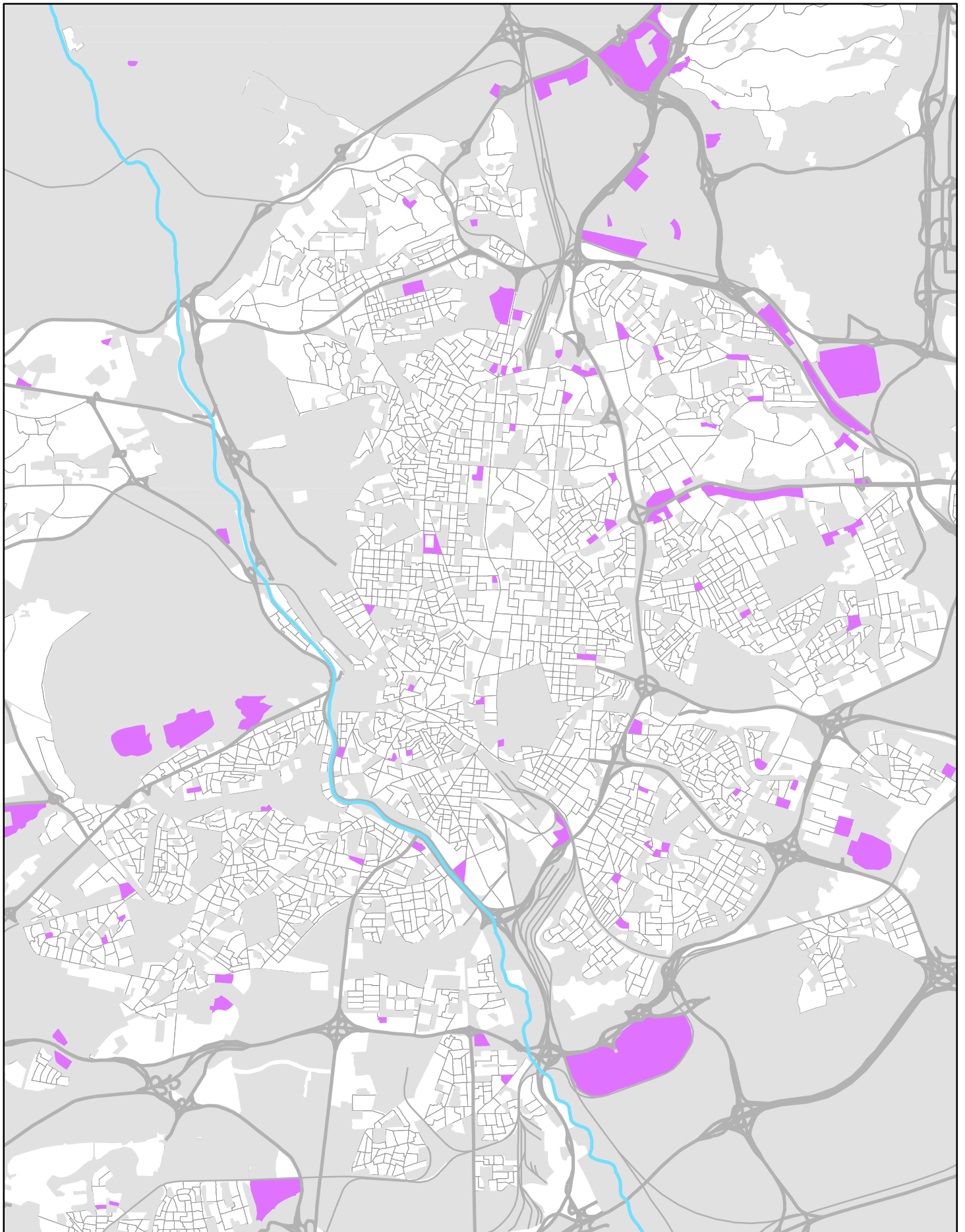




■ Uso industrial

**Figura 3.20.** Secciones censales de uso industrial en Madrid (2005).  
Fuentes:  
Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)  
Base cartográfica (secciones censales): Instituto Geográfico Nacional, IGN (2012)

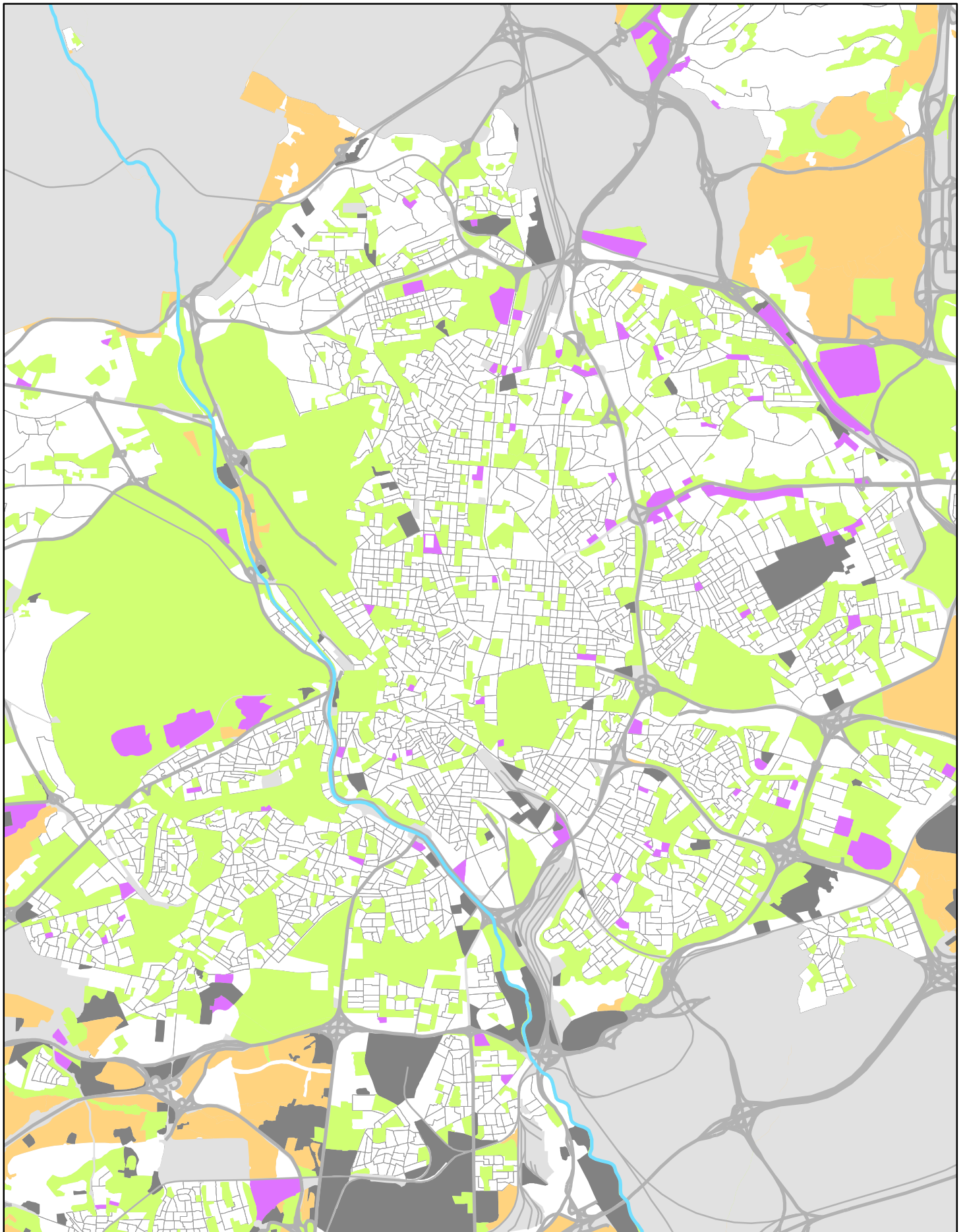








Usos del suelo  
Uso terciario

Figura 3.21. Secciones censales de uso terciario en Madrid (2005).  
Fuentes:  
Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)  
Base cartográfica (secciones censales): Instituto Geográfico Nacional, IGN (2012)





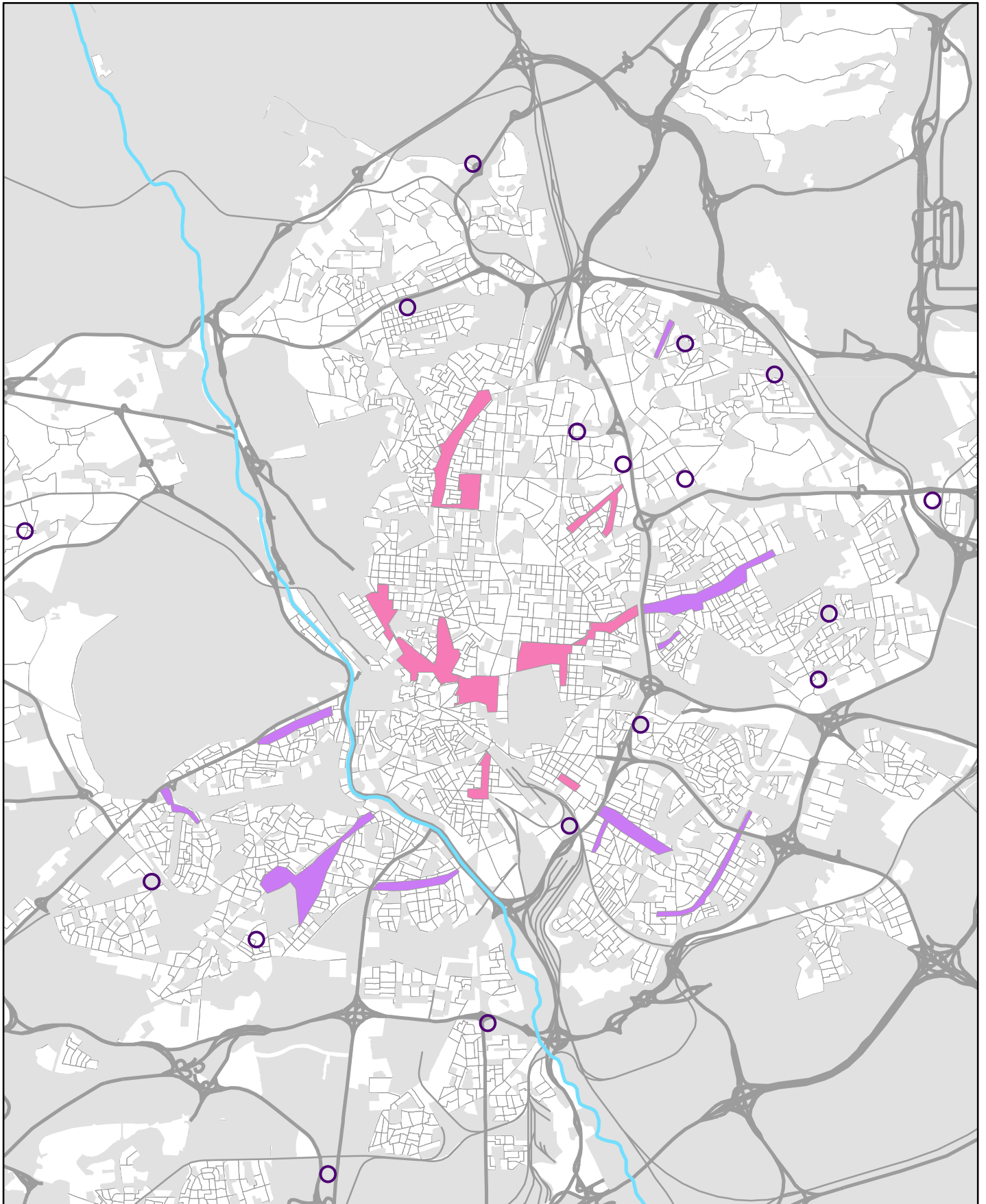
**Usos no residenciales**

- |   |                                |   |                |
|---|--------------------------------|---|----------------|
|  | Sin edificaciones              |  | Uso industrial |
|  | Uso equipamientos dotacionales |  | Uso terciario  |

**Figura 3.22.** Secciones censales de uso no residencial en Madrid (2005).

Fuentes:  
 Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)  
 Base cartográfica (secciones censales): Instituto Geográfico Nacional, IGN (2012)

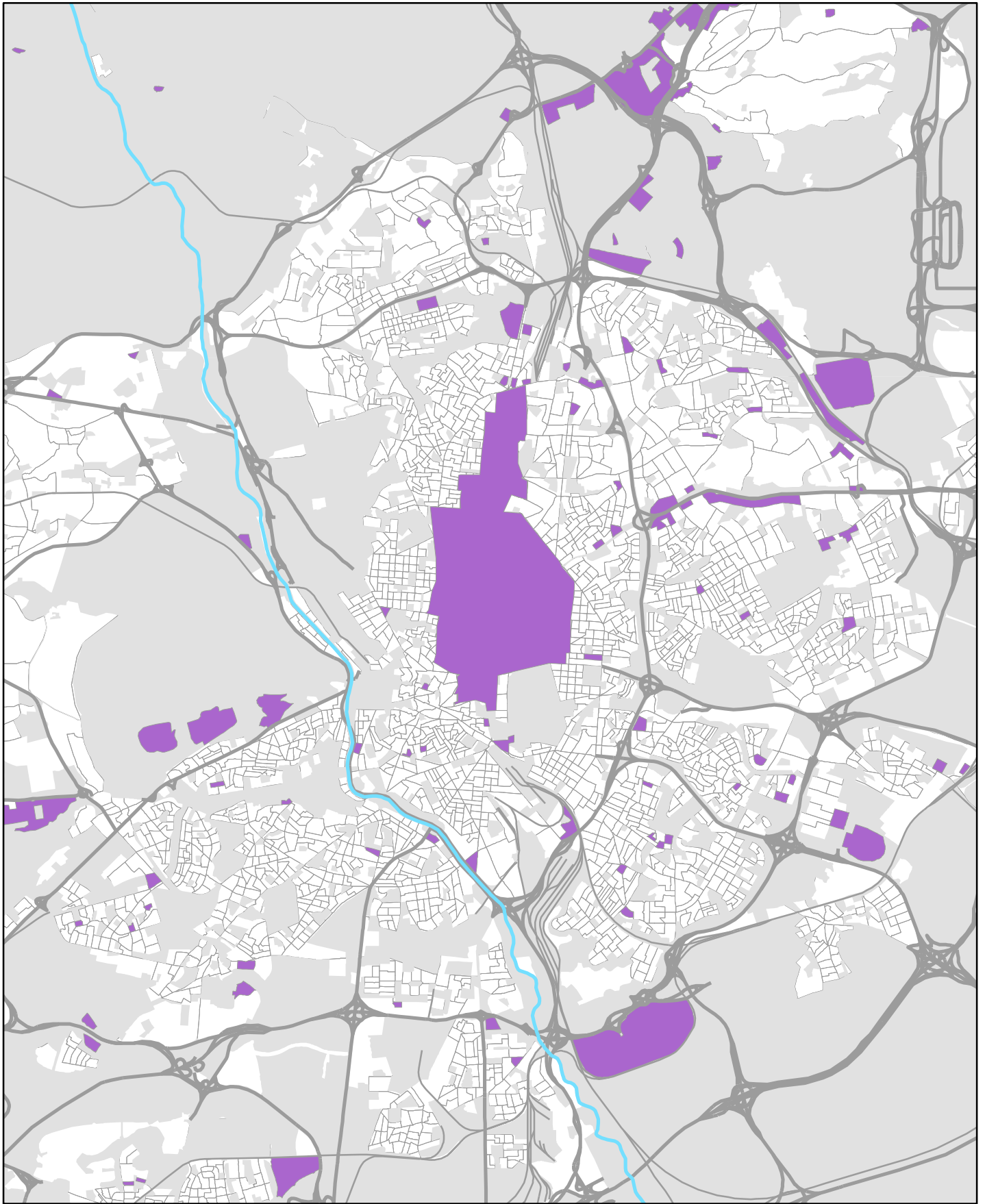




- Áreas comerciales**
- Centros comerciales periféricos
  - Áreas comerciales periféricas
  - Áreas comerciales centrales

**Figura 3.23.** Áreas comerciales tradicionales y primeros centros comerciales sobre las secciones censales de uso residencial en Madrid (1999).  
 Fuentes:  
 Ramón López de Lucio (1999)  
 Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)  
 Base cartográfica: Instituto Geográfico Nacional, IGN. (2012)





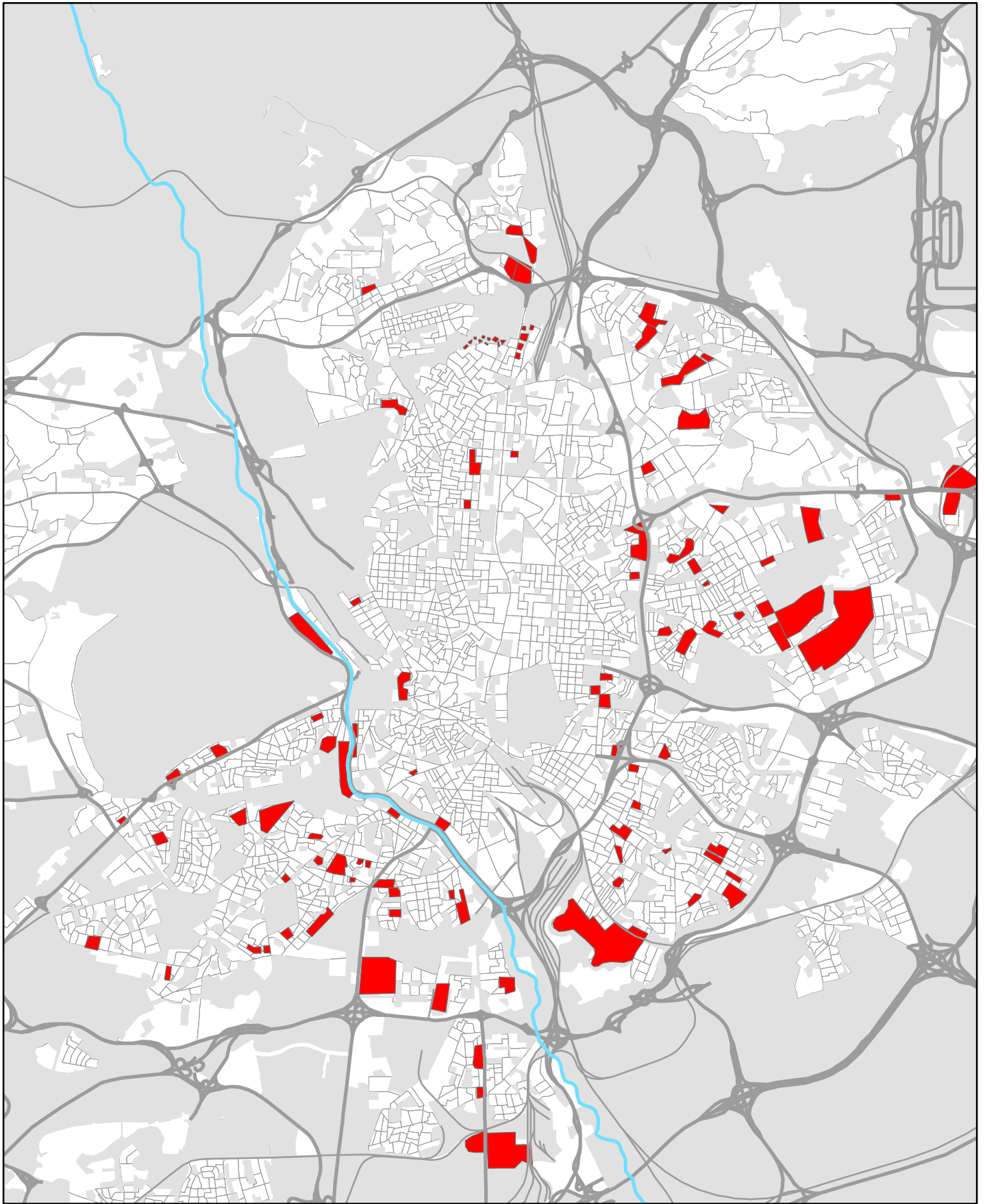
**Áreas de agrupación de uso terciario**

Principales áreas de agrupación de uso terciario tanto en edificios completos como en edificios de uso principal residencial

**Figura 3.24.** Áreas de agrupación de uso terciario en tejidos exclusivos o compartidos sobre las secciones censales de uso residencial en Madrid (1999).

Fuentes:  
Ramón López de Lucio (1999)  
Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)  
Base cartográfica: Instituto Geográfico Nacional, IGN. (2012)





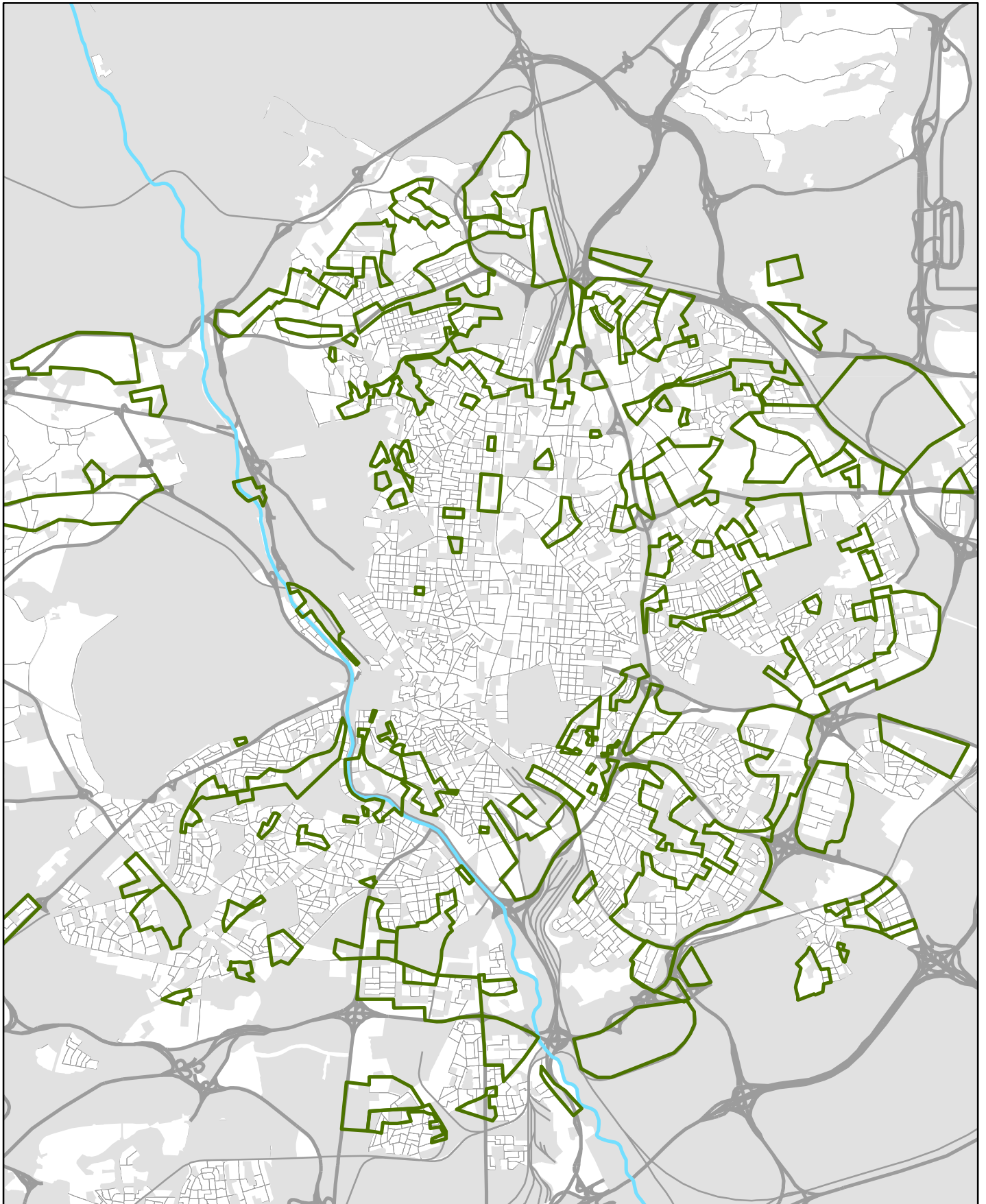
**Vivienda social**

 Conjuntos de viviendas sociales desarrolladas a partir del Plan de Urgencia Social de 1959

**Figura 3.25.** Plano de conjuntos de viviendas sociales desarrolladas a partir del Plan de Urgencia Social de 1959 sobre las secciones censales de uso residencial en Madrid. (1999).

Fuentes:  
Ramón López de Lucio (1999)  
Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)  
Base cartográfica: Instituto Geográfico Nacional, IGN. (2012)





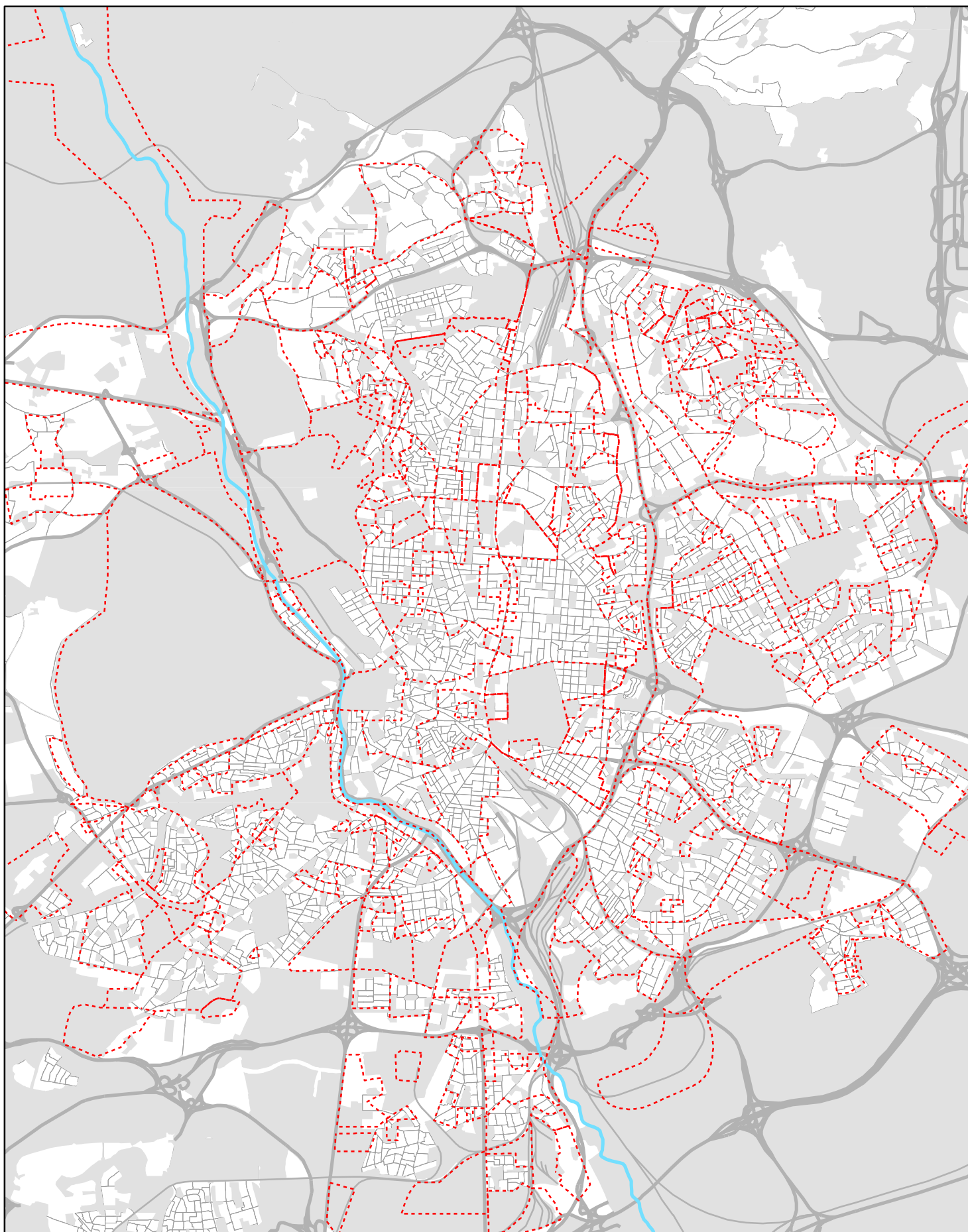
Principales actuaciones en los tejidos urbanos existentes o en sus proximidades realizadas entre 1975 y 2000, ya sean estas operaciones de renovación, remodelación o de nueva construcción

— Limite de la actuación

**Figura 3.26.** Principales actuaciones en los tejidos urbanos existentes o en sus proximidades realizadas entre 1975 y 2000, ya sean estas operaciones de renovación, remodelación o de nueva construcción.

Fuentes:  
Ramón López de Lucio (1999), Brandis (1983)  
Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)  
Base cartográfica (secciones censales): Instituto Geográfico Nacional, IGN. (2012)





Delimitación aproximada de las diferentes determinaciones pormenorizadas del planeamiento (ordenanzas o planeamiento de desarrollo) que dieron lugar al tejido construido o remodelado desde 1939 hasta finales de los setenta



**Figura 3.27.** Delimitación aproximada de las diferentes determinaciones pormenorizadas del planeamiento (ordenanzas o planeamiento de desarrollo) que dieron lugar al tejido construido o remodelado desde 1939 hasta finales de los setenta.

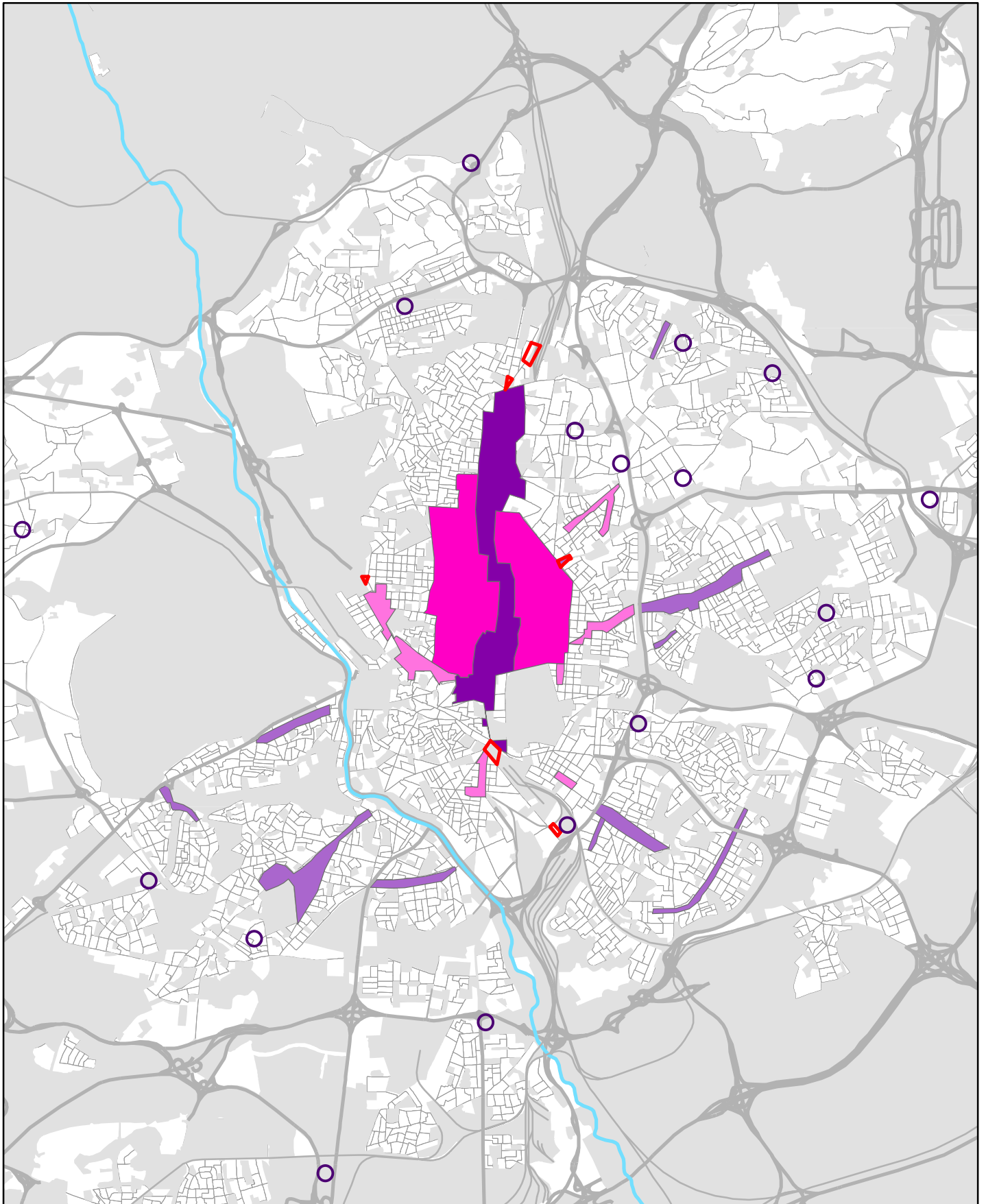
Fuentes:

José Ruiz de Elvira, 1979; Álvaro Hernández Gómez, Jose Luis García Fernández, 1981; Diego Pérez Medina, 1981; M. Paredes, Fernando Prats, 1982 y 1982(2); Enriqueta Sagastizábal Puig, 1981; Carlos de La Guardia Pérez-Hernández, 1980; Miguel Aguilera Moyano, 1983; José Miguel Colmenares, 1982; Rodolfo García-Pablos Ripoll, 1982, 1982(2) y 1982(3)

Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)

Base cartográfica (secc. censales): Instituto Geográfico Nacional, IGN (2012)





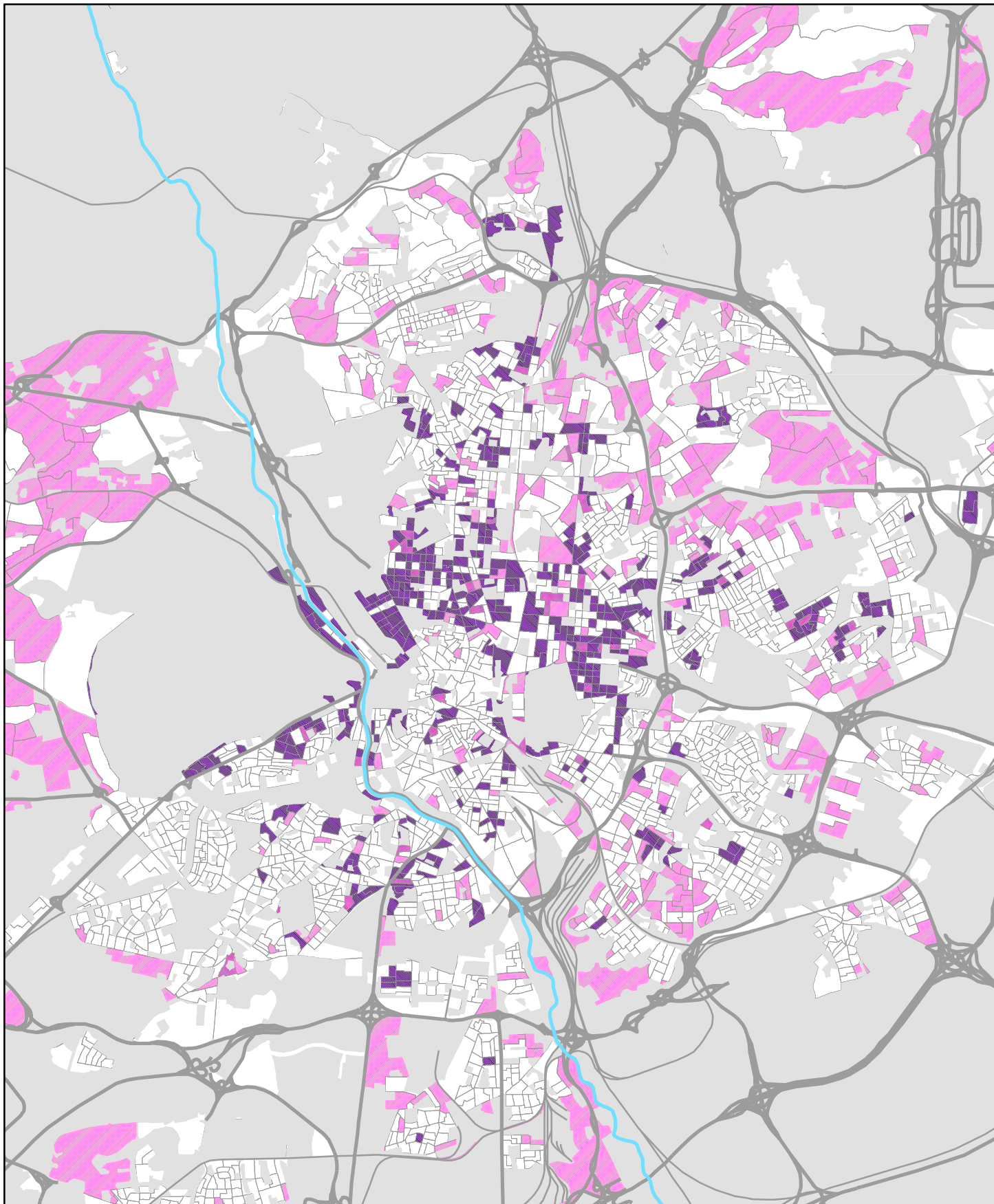
**Áreas de centralidad**

- Área de centralidad 1: Grandes edificios de oficinas y de la administración
- Área de centralidad 2: Zonas centrales complejas con oficinas y comercios
- Área de centralidad 3: Zonas centrales comerciales
- Área de centralidad 4: Zonas periféricas comerciales
- Centros comerciales periféricos
- Nodos intermodales de transporte

**Figura 3.28.** Localización de los espacios de centralidad sobre las secciones censales de uso residencial en Madrid a partir de la información recogida en las figuras 3.21, 3.22 y 3.23 (1999).

Fuentes:  
 Ramón López de Lucio (1999)  
 Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)  
 Base cartográfica: Instituto Geográfico Nacional, IGN. (2012)





**"Modos de vida"**

- Porcentaje de hogares con un adulto y un menor o más, sobre el total de hogares en la sección censal, superior a 1,5 veces el valor de la media municipal
- Porcentaje de personas de 75 años o más, sobre el total de la población en la sección censal, superior a 1,5 veces el valor de la media municipal

**Figura 3.29.** Plano de "modos de vida" sobre las secciones censales de uso residencial en Madrid a partir de la información recogida en las figuras 3.02 y 3.03 (2001).

Fuentes:  
 Ministerio de Fomento (2012) Atlas de la Vulnerabilidad Urbana. Instituto Nacional de Estadística, INE. Censo de población y Vivienda (2001)  
 Sistema de información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)  
 Base cartográfica (secciones censales): Instituto Geográfico Nacional, IGN (2012)



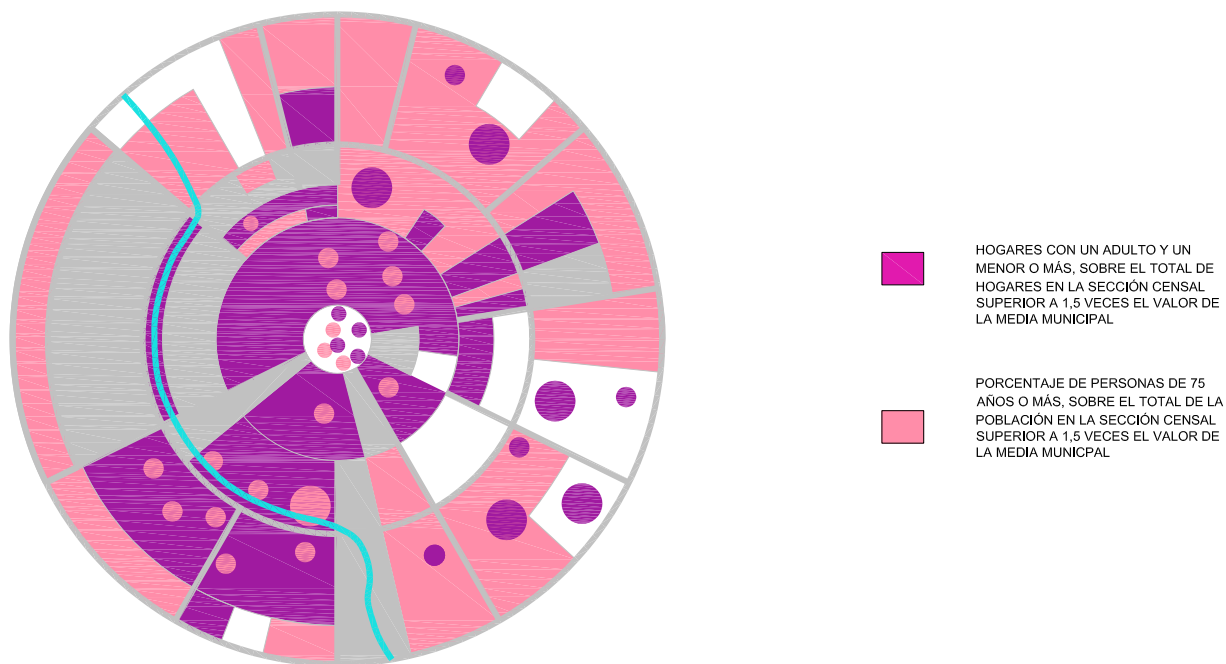
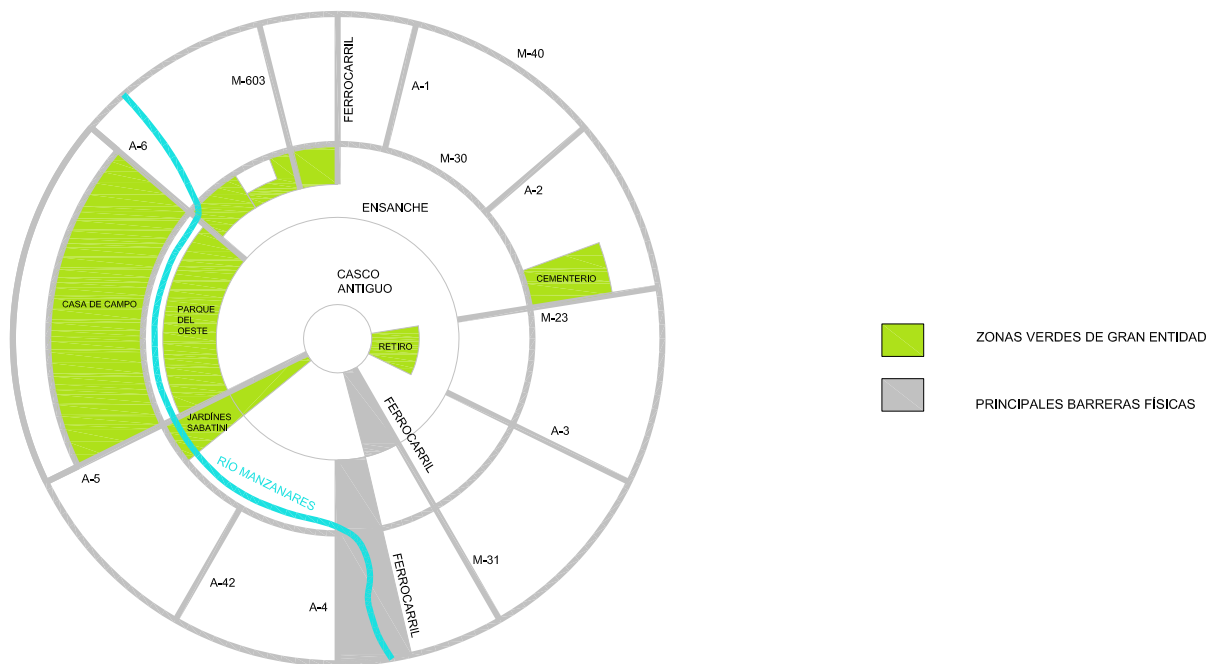


Figura 3.30. Esquema de límites de los tejidos urbanos y esquema de "modos de vida" en Madrid a partir de la información recogida en las figuras 3.02 y 3.03 (2001).

Fuentes:

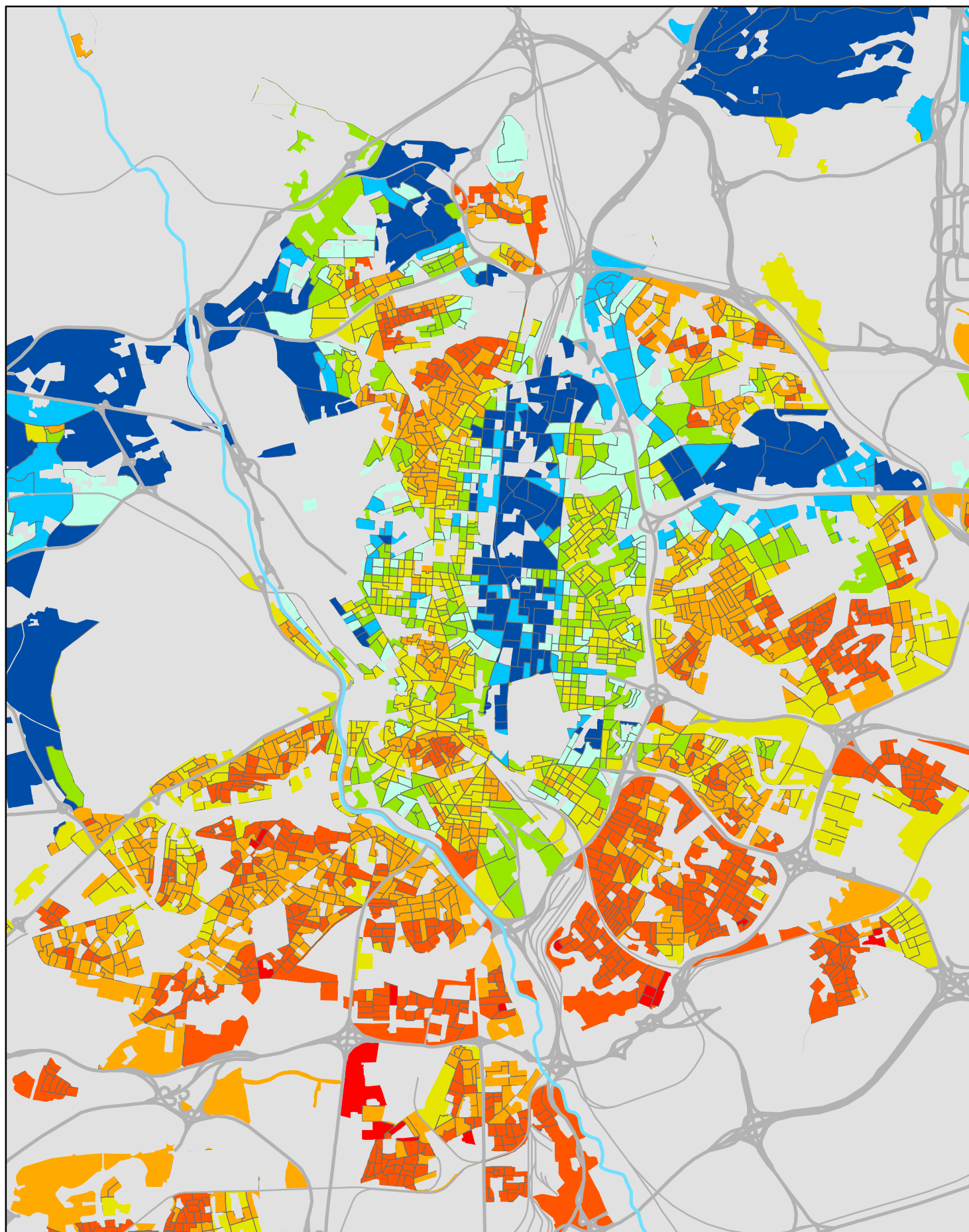
Elaboración propia a partir de

Ministerio de Fomento (2012) Atlas de la Vulnerabilidad Urbana. Instituto Nacional de Estadística, INE. Censo de población y Vivienda (2001)

Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)

Base cartográfica (secciones censales): Base Topográfica Nacional a escala 1.100.000 (BTN100) Instituto Geográfico Nacional, IGN. (2012).

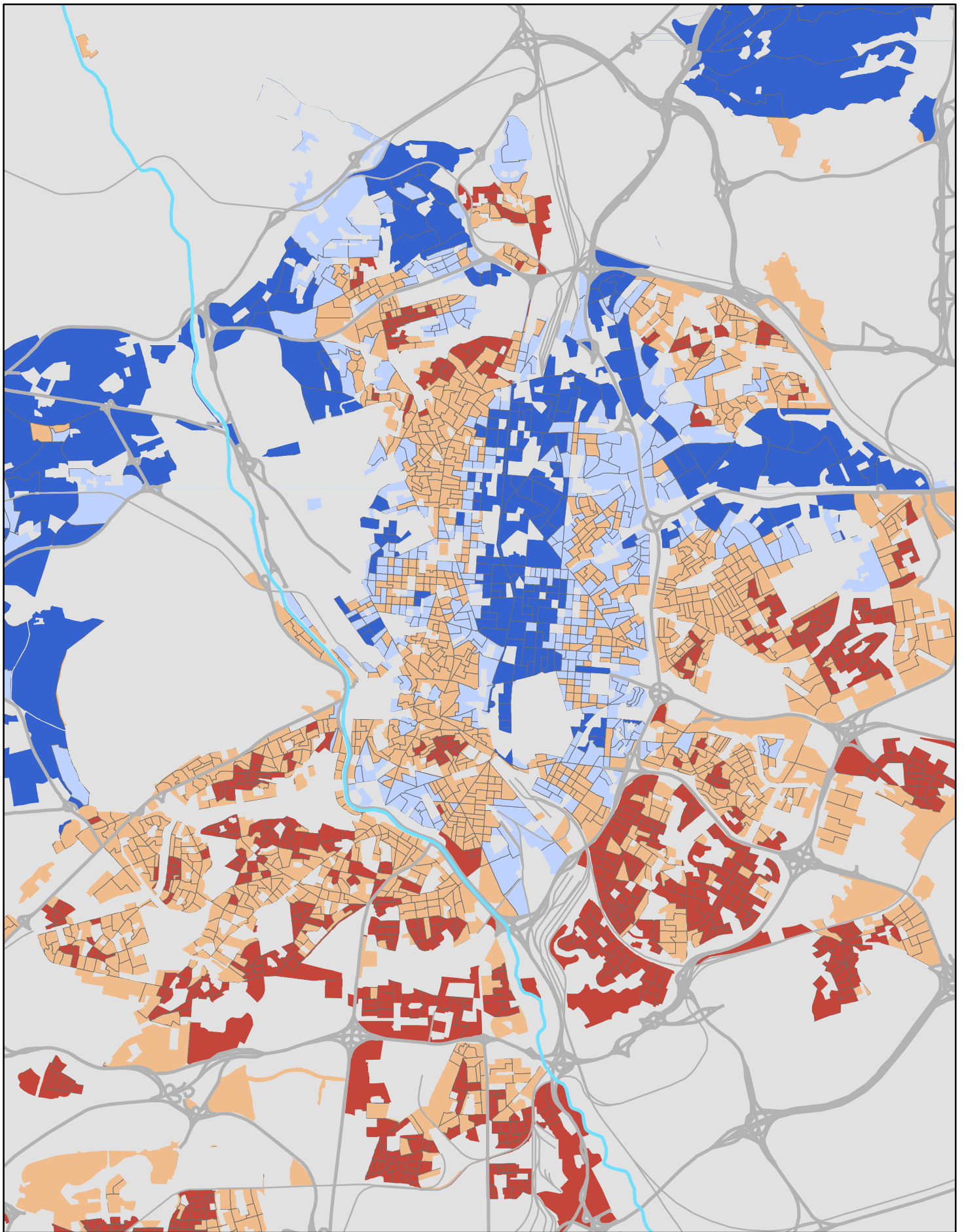




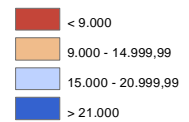
**Figura 3.31.** Plano de distribución de rentas sobre las secciones censales de uso residencial en Madrid (2000).

Fuentes:  
 Mapa de Rentas de la Comunidad de Madrid (2000)  
 Instituto Nacional de Estadística, INE. Censo de población y Vivienda (2001)  
 Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)  
 Base cartográfica (secciones censales): Instituto Geográfico Nacional, IGN (2012)





Renta per cápita año 2000 (€/hab.)



**Figura 3.32.** Plano simplificado de distribución de rentas sobre las secciones censales de uso residencial en Madrid (2000).

Fuentes:

Mapa de Rentas de la Comunidad de Madrid (2000)

Instituto Nacional de Estadística, INE. Censo de población y Vivienda (2001)

Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)

Base cartográfica (secciones censales): Instituto Geográfico Nacional, IGN (2012)



Las anteriores imágenes muestran la compleja realidad socioeconómica del Madrid de finales del siglo XX y su relación con el espacio físico. A continuación se exponen brevemente las peculiaridades más destacables.

La población con menor nivel de estudios (Figura 3.01) se concentra principalmente en los sectores del exterior de la almendra central situados al sur, sureste y suroeste, en parte del sector ubicado al este y en zonas muy concretas de los sectores del nordeste y norte.

En la Almendra central únicamente se observa esta situación en tejidos muy antiguos situados en los extremos norte y sur y en otra zona, también en el extremo norte, pero ubicada en desarrollos de la segunda parte del siglo XX.

La zona más destacada por su bajo nivel de estudios se encuentra en los sectores al sur de la almendra central.

El porcentaje de hogares con al menos un menor (Figura 3.02) refleja una situación bastante diferente. Los hogares de este tipo se encuentran repartidos por la almendra central de forma bastante homogénea, salvo alguna concentración en el nordeste, mientras que en los sectores exteriores si bien el porcentaje aumenta en general, hay zonas donde esto no ocurre: todo el sector suroeste, buena parte de la zona situada al norte y algunos ámbitos de los sectores ubicados al nordeste y este.

En cuanto al porcentaje de población mayor de setenta y cinco años (Figura 3.03) hay que destacar su concentración dentro de la almendra central en el ensanche norte y este, en pequeñas áreas del ensanche sur y en también pequeñas agrupaciones de tejidos antiguos situadas al norte, al nordeste y en el centro. Fuera de la almendra central el mayor porcentaje de esta población se concentra en el sector suroeste, y en parte de los sectores norte, nordeste, sureste y este coincidiendo con las zonas de menor porcentaje de hogares con menores.

La ubicación de la población extranjera (Figura 3.04) también muestra aspectos que habría que señalar. En la almendra central se ubica principalmente en los tejidos más antiguos a lo largo de todo el eje central, en otras pequeñas agrupaciones situadas al nordeste y este, también en tejidos antiguos, en el ensanche sur y en pequeños áreas de zonas desarrolladas durante los cincuenta y sesenta al norte.

La ubicación de esta población en el exterior de la almendra central está muy concentrada, se encuentra mayoritariamente en el suroeste, en el sur, en pequeñas áreas del sureste, este, nordeste y norte y en grandes zonas situadas ya lejos del límite de la almendra central al nordeste y oeste.

El porcentaje de población sin servicio ni aseo (Figura 3.05) muestra una imagen muy parecida a la que refleja la población extranjera si eliminamos parte de las zonas exteriores situadas al nordeste y oeste y añadimos pequeñas áreas repartidas por los sectores exteriores del norte, este y sureste.

La percepción de escasez de zonas verdes (Figura 3.06) se concentra fundamentalmente en la almendra central, en los tejidos antiguos y el ensanche que no se encuentra en las proximidades del Retiro. Respecto a los sectores exteriores sólo se percibe este problema en la zona central del sector suroeste, en parte del sureste y en pequeños puntos de los sectores ubicados en el este, nordeste y norte.

El porcentaje de edificios en mal estado de conservación (Figura 3.07) refleja una imagen muy parecida a la de viviendas sin aseo pero incorpora algunas zonas de la periferia con autoconstrucciones. En general estos edificios se ubican, mayoritariamente, en los tejidos antiguos del centro y en la parte norte y sur de la almendra central. Más allá de la almendra se encuentran repartidos por todos los sectores.

En cuanto a la superficie media por habitante (Figura 3.08), nos encontramos con un dibujo muy definido. Las zonas de menor densidad se encuentran en el eje central de la almendra central, en tejidos relativamente modernos donde se ubica el centro de negocios y en pequeñas áreas de los límites del ensanche y del borde de la propia almendra central.

En el exterior nos encontramos concentraciones muy puntuales en el sector nordeste y áreas más o menos grandes de la zona noroeste. Las zonas de mayor densidad de población se ubican fundamentalmente en los sectores exteriores del suroeste, sur, sureste y este. También aparecen importantes concentraciones en los sectores del nordeste, y norte.

Dentro de la almendra central sólo nos encontramos áreas con alta densidad en la zona sur del casco histórico, en el ensanche sur, en algún área puntual del norte del casco, en el antiguo tejido conocido como Tetuán, también el norte, y un barrio de la segunda mitad del

siglo XX ubicado al nordeste, el barrio de El Pilar.

Las viviendas menores de 30 m<sup>2</sup> (Figura 3.09) se concentran principalmente en el eje norte sur que recorre los tejidos más antiguos de la almendra central, en pequeñas agrupaciones de tejidos antiguos del este, en el ensanche sur, y en parte de los barrios de la segunda mitad del siglo XX, ubicados al noroeste. Fuera de la almendra estas viviendas se ubican principalmente en el sureste, en el sur y en algunas pequeñas áreas del suroeste y nordeste.

Respecto a la percepción de problemas de accesibilidad (Figura 3.10), hay que señalar que, salvo alguna pequeña excepción, esta situación no se da en la almendra central. Las excepciones se encuentran en el borde noroeste de algunos de los tejidos antiguos, en Tetuán, en alguna zona del límite de la almendra en el sur, suroeste y oeste y en otras pequeñas áreas del borde al norte, al este y al noroeste.

La mayor concentración de población con la percepción de este problema se encuentra en los sectores exteriores, curiosamente junto a las grandes vías de comunicación. Se entiende, por tanto, que se percibe este problema exclusivamente ante la ausencia de transporte público.

Habría que señalar que, dentro de los sectores exteriores, donde más se percibe esta cuestión es en áreas exteriores de baja densidad al nordeste, norte y noroeste mientras que donde menos se percibe es en sectores del suroeste, sureste y este.

Los problemas de ruido (Figura 3.11) parecen concentrarse casi fundamentalmente en el viario de gran capacidad que delimita la almendra central, en algún tramo del segundo anillo de circunvalación, en alguno de los ejes radiales, el del suroeste y el del sur, y en áreas centrales donde comparten espacio las viviendas con los usos asociados al ocio nocturno. Solamente habría que añadir a los anteriores algunos espacios cercanos a nodos de comunicación como estaciones de tren y pequeñas zonas situadas en áreas de relativamente alta densidad.

La percepción de problemas de delincuencia (Figura 3.12) se ubica principalmente en la zona central de la almendra, en áreas asociadas al ocio nocturno, en pequeños ámbitos de tejidos antiguos al norte del centro, en buena parte del ensanche sur y en los sectores exteriores situados al suroeste, sur y sureste. Como excepción nos encontramos con otras dos zonas, una situada en el sector al norte de la almendra central y otra en el sector este.

Las zonas donde no se perciben problemas por contaminación (Figura 3.13) se limitan casi

exclusivamente a los sectores del exterior de la almendra central situados al oeste, norte y nordeste o en las proximidades de la Casa de Campo. Otras zonas donde no se percibe este problema son algunas áreas de los sectores exteriores situados al este, sureste y suroeste y en pequeñas zonas del interior de la almendra central ubicadas en tejidos relativamente recientes del nordeste y noroeste. Casi todas estas áreas se encuentran en las cotas más altas del área metropolitana.

En cuanto al plano que refleja la ubicación de las áreas con una mayor concentración de percepción de problemas desde criterios subjetivos (Figura 3.14), habría varias cosas que señalar. Dentro de la almendra central estos problemas se perciben principalmente en el casco histórico, en antiguos tejidos situados al norte, al este y al sureste (Tetuán, la Guindalera y Adelfas), en el ensanche sur, en la zona que linda con antiguos terrenos industriales próximos a las vías del tren y en áreas vinculadas al ocio nocturno como el centro comercial de Azca o los bajos comerciales de Argüelles. Más allá de la almendra central se perciben mayores problemas en el sector norte, junto a las vías del tren y los suelos industriales, y en tejidos relativamente antiguos de los sectores nordeste, este, sureste, sur y suroeste. La mayor concentración, dentro de los sectores exteriores, se encuentra en el sur y sureste.

La percepción de problemas desde criterios residenciales (Figura 3.15) absorbe las zonas anteriores pero añade casi todo el ensanche, algunos barrios más modernos como los desarrollados durante los años sesenta al noroeste (el barrio de El Pilar) y una mayor proporción de áreas del exterior en todos los sectores.

En cuanto a las zonas con mayor densidad de viviendas por hectárea (Figura 3.16) el mapa refleja cómo estas se ubican principalmente en la almendra central en los tejidos antiguos, en el ensanche y en el ya mencionado barrio de El Pilar, situado en el borde noroeste. Fuera de la almendra la mayor densidad se localiza en los tejidos más antiguos del suroeste, sur, sureste y este y en pequeñas concentraciones de tejidos antiguos o vivienda social situadas en el noreste y norte.

Respecto al tamaño de las viviendas (Figura 3.18), nos encontramos con que las mayores están situadas sin duda en las cercanías del eje central de la almendra central que conforma el centro de negocios, en algunas zonas del ensanche este y en los sectores exteriores del oeste y noroeste, en parte del situado al norte, en la zona más al nordeste y un ámbito bastante concreto del este.

Las viviendas más pequeñas (Figura 3.17), en cambio, se sitúan en los tejidos más antiguos de la almendra central, en alguna de las zonas construidas durante los sesenta y en los sectores del suroeste, sur, sureste y este. Solo nos encontramos alguna pequeña excepción a lo anterior en los sectores del norte y en una gran área del sector nordeste.

El mapa de los tejidos que se han denominado como “históricos” (Figura 3.19) refleja la parte central de la almendra central, su extensión a saltos hacia el norte y sur, pequeñas agrupaciones al este del centro y las concentraciones junto a antiguas poblaciones del exterior y junto a los caminos que unían estas con el actual casco histórico.

Respecto a los usos del suelo (Figuras 3.20, 3.21 y 3.22), nos encontramos con una almendra central con pocas dotaciones, espacios libres y zonas verdes (el retiro en el límite del casco antiguo, el parque de Tierno Galván al sur, el borde noroeste y una franja importante en el norte-noroeste). La almendra central destaca, según la imagen, por tener casi exclusivamente uso característico residencial, pero como veremos más adelante se trata en buena parte de un tejido complejo que aglutina, el uso residencial, el comercial y el terciario. Las zonas verdes más amplias del exterior se localizan al oeste y noroeste de la almendra.

Por otro lado la industria se sitúa principalmente en los sectores exteriores del sur y sureste, junto a una zona concreta del sector norte y en otra área en el sector este. La mayor concentración se produce en el sur y sureste, junto a las vías del ferrocarril y las agrupaciones de vivienda de los años cincuenta y sesenta del siglo XX. En la almendra central quedan pequeñas huellas de zonas industriales en el ensanche sur, este y oeste también vinculadas a antiguas líneas de ferrocarril.

En cuanto al uso terciario exclusivo<sup>3</sup>, salvo excepciones como Mercamadrid, al sureste de la almendra central, o algunas áreas pequeñas diseminadas (Méndez Álvaro en el borde sur de la almendra o algún punto del Paseo de la Castellana), se puede observar como este tipo de edificios se concentran en el exterior de la almendra central al este y noreste. Así tendríamos un tejido central complejo y variado y unas áreas exteriores al sur y sureste donde destacan los usos industriales, otras al noreste donde se concentran los usos terciarios en edificios exclusivos y otras al noroeste donde el suelo residencial se encuentra junto a grandes zonas

---

<sup>3</sup> Hay que tener en cuenta que la información está aislada a nivel de sección censal con lo que edificios aislados de uso terciario entre otros de uso residencial no se distinguen.

verdes y espacios libres.

Respecto a las áreas comerciales (Figura 3.23), la imagen muestra como en las zonas centrales de la almendra se ubica un tejido complejo con comercio en planta baja al que se suman antiguos ejes de comunicación del casco con el exterior y pequeños centros comerciales diseminados por todo el ámbito cada cierta distancia (salvo en el sureste). También aparecen pequeños ejes comerciales de antiguos tejidos periféricos tanto en el exterior del ensanche, pero dentro de la almendra, como fuera de ella comunicando estos núcleos con las zonas más centrales.

El uso terciario exclusivo de cierta entidad, como ya se ha comentado, se ubica principalmente en los sectores exteriores del noreste, pero al observar los tejidos complejos donde se combina el uso residencial con el terciario (Figura 3.24), nos encontramos con que buena parte de la almendra central se podría considerar que es un área de centralidad (prácticamente todo el ensanche norte, el eje del paseo de la Castellana al norte del ensanche y parte del norte del casco).

En cuanto a la ubicación de las principales agrupaciones de vivienda social desarrolladas a partir del Plan de Urgencia Social de 1959 (Figura 3.25), se puede observar cómo estas se encuentran principalmente en los sectores exteriores del arco que va del suroeste al este. También hay concentraciones importantes en la parte central del sector noreste y en el norte. En la almendra central únicamente se pueden localizar promociones puntuales en los bordes exteriores, salvo alguna excepción muy concreta.

Respecto a las principales actuaciones en los tejidos urbanos existentes, o en sus proximidades, realizadas entre 1975 y 2000, ya sean estas operaciones de renovación, remodelación o de nueva construcción (Figura 3.26), la imagen muestra cómo, dentro de la almendra central, éstas se localizan fundamentalmente en el ensanche sur, junto a las infraestructuras ferroviarias y la antigua industria asociada, en el ensanche este, donde ocurre lo mismo, y en tejidos antiguos de la zona noroeste, donde se pretendía transformar los tejidos existentes adaptándolos al modelo de bloque abierto de la zona noreste de la almendra (el Paseo de la Castellana y el barrio de Hispanoamérica). Aparecen puntualmente otras transformaciones también vinculadas a antiguos usos ferroviarios, al oeste, o a cambios de usos como el centro comercial del antiguo barrio de Pozas en Alberto Aguilera. En los sectores exteriores nos encontramos principalmente con remodelaciones de barrios en el sur y sureste

y transformaciones de ejes viales al norte y noreste.

La delimitación de las diferentes determinaciones pormenorizadas del planeamiento que dieron lugar al tejido construido o remodelado desde 1939 hasta finales de los setenta (Figura 3.27) muestra una imagen muy compleja que servirá para intentar entender bordes de otros aspectos socio-económicos pero por sí misma es de difícil lectura. Únicamente se podría destacar como estos bordes coinciden en buena medida con límites del medio físico pero muestran escalas muy variadas.

La localización de los espacios de centralidad propuestos (Figura 3.28) muestra una imagen que combina las áreas comerciales con los usos terciarios, ya sean estos exclusivos o compartidos, y refleja como el principal área de centralidad económica se sitúa en el eje central de la almendra flanqueado por dos zonas de lo que se ha denominado centralidad secundaria.

En cuanto a lo que se ha denominado “modos de vida”<sup>4</sup> (Figuras 3.29 y 3.30), tanto el plano como el esquema desarrollado dejan ver cómo la población con niños o “familias tradicionales” se ubica principalmente en los sectores exteriores pero no en todos. La mayor concentración de esta población se sitúa en el noroeste y en el noreste. En cambio en los sectores del suroeste y sur el porcentaje de población infantil, al menos en el primer gran anillo exterior, es muy baja. Por otro lado también se observa un alto número de familias con niños en la parte de la almendra central que queda al norte del ensanche. Habría que destacar también que existen pequeñas agrupaciones de este tipo de familias tanto en el ensanche como en el casco histórico. En cuanto a la población mayor de 75 años, el mayor porcentaje se ubica en el ensanche, en el tejido antiguo situado al norte del ensanche (Tetuán), en pequeñas agrupaciones vinculadas principalmente a tejidos históricos de los bordes del ensanche y en áreas bastante extensas de los sectores exteriores del norte, este, sureste, sur y suroeste.

Es interesante observar cómo el área del casco antiguo, en contra de lo que pudiera parecer a priori, no destaca por la población mayor. Aparecen pequeñas agrupaciones de población de este tipo pero también aparecen zonas con familias con niños.

---

<sup>4</sup> En ocasiones también se ha utilizado con el mismo sentido el término “familismo”. Ambas denominaciones han sido explicadas en el bloque que aborda las teorías y modelos.

Por último, si analizamos la distribución de las rentas (Figuras 3.31 y 3.32) nos encontramos con un mosaico muy definido por áreas. Las rentas altas se concentran principalmente en el eje central de la almendra, en los bordes del sector noreste, en la parte más exterior de la zona noreste, en buena parte del sector del norte y en el sector noroeste.

En la almendra central, más allá del eje central encontramos pequeñas áreas destinadas a rentas altas en el ensanche este, junto al Retiro, en el ensanche oeste, en el barrio de Rosales, en la zona noroeste, junto a Ciudad Universitaria y en pequeñas áreas contiguas a sectores exteriores de renta alta. Los sectores suroeste, sur, sureste y este, salvo excepciones muy peculiares, pertenecen a población de rentas bajas.

Es interesante observar cómo mientras el límite entre rentas del suroeste y del oeste está bastante condicionado por la Casa de Campo, el que separa las rentas bajas del este con las altas del noreste no se corresponde con un límite físico claro.

En cuanto a las rentas bajas localizadas en el interior de la almendra central éstas se sitúan sobre casi todo en el casco antiguo, en el tejido antiguo del norte del ensanche denominado Tetuán, en el ensanche sur y en pequeñas zonas de los ensanches norte y sureste, en tejidos históricos que bordean el ensanche y en las áreas desarrolladas en los años cincuenta y sesenta en el borde noroeste de la almendra central.

En general, si bien el límite entre la almendra central y el exterior, conformado por la autopista M-30, se manifiesta claramente también se observan muchas zonas de permeabilidad que lo traspasan.

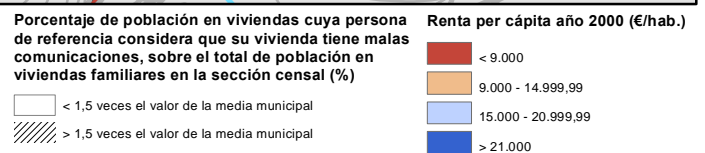
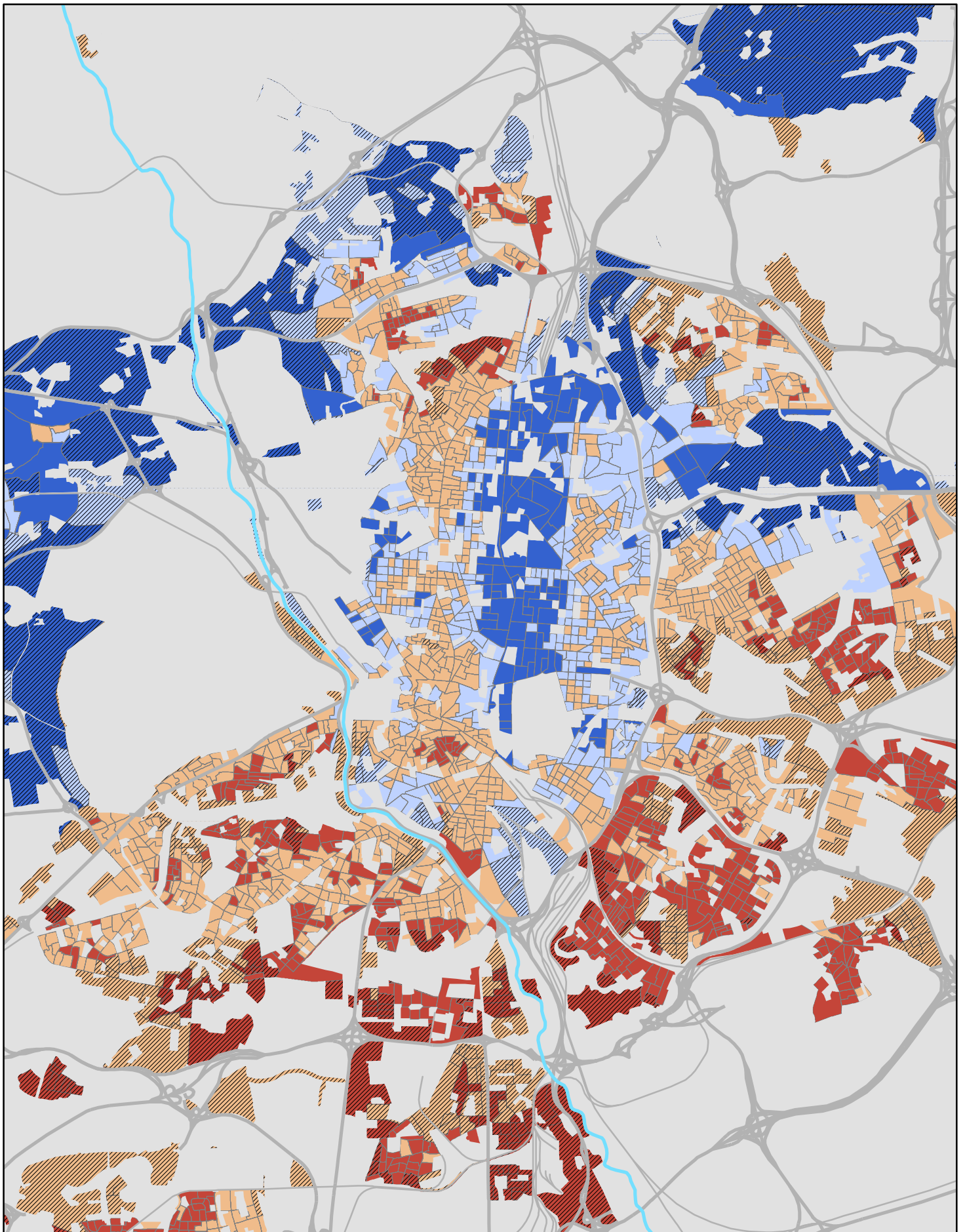
### III.03 ECONOMÍA URBANA. PLANOS EXPLICATIVOS

Para intentar llevar las teorías de la economía urbana al caso del Madrid de la segunda mitad del siglo XX se han utilizado indicadores que reflejan las principales ideas manejadas por estas teorías. Entre estas tendríamos la búsqueda de la relación del valor atribuido a una determinada localización con cuestiones como el transporte, la centralidad, la densidad, la calidad de las viviendas, la calidad del medio natural y la existencia de áreas valor homogéneo de separadas por rotundas barreras.

Con esta intención y partiendo de la información obtenida hasta este momento se han realizado los planos que se aportan a continuación:

- Relación de la distribución de rentas con la accesibilidad en las secciones censales de uso residencial en Madrid (Figura 3.33).
- Relación de la distribución de rentas con las áreas de centralidad en las secciones censales de uso residencial en Madrid (Figura 3.34).
- Relación de la distribución de rentas con la densidad de viviendas en las secciones censales de uso residencial en Madrid (Figura 3.35).
- Relación de la distribución de rentas con la superficie media de las viviendas en las secciones censales de uso residencial en Madrid (Figura 3.36).
- Relación de la distribución de rentas con la localización de las zonas verdes en las secciones censales de uso residencial en Madrid (Figura 3.37).
- Esquema de distribución de rentas en Madrid (Figura 3.38).

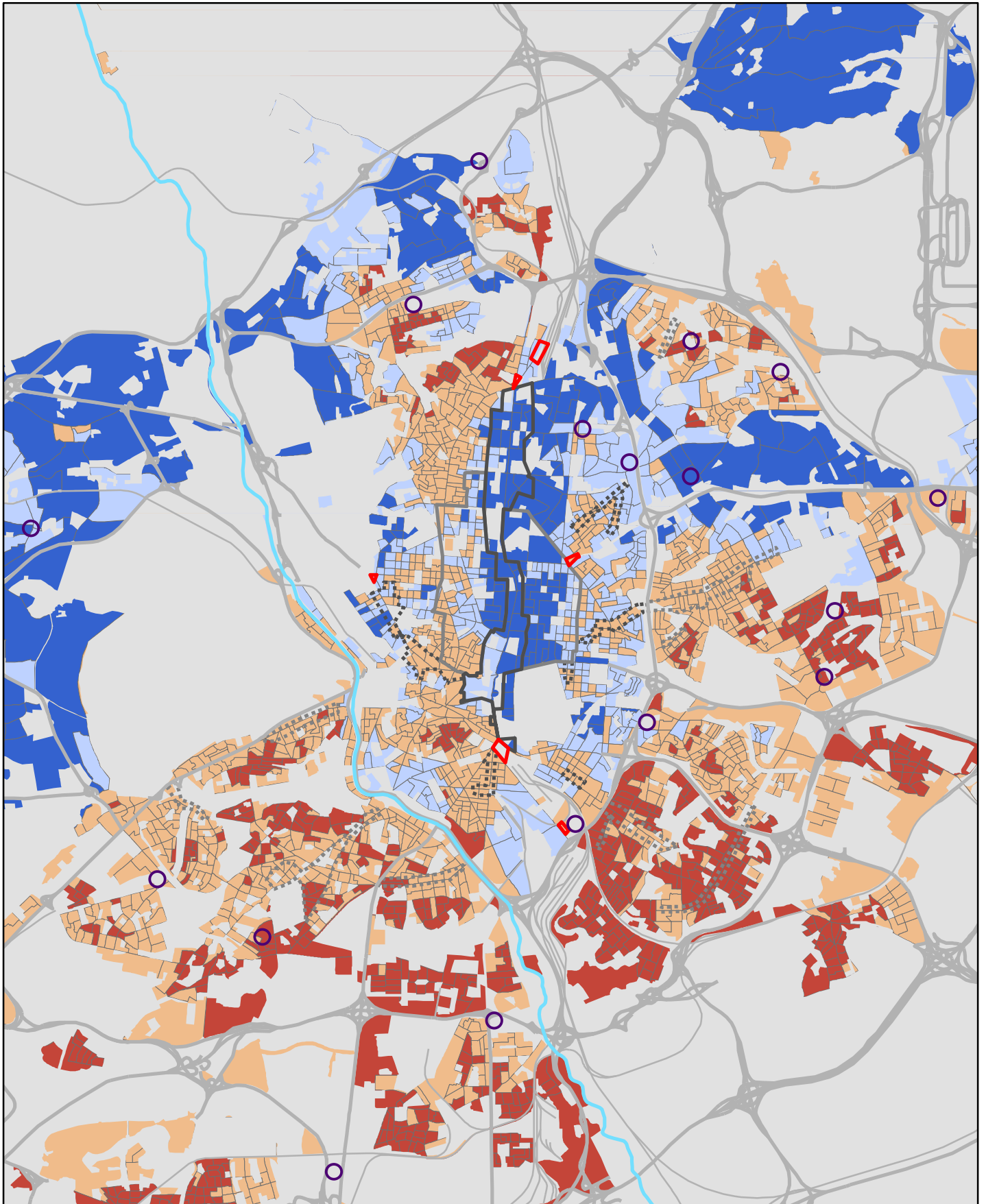




**Figura 3.33.** Relación de la distribución de rentas con la accesibilidad en las secciones censales de uso residencial en Madrid a partir de la información recogida en las figuras 3.10 y 3.32 (2000-2001).

Fuentes:  
 Ministerio de Fomento (2012) Atlas de la Vulnerabilidad Urbana. Instituto Nacional de Estadística, INE. Censo de población y Vivienda (2001)  
 Mapa de Rentas de la Comunidad de Madrid (2000)  
 Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)  
 Base cartográfica (secciones censales): Instituto Geográfico Nacional, IGN (2012)





**Áreas de centralidad**

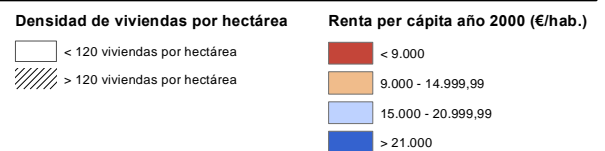
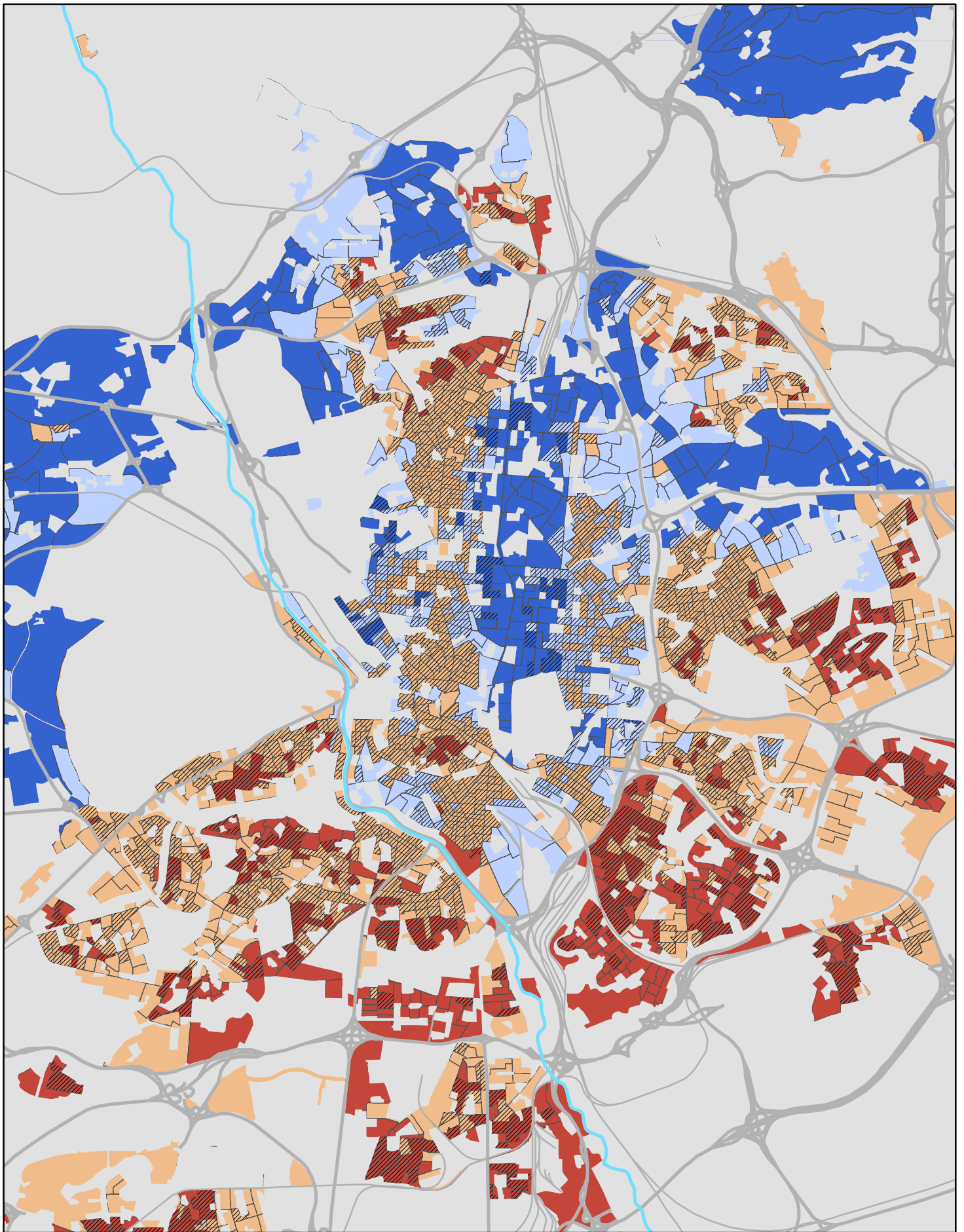
- Área de centralidad 1: Grandes edificios de oficinas y de la administración
- Área de centralidad 2: Zonas centrales complejas con oficinas y comercios
- Área de centralidad 3: Zonas centrales comerciales
- Área de centralidad 4: Zonas periféricas comerciales
- Centros comerciales periféricos
- Nodos intermodales de transporte

**Renta per cápita año 2000 (€/hab.)**

- < 9.000
- 9.000 - 14.999,99
- 15.000 - 20.999,99
- > 21.000

**Figura 3.34.** Relación de la distribución de rentas con las áreas de centralidad en las secciones censales de uso residencial en Madrid a partir de la información recogida en las figuras 3.28 y 3.32 (2000).  
 Fuentes:  
 Mapa de Rentas de la Comunidad de Madrid (2000)  
 Ramón López de Lucio (1999)  
 Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)  
 Base cartográfica (secciones censales): Instituto Geográfico Nacional, IGN (2012)

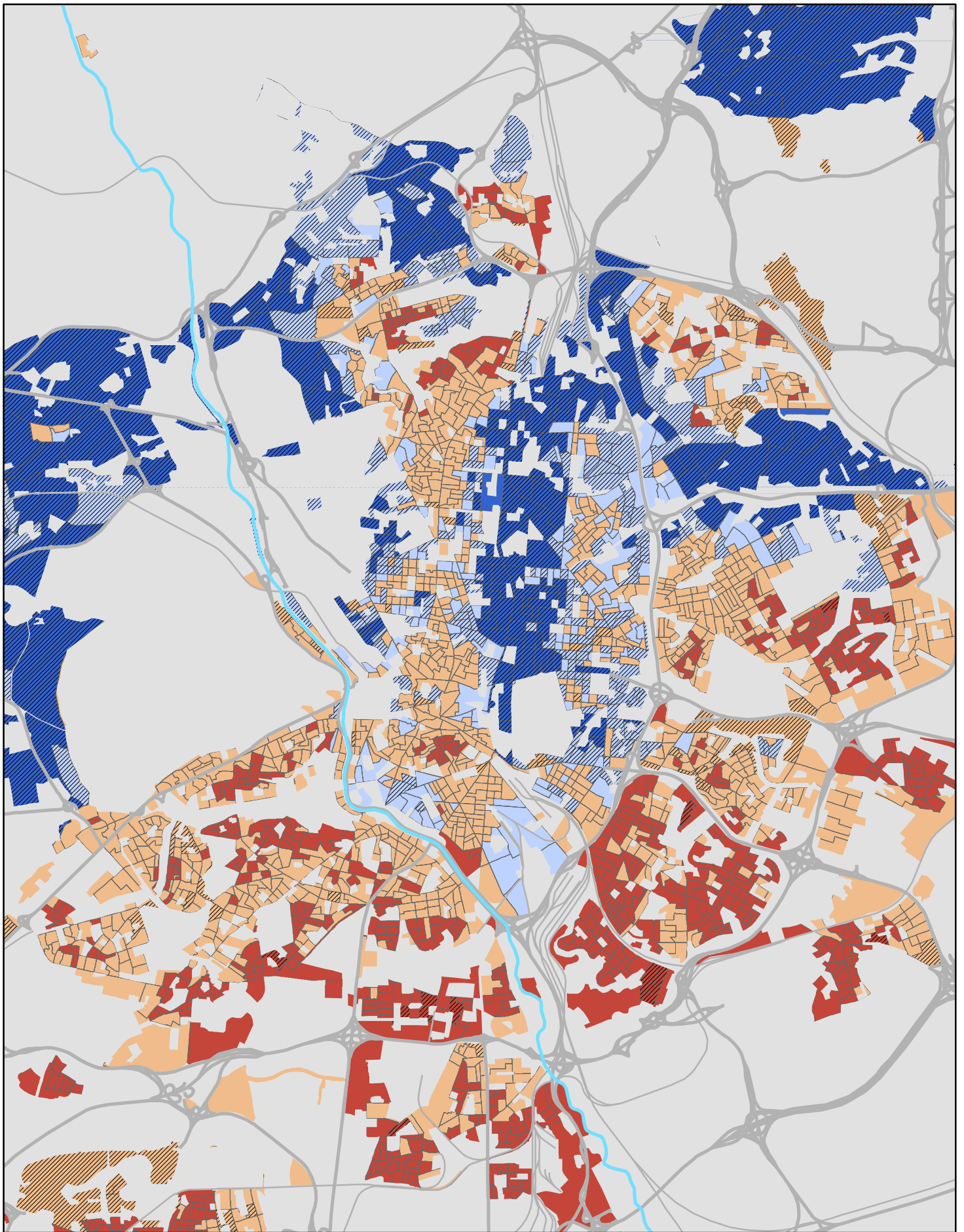




**Figura 3.35.** Relación de la distribución de rentas con la densidad de viviendas en las secciones censales de uso residencial en Madrid a partir de la información recogida en las figuras 3.16 y 3.32 (2000-2001).  
Fuentes:

Mapa de Rentas de la Comunidad de Madrid (2000)  
Ministerio de Fomento (2013) Atlas de la Edificación Residencial. Instituto Nacional de Estadística, INE. Censo de población y Vivienda (2001)  
Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)  
Base cartográfica (secciones censales): Instituto Geográfico Nacional, IGN (2012)

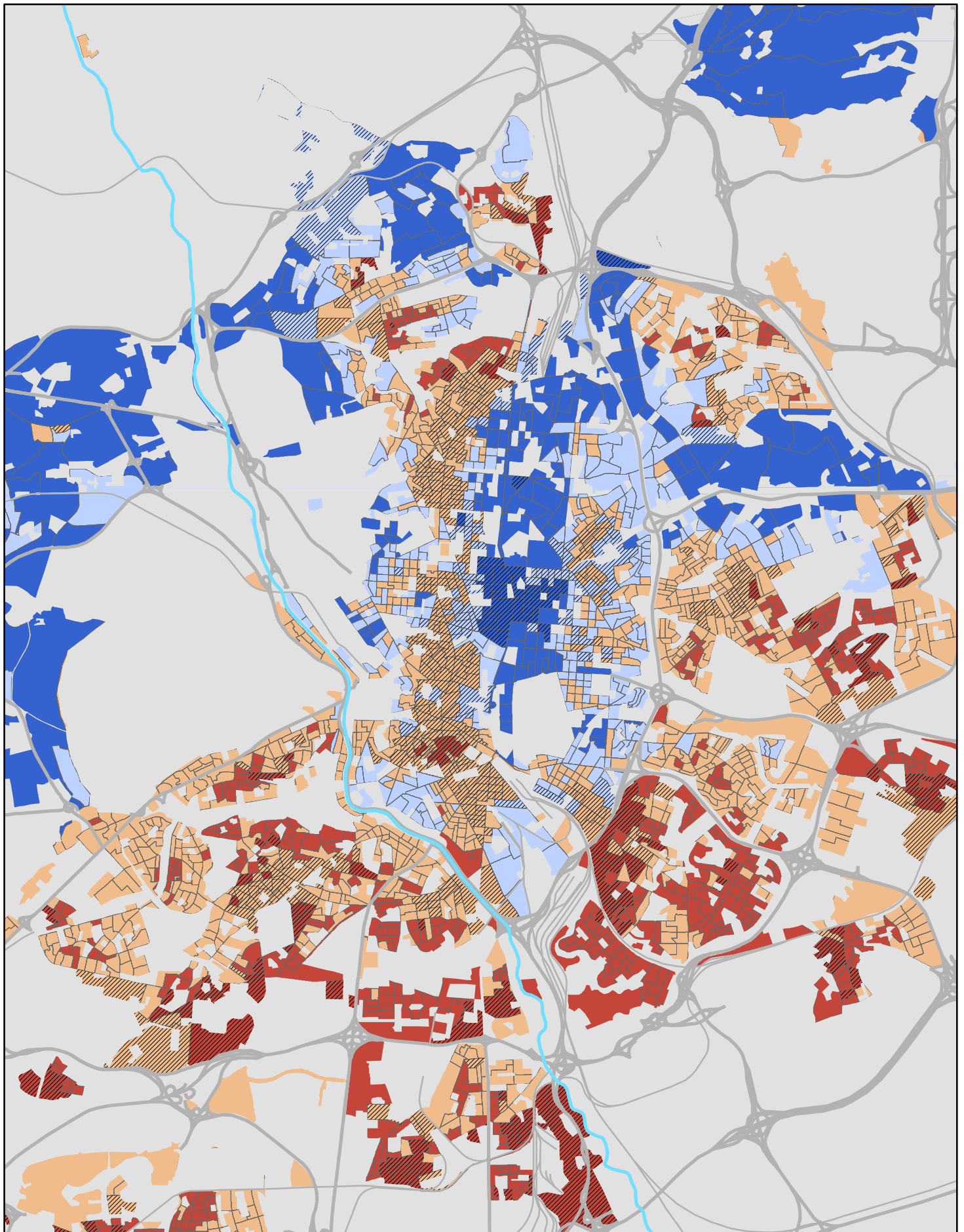




**Figura 3.36.** Relación de la distribución de rentas con la superficie media de las viviendas en las secciones censales de uso residencial en Madrid a partir de la información recogida en las figuras 3.17 y 3.32 (2000-2001).

Fuentes:  
 Mapa de Rentas de la Comunidad de Madrid (2000)  
 Ministerio de Fomento (2013) Atlas de la Edificación Residencial. Instituto Nacional de Estadística, INE. Censo de población y Vivienda (2001)  
 Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)  
 Base cartográfica (secciones censales): Instituto Geográfico Nacional, IGN (2012)





Porcentaje de población en viviendas cuya persona de referencia considera que su vivienda tiene pocas zonas verdes en su proximidad (parques, jardines...), sobre el total de población en viviendas familiares en la sección censal (%)

□ < 1,5 veces el valor de la media municipal  
 ▨ > 1,5 veces el valor de la media municipal

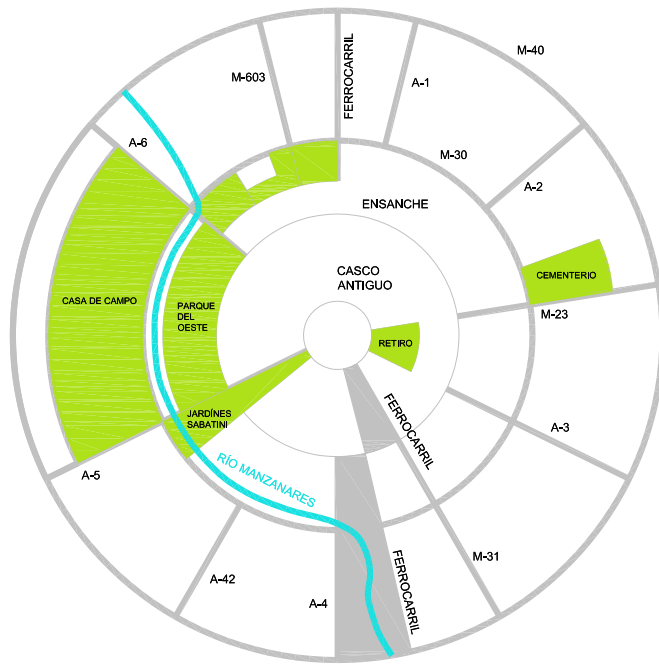
Renta per cápita año 2000 (€/hab.)

■ < 9.000  
 ■ 9.000 - 14.999,99  
 ■ 15.000 - 20.999,99  
 ■ > 21.000

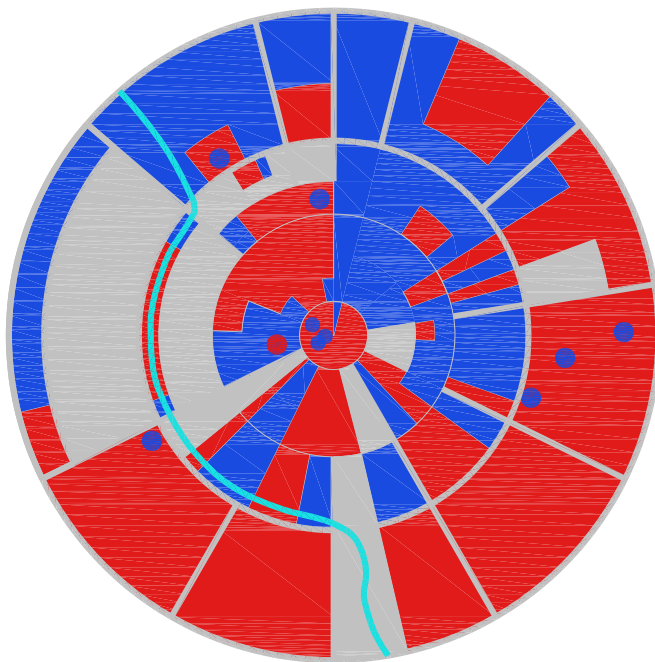
**Figura 3.37.** Relación de la distribución de rentas con la localización de las zonas verdes en las secciones censales de uso residencial en Madrid a partir de la información recogida en las figuras 3.06 y 3.32 (2000-2001).

Fuentes:  
 Elaboración propia a partir del Mapa de Rentas de la Comunidad de Madrid (2000)  
 Ministerio de Fomento (2012) Atlas de la Vulnerabilidad Urbana Instituto Nacional de Estadística, INE. Censo de población y Vivienda (2001)  
 Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)  
 Base cartográfica (secciones censales): Instituto Geográfico Nacional, IGN (2012)





- ZONAS VERDES DE GRAN ENTIDAD
- PRINCIPALES BARRERAS FÍSICAS



- MAYORÍA DE POBLACIÓN CON RENTA ANUAL POR ENCIMA DE LA MEDIA
- MAYORÍA DE POBLACIÓN CON RENTA ANUAL POR DEBAJO DE LA MEDIA

Figura 3.38. Esquema de distribución de rentas en Madrid a partir de la Información recogida en la figura 5.31 (2000).  
 Fuentes:  
 Mapa de Rentas de la Comunidad de Madrid (2000)  
 Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)  
 Base cartográfica (secciones censales): Base Topográfica Nacional a escala 1.100.000 (BTN100) Instituto Geográfico Nacional, IGN. (2012)



Del estudio de los planos que surgen de combinar los indicadores utilizados por la Economía Urbana para intentar explicar la organización social de la ciudad se pueden extraer una serie de conclusiones interesantes.

En primer lugar hay que mencionar la desvinculación existente entre las rentas y la percepción de la accesibilidad. La explicación puede ser la transformación que se ha producido en la movilidad a lo largo de la segunda mitad del siglo XX. En la actualidad la movilidad rodada en vehículo privado, a la que se accede de forma desigual, permite la cómoda utilización por algunos de áreas con poca accesibilidad entendida ésta en función del tiempo de desplazamiento en transporte público. La vinculación entre accesibilidad y transporte queda clara al observar el plano de percepción de la accesibilidad. Los grandes ejes de comunicación suelen ser áreas donde la accesibilidad se considera deficiente.

No obstante, aunque considerásemos la accesibilidad en función de la distancia al centro, sea en el modo de transporte que sea, tampoco encontraríamos una relación clara entre ésta y las rentas. Únicamente el centro financiero situado en el eje del Paseo de la Castellana parece funcionar de forma clara en este sentido conformando el espacio de renta alta más rotundo de la almendra central y el verdadero origen de esos posibles desplazamientos. En cambio las áreas de centralidad repartidas por el área metropolitana no siguen el mismo patrón. De hecho tampoco la propia ubicación de las áreas de centralidad parecen haberse planteado en función del área que cubren salvo, tal vez, los centros comerciales de cierta periferia, la de rentas altas o medias-altas.

La centralidad está más vinculada a antiguos tejidos comerciales preindustriales en ejes de conexión de antiguos asentamientos con el casco histórico o a tejidos muy concretos de un desarrollo de las actividades terciarias mucho más especializado y zonificado.

Así, en líneas generales, no se puede vincular la renta de la población al equilibrio de un mercado que valora el precio de la vivienda en función de su distancia al área o las áreas de centralidad salvo en casos muy extremos como el centro financiero del Paseo de la Castellana. La solución parece mucho más compleja y habría que considerar ámbitos de centralidad en función de la calidad de los empleos que ofertan, cuestión que tiene que ver con los tejidos construidos y su momento de desarrollo.

Incluso en ocasiones se puede llegar a percibir como la relación directa entre renta y distancia

es inversa y las áreas menos accesibles (más exclusivas) forman los ámbitos más caros de determinados sectores. Esto también se podría explicar porque donde se ubican los tejidos para vivienda popular de mayor densidad ha sido necesario y posible plantear el transporte público.

La cuestión de la densidad funciona, curiosamente, de forma inversa a los planteamientos de la economía urbana pero parece aportar más luz en cuanto a la formulación de reglas, si bien también deja importantes zonas oscuras.

En la almendra central existe bastante relación entre las rentas medias-bajas y la densidad alta y entre las rentas altas y la densidad baja, salvo excepciones como Rosales, al oeste del ensanche, Metropolitano, al noroeste del ensanche, y algunas manzanas del eje del Paseo de la Castellana y el ensanche norte.

En cambio nos encontramos con zonas dentro de la almendra central con baja densidad y rentas muy bajas o zonas con rentas medias-altas y densidad elevada.

Más allá del ensanche si bien en las zonas de rentas altas y medias-altas no se observan altas densidades, salvo alguna excepción en el sector noreste (como Pinar de Chamartín) y en el norte, no todas las zonas de rentas bajas y medias-bajas se corresponden con altas densidades, como es lógico. Muchas zonas de los sectores exteriores situadas en el escalón más bajo de las rentas son, como ya ocurría en el interior de la almendra, áreas de baja densidad.

En cuanto al tamaño de la vivienda parece que su vinculación con las rentas es muy clara pero también presenta importantes excepciones en las áreas exteriores de viviendas grandes y rentas bajas. En el interior de la almendra nos encontramos con pequeñas y repartidas bolsas de rentas medias-altas en tejidos de viviendas pequeñas, cuestión que es difícil de encontrar en los sectores exteriores salvo alguna pequeña agrupación en el norte o noreste. Estas excepciones parecen estar vinculadas a tejidos de épocas muy concretas y con valores que van más allá de la calidad de las viviendas.

Respecto a las zonas verdes existe una vinculación entre estas áreas y la renta pero muy matizada. En el centro la relación es muy confusa, relativamente clara más allá del ensanche, pero dentro de la almendra central, y algo más visible en los sectores exteriores (con la

excepción de determinadas áreas del norte y noreste).

Si considerásemos de forma general los valores ambientales también encontraríamos cierta relación con las rentas pero las contradicciones vuelven a ser numerosas en los sectores norte, noreste y suroeste.

Es interesante observar como unos aspectos funcionan muy bien en el interior y mal en el exterior y en otros se produce la situación inversa. Como norma general sí se puede afirmar, en cambio, que según aumenta la distancia al centro el dibujo definido por las diferentes áreas de igual renta es cada vez más definido.

También habría que destacar la importancia de los límites físicos y de las grandes zonas de espacio no residencial a la hora de conformar los bordes de muchas de las áreas de igual renta pero no se puede constatar, en multitud de ocasiones, la regla general perseguida por estas teorías.

En general habría que señalar que sí parecen producirse procesos de expulsión pero en los dos sentidos y vinculados a grupos y tejidos amplios. Los tejidos residenciales y la calidad de la urbanización marcan un camino muy importante y sobre estos aspectos influye el comportamiento de los grupos con cierta capacidad. La competencia individual no sería suficiente más que para posicionarse en un tejido ya predeterminado según los indicadores analizados.

Sería importante, en línea con lo anterior, considerar los procesos asociándolos a los momentos concretos de crecimiento urbano y su contexto, es decir, al proceso de construcción social.

En resumen, después de analizar los planos que han resultado de la combinación de los aspectos utilizados por la Economía Urbana, debemos plantear un cuestionamiento profundo del concepto de equilibrio de mercado aplicado a procesos de distribución social de la ciudad.

Por último habría que señalar, además, que las contradicciones muestran una clara diferencia en la escala de prioridades de la población que nos lleva a otras de las teorías que se abordarán más adelante, las conductistas.



### III.04 GEOGRAFÍA CLÁSICA. PLANOS EXPLICATIVOS

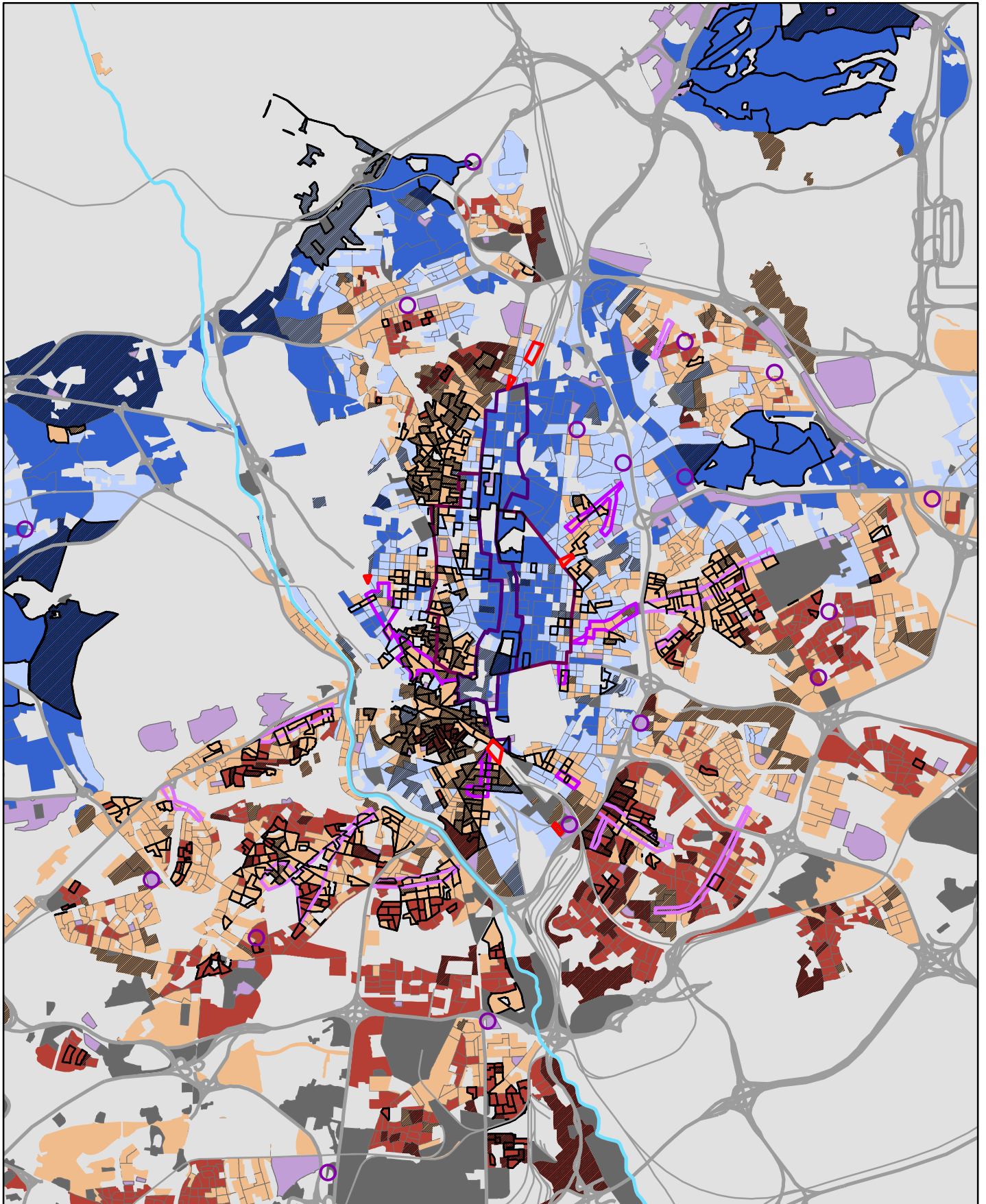
La aplicación de las teorías de la llamada Geografía Clásica al caso de estudio nos ha llevado a intentar diferenciar en la ciudad los distintos “tipos sociales” que la componen según estos planteamientos y su correlación con esos otros “tipos espaciales” descritos. También se ha intentado validar el concepto de áreas naturales.

Para estudiar los aspectos anteriores se ha elaborado un plano que combina los datos sobre la distribución de rentas, las áreas de centralidad, la localización de la industria, la ubicación de la población extranjera y la situación de las viviendas en mal estado sobre el Plano Base de secciones censales de uso residencial (Figura 3.39).

Añadiendo a la información anterior otros indicadores analizados como el porcentaje de población mayor de 75 años o el número de hogares con al menos un menor se han realizado dos esquemas delimitando en el caso de estudio las diferentes áreas definidas por los modelos de Burgess y Hoyt. Para poder constatar o cuestionar los modelos citados se ha añadido un esquema de los mismos (Figuras 3.40 y 3.41).

A continuación se muestran los planos y esquemas señalados:





**Indicadores de vulnerabilidad**

- Porcentaje de personas de nacionalidad extranjera, respecto al total de población en la sección censal, superior a 1,5 veces el valor de la media municipal
- Porcentaje de viviendas familiares principales convencionales situadas en edificios en situación ruinoso o deficiente respecto al total de viviendas familiares principales convencionales en la sección censal, superior a 1,5 veces el valor de la media municipal

**Usos del suelo**

- Terciario
- Industrial

**Renta per cápita año 2000 (€/hab.)**

- < 9.000
- 9.000 - 14.999,99
- 15.000 - 20.999,99
- > 21.000

**Áreas de centralidad**

- Centros comerciales periféricos
- Nodos intermodales de transporte
- Área de centralidad 1: Grandes edificios de oficinas y de la Administración
- Área de centralidad 2: Zonas centrales complejas con oficinas y comercios
- Área de centralidad 3: Zonas centrales comerciales
- Área de centralidad 4: Zonas periféricas comerciales

**Figura 3.39.** Indicadores utilizados por la Geografía Clásica: distribución de rentas, áreas de centralidad, localización de la industria, población extranjera y viviendas en mal estado en las secciones censales de uso residencial en Madrid. A partir de la información recogida en las figuras 3.04, 3.07, 3.20, 3.28 y 3.32. (2000-2001).

Fuentes:  
 Mapa de Rentas de la Comunidad de Madrid (2000)  
 Ramón López de Lucio (1999)  
 Ministerio de Fomento (2012) Atlas de la Vulnerabilidad Urbana. Instituto Nacional de Estadística, INE. Censo de población y Vivienda (2001)  
 Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)  
 Base cartográfica: Instituto Geográfico Nacional, IGN. (2012)



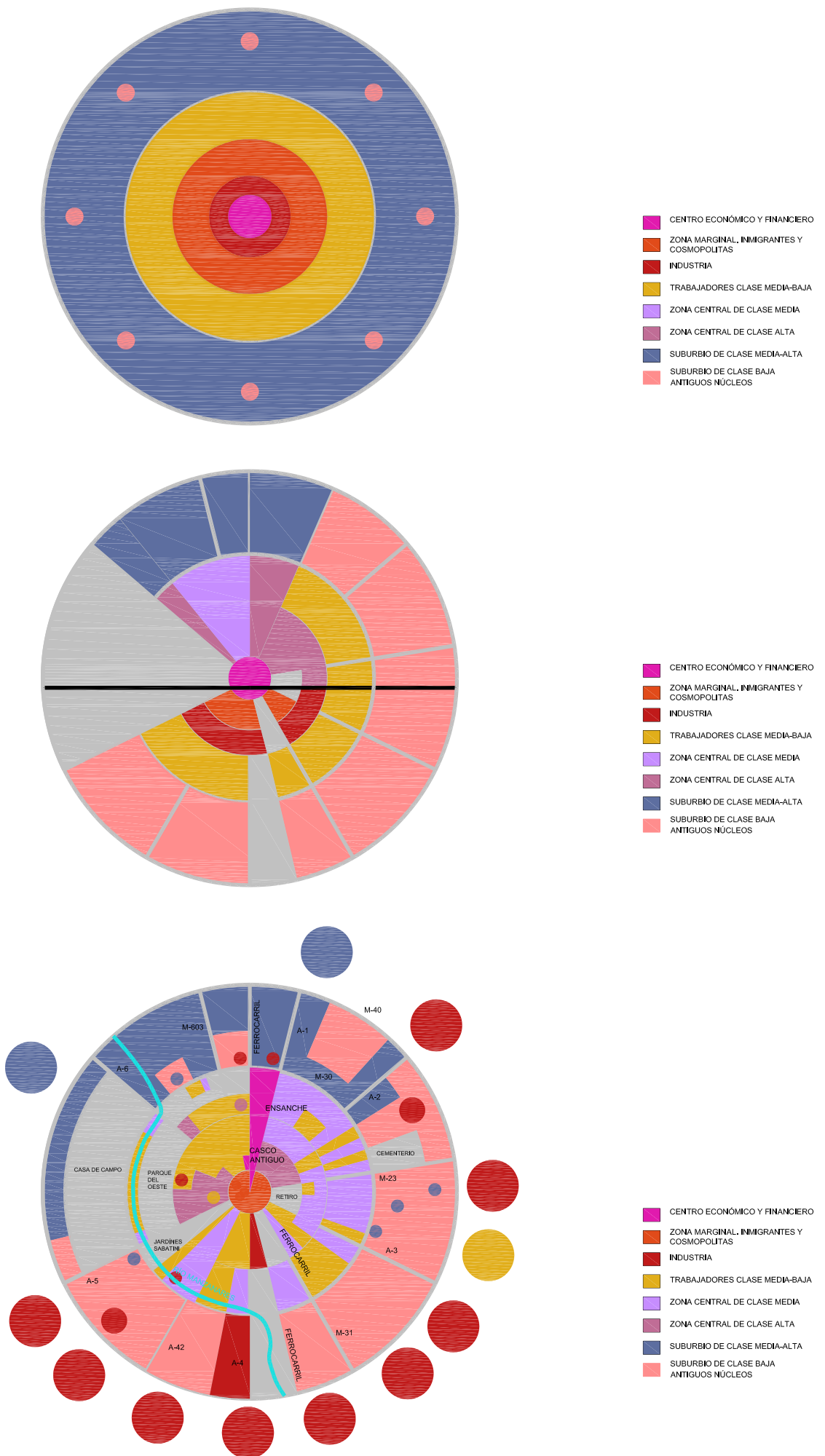
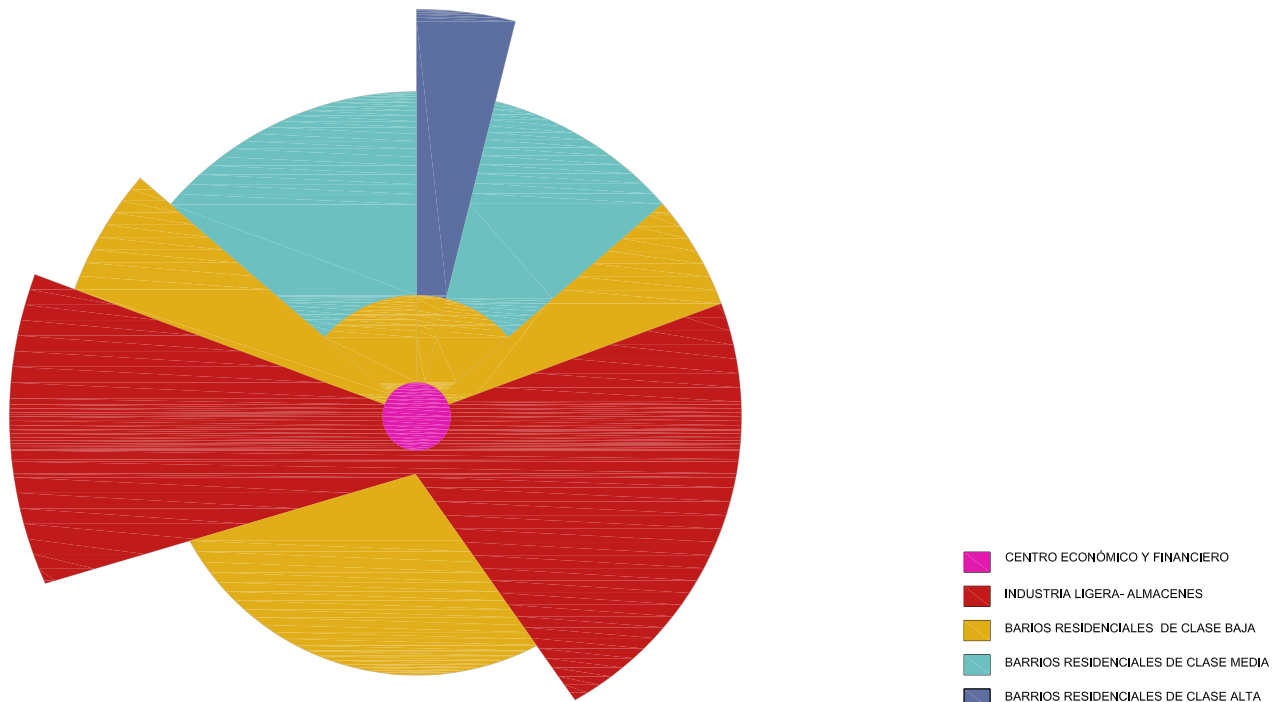
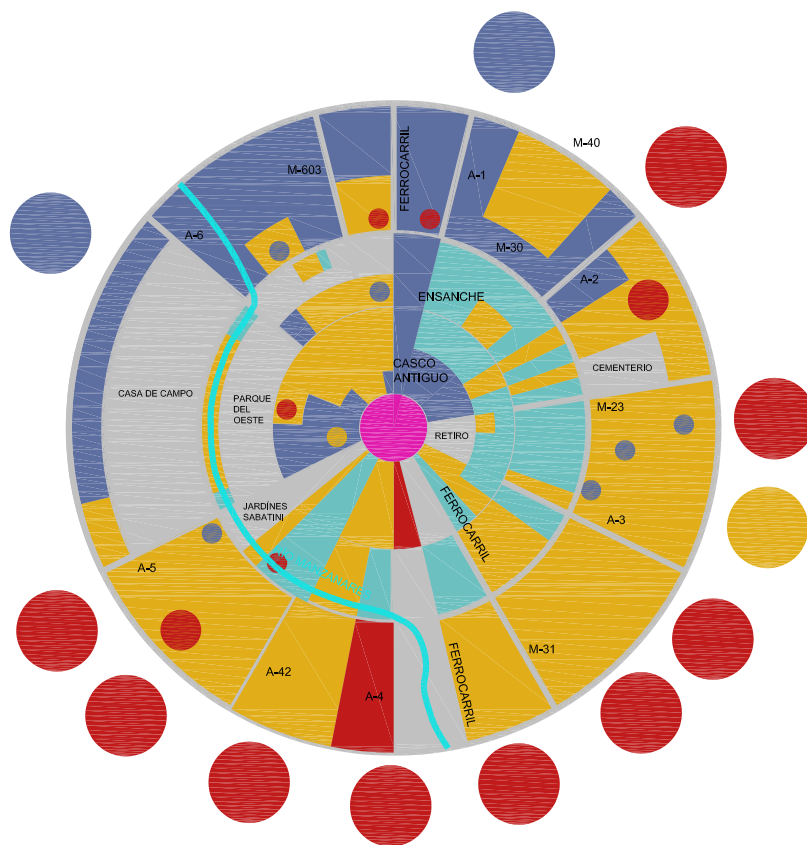


Figura 3.40. Modelo de Burgess. Reinterpretación del modelo de Burgess por Chueca Goitia. Aplicación del modelo al Madrid de 2.000  
 Fuentes:  
 Elaboración propia a partir de  
 Ministerio de Fomento (2012) Atlas de la Vulnerabilidad Urbana. Instituto Nacional de Estadística, INE. Censo de población y Vivienda (2001)  
 Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)  
 Base cartográfica (secciones censales): Base Topográfica Nacional a escala 1.100.000 (BTN100) Instituto Geográfico Nacional, IGN. (2012).





- CENTRO ECONÓMICO Y FINANCIERO
- INDUSTRIA LIGERA- ALMACENES
- BARIOS RESIDENCIALES DE CLASE BAJA
- BARIOS RESIDENCIALES DE CLASE MEDIA
- BARIOS RESIDENCIALES DE CLASE ALTA



- CENTRO ECONÓMICO Y FINANCIERO
- INDUSTRIA LIGERA- ALMACENES
- BARIOS RESIDENCIALES DE CLASE BAJA
- BARIOS RESIDENCIALES DE CLASE MEDIA
- BARIOS RESIDENCIALES DE CLASE ALTA

Figura 3.41. Modelo de Hoyt y aplicación del modelo al Madrid del 2.000

Fuentes:

Elaboración propia a partir de

Ministerio de Fomento (2012) Atlas de la Vulnerabilidad Urbana. Instituto Nacional de Estadística, INE. Censo de población y Vivienda (2001)

Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)

Base cartográfica (secciones censales): Base Topográfica Nacional a escala 1.100.000 (BTN100) Instituto Geográfico Nacional, IGN. (2012).



Después de analizar los planos que reflejan los planteamientos de la llamada Geografía Clásica en primer lugar parece importante señalar que se cuestiona la delimitación de las áreas a partir de límites naturales y se rebate la validez del propio concepto de áreas naturales.

También muestra importantes carencias la vinculación de esas supuestas áreas naturales con las infraestructuras. Si bien límites como la M-30, autopista que separa la denominada almendra central de los sectores exteriores, o los ejes radiales marcan, en ocasiones, una diferencia clara entre las áreas que separan, esto no ocurre en otras muchas ocasiones. Además aunque se dé el caso de que estas barreras ejerzan de límite entre áreas con características diferentes esto no significa que se genere una homogeneidad que permita la creación de un área natural ya que estos espacios suelen volver a alojar en su interior grandes zonas absolutamente diferentes.

Por otro lado nos encontramos con multitud de ocasiones donde estas barreras no delimitan áreas de características diferentes y los límites se muestran en sitios “aparentemente” caprichosos. Más bien parece que las barreras físicas son un elemento que actúa cuando el resto de influencias están totalmente definidas.

Respecto al modelo de Burgess, el plano elaborado incorpora el esquema ideal del autor, la aplicación a Madrid realizada por Chueca Goitia y la realidad observada a partir de los indicadores utilizados.

En general habría que señalar que la coincidencia con el modelo ideal es escasa, se aprecian ciertas tendencias similares en algunas zonas centrales pero el resultado es totalmente diferente.

Es cierto que se puede comprobar la huella general de los anillos pero parece más bien que las principales diferencias están vinculadas a tejidos desarrollados en una época u otra y no siempre en forma de anillo. Además la ubicación del verdadero centro de negocios, no se encuentra en el centro como tal, la situación de la industria es muy diferente a lo propuesto y la valoración ambiental irrumpe desdibujando el esquema de anillos.

La configuración de los anillos, en cambio, sí parece mostrar que los matices entre diferentes áreas disminuyen hacia el exterior corroborando la idea planteada en esta investigación de que durante los procesos de crecimiento acelerado, representados en el caso de estudio en

general en el anillo exterior, la definición espacial de las diferencias sociales se agudiza.

Además la evolución de la movilidad quita sentido al concepto de competencia vinculada al desplazamiento.

En general la desvinculación de los “tipos” sociales a los anillos hace aparecer nuevas clases que no encajan entre los propuestos.

En cuanto a la aplicación que realizó Chueca ésta ya era en parte una matización del modelo puro ya que parecía incorporar los sectores de Hoyt pero la realidad observada sólo coincide en el anillo exterior.

El modelo propuesto por Hoyt de contagio en sectores a través de los ejes de comunicación si bien aporta un innegable punto de apoyo para entender muchos procesos también muestra importantes objeciones. Los sectores observados en general se extienden más como una mancha de aceite limitada por los condicionantes del espacio físico que a través de los ejes de comunicación. De hecho los grandes ejes de comunicación realmente actúan como bordes. Además el proceso no siempre comienza con el posicionamiento de las clases altas como afirma Hoyt. El contagio parece estar más asociado al momento concreto de desarrollo del ámbito y a las necesidades concretas de ese momento.

En general también habría que señalar que el modelo no pondera en su medida el medio físico ni en su faceta de elemento de valor ni en la de borde o barrera y no contempla que la transformación de la movilidad altera los procesos de competencia.

Si comparamos el esquema ideal con el del caso concreto nos encontramos con que no se consiguen explicar los bordes entre áreas y con muchas situaciones contradictorias con la propuesta.

El concepto contagio hacia el exterior parece funcionar pero sólo en los casos que podemos denominar puros, observando el conjunto podríamos afirmar que la excepción al modelo es la norma.

Tampoco la consideración de los centros múltiples resuelve las numerosas zonas oscuras o las ya mencionadas contradicciones. El propio nivel socio-económico de estos centros “múltiples” muestra grandes diferencias.

En general se puede comprobar cómo las críticas que se han hecho desde otras teorías a los modelos de la Geografía Clásica, recogidas en el marco teórico analizado, se corresponden en buena parte con la realidad. Los planteamientos no explican en profundidad los procesos, y con ello la definición final de las áreas, no contemplan en su medida los aspectos ambientales, el papel de los tejidos construidos o el del parque residencial y no consideran la evolución cambiante de la movilidad y el efecto barrera provocado por los ejes de desplazamiento o los grandes espacios no residenciales.

Las teorías consideran que unos “tipos sociales” compiten por otros “tipos espaciales” pero no se contempla el proceso de formación de esos unos y otros “tipos” ni la relación compleja que se produce entre ellos en el marco del proceso de construcción social.

El caso de estudio muestra que estos análisis descriptivos no son capaces de generar un modelo que supere las coyunturas en las que se planteó. En este sentido la competición ecológica que plantean pierde sentido al considerar los tejidos construidos sin el contexto socio-económico en el que se construyeron.

En todo caso, no se puede dejar de valorar aquí las aportaciones de la Geografía clásica a la evolución del estudio de la organización social de la ciudad. El establecimiento de los “tipos sociales” y los “tipos territoriales” o cuestiones como la valoración por contagio, han tenido un peso muy importante en el resto de teorías.



### III.05 CONDUCTISMO. PLANOS EXPLICATIVOS

Para contrastar los planteamientos enmarcados dentro del denominado Conductismo y su estudio de la percepción se ha realizado una serie de planos que partiendo del dibujo generado por los indicadores de percepción de la vulnerabilidad, tanto desde criterios subjetivos como desde criterios residenciales, y combinándolos con aspectos como la distribución de la renta, los modos de vida, el porcentaje de población extranjera, la ubicación de los tejidos históricos, la centralidad y el porcentaje de población con menor nivel de estudios. Con esto se ha intentado aplicar las ideas los estudios descriptivos conductistas en cuanto a las asociaciones naturales entre la población infantil y las zonas alejadas de la centralidad o entre la población extranjera y la percepción de la vulnerabilidad.

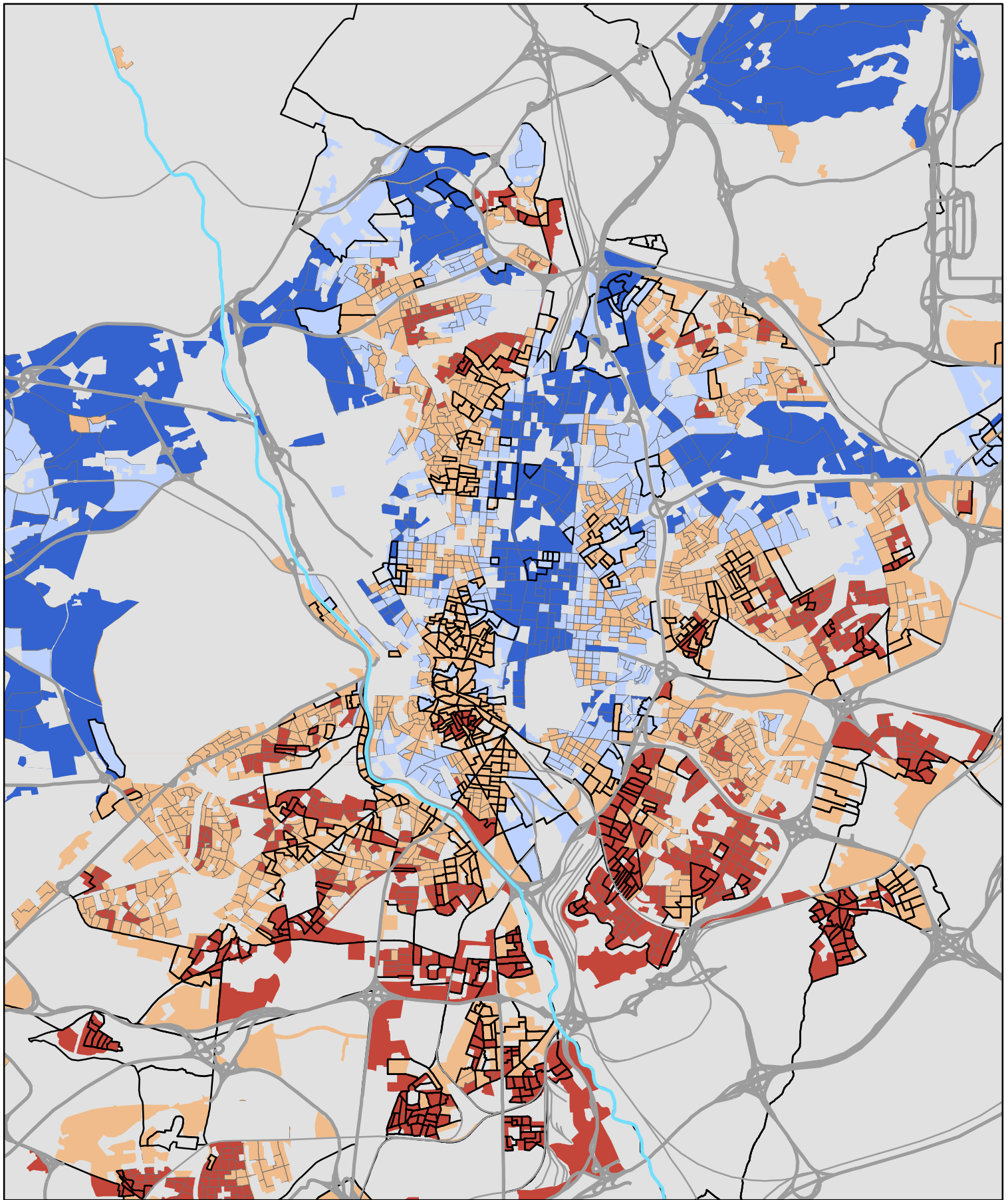
Habría que señalar que en ocasiones se han elegido indicadores que responden a situaciones contrarias a las planteadas por el conductismo con la intención de que la relación sea más visible. Por ejemplo se ha unido centralidad con población menor de edad para ver si el resultado validaba su separación radical.

Concretamente se han desarrollado gráficamente las siguientes combinaciones de datos

- Relación de la distribución de rentas con la Vulnerabilidad urbana según criterios subjetivos en las secciones censales de uso residencial en Madrid (Figura 3.42).
- Relación de los “modos de vida” con la Vulnerabilidad urbana según criterios subjetivos en las secciones censales de uso residencial en Madrid (Figura 3.43).
- Relación de la localización de la población extranjera con la Vulnerabilidad urbana según criterios subjetivos en las secciones censales de uso residencial en Madrid (Figura 3.44).
- Relación de la distribución de rentas con la localización de los tejidos construidos antes de 1900 en las secciones censales de uso residencial en Madrid (Figura 3.45).
- Relación de la población con mayor nivel de estudios, los hogares con un menor o más y la localización de los espacios de centralidad en las secciones censales de uso residencial en Madrid (Figura 3.46).

- Relación de la población mayor de 75 años y la localización de los espacios de centralidad en las secciones censales de uso residencial en Madrid (Figura 3.47).
- Relación de los “modos de vida” con la vulnerabilidad urbana según criterios subjetivos y la vulnerabilidad urbana según criterios residenciales en las secciones censales de uso residencial en Madrid (Figura 3.48).
- Relación de la distribución de rentas con la vulnerabilidad urbana según criterios subjetivos y la vulnerabilidad urbana según criterios residenciales en las secciones censales de uso residencial en Madrid (Figura 3.49).
- Relación de la distribución de rentas con los “modos de vida” y la vulnerabilidad urbana según criterios subjetivos en las secciones censales de uso residencial en Madrid (Figura 3.50).

A continuación se muestran los planos resultado de estas combinaciones:



**índice de vulnerabilidad urbana.**  
**Clasificación por Comunidad Autónoma**  
**según criterios subjetivos**

> 0.82 (35% de las secciones censales con índice más alto)

**Renta per cápita año 2000 (€/hab.)**

< 9.000  
 9.000 - 14.999,99  
 15.000 - 20.999,99  
 > 21.000

**Figura 3.42.** Relación de la distribución de rentas con la vulnerabilidad urbana según criterios subjetivos en las secciones censales de uso residencial en Madrid a partir de la información recogida en las figuras 3.14 y 3.32 (2000-2001).

Fuentes:

Mapa de Rentas de la Comunidad de Madrid (2000).

Ministerio de Fomento (2012) Atlas de la Vulnerabilidad Urbana. Instituto Nacional de Estadística, INE. Censo de población y Vivienda (2001)

Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, SIOSE (2005)

Base cartográfica (secciones censales): Instituto Geográfico Nacional, IGN (2012)